Nummer VN2019-008392

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 09 juli 2019

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt F4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kennisnemen van de recente ontwikkelingen rondom het Slotervaartziekenhuis en het, naar aanleiding daarvan, vaststellen van de gemeentelijke strategie

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de laatste ontwikkelingen aangaande de afwikkeling van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis en het voorstel van Zadelhoff Beheer B.V. in het bijzonder, met als belangrijkste onderdelen:

a. De brief van de gemeente aan de curatoren d.d. 14 juni 2019 (bijlage 1a), waarin de gemeente zich bereid verklaart om het recht van erfpacht betreffende het Slotervaartziekenhuis aan te kopen voor een bedrag van € 32.700.000,-. Dit bod is gebaseerd op een in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie (bijlage 1b).

b. De brief namens de aandeelhouders Medisch Centrum (MC) Slotervaartziekenhuis Holding B.V. aan de curatoren d.d. 17 juni 2019 (bijlage 2), waarin zij aangeven:

- Voorstander te zijn van een onderzoek naar de oorzaken van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis, ook als er sprake is van een schuldeisersakkoord;
- Bereid te zijn om al hun aandelen over te dragen aan Zadelhoff en alleen dan opnieuw aandeelhouder kunnen worden als uit genoemd onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onbehoorlijk bestuur;
- Indien uit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van onbehoorlijk bestuur, dan zal de waarde van het aandelenbelang worden ondergebracht in een goede doelen-stichting, welke zich zal inzetten voor betaalbare zorg.

c. De brief van Zadelhoff Beheer B.V. aan de gemeente d.d. 18 juni 2019 (bijlage 3), waarin zij:

- Aangeeft akkoord te gaan met de door de gemeente op 13 juni 2019 genoemde voorwaarden voor de invulling van het gebouw met maatschappelijke laagdrempelige zorgfuncties;
- De gemeente verzoekt *'aan te geven dat, met invulling van deze voorwaarden, zij het voorkeursrecht niet zal inzetten om een aandeelhouderschap van Zadelhoff en het verstrekken van een boedelkrediet tegen te gaan, en haar aankondiging tot beëindiging van het erfpachtrecht niet zal vervolgen.'*

d. De mail van Zadelhoff Beheer B.V. aan de curatoren d.d. 18 juni 2019 (opgenomen in bijlage 4), waarin Zadelhoff bevestigt Slotervaartziekenhuis BV door middel van een financiering in staat te zullen stellen om te komen tot een 100%-akkoord aan haar schuldeisers, uitgaande van een schuldenlast van €53 mln. en minimaal € 8 mln. aan opbrengsten uit o.a. debiteurenvorderingen.

e. De mail namens de aandeelhouders MC Slotervaartziekenhuis Holding B.V. aan de curatoren d.d. 18 juni 2019 (opgenomen in bijlage 4), waarin zij bevestigen het voornemen tot het aanbieden van een schuldeisersakkoord gestand te zullen doen.

f. De mail namens de aandeelhouders MC Slotervaartziekenhuis Holding B.V. aan de gemeente d.d. 19 juni 2019 (opgenomen in bijlage 4), waarin zij de gemeente verzoekt om met de aandeelhouders in overleg te treden over:

- Een akkoord met 100%-betaling aan de schuldeisers (met uitzondering van de aandeelhouders);
- Het toekomstig gebruik van het gebouw voor zorgfuncties;
- Een onafhankelijk onderzoek naar de oorzaken van het faillissement;
- Geen direct of indirect aandeelhouderschap of bestuursfunctie, zolang niet uit het onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van onbehoorlijk bestuur dat een belangrijke oorzaak is geweest van het faillissement.

g. De brief van de curatoren aan de gemeente d.d. 23 juni 2019 (bijlage 5), waarin de curatoren aangeven de gemeentelijke bieding niet te kunnen aanvaarden, omdat er naar hun mening na aanvaarding van deze bieding een tekort van circa € 10 miljoen zou resteren in het *'best case scenario'*. Daarnaast verzoeken de curatoren de gemeente om '*de gesprekken met Zadelhoff zo spoedig mogelijk af te ronden en tot algehele overeenstemming te komen*'. Zij stellen daarbij dat:

- Zadelhoff heeft ingestemd met de door de gemeente gestelde eisen met betrekking tot maatschappelijke invulling van het gebouw;
- De aandeelhouders al sinds 15 maart 2019 hebben toegezegd niet betrokken te zullen zijn bij de nieuwe exploitatie;
- De aandeelhouders hun aandelenbelang willen overdragen aan Zadelhoff;
- De aandeelhouders voorstander zijn van een onderzoek naar de oorzaken van het faillissement;
- De aandeelhouders de waarde van hun aandelenbelang willen onderbrengen in een stichting, indien het onderzoek negatief uitvalt;
- Zadelhoff niet langer de vestiging van hypothecaire zekerheid voorwaardelijk vindt voor het verstrekken van een boedelkrediet.

h. De brief van de gemeente aan Zadelhoff d.d. 24 juni 2019 (bijlage 6), waarin de gemeente benadrukt dat slechts op hoofdlijnen, en niet uitputtend, de uitgangspunten voor het toekomstige gebruik van het Slotervaartziekenhuisgebouw met Zadelhoff zijn besproken en dat deze nader dienen te worden uitgewerkt. Pas dan kan worden besloten of de gemeente medewerking kan verlenen aan Zadelhoff, danwel dat de gemeente het erfpachtrecht zelf zal verwerven.

[redacted]

j. Het hoger beroep dat de gemeente bij de rechtbank heeft ingesteld tegen de beschikking van de rechter commissaris, die het verzoek van de gemeente tot het gelasten van een rechtmatigheidsonderzoek afwijst. De zitting vond woensdag 26 juni jl. plaats, de rechtbank doet na 2 weken uitspraak.

2. Kennis te nemen van de, op basis van de onder beslispunt 1. weergegeven recente ontwikkelingen, te trekken conclusies:

a. [redacted] schikken zich in een onderzoek naar de oorzaken van het faillissement en zijn bereid tot de overdracht van aandelen, op voorhand. Zij komen opnieuw in positie als zij niet aansprakelijk blijken voor faillissement. De resultaten van andere onderzoeken zijn voor hen niet relevant;

b. Zadelhoff geeft aan tegemoet te komen aan alle (tot nu toe gestelde) voorwaarden van de gemeente. Daarmee zouden alle gemeentelijke doelen worden behaald en is er weinig inhoudelijke argumentatie om zelf te verwerven. De contractuele vastlegging met Zadelhoff en de daarbij te verwachten heronderhandeling volgen echter nog afhankelijk van de door het college gewenste strategie;

c. De curatoren melden dat de openstaande schulden binnen de failliete boedel dusdanig zijn opgelopen dat, in tegenstelling tot de eerdere signalen hierover van de curatoren, de bieding van de gemeente substantieel lager is dan de netto schuldpositie. Voor de gemeente is echter niet inzichtelijk hoe de werkelijke schuldenpositie en openstaande vorderingen zich ontwikkelen, alsmede de waarde van de overige activa. Overigens is ook voor de curatoren nog niet zeker hoe groot de schuldenpositie is: de reden daarvoor is dat schuldeisers hun vorderingen nog niet formeel hebben hoeven indienen;

d. Zadelhoff verhoogt (naar aanleiding van de hogere schuldpositie) haar 'bieding', waardoor het gemeentelijk bod niet langer gelijkwaardig is.e.

e. De curator wijst de gemeentelijke bieding af en zet vol in op het slagen van het schuldeisersakkoord. Hij dringt er bij gemeente op aan om nu akkoord te gaan met voorstel Zadelhoff;

[redacted]

g. De uitkomst van het hoger beroep is onzeker.

3. Kennis te nemen van de gemeentelijke hoofddoelstelling, conform het principebesluit Schinkelkwartier d.d. 12 februari 2019, om het medisch cluster in directe samenwerking met de aanwezige zorginstellingen te versterken, te verdichten en mengen tot een zorgkwartier, waar medische zorg en voorzieningen samengaan met wonen. In het collegebesluit van 19 maart 2019 zijn in het kader van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis de volgende algemene, maatschappelijke doelstellingen benoemd:

a. Behoud, versterken en intensiveren van het medisch cluster, m.n. voor betaalbare zorg voor dit deel van de stad en het beschikbaar houden van deze plek voor toekomstige zorgvraag in verband met de groei van de stad;

b. Zorgvuldig en participatief planvormingsproces voor de toekomst van het medisch cluster;

c. Zorgvuldig onderzoek naar de oorzaken van het faillissement/ bestuursaansprakelijkheid.

4. Kennis te nemen van de volgende (handelings)opties voor de gemeente ter realisatie van de onder beslispunt 3. benoemde doelstellingen, en de bijbehorende risico's, te weten:

a. Optie 1: verwerving door de gemeente door verhogen van het financiële bod, waarmee de curator alle schuldeisers kan voldoen (met uitzondering van de achtergestelde aandeelhouderslening). Naar de huidige inzichten betreft dit een bedrag van € 45 mln.;

b. Optie 2: voortzetting gesprek met Zadelhoff, met als inzet op de onder beslispunt 3. benoemde doelstellingen en de hierop gebaseerde uitgangspunten (zoals op 13 juni aan Zadelhoff zijn meegegeven), met als doel te komen tot een conceptovereenkomst tussen partijen met het uitdrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

5. In te stemmen met het vasthouden aan de ingezette bestuurlijke strategie cf. de eerder genomen college- en raadsbesluiten, te weten het verkrijgen en behouden van de maximale regie op de planvorming, de herontwikkeling en de gebruikers van het medisch cluster Slotervaart. Op grond hiervan zal optie 1 worden gevolgd, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat een nieuwe bieding pas kan worden gedaan nadat deze financieel voldoende is onderbouwd en het college hiermee heeft ingestemd, waarbij de volgende acties zullen worden genomen:

a. De gemeente meldt aan zowel de curatoren als Zadelhoff en de aandeelhouders dat de gemeente op dit moment geen besluit kan en zal nemen over de aan haar gevraagde medewerking aan de uitvoering van het schuldeisersakkoord, omdat:

1. De randvoorwaarden voor medewerking eerst volledig dienen te zijn uitgewerkt in een conceptovereenkomst;
2. De gemeente eerst volledige zekerheid wil over de uitvoering van een zorgvuldig rechtmatigheidsonderzoek;
3. De gemeente voorbereidingen treft tot het doen van een nader bod op het vastgoed;

b. De gemeente verzoekt de curatoren om haar volledig inzicht te bieden in de uitstaande schulden en vorderingen, alsmede over (de waarde van) de nog in de boedel resterende activa (met uitzondering van het erfpachtrecht), ten behoeve van het eventueel uitbrengen van een nader bod en maakt hierover zo spoedig mogelijk procesafspraken met de curatoren. De gemeente laat dit inzicht over de netto schuldpositie (indien noodzakelijk extern) valideren;

c. De gemeente laat een aanvullende taxatie uitvoeren van de waarde van het erfpachtrecht, waarbij een businesscase wordt opgesteld op basis van de mogelijkheden van herontwikkeling (scenario van sloop, verdichting en/of een mix van (zorg)bestemmingen/wonen). Hierbij wordt tevens betrokken de grondwaardestijging welke bij een dergelijke bestemmingswijziging aan de gemeente toekomt, alsmede alle kosten voor de sloop en herontwikkeling;

d. Op basis van de uitkomsten van 5.b. en 5.c. wordt een nieuw gemeentelijk bod voorbereid op basis van de onder c. genoemde businesscase ter hoogte van de netto schuldpositie, welke zo spoedig mogelijk, voorafgaand aan het doen van de bieding, ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van B&W. Het bod zal worden uitgebracht onder voorbehoud instemming/kredietbesluit door de gemeenteraad.

[redacted]

e. Het voor het gestand doen van de bieding eventueel benodigde aanvullende krediet zal vervolgens zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd, zodat op dat moment een goede afweging kan worden gemaakt met

betrekking tot een eventuele verwerving door de gemeente, dan wel het verlenen van medewerking aan het voorstel van Zadelhoff;

f. Pas na eventuele afwijzing van het verhoogde bod, dan wel nadat de gemeenteraad heeft besloten om geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen, zet de gemeente de gesprekken met Zadelhoff alsnog constructief voort, op basis van de onder beslispunt 3. benoemde doelstellingen en de hierop gebaseerde uitgangspunten (zoals op 13 juni 2019 aan Zadelhoff zijn meegegeven), met als doel te komen tot een conceptovereenkomst tussen partijen met het uitdrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring;

g. De gemeente gaat bij een afwijzend vonnis inzake het besluit van de rechter-commissaris betreffende het onrechtmatigheidsonderzoek in hoger beroep in cassatie bij de Hoge Raad.

h. De gemeente behoudt haar juridische instrumenten (voorkeursrecht en beëindigingsprocedure) om druk uit te kunnen blijven oefenen op gesprekken en onderhandelingen.

6. In te stemmen met het opleggen, voor onbepaalde tijd, van geheimhouding op deze voordracht en de daarbij behorende bijlagen op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b (economische en financiële belangen) en g (voorkomen van onevenredige benadeling) van de Wet openbaarheid van bestuur. De belangen in dit artikel wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking.

7. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de kabinet-bijlage nr. 7 "Memo informatieverzoek m.b.t. Slotervaartziekenhuis voor de gemeenteraad" op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b (economische en financiële belangen) en g (voorkomen van onevenredige benadeling) van de Wet openbaarheid van bestuur. De belangen in dit artikel wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

8. De raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding op kabinet-bijlage nr. 7 "Memo informatieverzoek m.b.t. Slotervaartziekenhuis voor de gemeenteraad" tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Reden spoed

Het college dient zo snel mogelijk kennis te nemen van de recente ontwikkelingen rondom de afwikkeling van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis en, naar aanleiding daarvan, spoedig de gemeentelijke strategie vast te stellen, teneinde de belangen van de gemeente voldoende te kunnen behartigen.

Kernboodschap

Het college dient zo snel mogelijk kennis te nemen van de recente ontwikkelingen rondom de afwikkeling van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis en, naar aanleiding daarvan, spoedig de gemeentelijke strategie vast te stellen, teneinde de belangen van de gemeente voldoende te kunnen behartigen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 25 oktober 2018 is het Slotervaartziekenhuis (SLZ) failliet verklaard. Vanwege deze situatie en de mogelijke impact op het functioneren en de verdere ontwikkeling van het medisch cluster heeft het college op 6 november 2018 een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op SLZ. Het voorkeursrecht is op 24 januari 2019 bestendigd door de gemeenteraad. Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad een kredietbesluit genomen ten behoeve van de verwerving van het SLZ. [redacted]

Op 14 maart 2019 is de gemeente door Zadelhoff in kennis gesteld over de overeenstemming die zij zouden hebben met de aandeelhouders en curatoren over een schuldeisersakkoord, het geen de facto tot opheffing van het faillissement zou leiden.

Op 19 maart 2019 heeft het college besloten om aan te kondigen de procedure te starten ter beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 24 van de toepasselijke Algemene Bepalingen van Voortdurende Erfpacht 1994. In dit besluit zijn tevens de te dienen, algemene belangen gedefinieerd. Met dit besluit is ingezet op (het versterken van de onderhandelingspositie teneinde) het verkrijgen en behouden van maximale regie op de planvorming, de herontwikkeling en de gebruikers van het medisch cluster Slotervaart.

Door zowel het college als de raad is hierbij er tevens op aangedrongen om ambtelijk in gesprek te gaan met Zadelhoff teneinde te onderzoeken of overeenstemming kan worden bereikt over de toekomstige invulling van het gebouw en de governance-structuur daarbij.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de laatste ontwikkelingen aangaande de afwikkeling van het faillissement van Slotervaartziekenhuis, met als belangrijkste onderdelen.

Vanaf het moment dat Zadelhoff haar voorstel (faillissementsakkoord) inhoudelijk heeft toegelicht bij de gemeente is door het college ingezet op een zgn. **parallel traject**. Daarbij zijn de volgende twee sporen bewandeld:

1. In gesprek met Zadelhoff te onderzoeken of het faillissementsakkoord een voor de gemeente acceptabele oplossing zou kunnen zijn;
2. Het zelfstandig verwerven van het vastgoed door gemeente via de curator.

Het besproken **voorstel van Zadelhoff** komt in de kern neer op het volgende:

- Gebouw (geen sloop) beschikbaar houden voor zorg, met betaalbare huren;
- Niet per se omzetten naar wonen en/of intensiveren kavel;
- Gezonde businesscase behalen;
- Aandeelhouders [redacted]: blijven financieel betrokken (uiteindelijk 40% aandeel);
- Zadelhoff: beschikbaarstelling kapitaal € 45 mln, inkoop aandeel 60%.

Vanaf medio april 2019 is de gemeente met Zadelhoff in gesprek. Er hebben tot nu toe vier overleggen plaatsgevonden. In deze gesprekken heeft Zadelhoff haar plannen globaal toegelicht en is vanuit de gemeente daarop gereflecteerd. Tevens is vanuit de gemeente een begin gemaakt met het formuleren van de uitgangspunten, waaronder de **door Zadelhoff verzochte medewerking van gemeente** mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Zadelhoff heeft de gemeente verzocht om:

- Voorkeursrecht niet in te zetten tegen:
  - Verkrijgen van aandelen door Zadelhoff in Slotervaartziekenhuis B.V.;
  - Verstrekken van boedelkrediet met hypothecaire zekerheid door Zadelhoff;
- De aangekondigde beëindiging van het erfpachtrecht niet door te zetten.

De door gemeente aan Zadelhoff geformuleerde voorwaarden zijn allen gerelateerd aan de onder beslispunt 3. benoemde doelen. Door de gemeente zijn aan Zadelhoff op 13 juni jl. de volgende **gemeentelijke randvoorwaarden** voor de invulling van het gebouw met maatschappelijke laagdrempelige zorgfuncties benoemd:

- Alleen ZVW/WLZ en/of gemeentelijk gefinancierde (medische) zorgfuncties, door Zadelhoff gecontracteerd met een zorgverzekering en/ of de gemeente;
- Maximale gemiddelde huurprijs van € 130,- per m² voor het gebouw als geheel; vooral om 1ste en 1½de lijns-zorgfuncties te faciliteren;
- Het oordelen van de effectieve invulling door een toetsingscommissie van deskundigen; in te stellen in overleg met bijvoorbeeld Sigra, zorgverzekeraars en gemeente. Deze commissie toetst tevens de effectieve invulling op: rendabele invulling en levensvatbaar voor de langere termijn, geeft invulling aan zorgvraag in de buurt en biedt laagdrempelige zorgfuncties.

en

- Geen betrokkenheid (op geen enkele wijze) van de voormalige bestuurders van MC Slotervaart;
- Passend binnen de bestemmingsplannen die gelden voor het gebouw en de omliggende terreinen;
- Passend binnen de geldende erfpachtrechten;
- De erfpachter verplicht zich mee te werken aan en andere stedenbouwkundige inrichting, indien gemeente een dergelijke wijziging vaststelt. Ook in geval van sloop;
- Het is de erfpachter niet toegestaan te verdichten op de eigen kavel;
- Een invulling die in afstemming met de buurt tot stand is gekomen;
- Geen boedelkrediet met hypothecaire zekerheid door Zadelhoff.

Naar aanleiding hiervan heeft de volgende correspondentie plaatsgevonden:

<u>1a) De brief van de gemeente aan de curatoren d.d. 14 juni 2019 (bijlage 1a) en taxatierapport (bijlage 1b)</u>

Op 14 juni 2019 doet de gemeente een bieding aan de curatoren. In de brief geeft de gemeente aan dat zij bereid is om het recht van erfpacht, kadastraal bekend als Sloten (N.H.) E 8799 met een oppervlakte van 44.007 m2 en plaatselijk bekend als Louwesweg 4 — 6 aan te kopen voor een bedrag van c 32.700.000,- k.k. De leveringsdatum dient in nader overleg bepaald te worden waarbij als uiterste leveringsdatum gestreefd wordt naar een levering voor het einde van dit jaar. De koop geschiedt op basis van "as is, where is" (in de staat waarin het zich bevindt) en voor het overige tegen voorwaarden gebruikelijk bij onderhandse verkopen uit een failliete boedel. De bieding is gedaan onder de voorwaarde dat partijen komen tot een schriftelijke, ondertekende koopovereenkomst. Voorts wordt de bieding gedaan onder voorbehoud van een beperkte technische en juridische due diligence.

De bieding is een vervolg op het besluit van het college d.d. 20 november 2018, waarin is ingestemd met de aankoop van het erfpachtrecht betreffende het Slotervaartziekenhuis, waarbij de wethouder Grondzaken gemachtigd werd tot het definitief aangaan van de aankoopverplichting en de hiervoor noodzakelijke handelingen. De aankoop past binnen het door de gemeenteraad op 28 november 2018 vastgestelde krediet ten behoeve van de aankoop van dit erfpachtrecht.

De bieding is gedaan op basis van de in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie. Deze taxatie is uitgevoerd op basis van de uitgangspunten waarmee de gemachtigde van het College Sanering Zorginstellingen, die toeziet op de marktconformiteit van de koopprijs voor het zorgvastgoed, heeft ingestemd, namelijk waardering op basis van de huidige erfpachtvoorwaarden en –bestemming, alsmede de bestemming zoals bepaald in het vigerende bestemmingsplan, zijnde een maatschappelijke zorgbestemming.

1b) De brief namens de aandeelhouders MC Slotervaartziekenhuis Holding B.V. aan de curatoren d.d. 17 juni 2019 (bijlage 2):

Op 17 juni stuurt de advocaat van oud-bestuurders [redacted] een brief aan de curatoren, naar aanleiding van het door gemeente ingestelde beroepschrift, waarin zij aangeven voorstander te zijn van een onderzoek naar de oorzaken van het faillissement, ook in het geval het faillissement eindigt als gevolg van het schuldeisersakkoord. Tevens geeft hij aan dat de huidige aandeelhouders bereid zijn om al hun aandelen over te dragen aan Zadelhoff en alleen dan opnieuw aandeelhouder kunnen worden als uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van 'onbehoorlijk bestuur dat een belangrijke oorzaak is van het faillissement'. Bij negatieve uitslag zal de waarde van het aandelenpakket toekomen aan een goede doelenstichting in belang van betaalbare zorg.

1c) De brief van Zadelhoff Beheer B.V. aan de gemeente d.d. 18 juni 2019 (bijlage 3):

Op 18 juni jl. is door de gemeente een brief ontvangen van Zadelhoff, waarin Zadelhoff 'bevestigt akkoord te gaan met die voorwaarden' en daarbij verwijzend naar de uitgangspunten die door gemeente bij Zadelhoff zijn neergelegd.

1d) De mail van Zadelhoff Beheer B.V. aan de curatoren d.d. 18 juni 2019 (opgenomen in bijlage 4):

Daarnaast is door Zadelhoff per mail d.d. 18 juni 2019 aan de curatoren bevestigd dat zij, uitgaande van uitgaande van een maximum bruto schuldenlast van € 53 miljoen en minimaal € 8 miljoen aan opbrengsten uit onder meer de debiteurenvordering en dus een maximum netto schuldenlast van € 45 miljoen, Slotervaartziekenhuis B.V. van

afdoende financiering zal voorzien om haar in staat te stellen een 100%-akkoord aan haar schuldeisers aan te bieden.

1e & f) De mails namens de aandeelhouders MC Slotervaartziekenhuis Holding B.V. aan de curatoren d.d. 18 juni 2019, respectievelijk de gemeente d.d. 19 juni 2019 (opgenomen in bijlage 4):

In opvolging op het bericht van Zadelhoff aan de curatoren (beslispunt 1d) meldt ook de advocaat van Winter en De Boer op 18 juni aan de curatoren dat de (failliete) vennootschap haar voornemen om een akkoord aan te bieden aan de curatoren/schuldeisers, uit hoofde waarvan de schuldeisers van MC Slotervaartziekenhuis BV (met uitzondering van aandeelhouder MC Slotervaartziekenhuis Holding BV met een vordering van afgerond € 5 miljoen) voor 100% betaald zullen worden, gestand zal doen. De financiering hiervoor is gezekerd door Zadelhoff. Tevens wordt aangegeven dat de enige reden waarom er nu nog geen akkoord is aangeboden bij de gemeente ligt, aangezien zij vooralsnog geen medewerking toezegt.

1g) De brief van de curatoren aan de gemeente d.d. 23 juni 2019 (bijlage 5)

In deze brief geven de curatoren aan dat, uitgaande van de gemeentelijke bieding, een tekort van circa € 10 miljoen zou resteren, in het *'best case scenario'*. Tevens verzoeken de curatoren de gemeente om '*de gesprekken met Zadelhoff zo spoedig mogelijk af te ronden en tot algehele overeenstemming te komen*'.

1h) De brief van de gemeente aan Zadelhoff d.d. 24 juni 2019 (bijlage 6)

Deze brief is een reactie op de brief van Zadelhoff aan de gemeente d.d. 18 juni 2019. De gemeente benadrukt dat slechts op hoofdlijnen, en niet uitputtend, de uitgangspunten voor het toekomstige gebruik van het Slotervaartziekenhuisgebouw met Zadelhoff zijn besproken en dat deze nader dienen te worden uitgewerkt.

[redacted]

1j) Hoger beroep

De procedure betreft het principiële standpunt van de gemeente dat de curator in een faillissement als het onderhavige gehouden is een (rechtmatigheids-)onderzoek te verrichten naar de oorzaken van het faillissement, en het handelen van de aandeelhouders/ voormalig bestuurders (waaronder [redacted]) in dat kader. De procedure houdt de druk op de curator en [redacted] gehandhaafd, opdat ook daadwerkelijk een adequaat onderzoek zal plaatsvinden, hetzij via de rechtsgang, hetzij door een vrijwillige medewerking aan een dergelijk onderzoek door [redacted] De uitkomst van de procedures (hoger beroep en cassatie) is onzeker.

Ad 2. Kennis te nemen van de, op basis van de onder beslispunt 1. weergegeven recente ontwikkelingen, te trekken conclusies.

Zie onder Ad 1.

Ad 3. Kennis te nemen van de gemeentelijke hoofddoelstelling, conform het principebesluit Schinkelkwartier d.d. 12 februari 2019, om het medisch cluster in directe samenwerking met de aanwezige zorginstellingen te versterken, te verdichten en mengen tot een zorgkwartier, waar medische zorg en voorzieningen samengaan met wonen.

Met het principebesluit Schinkelkwartier heeft het college de hoofddoelstellingen bepaald voor het medisch cluster Slotervaart, namelijk om het medisch cluster, samen met de aanwezige zorginstellingen, te versterken, mengen en verdichten tot een zorgkwartier, waar medische zorg en voorzieningen samengaan met wonen.

In de huidige situatie werken de instellingen geïsoleerd van hun directe omgeving. Het zorgcluster staat nu letterlijk met de rug naar de omgeving. De stedenbouwkundige structuur kan sterk worden verbeterd, waarbij ook een grote verdichtingsslag en het mengen van functies, ook met wonen, kan worden gerealiseerd. Sloop/nieuwbouw van het Slotervaartziekenhuisgebouw en een herschikking van perceelgrenzen moet daarom een reële optie blijven. Hiervoor is verwerving door de gemeente noodzakelijk.

Zoals in de eerdere besluitvormingsdocumenten met betrekking tot het Slotervaartziekenhuis is opgenomen en bij de bestuurlijke behandeling daarvan uitgebreid is besproken zijn de belangrijkste belangen van de gemeente de volgende:

1. Behoud en versterken van medisch (zorg)cluster, ten behoeve van onder andere:
   - Betaalbare zorg in en voor de buurt;
   - Specialismen behouden voor de stad;
   - Plek beschikbaar houden voor groeiende zorgvraag t.b.v. groeiende stad;
   - Faciliteren huidige zorginstellingen van het medisch cluster;
   - EMA-gerelateerde ruimtevraag faciliteren;
   - Woningen voor zorg gerelateerde doelgroepen.
2. Zorgvuldig besluitvormingsproces met alle stakeholders, zonder daarin belemmerd/ gestuurd te worden door ingenomen posities van vastgoedpartijen. Voorkomen moet worden dat opportunistische marktpartijen positie innemen, waarbij de financiële haalbaarheid van de gemeentelijke doelstellingen onmogelijk wordt, met mogelijk langdurig braak-liggen en stagnatie tot gevolg. De gemeente wil daarom actief optreden en zelf regie te houden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren.
3. Uitvoeren van een zorgvuldig rechtmatigheidsonderzoek met betrekking tot voormalig bestuurders van het Slotervaartziekenhuis en hun handelen voorafgaand aan het faillissement. Bij de beoordeling van de mogelijke integriteitsrisico's zal de gemeente ook rekenschap geven aan de uitkomsten van andere onderzoeken die betrekking hebben op deze personen (met betrekking tot onder meer de IJsselmeerziekenhuizen en zorginstelling De Seizoenen).

Om deze doelen af te dwingen en de uitgangspositie van gemeente maximaal te versterken zijn door de gemeente sinds november 2018 de volgende stappen gezet:

- Vestiging voorkeursrecht;
- Kredietbesluit € 35 mln.;

- Voorgenomen beëindiging erfpachtrecht;
- Beroepsprocedure besluit Rechter Commissaris m.b.t. (on)rechtmatigheidsonderzoek ;
- Bieding erfpachtrecht € 32,7 mln., conform taxatie (bijlage 1b).

Toepassing gemeentelijk voorkeursrecht en beëindiging erfpachtrecht

Uitoefening voorkeursrecht richting Zadelhoff in het kader van het voorgestelde schuldeisersakkoord

De gemeente kan tot 'uitoefening' van het gemeentelijk voorkeursrecht overgaan in het kader van de door Zadelhoff beoogde verkrijging van de aandelen van MC Slotervaartziekenhuis B.V., te leveren door de huidige aandeelhouders/oud bestuurders. De gemeente kan de nietigheid inroepen van deze transacties op basis van artikel 26 Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Zo'n verzoek tot nietig verklaring moet overigens worden gedaan binnen acht weken nadat de gemeente een afschrift heeft ontvangen van de akte waarin de desbetreffende rechtshandeling is vervat. Deze situatie is vooralsnog niet aan de orde.

*Uitoefening voorkeursrecht richting curator bij executie/verkoop vastgoed*In de rechtstreekse relatie tot de curator, als eventuele vervreemder van het erfpachtrecht (in het geval hij alsnog tot minnelijke verkoop aan een derde zou overgaan), is vooralsnog minder zeker of de gemeente haar voorkeurspositie zou kunnen afdwingen. Hierover bestaat tussen juristen geen volledige consensus. De curator zelf lijkt in zijn correspondentie, zoals de processtukken met betrekking tot het bezwaar op de vestiging van het voorkeursrecht, uit te gaan van een verplichte aanbieding aan de gemeente.

Risico's, risicobeheersingsmaatregelen, aandachtspunten:

- Het procesrisico op het succesvol inzetten van het voorkeursrecht in het 'Zadelhoff-traject' lijkt beperkt, gezien de beperkte inhoudelijke toets door de rechtbank op de rechtmatigheid van de vestiging van het voorkeursrecht zelf. Het samenstel van overeenkomsten/handelingen is duidelijk gericht op het verkrijgen van het vastgoed.Daar staat tegenover dat Zadelhoff heeft aangegeven akkoord te gaan met de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld voor haar medewerking. Zadelhoff en de curatoren kunnen in rechte het standpunt innemen dat de gemeente handelt in strijd met de goede trouw, algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en misbruik van haar recht maakt als de gemeente op grond van haar voorkeursrecht overgaat tot vernietiging. De curatoren hebben reeds aangekondigd de gemeente aansprakelijk te stellen voor de schade in verband met het niet kunnen voldoen van alle schuldeisers.
- In hoeverre de gemeente haar voorkeurspositie kan afdwingen bij directe verkoop door de curator is onzeker.

Beëindiging van het recht van erfpacht

Op basis van de Algemene Bepalingen Erfpacht Amsterdam 1994, welke van toepassing zijn op het betreffende erfpachtrecht, kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De mogelijkheid van beëindiging is in belangrijke mate afhankelijk van de onderbouwing (en zwaarte) van het betrokken algemeen belang. Het gevolg van de beëindiging is dat de grond en het gebouw, en daarmee de regie, volledig in

handen komt van de gemeente, waarbij de erfpachter schadeloos worden gesteld op basis van de Onteigeningswet.

Risico's, risicobeheersingsmaatregelen, aandachtspunten:

- Nu Zadelhoff aangeeft te zullen voldoen aan de gemeentelijke randvoorwaarden is een beëindiging om redenen van het algemeen belang moeilijk vol te houden, of zal in ieder geval snel als disproportioneel worden beschouwd. Het is immers moeilijk hard te maken dat de erfpachter niet meer zal kunnen voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst, dan wel dat er andere algemene belangen zodanig worden geschaad dat beëindiging geoorloofd en noodzakelijk is. Zolang het voorstel van Zadelhoff bestaat, de curatoren en de aandeelhouders aangeven hieraan mee te willen werken en gemeente niet hard kan maken dat Zadelhoff niet aan de gemeentelijke eisen voldoet (voor zover deze redelijk zijn), zal een beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van het algemeen belang zeer waarschijnlijk niet succesvol blijken. Dit brengt ook een verhoogd risico op aansprakelijkheid/schadeclaims jegens de curator en andere belanghebbenden met zich mee.
- Precedentwerking: beëindiging wegens redenen van algemeen belang is een instrument dat de gemeente niet eerder bij een voortdurend erfpachtrecht heeft toegepast, omdat andere instrumenten over het algemeen voldoende handvatten bieden om de gemeentelijke doelen te behalen.

Bovenstaande instrumenten dienen de (onderhandeling)positie van de gemeente te versterken en gelden niet als zelfstandige strategie.

Ad 4. Kennis te nemen van de volgende (handelings)opties voor de gemeente ter realisatie van de onder beslispunt 3. bedoelde doelstellingen, en de bijbehorende risico's, te weten:

Optie 1: verwerving door de gemeente door verhogen bod

In deze optie bereidt de gemeente een hoger bod voor, uit te brengen voor het zomerreces, onder voorbehoud van instemming/kredietbesluit gemeenteraad.

Aan de taxateur is door de gemeente expliciet opdracht gegeven om het erfpachtrecht te waarderen, zonder rekening te houden met herontwikkelingspotentie. Een hoger bod kan derhalve worden ondersteund door een aanvullende taxatie op basis van het scenario van sloop, verdichting en/of een mix van (zorg)bestemmingen. Hierbij wordt dan tevens betrokken de grondwaardestijging welke bij een dergelijke bestemmingswijziging aan de gemeente toekomt.

Op basis van de huidige (zeer beperkte) financiële informatie zal het bod aan de curator met mogelijk circa 10 mln. verhoogd moeten worden om tot een concurrerend bod te komen. Vertrekpunt is het in het schuldeisersakkoord genoemde bedrag van € 53 mln., minus de vorderingen ter grootte van € 8 mln. Hetgeen leidt tot een te dekken schuldenlast van € 45 mln. waarvan de gemeente reeds € 32,7 mln. geboden heeft op basis van de taxatie van het bestaand vastgoed met huidig gebruik als ziekenhuis. Het te overbruggen verschil ad € 12,3 mln. is puur indicatief omdat de gemeente geen (betrouwbare) cijfers heeft over de schuldenlast en vorderingen en de curator tot op heden niet bereid is die ter beschikking te stellen. Wel heeft de curator eerder aangegeven een bod van de gemeente serieus te overwegen indien de hoogte daarvan voldoende is om de netto schuldenlast

te kunnen voldoen. Om een hoger bod te kunnen doen moet het kredietbesluit door de gemeenteraad verhoogd worden.

Risico's, risicobeheersingsmaatregelen, aandachtspunten:

Een hoger bod kan niet worden onderbouwd op basis van de huidige taxatie. Wel zijn er goede argumenten om tot een hogere waarde te komen, namelijk:

- De huidige taxatie is gebaseerd op de onteigeningswaarde van het perceel en behoud van het bestaande gebouw, en niet op een scenario van sloop, verdichting en/of een mix van bestemmingen.
- Sloop van het ziekenhuisgebouw geeft, samen met de overige kavels (parkeerkavel en Cordaan), enorme verdichtingsmogelijkheden (tot 200.000 m²) voor het medisch cluster als geheel. De businesscase voor een dergelijke herontwikkeling levert naar verwachting een substantieel hoger resultaat op dan € 32,7 mln.
- Bestemmingswijziging, naar (bijzonder) wonen of een commerciële functie, kan worden toegestaan, waardoor de waarde van het erfpachtrecht nog meer toeneemt. De huidige taxatie gaat daar expliciet niet vanuit.
- Slotervaartziekenhuis BV heeft zeggenschap in stichting Medisch Centrum Slotervaart, erfpachter van de parkeerkavel.
- [redacted]

Bij deze optie geeft de gemeente een aanvullende opdracht aan de taxateur tot het doen van een waardering van het erfpachtrecht, waarbij bovenstaande aspecten worden meegenomen en waarbij tevens de hogere grondwaarde wordt betrokken welke ontstaat bij herontwikkeling.

Het risico bestaat dat de curatoren geen/weinig inspanningen meer verrichten om de schuldenlast te beperken, c.q. vorderingen van schudeisers te betwisten. Het is daarom van belang om als gemeente de schulden, vorderingen en overige activa (zo nodig extern) te kunnen valideren.

Media-aspecten

Waarschijnlijk positief, bij goede afloop: door verhoogd bod kunnen ook alle schuldeisers, waaronder het voormalig personeel (vrijwel) volledig worden voldaan;

- Mogelijke koppen: Amsterdam wil koste wat kost Slotervaart verwerven / is Slotervaart zoveel gemeenschapsgeld waard? / Gemeente slaat terug in Slotervaart-soap.
- Kritische vragen: Kunnen ze het geld niet beter besteden? Wat zijn jullie met het gebied van plan? Hoeveel laagdrempelige zorg gaan jullie daar faciliteren dat je daar een heel pand voor nodig hebt? Is het niet belangrijker om in de hele stad laagdrempelige zorg te faciliteren en kun je daar het geld niet aan besteden? Krijgen de schuldeisers waaronder de werknemers nu hun geld nog wel?

Mediastrategie: inzichtelijk maken waarom het pand/ gebied zo belangrijk voor ons is. Waarom het zo'n grote investering van gemeenschapsgeld waard is? Inzichtelijk maken van onze beoogde gebiedsontwikkeling met verdichting, waardoor het uiteindelijk een positieve businesscase oplevert (positieve grondexploitatie) voor gemeente met toch maximale regie.

Optie 2: voortzetting gesprek met Zadelhoff

Gemeente zet vol in op het behalen van definitieve overeenstemming met Zadelhoff, met stevige onderhandelingsinzet op basis van in beslispunt 3 genoemde doelstellingen. Formele vastlegging van afspraken in een overeenkomst tussen gemeente en Zadelhoff, alsmede een aanpassing van de erfpachtvoorwaarden (i.v.m. de gestelde functionele eisen) is hiervoor noodzakelijk.

Risico's, risicobeheersingsmaatregelen, aandachtspunten:

Gezien de ervaringen met vergelijkbare dossiers en met Zadelhoff in het bijzonder, bestaat het risico van moeizame en langdurige onderhandelingen hierover. Overigens dient ervanuit te worden gegaan dat de contractuele vastlegging mogelijk tot eind 2019 zal duren en dat hierover ook bestuurlijke besluitvorming zal moeten plaatsvinden. Het is zeer de vraag of de curatoren hierop willen/kunnen wachten. Zo niet, dan kan de consequentie zijn dat Zadelhoff gewoon doorzet, zonder overeenstemming met de gemeente. Het kan ook zijn dat de curator zich gedwongen gaat voelen om toch met gemeente in gesprek te gaan.

Omdat onzeker is of de contractvorming met Zadelhoff succesvol zal zijn is het van belang om de onderhandelingspositie van de gemeente sterk te houden tot de onderhandelingen (met Zadelhoff en met [redacted]) geheel zijn afgerond. Dat betekent dat het alsnog inzetten van het voorkeursrecht, alsmede het beëindigen van het erfpachtrecht als reële dreiging/noodrem in de lucht moet worden gehouden.

Met betrekking tot de voorwaarden die vanuit de gemeente worden gesteld geldt dat deze niet per sé uitputtend zijn. Ook zijn deze voorwaarden niet bestuurlijk vastgelegd. Een mogelijkheid is dat aan B&W en indien gewenst ook de gemeenteraad op korte termijn een voorstel wordt neergelegd ter vaststelling van de randvoorwaarden aan Zadelhoff en [redacted] Hierover zal de gemeente de betrokken partijen zo spoedig mogelijk dienen te informeren. Een dergelijk besluit verhoudt zich wellicht slecht tot doelstelling 2., aangezien een vorm van participatie hierop niet zal lukken op korte termijn. Overigens kunnen ook procesafspraken hierover als randvoorwaarde worden opgenomen.

De gemeente dient zich te realiseren dat zij geen onredelijke eisen mag stellen of onnodig vertraagt. Dit kan mogelijk leiden tot reputatie- of financiële schade.

Van belang bij het bovenstaande is de rollen van partijen te onderkennen:

- De curator bepaalt in beginsel met wie hij onderhandelt cq. aan wie hij het erfpachtrecht aanbiedt - hoogste opbrengst voor schuldeisers staat bij hem centraal.
- De gemeente kan eisen stellen omdat voorkeursrecht (Wvg) gevestigd is: aan koper, omdat Wvg hier de mogelijkheid voor geeft (maar onzekerheid over houdbaarheid Wvg in deze situatie).
- Zadelhoff biedt de middelen en bepaalt derhalve inhoudelijke ontwikkeling, tenzij een andere partij hem dwingt tot iets anders.
- [redacted] zijn vehikel voor Zadelhoff om überhaupt in positie te komen en hebben zich hiertoe al verplicht richting Zadelhoff. Zonder hun medewerking is een onderzoek buiten de curator om niet goed mogelijk (tenzij de FNV de Ondernemingskamer hiertoe verzoekt).

Media-aspecten

Waarschijnlijk positief, bij goede afloop: door doorgaan schuldeisersakkoord kunnen ook alle schuldeisers, waaronder het voormalig personeel (vrijwel) volledig worden voldaan;

- Mogelijke koppen: Gemeente zwicht voor Zadelhoff / gemeente in zee met zorg en vastgoedcowboy / Vastgoedmagnaat wint strijd om Slotervaart-vastgoed / gemeente trekt aan kortste eind.
- Waarom hebben jullie je hier zo lang tegen verzet? Wat is er nu anders dan een half jaar geleden? Wat als uit het rechtmatigheidsonderzoek blijkt dat [redacted] niet de oorzaak zijn van het faillissement maar wel betrokken, is dit dan wel verantwoord? Werken jullie nu mee omdat de rechter jullie steeds in het ongelijk stelt? Jullie hebben altijd gezegd op te komen voor de werknemers; is dit in hun belang? Hoe kunnen jullie garanderen dat Zadelhoff zich houdt aan de voorwaarden van laagdrempelige zorg incl lage vierkante meterprijs?

Mediastrategie: inzichtelijk maken hoe de gemeente de maatschappelijke belangen heeft gewaarborgd en contractueel vastgelegd (laagdrempelige zorg, lage huur etc.), benadrukken dat het om gemeenschapsgeld gaat, benadrukken dat er een onafhankelijk onderzoek komt.

Ad 5. In te stemmen met het vasthouden aan de ingezette bestuurlijke strategie cf. de eerder genomen college- en raadsbesluiten, te weten het verkrijgen en behouden van de maximale regie op de planvorming, de herontwikkeling en de gebruikers van het medisch cluster Slotervaart. Op grond hiervan zal optie 1 worden gevolgd, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat een nieuwe bieding pas kan worden gedaan nadat deze financieel voldoende is onderbouwd en het college hiermee heeft ingestemd, waarbij de volgende acties zullen worden genomen:

a. De gemeente meldt aan zowel de curatoren als Zadelhoff en de aandeelhouders dat de gemeente op dit moment geen besluit kan en zal nemen over de aan haar gevraagde medewerking aan de uitvoering van het schuldeisersakkoord, omdat:

1. **De randvoorwaarden voor medewerking eerst volledig dienen te zijn uitgewerkt in een conceptovereenkomst;**
2. **De gemeente eerst volledige zekerheid wil over de uitvoering van een zorgvuldig rechtmatigheidsonderzoek;**
3. **De gemeente voorbereidingen treft tot het doen van een nader bod op het vastgoed;**

b. De gemeente verzoekt de curatoren om haar volledig inzicht te bieden in de uitstaande schulden en vorderingen, alsmede over (de waarde van) de nog in de boedel resterende activa (met uitzondering van het erfpachtrecht), ten behoeve van het eventueel uitbrengen van een nader bod en maakt hierover zo spoedig mogelijk procesafspraken met de curatoren. De gemeente laat dit inzicht over de netto schuldpositie (indien noodzakelijk extern) valideren;

c. De gemeente laat een aanvullende taxatie uitvoeren van de waarde van het erfpachtrecht, waarbij een businesscase wordt opgesteld op basis van de mogelijkheden van herontwikkeling (scenario van sloop, verdichting en/of een mix van (zorg)bestemmingen/wonen). Hierbij wordt tevens betrokken de grondwaardestijging welke bij een dergelijke bestemmingswijziging aan de gemeente toekomt, alsmede alle kosten voor de sloop en herontwikkeling op deze locatie;

d. Op basis van de uitkomsten van 5.b. en 5.c. wordt een nieuw gemeentelijk bod voorbereid op basis van de onder c. genoemde businesscase ter hoogte van de netto schuldpositie, welke zo spoedig mogelijk, voorafgaand aan het doen van de bieding, ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college van B&W. Het bod zal worden uitgebracht onder voorbehoud instemming/kredietbesluit gemeenteraad. [redacted]

e. Het voor het gestand doen van de bieding eventueel benodigde aanvullende krediet zal vervolgens zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd, zodat op dat moment een goede afweging kan worden gemaakt met betrekking tot een eventuele verwerving door de gemeente, dan wel het verlenen van medewerking aan het voorstel van Zadelhoff;

f. Pas na eventuele afwijzing van het verhoogde bod, dan wel nadat de gemeenteraad heeft besloten om geen aanvullend krediet beschikbaar te stellen, zet de gemeente de gesprekken met Zadelhoff alsnog constructief voort, op basis van de onder beslispunt 3. benoemde doelstellingen en de hierop gebaseerde uitgangspunten (zoals op 13 juni 2019 aan Zadelhoff zijn meegegeven), met als doel te komen tot een conceptovereenkomst tussen partijen met het uitdrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring;

g. De gemeente gaat bij een afwijzend vonnis inzake het besluit van de rechter-commissaris betreffende het onrechtmatigheidsonderzoek in hoger beroep in cassatie bij de Hoge Raad.

h. De gemeente behoudt haar juridische instrumenten (voorkeursrecht en beëindigingsprocedure) om druk uit te kunnen blijven oefenen op gesprekken en onderhandelingen.

Geadviseerd wordt om:

- Optie 1 te volgen, op basis van de volgende motivatie:

Om als gemeente in de beste positie te komen om regie te voeren en te houden, de gemeentelijke zorgdoelstellingen maximaal te borgen en te (laten) realiseren, alsmede de noodzakelijke verdichting mogelijk te maken en direct samen met de zorginstellingen tot herontwikkeling van het medisch cluster te kunnen komen, is het steeds de uitdrukkelijke voorkeur van de gemeente geweest om zelf het erfpachtrecht te verwerven, tegen een marktconforme prijs. De gemeente heeft daarbij steeds betoogd dat de waardering van het erfpachtrecht op basis van de huidige bestemming dient plaats te vinden, aangezien het onzeker en (door een koper) ook niet afdwingbaar is dat gemeente een gewijzigde bestemming zal toestaan. Hiermee trachtte de gemeente onnodige prijsopdrijving te voorkomen. De gemeentelijke taxatie is hierop dus ook gebaseerd.

Met de gemeentelijke bieding van 14 juni jl. was de verwachting (op basis van eerder ontvangen informatie van de curatoren) dat de hoogte van de bieding redelijk overeen zou komen met de netto schuldpositie van de failliete boedel. Nadat de gemeente haar bod had gedaan hebben de curatoren aan Zadelhoff en later ook aan de gemeente gemeld dat de schuldenlast substantieel hoger wordt ingeschat. Zadelhoff is bereid gebleken om ook hiervoor de benodigde financiering te verstrekken. Het (eerste) gemeentelijk bod is derhalve niet langer concurrerend en zal dus ook niet leiden tot een verwerving door de

gemeente. De juridische risico's om op basis van het voorkeursrecht, of door middel van beëindiging van het erfpachtrecht, het schuldeisersakkoord van Zadelhoff te blokkeren zijn immers te groot, nu Zadelhoff aangeeft aan alle gemeentelijke eisen te voldoen.

De enige weg om met de curator tot overeenstemming te komen over een minnelijke verkoop aan de gemeente is door als gemeente een hogere bieding te doen, waarmee de schuldeisers wel volledig kunnen worden voldaan. Indien de gemeente dat wenselijk vindt, zal zij haar principiële standpunt moeten loslaten dat de eventuele meerwaarde van een herontwikkeling cq. functiewijziging van het erfpachtrecht niet aan de huidige erfpachter (en dus de schuldeisers) toekomt. Wanneer de gemeente wel aan dit standpunt vasthoudt is optie 1 geen begaanbare weg en zal verwerving door gemeente niet mogelijk zijn. Tegelijkertijd zal Zadelhoff wel koper zijn, tegen de hogere koopsom die de gemeente principieel te hoog vindt. De prijsopdrijving vindt dan alsnog plaats. De principiële stellingname van de gemeente dient uiteindelijk dus feitelijk geen doel. Het heeft zelfs een averechts effect in het geval Zadelhoff koper wordt tegen een hoge prijs en zij daardoor mogelijk niet blijkt te kunnen voldoen aan de eisen en wensen van de gemeente. [redacted]

In het geval Zadelhoff eigenaar wordt zal (een deel van) de gemeentelijke hoofddoelstelling, zoals geformuleerd in het principebesluit niet kunnen worden gerealiseerd. Sloop van het ziekenhuisgebouw zal in dat geval geen reële optie meer kunnen zijn, waardoor de gewenste verdichting en menging maar beperkt gerealiseerd kunnen worden. Ook heeft de gemeente veel minder grip op de nieuw zorgfuncties die landen op deze locatie. Een herontwikkeling van het medisch cluster onder regie van de gemeente, samen met de bestaande zorginstellingen zal niet mogelijk zijn.

- Het beroep en cassatie tegen het besluit van de rechter commissaris m.b.t. het (on)rechtmatigheidsonderzoek onverminderd door te zetten. Dit houdt de druk op zowel de onderhandelingen met Zadelhoff (over het voorgenomen faillissementsakkoord en de invulling van het gebouw) als met [redacted] over hun medewerking aan een breed en zorgvuldig onderzoek. Daarnaast wordt geadviseerd om als gemeente de voorwaarde te stellen dat er vanuit alle onderzoeken (ook m.b.t. andere zorginstellingen waar [redacted] betrokkenheid bij hebben/hadden) geen enkel integriteitsrisico mag volgen.

Ad 6. In te stemmen met het opleggen, voor onbepaalde tijd, van geheimhouding op deze voordracht en de daarbij behorende bijlagen op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b (econonomische en financiële belangen) en g (voorkomen van onevenredige benadeling) van de Wet openbaarheid van bestuur. De belangen in dit artikel wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking.

In verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur besluit het college om geheimhouding op deze voordracht en bijbehorende bijlagen te leggen. Openbaarmaking zou de economische en financiële belangen van de gemeente onevenredig benadelen. Tevens wordt door het opleggen van geheimhouding voorkomen dat bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke- of rechtspersonen onevenredig worden benadeeld. Deze belangen wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

Ad 7. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de kabinet-bijlage nr. 7 "Memo informatieverzoek m.b.t. Slotervaartziekenhuis voor de gemeenteraad" op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b (economische en financiële belangen) en g (voorkomen van onevenredige benadeling) van de Wet openbaarheid van bestuur. De belangen in dit artikel wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

Ad 8. De raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding op kabinet-bijlage nr. 7 "Memo informatieverzoek m.b.t. Slotervaartziekenhuis voor de gemeenteraad" tijdens de eerstvolgende vergadering na aanlevering bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Financiële toelichting:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen directe financiële consequenties. In algemene zin kan het volgende worden gesteld.

Scenario: verwerving van Slotervaartziekenhuis, dan wel beëindiging van het recht van erfpacht

In geval van een verwerving van het Slotervaartziekenhuis door de gemeente als gevolg van een beëindiging van het recht van erfpacht of een (minnelijke) verwerving van Slotervaartziekenhuis, bestaat hiervoor dekking op basis van het voorwaardelijke kredietbesluit van de gemeenteraad d.d. 28 november 2018, zowel voor de koopsom/ vergoeding, alsmede voor de juridische kosten.

Indien de gemeente besluit tot het doen van een hogere bieding (en hoger dan € 35 mln.), dan is een aanvullend raadskrediet noodzakelijk. Dit geldt voor optie 1 en 2.

Voor de reeds gedane bieding is een taxatie opgesteld, welke passend is binnen het beschikbaar gestelde krediet. Overigens zal de gemeentelijke businesscase in geval van sloop/nieuwbouw op het betreffende perceel financieel gunstiger zijn, gezien de grote volumes die in dat geval mogelijk zijn. Een dergelijke intensivering, na sloop, is alleen mogelijk indien de gemeente de beschikkingsmacht over het vastgoed krijgt.

In lijn met het raadsbesluit d.d. 28 november 2018 worden eventuele risico's met betrekking tot de besluitvorming rondom het Investeringsbesluit, d.w.z. de verwerving van SLZ (door minnelijke verwerving of beëindiging van het recht van erfpacht) ondervangen door in het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds een risicoreservering op te nemen.

Scenario: medewerking aan voorstel Zadelhoff

Indien gemeente niet acteert op grond van haar algemeen belang, niet verwerft en medewerking verleent aan Zadelhoff, zal het krediet vervallen ten gunste van het Vereveningsfonds en zijn er verder geen financiële consequenties. Het gereserveerde (krediet)bedrag valt weer vrij t.g.v. het Vereveningsfonds.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente n.v.t. (kabinet)

Buiten de gemeente n.v.t. (kabinet)

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2019-065715	1a. KABINET Bieding Gemeente dd 14-6-2019.pdf (pdf)
AD2019-065716	1b. KABINET Taxatierapport Slotervaartziekenhuis-CONCEPT-incl bijlagen dd 7-6-2019.pdf (pdf)
AD2019-065717	2. KABINET Brief namens aandeelhouders aan curatoren dd 17-6-2019.pdf (pdf)
AD2019-065718	3. KABINET Brief van Zadelhoff Maatschappelijke invulling dd 18-6-2019.pdf (pdf)
AD2019-065719	4. KABINET Mail Zadelhoff dd 18-6-2019 - Mail aandeelhouders dd 18-6-2019 - Mail aandeelhouders dd 19-6-2019.pdf (pdf)
AD2019-065720	5. KABINET Brief curatoren aan gemeente Amsterdam inzake bieding dd 23-6-2019.pdf (pdf)
AD2019-065721	6. KABINET Brief van gemeente aan Zadelhoff dd 24 juni 2019.pdf (pdf)
AD2019-067648	7. KABINET Memo informatieverzoek m.b.t. Slotervaartziekenhuis voor de gemeenteraad.pdf (pdf)
AD2019-065934	Advies (pdf)
AD2019-062933	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling, [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen