

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. 72.

VRAGEN van de Stadspartij van de heer G.J.D. Offerman en mevrouw A.M.J. Riemersma betreffende vervolgvragen over affaire Botros. (Binnengekomen: 4 oktober 2010.)

Tijdens het actualiteitendebat op 1 september 2010 rond de kwestie Gelkingestraat 48 en Wonen boven Winkels, werd door de gemeenteraad van Groningen het voorstel tot een raadsonderzoek inzake de affaire Botros verworpen. Daarom doet de Stadspartij nu zelf onderzoek. De zeer uitgebreide beantwoording van het college van de vragen van de Stadspartij helpt daarbij. Hiervoor onze dank. Ook de Stadspartij steekt veel tijd in het vinden van het juiste verhaal.

In het kader van het onderzoek van de Stadspartij, hebben wij kennis kunnen nemen van de koopakte, waarin WbW van de familie Nanninga Gelkingestraat 46, 48 en Donkersgang 3 koopt. Deze koopakte doet meer licht schijnen op de door het college genoemde inschattingfouten en de monumentenstatus van de panden.

Zo kan men in de koopacte (akte van levering, 28 februari 2005) lezen onder artikel 1 punt 3a: “De aflevering van het verkochte, voor zover betrekking hebbende op
- de begane grond van het pand Gelkingestraat 48 en
- de eerste verdieping van het pand Donkersgang 3,
zal plaatsvinden in verhuurde staat. Het verkochte wordt overgedragen onder gestanddoening door koper van de lopende huurovereenkomst(en). De huurovereenkomst met betrekking tot de begane grond van het pand aan de Gelkingestraat 48 loopt tot één oktober 2006, onverminderd het mogelijke recht van de huurder op huurverlenging.”

En

“Door de huurder(s) van de begane grond van het pand Gelkingestraat 48 is bij de verkoper een waarborgsom gestort ten bedrage van tweeduizend vijfhonderd vier en veertig euro tot zekerheid van de nakoming van diens verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Deze waarborgsom is tussen partijen verrekend”

Onder artikel 1, punt 4

“Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als verhuurobject”

Onder artikel 3

“De huurpenningen zijn vanaf heden ten voordele van de koper”

Onder artikel 6

“Verkoper garandeert het navolgende:

- a. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen, of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- b. aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving bekend van het verkochte
 - 1 als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet
 - 2 tot beschermd stadsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet.
 - 3 als beschermd monument of beschermd stadsgezicht door de gemeente of provincie”.

Over de door het college in de beantwoording van vragen van de Stadspartij op 28 september 2010 onder punt 3 genoemde inschattingsfouten, heeft de Stadspartij de volgende vragen:

1. Wie heeft inschattingsfouten gemaakt?
2. Wat waren precies deze inschattingsfouten?
3. Wanneer zijn deze inschattingsfouten gemaakt?
4. Wat waren de gevolgen van deze inschattingsfouten?

Uit de koopakte blijkt, dat Wonen boven Winkels de panden heeft gekocht op 28 februari 2005 in (gedeeltelijk) verhuurde staat en dat, zoals iedereen weet, koop geen huur breekt.

5. Wilt u aantonen op welke wijze en wanneer de nieuwe verhuurder Wonen boven Winkels aan de heer Botros bekend heeft gemaakt, dat hij de nieuwe verhuurder was en waar de heer Botros de verschuldigde huurpenningen naar moest overmaken?

6. Heeft de verhuurde staat van het pand de koopprijs beïnvloed en op welke wijze?

Uit de koopakte blijkt ook duidelijk, dat de panden Gelkingstraat 46, 48 en Donkersgang 3 noch gemeentelijke, dan wel provinciale of Rijksmonumenten waren ten tijde van de aankoop door Wonen boven winkels. Ook een beschermd stadsgezicht of anderszins is niet aan de orde.

Op 7 december 2004 wordt in een interne briefwisseling binnen de Dienst RO/EZ, over de begroting (Gelkingestraat 46,48, Donkersgang 3) gemeld: “De begroting is opgezet conform de regels van de Rijksdienst”. Hier wordt de Rijksdienst voor de Monumentenzorg bedoeld.

De brief van 23 december 2004 (RO04.91539) van Bouw-, woningtoezicht en monumenten zegt o.a. het volgende:”De objecten zijn beeldbepalende panden en hebben buitengewone cultuurhistorische waarde. Op grond hiervan is het mogelijk geldelijke steun te verlenen. De panden zullen worden voorgedragen als gemeentelijke monumenten. Op uw aanvraag is van toepassing de Algemene Subsidieverordening gemeente Groningen 2002, Hoofdstuk 5 Subsidies Ruimtelijke Ordening en Economische zaken, afdeling 1 Stimuleringsfonds Wonen en Wethouders subsidie kan worden verleend voor restauratie van rijks-, gemeentelijke monumenten of kanjers anders dan regulier onderhoud”.

En

“Voor de uitvoering van de werkzaamheden is nog geen bouwaanvraag verleend. Voorafgaande aan de vergunningverlening voor de bouwaanvraag dient overleg plaats te vinden bij de vaststelling van het definitieve ontwerp. Hierover dient u contact op te nemen met de restauratiedeskundige van onze dienst, de heer ..”

Op 24 december 2004 is onder nummer RBV200405624 een bouwvergunning gevraagd. In verband met de hierboven genoemde subsidiefaciliteit heeft een toets plaatsgevonden. Bij deze toets is aan instandhouding van bouwhistorische en cultuurhistorische waarden bijzondere aandacht besteed”.

In een andere notitie (30 maart 2005, onderwerp restauratieplan Gelkingestraat 46 en 48, Donkersgang 3) wordt gemeld: “Ten behoeve van de instandhouding van de panden is uit het ISV monumenten is bij brief van 23 december 2004 kenmerk RO04.91539 een financiële ondersteuning toegezegd. Aan deze ondersteuning is o.a. als voorschrift verbonden dat voordat het plan definitief als bouwaanvraag zou worden ingediend hieraan voorafgaand overleg plaats moest hebben. Om de een of andere reden heeft dit overleg niet plaatsgevonden.

Hierover heeft de Stadspartij de volgende vragen

7. Is er een procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument gestart?

Zo ja, wanneer?

Zo nee, waarom niet?

8. Stonden de door WbW gekochte panden in 2004 op een kanjerlijst?

Wilt u de raad de gemeentelijk kanjerlijst 2004 doen toekomen?

9. Kunnen er subsidies uit monumentenfondsen worden verstrekt voor verbouwingen van niet monumenten?

10. Waarom heeft de afspraak zoals voorwaarde was voor de verstrekking van de subsidie niet plaatsgevonden?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 26 oktober 2010.

1 tot en met 4.

Zoals wij u hebben meegedeeld in onze antwoorden op uw brief d.d. 23 juli 2010: 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 het 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 en heeft de NV Wonen Boven Winkels zijn plannen aangepast met handhaving van de winkel.

5.

Zie huurcontract (zie bijlage 1).

6.

Nee, zoals hiervoor vermeld was het pand al gekocht toen duidelijk werd dat de huurder nog rechten had.

7.

In 2006 is de aanwijzing tot gemeentelijk monument gestart en in 2008 is de aanwijzing definitief.

8.

Nee, de panden stonden niet op de gemeentelijke kanjerlijst. De lijst is bijgevoegd (zie bijlage 2).

9.

In 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders het bestedingsvoorstel ISV-monumenten vastgesteld. In dit voorstel wordt er een bijdrage beschikbaar gesteld voor instand-houding (geen verbeteringen) onder voorwaarde dat het pand wordt aangewezen als gemeentelijk monument.

10.

Overleg met de restauratiedeskundige heeft wel plaatsgehad. Er is veelvuldig overleg geweest tussen de restauratiedeskundige en WbW. In het BWT-registratiesysteem zijn diverse aantekeningen gemaakt over dit overleg. Verder is er veel rechtstreeks overleg geweest tussen de restauratiedeskundige en de architect.