Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de gemeenteraad van Amsterdam

Datum	26 november 2018
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	
Behandeld door	[redacted]
Kopie aan	
Bijlage(n)	
Onderwerp	Analyse financiële risico's in relatie tot de voordracht voor de raad d.d. 28 november 2018 inzake het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet t.b.v. een aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6 (Medisch Centrum Slotervaart)

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van woensdag 21 november 2018 heb ik u toegezegd om u, voorafgaand aan de raadsbehandeling op woensdag 28 november a.s. van het voorstel 'Instemmen met het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet t.b.v. een aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6 (Medisch Centrum Slotervaart) te Amsterdam', inzicht te geven in de mogelijke financiele risico's van de beoogde aankoop. Middels deze brief informeer ik u hierover.

Met betrekking tot de aankoop van het erfpachtrecht (incl. opstallen) Medisch Centrum Slotervaart kunnen verschillende risico's worden gedefinieerd. Enerzijds betreffen dit risico's rondom de aankoop zelf, anderzijds loopt de gemeente financiële risico's in de exploitatie van het gebouw, nadat deze door de gemeente is gekocht. Als laatste zijn er risico's te benoemen voor het geval de gemeente besluit om het gebouw te slopen en tot herontwikkeling van de locatie over te gaan. Hieronder volgt voor deze drie onderdelen een globale analyse van de risico's op basis van de huidige aanwezige inzichten.

Aankooprisico's
De koopsom die de gemeente dient te betalen voor de aankoop van het erfpachtrecht is vooralsnog niet bekend. Weliswaar ligt nu een kredietbesluit voor ter hoogte van € 35 miljoen, maar dat geeft op zichzelf nog geen richting aan de koopsom die de curator met de gemeente

overeen zal komen, behalve dan dat dit voor het college de maximale koopprijs bepaalt. Vooralsnog is de verwachting dat de aankoopprijs binnen het kader van het kredietbesluit zal liggen. Indien er onverhoopt toch sprake is van een hogere koopsom, dan zal het college de aankoop opnieuw voorleggen aan de gemeenteraad. Op basis van het voorkeursrecht is er overigens geen verplichting voor de gemeente om aan te kopen. Indien de gemeente de gevraagde koopsom te hoog acht kan worden afgezien van koop.

Exploitatierisico's

Bij het beheer en de verdere exploitatie van het gebouw is, om de financiële risico's te kunnen bepalen, met name van belang of het om een tijdelijke of langdurige exploitatie zal gaan. Indien er voor wordt gekozen om het gebouw in beginsel in stand te houden en dus voor langere tijd te exploiteren, dan zijn met name de verhuurrisico's en renovatierisico's van belang.

Het huidige gebruik als volwaardig ziekenhuis zal niet worden voortgezet (wel ziekenhuis/zorgfuncties). Gezien de grootte van het gebouw (ca. 55.000 m^2) ligt een belangrijk risico in het vullen van het gebouw met nieuwe gebruikers/huurders. In de globale waardering van het gebouw, welke door Directie Vastgoed is opgesteld en als bijlage bij de raadsvoordracht is toegevoegd, wordt voor een langdurige exploitatie daarom uitgegaan van verschillende scenario's voor het gebruik van het gebouw. Indien het niet voor het gehele gebouw mogelijk blijkt om gebruikers te vinden binnen de huidige zorgbestemming, dan is de gemeente vrij om er andere functies in onder te brengen, mits passend binnen het vigerende bestemmingsplan. In een dergelijk scenario is onder andere uitgegaan van het realiseren van zorgwoningen in het bestaande gebouw.

Overigens bestaan er momenteel enkele huurovereenkomsten voor delen van het gebouw. Deze huurovereenkomsten komen bij koop door de gemeente niet te vervallen, maar lopen door. Dit betreft onder andere het gebruik door Atalmedial van een laboratoriumvoorziening in het gebouw, alsmede een kinderopvang en ook het Nederlands Kankerinstituut (NKI/AVL) huurt momenteel ruimte in het gebouw. Deze huurders zorgen voor een stevig fundament voor de te behalen exploitatiebaten.

Bij de vastgoedwaardering van Directie Vastgoed is voor deze verschillende scenario's ook uitgegaan van een bepaalde mate van renovatie. Waarbij, in het geval van het realiseren van zorgwoningen de renovatiekosten op een dusdanig hoog niveau zijn ingeschat dat bijna sprake is van vernieuwbouw € 1.750,- per m^2). Indien de huidige zorgfunctie (deels) blijft gehandhaafd, dan is daarbij logischerwijs uitgegaan van een navenant lager kostenniveau voor renovatie (€ 750 – 1.000 m^2). Overigens is in beide scenario's rekening gehouden met kosten voor het weer brandveilig maken van het gebouw. De ingeschatte waarde(bandbreedte), zoals opgenomen in de bijlage bij de voordracht, is bepaald op basis van deze verschillende scenario's en berust op conservatieve uitgangspunten.

Een nog onbekende factor is de mate waarin asbest aanwezig is in het gebouw. Indien dit het geval is zal nader moeten worden onderzocht in hoeverre saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn in geval van door exploiteren van het gebouw. Indien er voor wordt gekozen om grootschalige renovatie uit te voeren in het gebouw, dan zal, in het geval er daadwerkelijk substantieel asbest

aanwezig blijkt in het gebouw, dit mogelijk leiden tot hogere renovatiekosten dan nu begroot. In dat geval kan uiteraard alsnog worden besloten om niet tot renovatie over te gaan, maar sloop/nieuwbouw te overwegen (zie onder). Overigens heeft in het verleden voor een deel van het gebouw al enige asbestsanering plaatsgevonden.

De gemeente kan bovenstaande financiële risico's op twee manieren beperken.
Allereerst ligt er een positief risico (kans) in het realiseren van verdichting op de kavel. Zeker aan de zuidzijde van het perceel is nog volop ruimte om tot realisatie van nieuwbouw van bijvoorbeeld woningen over te gaan, ook als het huidige gebouw in stand wordt gehouden. Daarmee is derhalve een buffer aanwezig om eventuele exploitatierisico's op te vangen.

Ook kan, indien het gebouw na aankoop door de gemeente zou worden doorverkocht, de erfpachtbestemming worden verruimd. Directie Grond & Ontwikkeling heeft voor die situatie bepaald welke erfpachtmeerwaarde hierbij ontstaat. Bij een verruiming van de erfpachtbestemming tot bijvoorbeeld 60% (zorg)woningen binnen het huidige gebouw (40% blijft dan zorgbestemming) is sprake van een canonverhoging van ca. € 32 miljoen (afkoopsom).

Herontwikkelingsrisico's
In het geval van sloop/nieuwbouw zijn er twee hoofd-onzekerheden te benoemen. Enerzijds de kosten voor het verwijderen van het gebouw. Anderzijds de ontwikkelpotentie van het perceel als geheel, of zelfs wellicht de herontwikkeling van meerdere percelen op deze locatie (zoals bijvoorbeeld de huidige parkeerkavel, welke naast het ziekenhuisgebouw is gelegen). Bij het vestigen van het voorkeursrecht zijn deze omliggende percelen overigens ook betrokken, omdat reeds in de structuurvisie een verdichting met wonen van dit gehele gebied is voorzien.

Wat betreft de sloopkosten is door kostendeskundigen van Directie Grond & Ontwikkeling een raming opgesteld voor de sloop van het gebouw. De sloopkosten worden geraamd op € 60,- per m^2, wat neerkomt op zo'n € 3,5 miljoen. Met een stelpost van € 40,- per m^2 voor asbestsanering liggen de kosten voor sloop van het gehele gebouw op circa € 5,5 miljoen. Deze kosten, tezamen met de aankoopsom, dienen met de herontwikkeling te worden terugverdiend.
Een andere kostenpost wordt mogelijk gevormd door het beëindigen van de nog lopende huurcontracten. Om deze kosten zoveel als mogelijk te beperken zal door de gemeente maximale samenwerking worden gezocht met deze partners in het gebied (zie onder).

De mate waarin met herontwikkeling kan worden terugverdiend hangt uiteraard direct af van het volume en programma dat wordt mogelijk gemaakt. Aanpassing van het bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk. Maar puur stedenbouwkundig bezien is een forse verdichting mogelijk op de kavel, maar zeker ook wanneer er een integrale herontwikkeling plaatsvindt van de drie zuidelijke kavels (Cordaan, parkeerkavel en Slotervaartziekenhuis). Overigens ook wanneer bestaande bebouwing daarbij (deels) gehandhaafd blijft. Uit eerste analyses blijkt dat bij verdichting een laadvermogen tot 250.000 m^2 bvo aanwezig is, waarvan zo'n 125.000 m^2 bvo nieuwbouw bij behoud van de gebouwen van Cordaan en Slotervaartziekenhuis. Specifiek op de Slotervaartziekhuis-kavel is een laadvermogen tot ca. 100.000 m^2 bvo aanwezig. Als ondergrens zou kunnen worden uitgegaan van 150.000 m^2 bvo nieuwbouw bij een integrale ontwikkeling.

De met een dergelijke verdichting te realiseren grondwaarde is direct afhankelijk van het programma dat hierbinnen door de gemeente wordt toegestaan. Mogelijk is een dergelijke verdichting ook van invloed op de mogelijke doorexploitatie van het ziekenhuisgebouw. Echter met een dergelijk ontwikkelpotentieel, waarbij de gemeente de invulling van het bestemmingsplan bepaalt, mag een positieve businesscase worden verwacht en kunnen financiële herontwikkelingsrisico's voldoende worden gecompenseerd.

Medewerking aanwezige partijen

Als laatste is voor deze analyse van belang te onderkennen dat de gemeente bij de exploitatie, dan wel herontwikkeling rekening dient te houden met de partijen die momenteel in het gebied een positie hebben. Een belangrijke partij hierbij is NKI/AVL. Deze partij is gevestigd op het naastgelegen perceel (noordzijde) en momenteel huurder in het Slotervaartziekenhuis, maar tevens ook erfpachter van een aangrenzend deel van het gebouw. Medewerking van NKI/AVL met de gemeente is, zeker in het geval van herontwikkeling, noodzakelijk. Immers, bij sloop van het ziekenhuisgebouw is het zeer wenselijk als ook het 'gebouwpootje' van NKI/AVL kan worden meegenomen. [redacted].

Daarnaast heeft ook Sanquin aangegeven positief te staan tegenover een (her)ontwikkeling van het gebied. Met Atalmedial, een belangrijke huurder in het gebouw van MC Slotervaart, zijn sinds het bekend worden van het faillissement nog geen gesprekken gevoerd.

Ik hoop met deze analyse voor dit moment voldoende inzicht te hebben kunnen geven in de mate waarin de gemeente mogelijk financiële risico's loopt met de aankoop van het erfpachtrecht van MC Slotervaart.

Met vriendelijke groet,

Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken