C/M/S/
Law.Tax

CMS Derks Star Busmann N.V.
Atrium | Parnassusweg 737
NL-1077 DG Amsterdam
Postbus 94700
NL-1090 GS Amsterdam

Bankrekening (Stichting Derdengelden)
Iban: NL31 RABO [redacted]
Swift/bic: RABONL2U

[redacted]
Advocaat
T +31 [redacted]
F +31
E [redacted]

Onze ref. 11802361/RL/7596453/RL
Uw ref. 2019-644

AANTEKENEN
Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer P.V.W. van Rossum,
Directeur Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA AMSTERDAM

Betreft: gemeentelijk voorkeursrecht MC Slotervaart

24 januari 2019

Geachte heer Van Rossum,

Namens de curatoren in het faillissement van het Slotervaartziekenhuis, de heer [redacted] en [redacted] reageer ik hierbij op uw brief aan [redacted] van 23 januari jongstleden.

Onjuiste beschuldiging aan adres curator
U schrijft dat de gemeente het betreurt dat mr. [redacted] - ondanks verschillende toezeggingen en (proces)afspraken - het proces om met de gemeente te komen tot een marktconforme transactie op 31 december jl. heeft afgebroken. Zoals u echter weet, wordt deze stelling uitdrukkelijk betwist, waarbij ik kortheidshalve verwijs naar mijn e-mail van 2 januari 2019. Om te beginnen wordt uitdrukkelijk weersproken dat in het overleg van 28 november 2018 een afspraak is gemaakt over het doen van een aanbieding aan de gemeente onder vigeur van de Wvg. Weliswaar is tijdens dat overleg de mogelijkheid van een dergelijke aanbieding ter sprake geweest, maar er is van de kant van [redacted] geen enkele toezegging ter zake gedaan, laat staan een afspraak met de gemeente Amsterdam over gemaakt. Bovendien is aan het slot van dit overleg door de curator duidelijk gemaakt dat over de vraag, welke activiteiten de curatoren in deze verder zouden ondernemen, nader overleg zou plaatsvinden met de stakeholders zoals de hypotheekhouder en het College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen.

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Amsterdam. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Amsterdam onder nummer 2017/51 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op cms.law en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201194 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op www.cms.law.
CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Dubai, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kiev, Keulen, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Poznań, Praag, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

Gelet op het vorenstaande wordt in uw brief van 23 januari 2019 ten onrechte gesteld dat [redacted] de onderhandelingen eenzijdig zou hebben afgebroken. Hier is sprake van een onjuiste voorstelling van zaken, hetgeen schadelijk is voor met name het verkoopproces. Ik laat u weten dat [redacted] met kracht afstand neemt van uw beschuldiging en van oordeel is dat het u (en de wethouder) zou sieren om deze onjuiste stelling te herroepen.

Vestiging en werking van het voorkeursrecht

U stelt dat de gemeente telkens heeft benadrukt het belang van de schuldeisers in het faillissement en het belang van een marktconforme prijs te respecteren.

Door een voorkeursrecht te vestigen op de locatie MC Slotervaart - het belangrijkste activum in de boedel - heeft de gemeente een optimale afwikkeling van het faillissement voor de gezamenlijke schuldeisers beperkt. Immers, terwijl het hun wettelijke taak is om dat activum voor de hoogst mogelijke opbrengst te gelde te maken in het belang van de gezamenlijke crediteuren, worden zij nu geconfronteerd met een eigen belang van de gemeente om die locatie in handen te krijgen.

Vooropgesteld wordt dat de curatoren geen principieel bezwaar hebben tegen een verkoop van het pand aan de gemeente Amsterdam. De curatoren zijn van mening dat de hoogst mogelijke verkoopopbrengst ten behoeve van de gezamenlijke schuldeisers alleen kan worden gerealiseerd door het pand openbaar te koop aan te bieden, gelet op de vele interesse die tot nu toe is getoond. Er zit namelijk een verschil tussen de getaxeerde waarde en de marktwaarde. Indien een potentiele koper tijdens de verkoopprocedure bereid is om bijvoorbeeld 10% boven de getaxeerde waarde te betalen, is het nadelig voor de gezamenlijke schuldeisers om het pand voor de getaxeerde waarde aan de gemeente te moeten verkopen. Bovendien zouden de door de rechtbank Amsterdam aangestelde curatoren daarbij aan hun wettelijke taak voorbijgaan om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren. Dit is de reden waarom curatoren aandringen op een openbare verkoopprocedure van het pand, waaraan de gemeente Amsterdam overigens gewoon mee zou kunnen doen.

Mogelijk streeft de gemeente naar een hoge opbrengst voor zichzelf door de locatie na verwerving en na wijziging van de bestemming die gelet op het bovenstaande reeds in voorbereiding is, met winst door te verkopen. In dat geval is het evident dat de belangen van de schuldeisers - waaronder de werknemers van MC Slotervaart en veel andere Amsterdamse gedupeerden – worden geschonden.

Het proces

Blijkens uw brief stelt de gemeente zich op het standpunt dat, nu het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd, de curatoren alleen nog maar met de gemeente over een eventuele verkoop zouden mogen spreken. Dit standpunt is klaarblijkelijk gebaseerd op de veronderstelling dat het bij de verkoop van MC Slotervaart zou gaan om een *vrijwillig* opgevat voornemen om te vervreemden. Dat laatste is volgens de Wvg de rechtvaardiging van de aanbiedingsplicht die rust op de eigenaar van een onroerende zaak die onder de Wvg is aangewezen. Zoals hiervóór aangegeven, is dat nu juist *niet* de situatie waarin de curatoren van het MC Slotervaart verkeren. Dit is een van de gronden van het door de curatoren ingestelde bezwaar tegen de vestiging van het voorkeursrecht.

Motieven voor vestiging van het voorkeursrecht

In de brief van 23 januari 2019 stelt u dat er van (toekomstige) "lucratieve bestemmingen" voor deze locatie geen sprake is en dat nog niet is bepaald, of en in hoeverre de in de Structuurvisie Amsterdam 2040 voor een groter gebied (dan de onderhavige locatie) voorziene functiemenging van wonen en werken ook voor deze locatie zal leiden tot een andere bestemming.

Deze mededeling is echter niet in overeenstemming met de voorlopige aanwijzing waarin wel degelijk wordt gesproken van een toegedachte bestemming "werken (medisch) en wonen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken". Verder is uw ontkenning dat er in de toekomst (een) lucratieve bestemming(en) op het perceel komt (komen) te rusten, niet te rijmen met de verwijzing in het raadsvoorstel naar de Principenota Schinkelkwartier. Aan dat document is door het college voor onbepaalde tijd geheimhouding opgelegd juist om te voorkomen dat derden door kennisneming daarvan geïnteresseerd raken in de locatie en zelfs tot aankoop daarvan zouden willen overgaan.

In uw brief van 23 januari 2019 worden de curatoren gewaarschuwd dat de biedingen van derden zullen worden gebaseerd op een onrealistische c.q. onjuiste voorstelling van zaken waar het gaat om de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het perceel. Dit is echter onjuist. De in het kader van de marktverkenning ingerichte dataroom voor geïnteresseerde potentiele kopers bevat expliciete informatie over de bestemming en de vestiging van het voorkeursrecht.

De gemeente zou een bijdrage kunnen leveren aan de transparantie omtrent de toekomst van het pand door openheid van zaken te geven over de door haar voorgenomen bestemming(en). Zij houdt die informatie echter achter, kennelijk met als doel om op die manier zelf voordeel uit de situatie te trekken na verwerving van het pand.

Tot slot

Ik sluit af met de dringende oproep aan de gemeente om haar standpunt te heroverwegen en te besluiten, het voorkeursrecht in te trekken en daarmee de curatoren in staat te stellen hun toch al buitengewoon gecompliceerde opdracht te vervullen zonder dat deze belast wordt door een discussie over het gemeentelijk voorkeursrecht.

Hoogachtend,

[redacted]

Kopie : leden van de gemeenteraad
het college van burgemeester en wethouders
rechter-commissarissen de heer mr. W.F. Korthals Altes en mevrouw mr. K.M. van Hassel