

Onderwerp Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO
PvdA over verkoop Pepergasthuis door Lefier

Steller C.J. van Haaften



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-21883011 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 6982629
Datum 19-6-2018 Uw brief van 21 mei 2018 Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer M. van der Laan en mevrouw S. Brouwer van de PvdA fractie gestelde vragen over de verkoop van het Pepergasthuis door Lefier. De brief van de vragensteller(s) treft u als bijlage aan.

Voorgeschiedenis

Toen het gasthuis eind vorige eeuw hoognodig aan restauratie toe was, bleek dit voor de eigenaar, de Voogdij van het gasthuis, een niet te dragen opgave. Op voorstel van de gemeente is daarom in 1988 Woningbouwvereniging Volkshuisvesting (nu Lefier) bij het project betrokken. Dit leidde tot renovatie van de 29 wooneenheden voor bejaarden, die in 1991 werd voltooid. In de overeenkomst met de Voogdij is bepaald dat de woningbouwvereniging na restauratie van het gehele complex in 2002 economisch eigenaar zou worden, het exploitatierisico zal dragen en het zal onderhouden zoals haar overige bezit.

We begrijpen goed dat de voorgenomen verkoop op de vrije markt niet bij iedereen in goede aarde valt. Het Pepergasthuis vormt namelijk een prachtig voorbeeld van het onderbrengen van betaalbare huurwoningen in een monumentaal complex.

Met de Woningwet 2016 is het Rijk echter een andere weg ingeslagen. Alle corporaties hebben hun bezit in 2016 moeten scheiden in DAEB (de sociale huurvoorraad) en niet-DAEB (e.e.a. op grond van de Woningwet). Niet-DAEB panden kunnen verhuurd worden voor een hogere huurprijs of worden verkocht. Onze inzet hierin was dat we de sociale huurvoorraad

overeind wilden houden en atelierruimtes en monumenten niet automatisch overgebracht zouden worden in niet-DAEB.

Lefier heeft in haar scheidingsvoorstel voorgesteld een aantal monumenten over te hevelen naar niet-DAEB. Het Pepergasthuis behoorde echter niet tot deze monumenten. Dankzij onze zienswijze op dit scheidingsvoorstel heeft Lefier in 2017 aangegeven dat zij vooralsnog haar monumenten niet overhevelt naar haar niet-DAEB portefeuille.

Ze heeft echter óók aangegeven dat zij ernaar streeft om monumenten niet langer onderdeel te laten zijn van haar portefeuille. Hierop hebben we aangegeven in gesprek te willen gaan met Lefier op het moment dat mogelijke verkoop aan de orde is. Voor de woningen in het Pepergasthuis geldt dat deze nu als sociale huurwoningen worden verhuurd, maar op basis van het puntensysteem als vrije sector huurwoningen zouden mogen worden verhuurd. Omdat we het van belang vinden dat ook in dit soort complexen en in de binnenstad ruimte moet zijn voor sociale huurwoningen hebben we als reactie op het verkoopvoornemen van Lefier een aantal voorwaarden geformuleerd (zie het antwoord op vraag 4).

1. Wat is het standpunt van het college ten aanzien van de verkoop van het Pepergasthuis door Lefier?

Het college betreurt de voorgenomen openbare verkoop van het monumentale, in 1405 gestichte gasthuis. Het Sint Geertruids- of Pepergasthuis was van oudsher bedoeld om onderdak te bieden aan zieken en armen, later ook pelgrims en vanaf de 17e eeuw 'conventualen', meestal bejaarden. Historisch gezien bood het gasthuis dus altijd onderdak aan zwakkeren in de samenleving. In de huidige tijd streven we naar evenwichtige wijken waarbij verschillende bevolkingsgroepen naast en met elkaar kunnen leven. In de binnenstad wordt het steeds moeilijker om sociale huur te realiseren, daarom willen we koesteren wat er is.

2. Is het college door Lefier op de hoogte gebracht van de voorgenomen verkoop van het Pepergasthuis?

Als gevolg van de met Lefier gemaakte afspraken, heeft Lefier ons om een zienswijze met betrekking tot de voorgenomen verkoop van het complex gevraagd. Daarbij hebben wij aangegeven deze ontwikkeling niet gewenst te vinden en een aantal randvoorwaarden bij verkoop geformuleerd (zie hierna). Maar wij realiseren ons dat de corporatie met de verkoop in haar (wettelijke) recht staat.

3. Welke afspraken heeft het college met de woningbouwcorporaties gemaakt in algemene zin ten aanzien van de verkoop van gemeentelijke- en Rijksmonumenten?

In algemene zin bestaan er geen afspraken met woningbouwcorporaties over de verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten.

4. *Welke voorwaarden zijn er aan Lefier gesteld ten aanzien van de verkoop?*

Ten aanzien van de verkoop van het Pepergasthuis hebben wij in onze zienswijze de volgende voorwaarden opgenomen:

- Gelet op de maatschappelijke waarde van het monument vinden wij het van belang dat het complex, conform uw intentie, uitsluitend wordt verkocht aan een partij die staat voor goed kwalitatief beheer.
- Vanuit onze wens om te werken aan een ongedeelde stad vinden wij het belangrijk dat er ook sociale huurwoningen in en rond het centrum beschikbaar blijven. We willen daarom dat 50% van de huidige woningen blijvend als sociale huurwoningen worden verhuurd en dat de huurprijs niet wordt verhoogd tot boven de huurtoeslaggrens.
- Het (semi-) openbaar karakter van het hofje en de kapel moet worden gehandhaafd conform de huidige situatie.

5. *Waarom heeft het college voor deze voorwaarden gekozen?*

- Vanwege het maatschappelijke en cultuurhistorische belang van het monumentale complex als één van de oudste gasthuizen van de stad.
- Wij vinden het belangrijk dat mensen met een smalle beurs ook in een monument in de binnenstad moeten kunnen wonen.
- De zorgvuldige instandhouding van het monumentale complex moet tot in lengte van jaren goed geregeld zijn door het onder te brengen bij een hiervoor deskundige en betrouwbare partij.

6. *In welke mate zijn deze voorwaarden jegens Lefier juridisch, dan wel anderszins, afdwingbaar?*

De Stichting St. Geertruids Gasthuis is opgeheven per 22 december 2009. Deze opheffing is niet een gevolg van een besluit tot ontbinding (waarvoor de gemeente toestemming had moeten geven), maar van een juridische fusie die heeft plaatsgevonden. De stichting is gefuseerd met Stichting Restauratie Rijksmonumenten Groningen. Bij deze juridische fusie is de Stichting St. Geertruids Gasthuis verdwenen en is het gehele vermogen onder algemene titel overgegaan op Stichting Restauratie Rijksmonumenten Groningen. Laatstgenoemde stichting is op vergelijkbare wijze overgegaan naar Lefier.

Voor de beoordeling van de bevoegdheid tot vervreemding zijn de statuten van de eigenaar op dit moment van belang. Als gemeente zijn we daarin geen partij. Wat het juridisch gewicht van de door ons gestelde voorwaarden in de zienswijze is, zal juridisch onderzocht moeten worden. Maar vanwege de nieuwe wetgeving kunnen we behoud van 50% sociale huur zelfs niet eisen. Kortom we moeten eerder denken aan 'afdwingbaar' op bestuurlijke, dan op juridische gronden.

7. *Het college heeft zichzelf met de Erfgoednota 2018 ten doel gesteld om gemeentelijk en corporatief vastgoed maatschappelijk te ontwikkelen door middel uitbouw van het Groninger Monumentenfonds. Is er in de*

kwestie omtrent de verkoop van het Pepergasthuis een rol voor het Groninger Monumenten Fonds mogelijk en al onderzocht?

De mogelijkheid van onderhandse verkoop aan het Groninger Monumenten Fonds is door middel van verschillende gesprekken goed onderzocht. Maar het verschil tussen wat Lefier bij verkoop van het complex hoopt te ontvangen en wat GMF gezien de restauratie/renovatie die weer voor de deur staat, kan bieden lijkt onoverbrugbaar. Daarbij heeft het GMF zich, zoals wij dat graag zien, ten doel gesteld om de sociale huur zoveel mogelijk te behouden en op grond van deze inkomsten de waarde bepaald, in plaats van op vrije sector opbrengsten. Het GMF heeft in haar waardebepaling tevens het huidige achterstallig onderhoud meegerekend (o.a. installaties) alsmede de omvangrijke asbestsanering in het dak die nog moet plaatsvinden.

8. *Is het denkbaar dat Lefier het complex aan een pandjesbaas verkoopt?* Lefier wil ook graag dat het Pepergasthuis in goede handen blijft. Lefier heeft aangegeven niet per definitie aan de hoogste bieder te verkopen. Ze verlangt van kopers een visie op het complex. Daarin vraagt ze onder meer naar het [behoud van het semi-] openbare karakter, de onderhoudsplannen, duurzaamheid, de verhuurplannen en de doelgroep. Daarmee geeft Lefier aandacht aan de door ons gestelde randvoorwaarden uit de zienswijzen en die van de huurdersorganisatie. Uiteindelijk zal het Ministerie de verkoop moeten goedkeuren.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

**Schriftelijke vragen ex Art 41 RvO**

Aan Het college van B&W van Groningen

Betreft Verkoop Pepergasthuis door Lefier

Datum 21 mei 2018

Geacht College,

Het Pepergasthuis in de Groningse binnenstad staat te koop.¹ Woningbouwcorporatie Lefier geeft aan dat de onderhoudskosten het complex voor haar te hoog zijn. Daarnaast is het voor de woningbouwcorporatie “vrijwel onmogelijk” het complex te verduurzamen. De woordvoerder van Lefier geeft aan te verwachten dat de nieuwe koper de huurprijzen zal verhogen om winst te maken en dat de kans groot is dat een commerciële partij het hofje koopt.

De verkoop van het monument is het gevolg van het Rijksbeleid, namelijk het instellen van de nieuwe woningwet. Dit betreuen wij als PvdA-fractie.

De PvdA-fractie is geschrokken van de verkoop van het Pepergasthuis. Het wat onze fractie betreft onwenselijk dat het Pepergasthuis in handen van de eerste de beste pandjesbaas beland en daarmee aan het publiek bezit onttrokken wordt. Wij zijn voor goed wonen voor iedereen. Hierbij hoort dat ook het wonen in monumenten toegankelijk moet zijn voor mensen met een smalle beurs. De PvdA-fractie verzet zich daarom waar mogelijk tegen de verkoop van monumenten door Groningse woningbouwcorporaties.

1. Wat is het standpunt van het college ten aanzien van de verkoop van het Pepergasthuis door Lefier?
2. Is het college door Lefier op de hoogte gebracht van de voorgenomen verkoop van het Pepergasthuis?
3. Welke afspraken heeft het college met de woningbouwcorporaties gemaakt in algemene zin ten aanzien van de verkoop van gemeentelijke- en Rijksmonumenten?
4. Welke voorwaarden zijn er aan Lefier gesteld ten aanzien van de verkoop?
5. Waarom heeft het college voor deze voorwaarden gekozen?
6. In welke mate zijn deze voorwaarden jegens Lefier juridisch, dan wel anderszins, afdwingbaar?
7. Het college heeft zichzelf met de Erfgoednota 2018 ten doel gesteld om gemeentelijk en corporatief vastgoed maatschappelijk te ontwikkelen door middel uitbouw van het Groninger Monumentenfonds. Is er in de kwestie omtrent de verkoop van het Pepergasthuis een rol voor het Groninger Monumenten Fonds mogelijk en al onderzocht?
8. Is het denkbaar dat Lefier het complex aan een pandjesbaas verkoopt?

Namens de fractie van de PvdA,

Namens de fractie van de PvdA,

¹ DvHn, 18 mei 2018, beschikbaar: <http://www.dvhn.nl/groningen/Eeuwenoud-hofje-in-hartje-Groningen-te-koop.-Wie-biedt-23194557.html> (20 mei 2018).

Vragen ex ART 38 RvO volgvel: 1

M. van der Laan

S. Brouwer