



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Het bestuur van De Ontdekhoek heeft op 29 juni jl. per brief laten weten, niet in te gaan op het aanbod van een nieuw huurcontract en afbetalingsregeling. In overleg zal het pand worden ontruimd en worden overgedragen aan de gemeente. Wij verzoeken u met deze collegebrief de motie "Red de Ontdekhoek" (24bb002821) en de toezeggingen "Ontdekhoek-welzijnspartijen" (24bb002905) en "Reactie op vragen in presentatie van De Ontdekhoek (24bb004199), af te doen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Kadernota Vastgoed
- Motie "Red de Ontdekhoek" (24bb002821)
- Toezegging "Reactie op vragen in presentatie van De Ontdekhoek" (24bb004199)
- Toezegging "Ontdekhoek-welzijnspartijen" (24bb002905)

Toelichting:

In een brief van 29 juni jl. (bijlage 1) geeft het bestuur van De Ontdekhoek aan het nieuwe huurcontract en de bijbehorende afbetalingsregeling niet te zullen tekenen. De Ontdekhoek heeft aangegeven dat het ontbreken van een structurele subsidie vanuit de gemeente, hiervoor de doorslaggevende reden is. Het pand zal worden ontruimd en overgedragen.

Het college vindt het jammer dat het initiatief De Ontdekhoek na zoveel jaren stopt, maar respecteert het besluit. De ontruiming en oplevering van het pand zal in goed overleg plaatsvinden.

De raad heeft 25 april jl. de motie "Red de Ontdekhoek" (24bb002821) aangenomen. Daarin wordt uw college gevraagd:

- Een redelijke en haalbare betalingsregeling te treffen met de Ontdekhoek;
- De huidige locatie op korte termijn te behouden, inclusief het uitvoeren van noodzakelijk achterstallig onderhoud.

In opdracht van uw Raad is de stichting een nieuwe huurovereenkomst aangeboden samen met een betalingsregeling voor 7 jaar ter hoogte van de huurschuld van € 102.917,57. Afgelopen weken is hier intensief contact over geweest.



Alle afgesproken onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd, op een beperkt aantal reeds ingeplande werkzaamheden na. Tevens is de subsidievraag van De Ontdekhoek opnieuw onderzocht. De gemeente heeft de stichting laten weten geen mogelijkheden tot subsidiering te zien.

Nu het bestuur niet overgaat tot het ondertekenen van de huurovereenkomst en de terugbetalingsregeling kan de motie Red de Ontdekhoek niet worden uitgevoerd. Wij vragen u daarom de motie als afgedaan te beschouwen.

In de besprekingen met uw Raad zijn twee toezeggingen gedaan: "Ontdekhoek welzijnspartijen" (24bb002905) en een reactie op de vragen in de presentatie van De Ontdekhoek (24bb004199). Hieronder geven wij hierop een toelichting.

Toezegging "Ontdekhoek welzijnspartijen" (24bb002905)

Donderdag 25 april jl. is door wethouder Achbar toegezegd om de welzijnspartijen te vragen in gesprek te gaan met De Ontdekhoek om te bekijken of daar een samenwerking uit zou kunnen ontstaan.

Stichting De Ontdekhoek organiseert verschillende projecten die zich richten op een kwetsbare en jonge doelgroep, een doelgroep die in het omliggende Crooswijk nadrukkelijk aanwezig is en die ook prioriteit heeft voor de gemeente. De gemeente is in overleg getreden met het bestuur van de stichting om te verkennen of samenwerking met de welzijnspartij of subsidiëring tot de mogelijkheden behoren. De inschatting is dat enkele projecten voor jaarlijkse subsidies, zoals Couleur Locale, in aanmerking zouden kunnen komen. Echter, dit zijn veelal kleinere projectsubsidies en geen structurele subsidie die de stichting bijvoorbeeld kan inzetten voor het betalen van de huur. De stichting geeft in haar brief aan dat zij op zoek zijn naar een structurele subsidierelatie. De afdeling Preventie en Welzijn heeft op dit moment geen financiële mogelijkheden om een nieuwe, structurele, subsidierelatie aan te gaan.

Toezegging "Reactie op vragen in presentatie van De Ontdekhoek" (24bb004199)

Woensdag 19 juni jl. is door wethouder Simons aan de commissie BWB een reactie op de insprekbijdrage en presentatie van het bestuur van De Ontdekhoek toegezegd. Hieronder volgende de door de Ontdekhoek gestelde vragen, inclusief de reactie van het college.

Vraag 1: De afbetalingsregeling, stand van zaken?

De Ontdekhoek heeft op dinsdag 18 juni de voorgestelde afbetalingsregeling (inclusief nieuwe huurovereenkomst) per mail ontvangen en persoonlijk overhandigd gekregen van het afdelingshoofd Vastgoed. De betalingsregeling (bijlage 2) is als bijlage aan de huurovereenkomst toegevoegd. Bij de huurovereenkomst heeft De Ontdekhoek eveneens een onderbouwing van de huurschuld ontvangen (bijlage 3). Het opgevoerde bedrag is het verschil tussen de verschuldigde en daadwerkelijk ontvangen betalingen. Dit bedrag heeft de rechter ook in zijn vonnis opgenomen.

De Ontdekhoek gaf aan dat men de bovenverdieping heeft teruggegeven en dat daarvoor geen huur is verschuldigd. Dit is onjuist. Het teruggeven van de bovenverdieping was onderdeel van een voorstel van de afdeling Vastgoed waarop niet door De Ontdekhoek is gereageerd. Er heeft geen oplevering van de bovenverdieping aan de afdeling Vastgoed plaatsgevonden. Er is ook nooit een aangepaste huurovereenkomst tot stand gekomen.



Hier volgde de rechter de gemeente in zijn uitspraak. In de brieven over- en aan De Ontdekhoek is nooit iets anders geschreven.

Vraag 2: Onderhoud, waar zijn de onderhoudbonnetjes?

De gemeente heeft op basis van meldingen vanuit De Ontdekhoek werkzaamheden verricht. Alle meldingen zijn opgepakt en adequaat afgehandeld. Zie bijlage 4. De gemeente voert onderhoud uit aan haar panden en zet hier diverse onderhoudspartijen voor in. De onderhoudspartijen leveren na het uitvoeren van het onderhoud een prestatieverklaring aan conform het handboek prestatieverklaringen. De kosten voor het uitvoeren van het onderhoud zijn opgenomen in de begroting en worden via de jaarrekening verantwoord.

Vraag 3: Kadernota Vastgoed, NEN

De Ontdekhoek geeft in de presentatie aan dat er nooit een NEN2767 is uitgevoerd. Dit is niet juist. De NEN2767 is in 2019 uitgevoerd. Met De Ontdekhoek is in 2019 per brief en per mail gecommuniceerd over opname van de technische installaties. De NEN2767 wordt in principe iedere vijf jaar gedaan. Het is niet gebruikelijk om dit rapport te delen met de huurder, tenzij anders overeengekomen is in bijvoorbeeld de huurovereenkomst. Zie bijlage 5.

Vraag 3a: Kadernota Vastgoed, gebreken aan het pand

De gemeente heeft volgens haar administratie geen andere meldingen ontvangen dan in bijlage 4 vermeld.

Vraag 3b: Kadernota Vastgoed, gevolgschade

Zoals aangegeven zijn alle bij Vastgoed bekende meldingen opgepakt.

Vraag 3c: Kadernota Vastgoed, veiligheid

Op 1 mei jl. is er geen gevaarlijke situatie ontstaan. Na de melding van De Ontdekhoek aan de wethouder dat het pand ontruimd zou zijn, is er door de afdeling Vastgoed een monteur gestuurd, samen met een medewerker Bouw & Woningtoezicht (BWT). Het pand bleek op dat moment niet ontruimd te zijn door De Ontdekhoek maar in gebruik. Er is geen onveilige situatie aangetroffen. Er is direct een reparatie uitgevoerd door de elektromonteur. Door zowel het bedrijf van de elektromonteur als door BWT is bevestigd dat de situatie niet onveilig en/of gevaarlijk was. BWT heeft het pand niet laten sluiten.

Het doorslaan van de hoofdstop op 14 juni kwam door verkeerd gebruik van de installatie. Op de wandcontactdozen waren teveel verlengsnoeren (en apparatuur) aangesloten met als gevolg een overschrijding van het maximale vermogen van de installatie. De installateur heeft d.d. 19 juni 2024 een aantal groepen verplaatst en de bekabeling aangepast. Het resultaat hiervan is dat alle fases beter verdeeld zijn dan voorheen. Het goed gebruiken van de elektrische installatie blijft een verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Vraag 4: Gesprek over de huidige huurovereenkomst?

Op 27 juni heeft Vastgoed nogmaals een gesprek gevoerd met het bestuur van De Ontdekhoek. In dit gesprek is het bestuur de ruimte geboden om alle bij hen nog opstaande vragen te stellen.

Vraag 5: Maatschappelijk vastgoed



De Ontdekhoek vraagt welke mogelijkheden er zijn om in aanmerking te komen als Maatschappelijk Vastgoed binnen de MO portefeuille. Binnen het vastgestelde gemeentelijke beleid betekent 'Maatschappelijke verhuur dat er een beleidsgrondslag is voor datgene dat in het pand wordt uitgevoerd en dat er een beleidsafdeling is die garant staat voor de financiën van het pand. Dat is het geval als de gemeente opdracht geeft om iets vanuit een pand uit te laten voeren (denk aan sport, ontmoeting in een huis van de wijk, etc)'.

Op dit moment komt de Ontdekhoek hiervoor niet in aanmerking. De functie van informeel leeraanbod, zoals de Ontdekhoek die invult, wordt door de gemeente gezien als een zeer waardevolle plus voor de stad, maar is geen onderdeel van het gemeentelijk beleid.

Vraag 6: Welk loket is nu aan zet?

De afdeling Vastgoed heeft een huurovereenkomst en een betalingsregeling gestuurd aan De Ontdekhoek, waar zij voor 1 juli op moesten reageren. De Ontdekhoek heeft besloten deze niet te ondertekenen, zoals u bovenstaand heeft kunnen lezen.

Naar mening van de gemeente zijn alle vragen van De Ontdekhoek hiermee beantwoord.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De Ontdekhoek heeft een openstaande huurachterstand van € 102.917,57. Wij gaan hierover op korte termijn in overleg met de stichting.

Wij verzoeken u om de motie "Red de Ontdekhoek" (24bb002821) en de toezeggingen "Ontdekhoek welzijnspartijen" (24bb002905) en "Reactie op de vragen in de presentatie van De Ontdekhoek" (24bb004199), als afgedaan te beschouwen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, L.b.

Bijlage:

1. Brief van het bestuur van De ontdekhoek dd 29 juni
2. Bijlage van de huurovereenkomst: voorgestelde betalingsregeling
3. Onderbouwing huurschuld
4. 20240625 Overzicht meldingen Schuttersweg 76
5. 20190906 NEN2767 Rapport