Gemeente Amsterdam

Van Directie Vastgoed

Datum 14 november 2018

Globale raming Slotervaartziekenhuis

Omvang verblijfsobject
Volgens City Data gaat het om een verblijfsobject met een gezondheidszorgfunctie met een grootte van 55.139 m2 in 11 bouwlagen. Voor de raming wordt uitgegaan van deze meters waarbij een vormfactor is gehanteerd van 0,9 voor het verhuurbare vloeroppervlakte, aldus 49.625 m2 VVO.

Erfpachtrecht
Het terrein is volgens de akte van erfpacht uitgegeven aan Stichting Slotervaartziekenhuis. Het perceel is in erfpacht uitgegeven onder de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 waarbij het terrein is bebouwd met een ziekenhuis met een totale bruto vloeroppervlakte van 59.215 m2 met bijbehorende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten openbaar toegankelijk en tegen gereduceerd tarief beschikbaar zijn ten behoeve van bezoekers en gebruikers van het ziekenhuis.

Kadastraal perceel
Het Slotervaartziekenhuis betreft thans het kadastrale perceel Sloten sectie E nummer 8799.
In 2014 is een deel van het terrein, het kadastrale perceel met nummer 8798 in handen gekomen van Stichting Het Nederlands Kanker Instituut-Antoni van Leeuwenhoek. Van het oorspronkelijke terrein van 5 ha 94 are en 35 ca resteert thans nog 4 ha 40 are en 7 ca in handen van Slotervaartziekenhuis B.V. Bouwkundig lijken de gebouwen op beide kadastrale percelen nog steeds met elkaar verweven te zijn.

Bestemmingsplan
Het terrein valt onder het bestemmingplan Medisch Centrum Slotervaart vastgesteld 22 juni 2011 en kent de bestemming maatschappelijk. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. verkeersareaal;
c. groenvoorzieningen;
d. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;

e. nutsvoorzieningen.

Beperkte alternatieve aanwending
Gezien de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke bestemming van het object wordt voor de marktwaarde van het object uitgegaan van een alternatieve aanwending binnen in elk geval de huidige publiekrechtelijke maatschappelijke bestemming, waarbij ook de huidige privaatrechtelijke bestemming van ziekenhuis zoals vastgelegd in de erfpachtakte nadrukkelijk een rol speelt. Bij een meer hoogwaardige alternatieve functie is er immers sprake van een grondwaardeherziening die door de nieuwe erfpachter dient te worden betaald waardoor de eventuele meerwaarde van de grond aan de gemeente als blooteigenaar toekomt. Ditzelfde geldt ook voor een eventuele uitbreiding op het perceel met nieuwe bebouwing.
Voor de raming is derhalve in eerste instantie uitgegaan van een alternatieve invulling met een kliniek c.q. gezondheidscentrum. Gezien de omvang van het object ligt het daarbij voor de hand het object gedeeltelijk te transformeren naar zorgwoningen o.i.d. aangezien met alleen "cure" er sprake zal zijn van een overmaat aan meters. De overige meters zouden kunnen worden ingevuld met "care", begeleid wonen voor een bepaalde doelgroep.

Raming huidige marktwaarde
De huidige marktwaarde van het object zal zich op basis van bovenstaande globale gegevens naar verwachting bevinden in een bandbreedte **tussen € 24 en € 32 miljoen**. Dit komt neer op een bedrag tussen € 435 en € 580 per vierkante meter bruto vloeroppervlak.

Financiële uitgangspunten huurwaardekapitalisatiemethode
Voor de raming van deze marktwaarde is uitgegaan van meerdere varianten. Aan het object wordt een gemiddelde huurwaarde in de bandbreedte van € 125 tot € 150 euro per m2 toegekend bij een nettoaanvangsrendement tussen 6,5% en 7% gezien het type vastgoed en de objectspecifieke kenmerken zoals de leeftijd en omvang van het huidige gebouw.
Ook dient rekening te worden gehouden met een aanzienlijke post achterstallig onderhoud c.q. renovatie voor het geschikt maken van het gebouw voor alternatieve (maatschappelijke) functies. Daarnaast is er een grote kans op het aantreffen van asbest en voldoet het gebouw thans niet aan de brandveiligheidsnormen. Het MC Slotervaart heeft de kosten voor het achterstallig onderhoud zelf begroot op ca. 5 miljoen euro. Voor renovatie naar een andere functie zal echter een veelvoud van dit bedrag gemoeid zijn en is voor de raming uitgegaan van een totale aftrekpost van € 750 per vierkante meter bvo, zijnde een bedrag van € 37 miljoen. Daarnaast zal er tijdens de transformatie sprake zijn van een leegstandsperiode waardoor huurderving ontstaat en zal er in het kader van wederverhuur sprake zijn van een huurincentive. Hiervoor is in totaal 24 maanden aan huurderving in de raming opgenomen.

Financiële uitgangspunten gedeeltelijke transformatie naar zorgwonen
Wanneer een gedeelte van het gebouw zou worden ingevuld met zorgwoningen, dan levert dit op basis van de eerste verkenningen min of meer dezelfde opbrengsten op als op basis van bovenstaande huurwaardekapitalisatieberekening. De opbrengsten zullen weliswaar veel hoger liggen, maar daar tegenover staan ook veel hogere bouwkosten om tot deze nieuwe invulling te komen. In de globale berekeningen is uitgegaan van de transformatie van de helft van het gebouw naar zorgwoningen, aldus een transformatie van 25.000 m2 bvo. Uitgaande van zorgwoonunits van circa 50 m2, en rekening houdend met een aftrekpercentage voor verkeersruimte, zouden er dan circa 520 zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd. Bij een opbrengstenniveau van circa € 5000 per vierkante meter en een stichtingskostenniveau van circa € 1750 per vierkante meter, resulteert dit in een netto-opbrengst van circa € 32.500 per zorgwoning. De geraamde netto-opbrengst evenaart daarmee de opbrengst bij doorexploitatie op basis van min of meer hetzelfde gebruik (onder aftrek van een veel beperktere renovatiepost).

Advies opdracht tot externe taxatie
Bovenstaande raming is een eerste indicatie van de marktwaarde van het object en is uitgevoerd op basis van zeer beperkte beschikbare informatie. Derhalve kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Voor een meer onderbouwde marktwaarde van het object wordt geadviseerd een externe taxatie te laten verrichten, mede ter voorkoming van het risico op staatssteun.

Conclusie
Aangezien de gemeente reeds blooteigenaar is van de grond, en dus ten allen tijde de medewerking van de gemeente nodig is voor een bestemmingswijziging van het erfpachtrecht, is het financiële risico voor de gemeente beperkt. Bij zowel een sloop/nieuwbouwprogramma als transformatie naar een meer hoogwaardige bestemming van het object is er een aanzienlijke verdiencapaciteit aanwezig.