

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 28 september 2010.

De Stadspartij heeft op 6 september 2010 aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van de beantwoording door het college op eerder gestelde vragen inzake het actualiteitendebat op 1 september 2010.

De Stadspartij heeft op 8 september 2010 nog een viertal vragen gesteld over de geschiedenis van het pand Gelkingestraat 48.

Tenslotte heeft de Stadspartij op 10 september 2010 een aantal vragen gesteld met betrekking tot de bedreigingen door de heer Botros.

Antwoord op de vragen van 6 september 2010

punt 2

Welke ruimten van Gelkingestraat 48 huurt Botros nu precies? Hierover heerst in de stukken onduidelijkheid. De Stadspartij wil dit precies uitgezocht hebben. Wilt u dit uitzoeken, een juridisch toetsbaar document opstellen en alle stukken overleggen?

en punt 19

Is er daadwerkelijk sprake van het kraken van de kelder? Dit hangt nauw samen met datgene wat Botros daadwerkelijk huurde (en in het huurcontract stond) en de verbouwing van de kelder door WbW.

Het huurcontract is duidelijk.

De bij het huurcontract gevoegde tekening (*zie bijlage 1*) geeft met een arcering weer wat de heer Botros huurt: de begane grond (beletage) van Gelkingestraat 48. De hal is gemeenschappelijk en de kelder (dit is de voorste kelder) is alleen toegankelijk voor het opnemen van een meter en de cv-ketel.

De omvang van het gehuurde wordt pas ter discussie gesteld als de heer Botros eind 2009 eerst de achterste kelder en begin 2010 de voorste kelder en vervolgens voor een tweede maal de achterste kelder kraakt.

In een brief van de advocaat van de heer Botros van 23 mei 2005 (*zie bijlage 2*) en ook uit een brief van de heren Scheijbeler en Botros van 6 december 2005 (*zie bijlage 3*) wordt duidelijk gesproken over het gehuurde en de ruimte onder het gehuurde (de kelder) en de ruimte boven het gehuurde (de verdiepingen van Gelkingestraat 48a), met andere woorden: deze behoren niet tot het gehuurde.

De cv-ketel en de meters zijn bij het uitvoeren van de werkzaamheden in het gehuurde in 2006 verplaatst van de kelder naar het gehuurde, zodat toegang tot de kelder voor meters en ketel, zoals in het huurcontract staat vermeld, niet meer nodig is. In de, volgens het

huurcontract gemeenschappelijke hal, is een wand geplaatst tussen de opgang naar de bovenwoning en de toegang tot het door de heer Botros gehuurde, waardoor die hal niet meer gemeenschappelijk, maar privé (van de heer Botros) geworden is.

Ook in de bodemprocedure is de omvang van het gehuurde niet ter discussie gesteld.

De onduidelijkheid die er heerst wordt door de heer Botros gecreëerd. En zijn ongelijk is nu door de Rechtbank bevestigd.

punt 3

Hier is een ernstige inschattingsfout door Wonen boven Winkels (WbW) gemaakt. Dit mag de kapper niet aangerekend worden. Bent u het hiermee eens?

Er is inderdaad in februari 2005 een inschattingsfout door de NV Wonen boven Winkels (WbW) gemaakt. Deze fout is eind maart 2005 mondeling en in juni (*zie bijlage 7*) en nogmaals in augustus 2005 (*zie bijlage 4*) rechtgezet.

Het conflict begon echter met de discussie over het uitvoeren van de werkzaamheden. Daar is recentelijk (2009/2010) de kraak van kelders bijgekomen.

punt 4

Er is voor zover de Stadspartij bekend nooit over groot onderhoud gesproken maar enkel over noodzakelijk klein onderhoud.

Wilt u aantonen in welke stukken precies over groot onderhoud dan wel renovatie wordt gesproken? Wilt u deze stukken overleggen? Kende de kapper deze stukken?

Er is nooit gesproken over groot of klein onderhoud alleen over noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden.

De heer Botros spreekt bij monde van zijn advocaat over een bijzonder slechte staat van onderhoud en instortingsgevaar (brief 23 mei 2005) (*zie bijlage 2*).

WbW spreekt van een deplorabele staat van onderhoud (brief 28 augustus 2005) (*zie bijlage 4*).

De heer Botros is dus op de hoogte, dat het om meer gaat dan klein onderhoud. Voor wat betreft het gehuurde wordt de heer Botros puntsgewijs geïnformeerd over de globale werkzaamheden aan het gehuurde (brief 28 augustus 2005) (*zie bijlage 4*).

punt 5

Wilt u de aangiftes tegen kapper Botros overleggen en de uitspraken van de rechtbank ook? Zoals bekend is Botros steeds van bedreiging vrijgesproken. Wilt u alle ervaringen van de politie en de wijkagent met alles wat rond Botros is gebeurd (vertrouwelijk) aan de raad overleggen?

In 2006 heeft het Openbaar Ministerie (OM) een onderzoek ingesteld naar aanleiding van de aangiftes van bedreiging. Het OM heeft geoordeeld dat er onvoldoende bewijs was om tot vervolging over te gaan. Daarmee is geen uitspraak gedaan dat er valse aangiftes zijn gedaan. Het OM heeft er in die procedure voor gekozen alleen de heer Botros te horen en niet WbW.

Ook rondom de kraak van de kelders in 2009/2010 is herhaaldelijk de politie ingeschakeld, omdat de heer Botros bedreigend was richting zijn omgeving.

Op 15 juli 2010 heeft de heer Botros mondeling verklaard het pand te zullen opblazen of in brand te zullen steken.

De rechter heeft aan de ene kant de heer Botros vrijgesproken van de bedreigingen in 2005/2006, maar heeft aan de andere kant ook geoordeeld dat de relatie huurder-verhuurder dusdanig verstoord is dat het huurcontract ontbonden zal worden. Dit laatste is nu in hoger beroep bevestigd.

punt 6

Bent u het met de Stadspartij eens dat de rechter voor 5 weken klein onderhoud heeft toegestaan? Wilt u de schriftelijke en juridisch toetsbare stukken aan de raad overleggen, waaruit blijkt dat de advocaat van Botros toestemming heeft gegeven voor de volledige verbouw van 41 weken voor het gehele pand?

De rechter heeft 5 weken toegestaan. Na 5 weken was het gehuurde ook gereed. Er zijn nadere afspraken gemaakt met de heer Botros dat hij niet na 5 weken terug zou keren, maar pas na het gereedkomen van de kelder en bovenwoning (*zie bijlage 5*). Dit was na 41 weken.

punt 7

Wilt u briefwisseling met de door u genoemde heer Brinkhuis, die als mediator zou zijn aangezocht, overleggen?

Zie visietrommel.

punt 8 en 9

Wilt u de brieven van 28 juni en 3 oktober 2006 aan de raad overleggen?

Beide brieven zijn reeds in uw bezit. Deze waren bij de brief van 31 augustus 2010 gevoegd (ons kenmerk: RO 10.2372966).

punt 12

De bijlage ontbreekt.

Klopt onze informatie dat WbW Botros veel te weinig geld en ondersteuning wilde verlenen bij een eventuele verhuizing? Wilt u de Stadspartij de stukken hieromtrent overleggen?

Er is nooit tot overeenstemming gekomen, omdat de heer Botros helemaal niet weg wilde. Er zijn dan ook geen stukken om te overleggen.

punt 17

Welke partijen (alle in de loop der tijd betrokkenen) zoeken/zochten naar een oplossing in der minne, en wat is hiervan precies de juridisch toetsbare uitkomst? Gaarne alle stukken overleggen. Welke afspraken hierover zijn aantoonbaar gemaakt? Wie houdt zich hier wel/niet aan?

De heer Botros heeft van 2005 tot 2010 vier verschillende advocaten gehad die hem hebben bijgestaan. Met sommige van deze advocaten is bijna tot overeenstemming gekomen, tot de heer Botros hen verving door een andere advocaat. Vanaf eind 2005 heeft de heer Scheijbeler zich namens de heer Botros met de zaak beziggehouden, waarbij hij regelmatig als gemachtigde van de heer Botros optrad.

WbW heeft primair onderhandeld met de werknemers van Lefier al dan niet bijgestaan door haar advocaat.

De heer Botros is verschillende malen voor een gesprek bij de burgemeester geweest en bij het bedrijvenloket van EZ. De heer Scheijbeler is voor een gesprek bij de directeur van de dienst RO/EZ de heer Popken geweest.

De enige onafhankelijke bemiddelaar is de heer Brinkhuis geweest.

In de gesprekken om te komen tot een oplossing in der minne is het nooit gekomen tot een afspraak waar beide partijen zich in konden vinden.

Afspraken over het toegang verlenen tot het gehuurde om werkzaamheden uit te voeren zijn door de heer Botros pas na een aantal kort gedingen nagekomen.

De uitspraak van de rechter in het kort geding over de eerste kraak van de achterste kelder (nl dat hij deze toegankelijk moest houden voor de gebruikers) is door de heer Botros door middel van een tweede kraak van diezelfde kelder niet nagekomen. Pas na het hoger beroep op 3 september 2010 heeft hij deze en de voorste kelder weer toegankelijk gemaakt

punt 18

De Stadspartij is van mening dat het noemen van bedreigingen, zonder dat er aangifte gedaan wordt, stemmingmakerij is. De Stadspartij accepteert dit soort insinuaties en zwartmakerij niet. Bent u bereid uw bewering over bedreigingen te onderbouwen, dan wel terug te nemen?

zie beantwoording vragen 17 september 2010 hierna.

punt 19

Is er daadwerkelijk sprake van het kraken van de kelder? Dit hangt nauw samen met datgene wat Botros daadwerkelijk huurde (en in het huurcontract stond) en de verbouwing van de kelder door WbW. Er ligt een relatie met punt 2.

zie punt 2.

punt 20

De rechter zegt, dat Botros de toegang tot de kelder niet mag bemoeilijken. Is de bewering van Botros juist dat hij os de sleutel van het nieuwe slot van de kelder aan WbW heeft gegeven?

De heer Botros mag toegang tot de kelder niet bemoeilijken. Aanvankelijk houdt Botros zich aan deze afspraak door de barricade van het slot op te heffen, totdat hij de achterste kelder in juli 2010 voor een tweede maal kraakt. Van het plaatsen van een nieuw slot of het inleveren van een sleutel is geen sprake, dit gaat over een andere kelder, die de heer Botros later kraakt. Naar aanleiding van het hoger beroep van 3 september 2010 heeft Botros de sleutel ingeleverd van de voorste kelder en de barricadering van de achterste kelder opgeheven.

punt 21

De afspraken met de heer Botros over aankoop van de winkel moet WbW gestand doen. Het is zeer dubieus dat WbW zich op een verstoorde relatie beroept nu onder antwoord 3 door het college is toegegeven dat er sprake is van een reeds in 2005 gemaakte inschattingsfout omtrent het huurcontract van Botros, waarna het contact over en weer steeds meer verslechterde en het wantrouwen over en weer toenam en partijen in een juridische loopgravenoorlog terechtkwamen. . Bent u het daarmee eens?

Er zijn geen afspraken gemaakt met de heer Botros over de aankoop van de winkel. Partijen waren in onderhandeling daarover. De onderhandelingen zijn afgebroken naar aanleiding van het kraken van de kelders.

punt 23

Waarom dit korte geding op kosten van de belastingbetaler? De Stadspartij ziet gaarne de stukken rond dit kortegeding tegemoet.

Dit kort geding wordt niet op kosten van de belastingbetaler gevoerd. Lefier draagt deze kosten volgens de beheerovereenkomst tussen WbW en Lefier.

De reden van het voeren van het kort geding is dat de heer Botros nu de kelder aan de voorzijde kraakt, die door WbW aan derden wordt verhuurd. WbW moet dus de huurrechten van deze huurder veiligstellen. De uitspraak van het Gerechtshof in het hogere beroep heeft bevestigd dat een goede aanleiding was om deze procedure te voeren.

punt 26

De hier genoemde bedreigingen lijken naar mening van de Stadspartij sterk overtrokken. Het is logisch dat iemand, die kapot wordt geprocedeerd en in zijn levensonderhoud wordt bedreigd, boos wordt en zich wil verdedigen. Bent u het met de Stadspartij eens?

Nee. De procedures die gevoerd zijn gingen in 2005/2007 over het gelegenheid geven tot het uitvoeren van de werkzaamheden en in 2009/2010 over het kraken van kelders die de heer Botros niet huurt.

De eis tot beëindiging van het huurcontract dan wel ontruiming is gesteld naar aanleiding van bedreigingen en gedragingen van een huurder in strijd met goed huurderschap, zoals kraken van zaken van de burens.

Samenvatting:

Is het niet zo dat WbW van de aanvang af alles heeft geprobeerd om de kapper uit zijn gehuurder te verjagen? Is het niet logisch dat mensen dan boos worden? De vragen zijn onvoldoende beantwoord.

Daarom opnieuw de vragen:

vraag 1

Wie is verantwoordelijk voor de ontstane situatie?

Op 1 maart 2005 wordt WbW eigenaar van Gelkingestraat 46, 48 en Donkersgang 3. WbW is van mening dat het huurcontract kan worden beëindigd en voert hierover een gesprek met de heer Botros.

Op 15 maart 2005 is er telefonisch contact met een advocaat van de heer Botros, waarin deze mogelijkheid wordt betwist. WbW zegt e.e.a. uit te zoeken en als er huurrecht bestaat, dit te zullen respecteren. Dit gesprek wordt op 22 maart 2005 (*zie bijlage 6*) door zijn advocaat bevestigd

Conform afspraak vinden er gesprekken plaats en wordt de mogelijkheid onderzocht de heer Botros een alternatieve ruimte te bieden, dit levert niet zoveel op.

Op 23 mei 2005 (*zie bijlage 2*) wijst de advocaat van de heer Botros op de bijzonder slechte staat van het gehuurde **en de ruimte erboven en eronder** (de heer Botros is hier nog van mening dat dit **niet** tot het gehuurde behoort).

Op 1 juni 2005 (*zie bijlage 7*) volgt een antwoord van WbW omdat de heer Botros heeft aangegeven in het gehuurde te willen blijven. WbW is bezig haar plannen aan te passen

Op 28 augustus 2005 (*zie bijlage 4*) wordt door WbW schriftelijk gemeld dat de heer Botros in het gehuurde blijft en dat de plannen daarop zijn aangepast. Vervolgens wordt hij gewezen op de slechte staat van het pand en wordt verzocht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden met een globale omschrijving wat deze werkzaamheden inhouden. De schriftelijke toestemming van de heer Botros blijft uit.

Vervolgens zijn er van september 2005 tot maart 2006 vele gesprekken en diverse procedures gevoerd om daadwerkelijk de benodigde werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De onhoudbare situatie is ontstaan rondom het wel/niet toegang geven tot het gehuurde om werkzaamheden uit te voeren.

vraag 2

Hoeveel belastinggeld is er al aan het procederen tegen de heer Botros besteed?

Aan juridische ondersteuning is door WbW €41.587,-- excl. BTW besteed tot 1 december 2007. Alle kosten die daarna zijn gemaakt komen volgens de beheerovereenkomst tussen Lefier en WbW voor rekening van Lefier.

vraag 3

Erkent het college de inschattingsfout van WbW en de gemeente ten aanzien van het huurcontract met de heer Botros? Is niet hier alle ellende begonnen? Gaarne een duidelijk en juridisch toetsbaar antwoord.

Deze inschattingsfout stamt uit maart 2005 en is op 15 maart 2005 door de advocaat van Botros rechtgezet. Dit is na enkele gesprekken ook schriftelijk door WbW bevestigd op 1 juni 2005 en nogmaals, duidelijker, op 28 augustus 2005. De conflicten in 2006, 2009 en 2010 gingen helemaal niet om die aanvankelijk gemaakte fout.

vraag 4

Is het college het met de Stadspartij eens, dat het over ruimten bóven winkels gaat? Wie heeft de opdracht aan WbW verbreed tot het ontruimen van bestaande winkels? Is de raad daarmee akkoord gegaan? Het gaat uiteindelijk om 1 miljoen euro belastinggeld, dat ineens anders wordt besteed dan met de raad is overeengekomen.

De feiten zijn niet gepresenteerd. De Stadspartij wil dat de raad alle onderliggende stukken ziet. Bent u bereid deze te verstrekken?

Het gaat niet alleen om wonen bóven winkels. Het is onmogelijk een pand wat zich in een zo slechte staat van onderhoud bevindt slechts gedeeltelijk te herstellen. Daarvoor moet het gehele pand onderhanden worden genomen, dus inclusief de begane grond. Het ontruimen van de winkel heeft te maken met een verstoorde huurder-verhuurderrelatie. Hierin heeft de rechtbank geoordeeld dat dat terecht was. Als de heer Botros uit het gehuurde vertrekt blijft deze ruimte overigens bedrijfsruimte.

Vraag 7 Wilt u exact schriftelijk aangeven wanneer er contact met de heer Botros is geweest en waar dit over ging?

Er is meerdere malen contact geweest tussen de heer Botros en leden van ons college. Van de mondelinge contacten zijn niet altijd gespreksverslagen of notities gemaakt. U kunt, indien u dit wenst, het dossier met de schriftelijke communicatie inzien.

vraag 8

Wat is uw mening over de uitspraak in de krant van ondernemers in de Gelkinge- en Oosterstraat?

Bent u het met de Stadspartij eens, dat als dit waar is, dit niet kan?

De uitspraken in het Dagblad van het Noorden door de ondernemers in de Gelkingestraat en Oosterstraat zijn voor zowel de gemeente als WbW als Lefier volstrekt nieuw. Hierover heeft geen van de ondernemers ooit iets aan partijen laten blijken.

vraag 10

Wat stelt u zich voor bij goed overleg? Wilt een hiervan een toelichting geven? Dat kan dan gecheckt worden. Wilt u dit proces toelichten en de raad schriftelijk de meningen van de betrokken ondernemers doen toekomen?

Er is met de betrokken eigenaren van de panden in de Oosterstraat, en de hurende ondernemers afspraken gemaakt over het gebruik van het binnenterrein. Er zijn ons geen schriftelijke mededelingen van betrokkenen bekend.

vraag 13

Zie de eerder gevraagde schriftelijke toestemming van de advocaat. Ook 41 weken is niet 5, zoals door de rechter was toegestaan.

Inderdaad is 41 weken niet 5. Maar er zijn nadere afspraken gemaakt (*zie bijlage 5*).

vraag 15

Wanneer de Stadspartij een overzicht van de financiering van het geheel vraagt, wenst de Stadspartij daar een antwoord op dus nogmaals: Vraag 15: Hoeveel geld is er in totaal in dit project (Gelkinge Hof) omgegaan (aankoop, verkoop, verhuur, verbouwingen etc., gaarne gedetailleerd specificeren.)

zie bijlage 8

Antwoord op de vragen van 8 september 2010

Vraag 1

Wanneer zijn de bovenwoning en de kelderwoning onbewoonbaar verklaard?

De bovenwoning en de kelderwoning zijn nooit formeel onbewoonbaar verklaard. De adressen komen niet voor in het register van onbewoonbaarverklearde woningen. Voor de kelderwoning 48b is er op 5 januari 1955 een brief van het toenmalige college naar de Hoofdingenieur-directeur van de Wederopbouw en Volkshuisvesting in de provincie Groningen gestuurd. In deze brief vraagt het toenmalige college om de zienswijze van Hoofdingenieur inzake het voornemen om de woning onbewoonbaar te verklaren. Na deze brief stopt de correspondentie over dit onderwerp.

Vraag 2

Klopt het dat ergens in de jaren vijftig of zestig de boven en benedenwoning Gelkingestraat 48 met elkaar zijn verbonden door het verwijderen van de tussenmuur in het halletje achter de beide voordeuren aan de Gelkingestraat?

Volgens de correspondentie en de tekeningen in het bouwdoos is dit niet gebeurd. In 1952 is er vergunning verleend om de benedenwoning 48 te veranderen in bedrijfsruimte. Op de bijgevoegde tekening van de aanvraag is het muurtje achter de voordeur in de bestaande en nieuwe toestand allebei aanwezig. Op de woningkaart staan er tot 1953 bewoners geregistreerd op het adres Gelkingestraat 48a. Rechtsboven op de woningkaart staat bedrijfspand van de fa. Nanninga. Hoewel het formeel niet is aangevraagd kan het tussenmuurtje wel zonder vergunning gesloopt zijn.

Dat blijkt uit de bouwaanvraag van de NV Wonen boven Winkels van 24 december 2004 waarbij de tussenmuur op de bestaande toestand er niet meer is. Wanneer de muur is verwijderd is niet bekend.

Vraag 3

Is het juist, dat in deze toestand de familie Nanninga het pand Gelkingestraat 48 later verhuurde?

Dat is niet met zekerheid vast te stellen. Het bedrijfsgedeelte, Gelkingestraat 48, werd in eerste instantie gebruikt door de fa. Nanninga. In 1962 vraagt de heer Dalmolen vergunning aan voor het opslaan van stookolie op dit adres. De heer Nanninga is dan nog wel eigenaar van het pand maar woont dan in Apeldoorn, waarschijnlijk heeft hij het bedrijfsgedeelte verhuurd, daar is geen gemeentelijke registratie van.

Vraag 4

Is het juist, dat in deze toestand kapper Botros het pand Gelkingestraat 48 huurde?

In de bouwaanvraag die de NV Wonen boven Winkels in 2004 heeft ingediend voor dit pand is de betreffende tussenmuur volgens de bestaande toestand niet aanwezig. Op dat moment huurde kapper Botros het pand Gelkingestraat 48. Dat is dezelfde toestand als waarin de familie Nanninga het pand aan Botros verhuurde.

Antwoord op de vragen van 17 september 2010

- 1. Is de wethouder bereid, gezien het nieuwe afgesproken beleid en gezien het feit dat het vermeende delict nog niet is verjaard, alsnog aangifte te doen van de bedreigingen van de heer Botros?
Zo ja, wilt u dan de raad ervan in kennis stellen wat het resultaat van deze aangifte is en de raad ervan op de hoogte stellen of er tot vervolging zal worden overgegaan?**

Het college wenst uit oogpunt van opportuniteit geen aangifte meer te doen tegen de heer Botros. De overwegingen om het destijds niet te doen lagen in de overwegingen om het conflict niet onnodig verder op de spits te drijven. Gelet op de situatie zoals die zich verder ontwikkeld heeft vindt het college dat achteraf gezien een onjuiste keuze.

- 2. Indien uw antwoord ontkennend is, bent u dan bereid om uw opmerkingen over bedreigingen in te trekken en te verklaren dat u nooit door de heer Botros bent bedreigd?
Zo nee, waarom niet?**

Dat deze bedreigingen zijn geuit, is met getuigen bewijsbaar. Er is daarom geen reden om de daarover gemaakte opmerkingen in te trekken.

- 3. Bent u voorts bereid, Indien u geen aangifte doet van de bedreiging tegen de heer Botros, uw excuses aan hem aan te bieden?
Zo nee, waarom niet?**

Gelet op het voorgaande is er geen enkele reden.