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 15 januari2019
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted]
Kopie aan
Bijlage(n)

Onderwerp Beantwoording raadsvragen m.b.t. het raadsbesluit 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,

Op donderdag 29 november 2018 , een dag na het raadsbesluit (kabinet) 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), zijn door het raadslid Nehme (VVD), mede namens de leden De Grave-Verkerk (VVD) en Boomsma (CDA), aanvullende vragen gesteld over de betreffende raadsbesluit, alsmede over mijn aanvullende kabinet-brief van 26 november 2019 betreffende een analyse van financiële risico's in relatie tot de voordracht voor de raad d.d. 28 november 2018. Hieronder treft u de gestelde vragen, voorzien van mijn antwoord.

1. In de aanvullende brief van de wethouder RO staat dat een van de manieren om de risico's van de aankoop te beperken is door na aankoop het gebouw weer te verkopen met een forse winst waarbij het college daarvoor de erfpachtbestemming zal verruimen. Bij welke omvang van risico's zal het college deze speculatieve route overwegen?

In de brief geef ik aan dat er sprake kan zijn van canonverhoging wanneer de gemeente de erfpachtbestemming verruimt. Indien de gemeente zelf eigenaar wordt van het gebouw dan kan zij de financiële risico's beperken door een dergelijke verruiming van de erfpachtbestemming door te voeren en het gebouw vervolgens aan een derde te verkopen. Of en in hoeverre de bestemming zal worden verruimd hangt af van de door de gemeente gewenste bestemming van het gebouw en/of perceel.

2. Waarom is deze aankoop nodig en welke precieze 'ongewenste ontwikkelingen' vreest de gemeente bij het uitblijven van de aankoop? Zijn er signalen ontvangen dat dergelijke 'ongewenste ontwikkelingen' aanstaande zijn?

In de voordracht aan de gemeenteraad is aangegeven waarom het wenselijk is om het gebouw aan te kopen. In zowel de commissiebehandeling als de raadsvergadering zijn de argumenten hiervoor uitgebreid aan de orde gekomen en door een ruime meerderheid van de raad onderschreven.
In hoofdlijn waren de argumenten de volgende. Door de vestiging van het voorkeursrecht en de aankoop door gemeente verkrijgt de gemeente zeggenschap en beschikkingsmacht over het perceel en het ziekenhuisgebouw. Daarmee heeft de gemeente maximale regie om haar belangen te borgen en is er geen ruimte voor ongewenste prijsopdrijving of de toetreding van partijen met ongewenste ontwikkelambities.

3. De bestemming van het perceel van het Slotervaart-ZH is 'maatschappelijk' en de gemeente kan via het erfpachtcontract sturen op het juiste gebruik van grond en moet zelfs toestemming geven wanneer het gebruik verandert (conform art. 13 van AB1994 waar dit perceel onder valt). Daarom doet zich de vraag voor waarom de fysieke beschikking over het perceel per se noodzakelijk is om meer gemeentelijke regie te hebben. En waarom is dit anders dan in andere zaken waarbij we volstaan met sturing via het bestemmingsplan en erfpachtcontract?

Het faillissement van het Slotervaartziekenhuis was door het college niet voorzien, maar heeft wel tot gevolg dat de ziekenhuisfunctie (deels) komt te vervallen. Een doorstart is immers niet mogelijk gebleken. Desalniettemin zal het erfpachtrecht op korte termijn door de curator moeten worden verkocht, terwijl de gemeente nog niet in staat is gesteld om te bepalen hoe zij de toekomst van het gebouw en het perceel ziet. Door de gemeente wordt in dergelijke situaties steeds overwogen om een voorkeursrecht te vestigen en eventueel te verwerven.

4. Wat betekent dat de aankoop tegen marktconforme voorwaarden dient te gebeuren? Is dit om verwijt van onrechtmatige staatssteun te vermijden? Welke juridische analyse heeft de gemeente verricht om zeker te stellen dat er geen sprake zal zijn van staatssteun? En verklaart een gevreesd staatssteunverwijt de geraamde (en hoge) opbrengstenniveau van 5000 euro per m2?

De transactie dient marktconform te zijn. Belangrijkste element daarbij is de koopprijs. Binnen de wet Voorkeursrecht gemeenten en de Wet Toegelaten Zorginstellingen zijn diverse waarborgen opgenomen voor de belangen van de curator en de schuldeisers, alsmede de marktconformiteit van de koopprijs. Op basis van de WTZI houdt de Commissie Sanering toezicht op de marktconformiteit van de koopprijs. Derhalve kan van ongeoorloofde staatsteun geen sprake zijn.
Zie verder het antwoord op vraag 5.

5. Zullen de 520 zorgwoningen in het vrije (dure) segment komen? Is daarom rekening gehouden met een opbrengstenniveau van 5000 euro per m2?

In de globale raming Slotervaartziekenhuis, welke als bijlage is toegevoegd aan de kabinet raadsvoordracht, is als indicatie een voorbeeldprogramma opgenomen voor een mogelijk alternatief

programma in het gebouw, waaronder zorgwoningen. Daarmee is geenszins gezegd dat deze woningen er ook daadwerkelijk komen. Het hierbij gehanteerde opbrengstniveau is overigens gebaseerd op de normatieve huisvestingsvergoeding die voor een zorgwoning staat, afhankelijk van zorgzwaartepakket.

6. In het advies van directie Vastgoed aan het college wordt vermeld dat een zorgwoning een netto-opbrengst zal hebben van 32500 euro. Hoe is deze som precies tot stand gekomen?

In de raming is een (netto) opbrengstniveau van € 32.500 (K.K.) per zorgwoning opgenomen, uitgaande van een opbrengstenniveau van circa € 5000 per vierkante meter (GBO/VON, gebaseerd op de normatieve huisvestingsvergoeding) en een stichtingskostenniveau van circa € 1750 per vierkante meter (BVO).

7. Wat waren de zakenrechtelijke beperkingen die reeds aanwezig waren bij het vestigen van het voorkeursrecht op 6 nov jl?

Op het erfpachtrecht (wat op zichzelf ook een zakenrechtelijke beperking op het eigendom is) rustten op het moment van vestigen van het voorkeursrecht twee hypotheekrechten, waarvan de schulden momenteel onderdeel zijn van de boedel. Dit betreft het erfpachtrecht waarvan de erfpachter Slotervaart Ziekenhuis BV is. Verder zijn de gemeente geen zakenrechtelijke beperkingen bekend.

8. Het college wil zich pas na aankoop verantwoorden richting de gemeenteraad. Waarom kunnen we als raad niet hierover spreken nadat de definitieve aankoopvoorwaarden bekend zijn en voordat de wethouder RO overgaat tot daadwerkelijke aankoop? Temeer de wethouder in haar aanvullende brief spreekt over de 35 mln alszijnde 'de maximale koopprijs'. Hoe weten we dat de wethouder gewild of ongewild de maximale prijs betaalt ipv de geraamde grondwaarde (curator) die veel lager ligt, namelijk rond 25 mln? Is de wethouder het er mee eens dat een transparante scheiding van publieke en private belangen gewenst is en juist op dit punt de raad een controlerende rol moet kunnen uitoefenen? En op welke wijze is de vaststelling van dit bedrag (35 mln) geobjectiveerd om tot een onafhankelijke oordeelsvorming te kunnen komen?

De ontwikkelingen rondom het faillissement van het Medisch Centrum Slotervaart volgen elkaar in hoog tempo op. Na het mislukken van de beoogde doorstart moet de curator overgaan tot verdere afwikkeling van de boedel, waarbij ook het vastgoed verkocht zal worden. De curator bepaalt daarbij het tempo, het moment en de wijze van verkoop. Om als gemeente snel te kunnen handelen is op 28 november 2018 aan de raad voorgesteld om voorafgaand aan een eventuele koop een aankoopkrediet beschikbaar te stellen. Zoals u weet is de raad hiermee akkoord gegaan.
Zoals ik hierboven eerder heb aangegeven is goed geborgd dat een marktconforme prijs tot stand zal komen tussen gemeente en curator. Zoals aangegeven zal hierover ook achteraf verantwoording worden afgelegd, zodat de raad haar controlerende rol zowel voorafgaand aan de koop (28 november 2018) als na de koop kan uitoefenen.

9. Tot slot een vraag over het voorgestelde geheimhoudingsregime. Waarom moet de geheimhouding voor onbepaalde tijd blijven gelden als de grond door een andere entiteit dan de gemeente wordt opgekocht?

Zoals besproken in de raadscommissie is gekozen voor een kabinet raadsvoordracht, om de onderhandelingspositie van gemeente in deze (maar ook andere casussen) niet te verzwakken, zowel gedurende het verkoopproces zelf, maar ook gedurende de onderhandelingen met een eventuele andere koper over de herontwikkeling van het gebouw en/of perceel.

Ik ga er van uit met deze beantwoording uw vragen voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken