

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2010 – Nr. 63.

VERVOLGVRAGEN van de Stadspartij van de heer G.J.D. Offerman en mevrouw A.M.J. Riemersma betreffend kapper Botros, Gelkingestraat.
(Binnengekomen: 27 augustus 2010.)

Op 23 juli 2010 heeft de Stadspartij vragen gesteld over kapper Botros in de Gelkingestraat. Op 30 juli 2010 heeft u uitstel van beantwoording gevraagd in verband met de zomervakantie periode. Wij zien de beantwoording nu op zeer korte termijn tegemoet. Dit vanwege het spoedeisende karakter van deze zaak. Het eindrapport van de door burgemeester Wallage gevraagde bemiddelaar Scheijbeler is nu beschikbaar. De Stadspartij is onthutst over de gerapporteerde feiten. Dat zulke zaken, wanneer het allemaal klopt, in Groningen kunnen gebeuren, is haast niet te geloven. De Stadspartij gaat ervan uit, dat alle vragen voor 1 september beantwoord zijn.

De volgende vragen zijn op 23 juli 2010 gesteld:

Vraag 1: Wie is verantwoordelijk voor de ontstane situatie?

Vraag 2: Hoeveel belastinggeld is al aan het procederen tegen de heer Botros besteed?

Vraag 3: Erkent het college, dat er bij 'Wonen boven Winkels' fouten zijn gemaakt?

Vraag 4: Is het college het met de Stadspartij eens, dat het over ruimten bóven winkels gaat?

Vraag 5: Is het college bereid onafhankelijk onderzoek te laten doen naar de gang van zaken en hierover de raad te informeren?

Vraag 6: Is het college bereid de rechterlijke uitspraak, totdat alles onderzocht is, voorlopig niet te laten uitvoeren.

De Stadspartij heeft naar aanleiding van de eindrapportage van bemiddelaar Scheijbeler van 20 augustus 2010 ook nog de volgende vragen:

Vraag 7: Waarom wil niemand op het stadhuis met de heer Botros spreken?

Vraag 8: Is het waar dat meerdere ondernemers in de Oosterstraat en de Gelkingestraat met 'Wonen boven winkels' te maken hebben gehad?

Vraag 9: Wat was de reden van deze betrokkenheid van andere ondernemers en wat waren de uitkomsten?

Vraag 10: Op welke wijze heeft 'Wonen boven winkels' in deze contacten de beoogde doelen bereikt?

Vraag 11: Heeft Wonen boven winkels het aan Botros (in het geheel) verhuurde pand gekocht?

Vraag 12: Waarom is 'Wonen boven winkels' aan de huurdersrechten van kapper Botros voorbij gegaan? Dit is toch strafbaar?

Vraag 13: Heeft het kleine onderhoud (voor circa vijf weken), waarvoor Botros toestemming had gegeven inderdaad 54 weken geduurd?

Vraag 14: Hoe kan dit en wat is er in die 54 weken gedaan?

Vraag 15: Hoeveel geld is er in totaal in dit project (Gelkinge Hof) omgegaan (aankoop, verkoop, verhuur, verbouwingen etc., gaarne gedetailleerd specificeren.)

Vraag 16: Naar het schijnt, zijn er valse aangiftes tegen kapper Botros gedaan. Hoe verklaart u dit? Dit is toch strafbaar, zeker wanneer dit door ambtenaren geschiedt?

Vraag 17: Het lijkt erop dat 'Wonen boven winkels' zich niet aan afspraken hield. Bent u het met de Stadspartij eens dat, wanneer dit waar blijkt te zijn, er disciplinaire maatregelen voor alle in deze zaak betrokken ambtenaren op zijn plaats zijn?

Vraag 18: Bent u het met de Stadspartij eens, dat wanneer deze zaken waar blijken te zijn, de verantwoordelijke wethouder de eer aan zichzelf moet houden en moet opstappen?

Na wat nu allemaal bekend is geworden, eist de Stadspartij per direct uitstel van de uitvoering van de rechterlijke uitspraak die zegt, dat Botros op 8 september 2010 zijn zaak moet ontruimen. Naar mening van de Stadspartij moet er met de raad een diepgaand onderzoek worden ingesteld, nadat gebleken is, dat de zaken zoals beschreven waar zijn. De eindrapportage van 20 augustus 2010 van bemiddelaar Scheijbeler is reeds in het bezit van het College.

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 31 augustus 2010.

De Stadspartij heeft 23 juli 2010 vragen gesteld naar aanleiding van de publiciteit rond een uitspraak van de kortgedingrechter in een huurconflict tussen de heer Botros en Wonen Boven Winkels N.V.

Kort samengevat heeft de kortgedingrechter geoordeeld dat de heer Botros het gehuurde binnen zes weken moet ontruimen. De aanleiding hiervoor is dat de heer Botros onrechtmatig de bewoners van het pand de toegang tot de niet door hem gehuurde kelder heeft verhinderd.

De Stadspartij heeft 25 augustus 2010 opnieuw vragen gesteld over de kwestie Botros. Dit omdat er een rapportage beschikbaar is van de heer Scheijbeler die zich met de kwestie heeft bemoeid.

Over dit laatste het volgende. In tegenstelling tot wat de heer Scheijbeler beweerd, is aan hem geen opdracht vanuit de gemeente tot bemiddelen verstrekt. De heer Scheijbeler heeft op eigen titel onderzoek gedaan.

Alvorens de vragen van de Stadspartij te beantwoorden, lijkt het ons goed een overzicht te geven wat er tot nu toe in de zaak tussen de NV Wonen Boven Winkels en de heer Botros is gebeurd.

De voorgeschiedenis

- De NV Wonen Boven Winkels koopt in 2005 de panden aan de Gelkingestraat.
- De begane grond van Gelkingestraat 48 is dan verhuurd aan de heer Botros, die door middel van een allonge het huurcontract van iemand anders heeft overgenomen.
- Aanvankelijk ging de NV Wonen Boven Winkels er vanuit dat ten behoeve van de restauratie het huurcontract kon worden beëindigd. Na één brief van de advocaat van de heer Botros bleek dat niet zo te zijn (zie toelichting op allonge hierboven) en heeft de NV Wonen Boven Winkels zijn plannen aangepast met handhaving van de winkel.
- Wegens de slechte staat moest er wel groot onderhoud worden gepleegd aan de winkel. Volgens het huurrecht moet de huurder hier gelegenheid voor geven.
- Er zijn verschillende procedures gevoerd om dit uiteindelijk mogelijk te maken. In die periode zijn diverse medewerkers van Lefier en van de aannemer door de heer Botros bedreigd. Hier is aangifte van gedaan. Tijdens de zitting hierover zijn de aangiften geseponereerd wegens gebrek aan bewijs. Dus uiteindelijk heeft er geen procedure plaatsgevonden.
- Uiteindelijk na een uitspraak van de rechter heeft de heer Botros op 15 maart 2006 de winkel ontruimd om de werkzaamheden in de winkelruimte uit te voeren. Aanvankelijk voor 5 weken, maar in overleg met de advocaat van de heer Botros uiteindelijk tot december 2006 gedurende de gehele verbouw. Op deze manier kon de verbouw rondom de winkel eenvoudig plaatsvinden. Voor de gemiste inkomsten wordt een schadeloosstelling geregeld.
- In dezelfde periode wordt door de (toenmalige) burgemeester Wallage, de heer Brinkhuis als bemiddelaar ingeschakeld. In een brief van 17 februari 2006 meldt de burgemeester dat de heer Brinkhuis zijn taak neergelegd heeft, omdat de bemiddelaar geen kans op succes ziet.
- Ons college reageerde op 28 juni 2006 op een tweetal brieven en een aantal mails van de heer Scheijbeler. In die brief wordt de voorgeschiedenis tot dan toe beschreven. Verder zagen wij vanwege de eerder mislukte bemiddeling geen heil in een bestuurlijke interventie in een zakelijk geschil tussen huurder en verhuurder.
- Op 3 oktober 2006 wordt dit standpunt nogmaals door ons bevestigd.
- In december 2006 keert de heer Botros terug en heropent zijn winkel.
- In mei 2006 is door de NV Wonen Boven Winkels een bodemprocedure gestart voor beëindiging van het huurcontract. Dit vanwege verstoorde huurder-verhuurder relatie.
- Op 30 november 2006 heeft wethouder De Vries nog via de partner van de heer Botros gekeken wat de mogelijkheden waren voor de heer Botros om elders een pand te huren in verband met zijn bijdrage van de Sociale Dienst. Dit is eerst mondeling meegedeeld en in een later stadium (18 december 2007) schriftelijk door ons bevestigd (zie bijlage).
- In april 2007 wordt een uitspraak gedaan in de bodemprocedure: de NV Wonen Boven Winkels wordt in deze procedure in het gelijk gesteld. De onderlinge schadeloosstelling is wegens het niet opdagen van de heer Botros tijdens de zitting, niet behandeld.
- De heer Botros ontruimt het gehuurde niet, ondanks uitspraak van de rechter.
- De heer Botros gaat in mei 2007 in hoger beroep tegen beëindiging van het huurcontract.
- In afwachting van de uitkomst van het hoger beroep wordt niet ontruimd.

- Medio 2008 is het hoger beroep nog steeds niet behandeld omdat de rechtbank de zitting uitstelt. Vervolgens wordt het hoger beroep bevroren en wordt door partijen gezocht naar een oplossing in der minne. De heer Botros wil het gehuurde aankopen. Deze onderhandelingen lopen moeizaam.
- In dezelfde periode uit de heer Botros mondeling en telefonisch bedreigingen tegen leden van het college. Hier is geen aangifte over gedaan.
- Gedurende deze periode kraakt de heer Botros eind 2009 de fietsenkelder van de Vereniging van Eigenaren (VvE).
- De NV Wonen Boven Winkels spant een kort geding aan en eist ontruiming van het gehuurde. Dit wordt afgewezen. De rechter zegt ook dat de heer Botros de VvE niet de toegang tot de kelder mag bemoeilijken.
- De heer Botros heeft een verstoorde relatie met de VvE, waardoor verkoop aan hem geen optie meer is. De NV Wonen Boven Winkels breekt daarom de onderhandeling tot verkoop van het gehuurde af.
- De heer Botros kraakt in mei 2010 de kelder aan de voorzijde. Deze wordt door de NV Wonen Boven Winkels verhuurd.
- Om belangen van de andere huurder zeker te stellen, wordt weer een kort geding aangespannen door de NV Wonen boven Winkels.
- Vervolgens kraakt de heer Botros op 8 juli 2010 voor een tweede maal de fietsenkelder.
- Op 15 juli vindt een gesprek plaats met de heer Scheijbeler en de advocaat van de heer Botros. De NV Wonen Boven Winkels biedt €10.000,- als de heer Botros zijn huur opzegt en partijen alle lopende procedures seponeren.
- Naar aanleiding hiervan uit de heer Botros opnieuw bedreigingen, zowel richting Lefier, de andere eigenaren van de VvE en de andere huurder. Hij dreigt ondermeer met brandstichting.
- Uitspraak kort geding 20 juli 2010: ontruiming per 8 september 2010 van de beide kelders en ontruiming van het gehuurde.
- De heer Botros gaat tegen de ontruiming in hoger beroep. Dit dient op 3 september 2010.
- De NV Wonen Boven Winkels voert de huidige uitspraak van de rechter uit tenzij de rechter op 3 september anders besluit.

Samenvattend

Terugkijkend kan gesteld worden dat de procedures tot en met 2007 allemaal verband houden met het gelegenheid geven tot het doen van onderhoud en de halsstarrige houding van en bedreigingen door de heer Botros.

Vervolgens is er een periode van rust, waarin partijen onderhandelen tot eventuele aankoop van het gehuurde. Dit duurt tot eind 2009 wanneer de heer Botros één van de kelders kraakt.

De periode van eind 2009 tot nu kenmerkt zich door het verschil in mening over de reikwijdte van het huurcontract tussen de NV Wonen Boven Winkels en de heer Botros. De laatste is van mening dat behalve de begane grond, ook de kelders en de bovenverdiepingen van Gelkingestraat 48 onder het huurcontract vallen. Volgens de NV Wonen Boven Winkels staat in het huurcontract dat de heer Botros (en ook zijn rechtsvoorganger) alleen de begane grond huurt.

Beantwoording vragen Stadspartij d.d. 23 juli 2010.

1. De heer Botros en de NV Wonen Boven Winkels hebben een privaatrechtelijk conflict.
2. Sinds het pand in 2007 in exploitatie is genomen door Lefier, zijn alle proceskosten voor rekening van Lefier.
3. Er is op één moment sprake geweest van een verkeerde inschatting, namelijk dat de NV Wonen Boven Winkels bij aankoop veronderstelde dat het huurcontract met de heer Botros beëindigd kon worden. In de verdere procedures zijn, ook gezien de uitspraken van de rechter, geen fouten gebleken.
4. De NV Wonen Boven Winkels is verantwoordelijk voor de herontwikkeling van leegstaande ruimte, panden en complexen in de binnenstad.
5. Nee, wij zien geen meerwaarde in een dergelijk onderzoek. We gaan er vanuit dat de hier gepresenteerde feiten voor zich spreken.
6. Wij zijn het eens met het standpunt van de NV Wonen Boven Winkels om af te wachten wat rechter tijdens de zitting van het hoger beroep op 3 september zegt.

Beantwoording vragen (vervolg) Stadspartij d.d. 25 augustus 2010.

7. Dit klopt niet. Er is in het verleden verscheidene malen contact geweest met de heer Botros (zie ook de voorgeschiedenis). Op verzoek van de heer Scheijbeler is er op 19 augustus 2010 is er nog een gesprek geweest tussen de heer Scheijbeler en de directeur van de dienst RO/EZ. Tijdens dit gesprek heeft de heer Scheijbeler zijn eindrapport aangekondigd. Overig contact is de afgelopen periode afgehouden, aangezien de kwestie bij de rechter ligt.
8. Ja, dit klopt voor ondernemers aan de Oosterstraat in verband met het afstemmen van de bouwwerkzaamheden. Een dergelijk contact heeft niet plaatsgevonden met ondernemers in de Gelkingestraat.
9. Het betrof hier achterburen waarmee de bouw in 2006 moest worden afgestemd. En er is sprake van een gezamenlijk achterterrein met één van de achterburen.
10. Er zijn in goed overleg afspraken gemaakt.
11. NV Wonen Boven Winkels heeft het gehele complex Gelkingestraat 46/48 gekocht.
12. Zie de beantwoording van vraag 3. Wij hebben niet de indruk dat voorbij is gegaan aan de rechten van de heer Botros. Veeleer is sprake van een verstoorde huurder-verhuurder relatie.
13. Het onderhoud aan de winkelruimte duurde vijf weken. In overleg met zijn advocaat is afgesproken dat de heer Botros gedurende gehele verbouw van het pand beter zijn kapperszaak gesloten kon houden. Gedurende die periode hoefde hij geen huur te betalen en zou hij een schadevergoeding krijgen. In totaal betrof het geen 54 maar 41 weken. Overigens ligt de afhandeling van de onderlinge

schadevergoeding tussen de heer Botros en de NV Wonen Boven Winkels nog bij de rechter,

14. Zie de beantwoording van vraag 13.
15. Hierover bent u geïnformeerd via de jaarrekeningen van NV Wonen Boven Winkels van 2006 en 2007.
16. Er zijn aangiftes gedaan wegens bedreiging door Lefier en de aannemer. Deze aangiftes zijn geseponneerd wegens gebrek aan bewijs. Na de kraak van kelders is opnieuw aangifte gedaan door Lefier, de VvE en de andere huurder. Daarover is in het kort geding op 20 juli 2010 uitspraak gedaan en dient op 3 september 2010 het hoger beroep. Door ambtenaren zijn geen aangiftes gedaan.
17. Nee, wij zijn het niet eens met uw conclusie dat NV Wonen Boven Winkels zich niet aan de afspraken heeft gehouden.
18. Nee, want wij zijn het niet eens met uw conclusie dat NV Wonen Boven Winkels zich niet aan de afspraken heeft gehouden.