

Toelichting Lefier op verkoop Pepergasthuis

De verkoop van het Pepergasthuis heeft tot politieke stellingname in het college en de gemeenteraad geleid. Dat begrijpen wij als Lefier en we begrijpen dat het Pepergasthuis Groningers aan het hart gaat. Tegelijk is een politieke discussie iets waar wij als Lefier moeilijk een onderdeel van kunnen of willen worden. Wij zijn een maatschappelijke organisatie die een wettelijke taak uitvoert. Of monumentale panden een taak van de overheid of markt zijn is iets wat aan het politieke domein is, en aan de wetgever. Voor ons is daarbij de lijn zoals minister Ollongren heeft verwoord in haar antwoorden op de kamervragen van Sandra Beckerman leidend. Wij constateren dat in de prestatieafspraken met de gemeente Groningen geen afspraken over monumentale panden zijn gemaakt.

We onderschrijven de stelling van wethouder Van der Schaaf, zoals uitgesproken in de gemeenteraadsvergadering van 25 september jl., dat het verschil van inzicht tussen gemeenten en Lefier zich beperkt tot deze verkoop. Wij hechten net zozeer als de gemeente aan een voortzetting van de goede samenwerking en zien dat we als gemeente en Groninger corporaties elkaar de komende jaren hard nodig hebben om onze gezamenlijke doelen te bereiken.

Mochten er binnen de raad nog vragen leven, dan zijn wij vanzelfsprekend van harte bereid om hierover nader met elkaar in gesprek te gaan.

Wat is de zienswijze van Lefier inzake het Pepergasthuis?

Uiteraard begrijpen wij dat de verkoop van het Pepergasthuis gevoelig ligt. Wij hebben echter legitieme redenen voor de verkoop, zijn uiterst zorgvuldig te werk gegaan in het verkoopproces en hebben hierbij de gemeente nauw betrokken. Ook hebben wij ons hard gemaakt om de belangen van de huurders en het sociale en openbare karakter van het hofje nu en in de toekomst zo goed mogelijk contractueel vast te leggen. De beoogde koper van het Pepergasthuis hebben wij geselecteerd juist ook vanwege zijn hart voor de cultuurhistorische waarde van het pand. Koop breekt geen huur, dus dat betekent dat de sociale huurcontracten van de zittende huurders in stand blijven. De beoogde koper heeft aangegeven dat deze het overgrote deel van de woningen ook op langere termijn in de sociale huur wil houden. Met de opbrengst van het pand kan Lefier weer investeren in onderhoud, beheer en nieuwbouw in ons werkgebied. Wij zijn dan ook van mening dat wij zeer zorgvuldig omgegaan met zowel maatschappelijk geld als de maatschappelijke belangen.

Waarom verkoopt Lefier het Pepergasthuis?

Het Pepergasthuis is een prachtig complex, met een enorme cultuurhistorische waarde. Het is dan ook een Rijksmonument. Lefier is er trots op zo'n mooi pand in haar bezit te hebben. Echter hebben wij als corporatie uiteraard te maken met de Woningwet. Sinds de Woningwet uit 2015 moeten corporaties zich richten op hun kerntaak: het zorgdragen voor huisvesting voor mensen met de laagste inkomens. Corporaties mogen wel monumenten in hun bezit hebben, maar het onderhoud en beheer is erg duur. Het Pepergasthuis is een monument én een gemengd complex met woningen, een eetzaal en een kerk. Het in beheer hebben van catering en een kerk behoort niet tot de kerntaken van een corporatie. Maar bovendien zijn deze voor Lefier steeds moeilijker te exploiteren, mede omdat de investeringsmogelijkheden door de Woningwet erg beperkt zijn.

Daarnaast vinden het niet meer verantwoord om het Pepergasthuis in onze portefeuille te houden. Onze afwegingen betreffen met name betaalbaarheid en duurzaamheid. De opbrengsten uit de huur leveren onvoldoende op. Deze zijn niet dekkend voor het reguliere onderhoud dat aan dit monument moet gebeuren. Bovendien zijn er flinke onderhoudswerkzaamheden nodig, die grote investeringen

vergen. Daardoor dreigt er maatschappelijk vermogen weg te lekken. Dat vinden we niet verantwoord: ook wij kunnen als corporatie het geld maar één keer uitgeven. Daarnaast is verduurzamen naar het gewenste niveau vrijwel onmogelijk, juist vanwege de monumentale status. Daarom hebben we weloverwogen besloten het complex te verkopen. Met het geld dat we daarmee verdienen, kunnen wij weer investeren in renovaties, onderhoud en bouw van duurzaam betaalbare sociale woningen voor onze huurders.

Waarom kan een andere partij het Pepergasthuis wel rendabel exploiteren, en Lefier niet?

De beoogde koper is geen corporatie, en heeft dus niet te maken met de restricties die de Woningwet ons als corporatie oplegt. De beoogde partij kan dat beter en wellicht goedkoper en kan het pand dus exploitabel maken met behoud van de monumentenstatus. Ook zou deze in bepaalde gevallen de huur kunnen verhogen. Dat kan echter pas bij mutatie, en onder de voorwaarden zoals benoemd in het contract.

Hoe is Lefier de afgelopen 30 jaar met het pand en haar bewoners omgegaan?

Het Pepergasthuis is ongeveer 30 jaar geleden door Lefier aangekocht. In de afgelopen 30 jaar heeft Lefier veel geld in het complex geïnvesteerd. Ook heeft Lefier de huren altijd laag gehouden, om de woningen beschikbaar te houden voor sociale huur. Wij zijn met dit complex naar onze mening zeer verantwoord omgegaan. Maar gezien de komende hoge onderhoudskosten en de onrendabele exploitatie, zijn we op een punt gekomen dat het nog langer in ons bezit houden van het Pepergasthuis onevenredig veel maatschappelijk geld kost. Geld dat daardoor niet in andere sociale woningen van Lefier geïnvesteerd kan worden. Dat vinden wij niet meer verantwoord.

Hoe is de verkoop in zijn werk gegaan?

In het verkoopproces hebben we ons gehouden aan de wet- en regelgeving en alle stappen zeer zorgvuldig doorlopen. Dat betekent dat we een zienswijze hebben gevraagd aan de gemeente Groningen en aan de huurdersorganisatie KAR. Conform wet- en regelgeving hebben we het complex openbaar aangeboden via een advertentie in een landelijk dagblad. Er bleek veel belangstelling te zijn voor het complex. We hebben geïnteresseerden gevraagd om een bieding in euro's te doen, én daarbij ook een toekomstplan voor het complex aan te leveren. Uiteindelijk hebben we gekozen voor de partij met het meest gunstige voorstel qua koopsom en toekomstplan voor het pand. We hebben ook meegewogen dat deze partij hart heeft voor de cultuurhistorische waarde van het pand en duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan. We zijn gedurende het hele proces veelvuldig in overleg geweest met de gemeente en hebben hun input alsmede die van de huurdersorganisatie steeds meegenomen in het verkooptraject.

Wat is de zienswijze van de gemeente Groningen?

Bij de start van de gesprekken heeft de gemeente een positieve zienswijze gegeven op de verkoop. Pas toen de hele verkoop afgerond was en het dossier ter goedkeuring bij het ministerie was neergelegd, liet de gemeente ons weten dat zij niet meer achter haar eigen zienswijze stond. De gemeente heeft vervolgens een nieuwe zienswijze ingediend. Daarin gaf de gemeente aan dat zij überhaupt niet wil dat het complex verkocht wordt. Deze zienswijze kwam echter veel te laat. Het ministerie heeft deze zienswijze ongegrond verklaard, zowel inhoudelijk als procesmatig.

Waarom is de gemeente tegen de verkoop?

Uit eerder overleg met de gemeente hebben wij begrepen dat de gemeente de woningen van het Pepergasthuis beschikbaar wil houden voor de sociale huur en het hofje openbaar wil laten blijven. Dat wil Lefier ook. Daarom hebben we hierover contractuele afspraken gemaakt met de beoogde koper, om dit zo goed mogelijk te borgen. Ook blijft het pand ook na verkoop een monument, en behoudt de gemeente hier dus zeggenschap over.

Heeft Lefier de belangen van de bewoners en het hofje goed meegewogen?

Ja. Juist daarom hebben wij de kandidaat-kopers ook om een toekomstplan gevraagd, naast de bieding in euro's. Bij de beoordeling van de plannen hebben we zo goed mogelijk rekening gehouden met de belangen van de bewoners en de aandachtspunten die de gemeente en huurdersorganisatie in hun zienswijzen noemden: behoud van sociale huur, behoud van het openbare karakter en verkoop aan een partij die staat voor goed beheer en onderhoud. Met de beoogde koper hebben we afgesproken dat het hofje grotendeels openbaar blijft en dat minimaal de helft van de woningen minimaal tien jaar in de sociale huur blijft. Overigens heeft deze partij de intentie om een groot deel van de woningen nog langer in de sociale huur te houden. Daarnaast heeft deze partij goede plannen in het kader van onderhoud en verduurzaming.

Wat betekent verkoop voor de huidige huurders?

Koop breekt geen huur, dus het huurcontract van onze huidige huurders blijft in stand. Alle woningen zijn momenteel verhuurd in de sociale sector. De woningen zijn op basis van het woningwaarderingstelsel echter te liberaliseren. Een nieuwe eigenaar, maar dus ook Lefier, heeft daarom de mogelijkheid om de woningen in de vrije sector te verhuren als zittende huurders de huur opzeggen. Dit geldt dus alléén bij mutatie. Voor de zittende huurders verandert er niets aan hun contract en de woningen blijven in de sociale huur. We hebben de huurders veelvuldig op de hoogte gebracht gedurende het verkooptraject, door middel van informatiebijeenkomsten en brieven. We betreuren het dat we onze huurders zo lang in onzekerheid moeten laten over de uitkomst van het verkooptraject.

Wat is de stand van zaken nu?

Voor de verkoop is goedkeuring nodig van de Inspectie van Leefomgeving en Transport, Autoriteit Wonen. Deze inspectie maakt deel uit van het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat. Het ministerie heeft in april jl. haar voorlopige goedkeuring gegeven voor de verkoop. Ook heeft zij te kennen gegeven begrip te hebben dat corporaties door de Woningwet vaker tot verkoop van monumenten gedwongen zijn. Na deze voorlopige goedkeuring, is er een bezwaartermijn ingegaan van zes weken. Dit is een standaardprocedure. De gemeente Groningen heeft gebruik gemaakt van deze bezwaarmogelijkheid. We zijn nu in afwachting van behandeling van dit bezwaar door het ministerie. Het ministerie heeft ons laten weten dat er op 12 november a.s. hierover een hoorzitting zal volgen.