Gemeente Amsterdam

Bijlage bij voordracht "Instemmen met het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de locatie van het medisch cluster Slotervaart te Amsterdam", college d.d. 6 november 2018

Het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op de locatie 'medisch cluster Slotervaart'. Deze bijlage bevat met betrekking tot de vestiging van het voorkeursrecht aanvullende informatie, naast hetgeen is opgenomen in de voordracht.

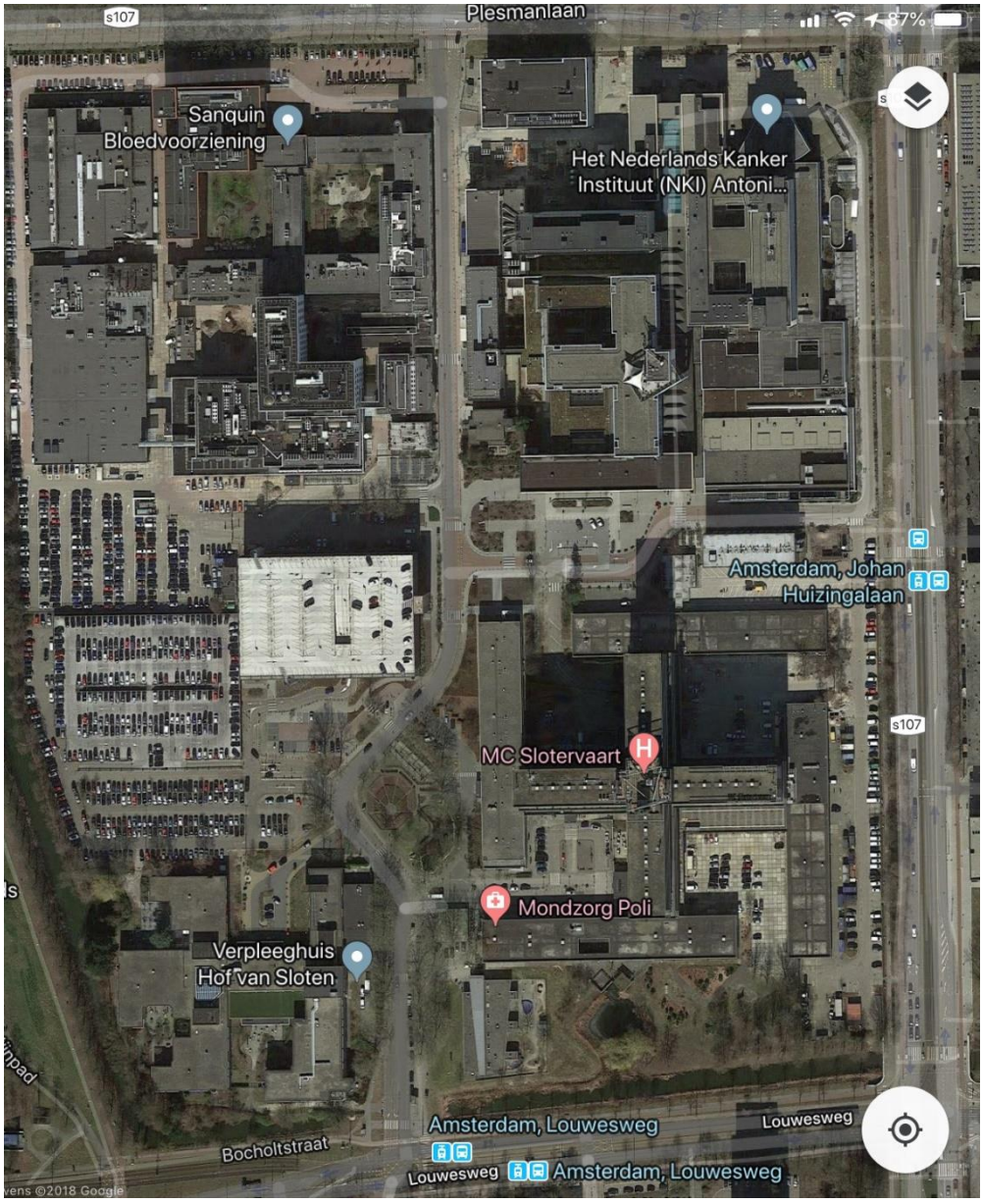
Vestigingsgrondslag
Voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht is het noodzakelijk om een planologische grondslag te hebben, waarin voor de betreffende locatie een toegedachte (of toegekende) bestemming is opgenomen die afwijkt van het huidige gebruik. Zonder een dergelijke vestigingsgrondslag is het niet mogelijk om Wvg te vestigen. Overigens is de vestigingsgrondslag bij bezwaar en beroepsprocedures meestal het discussiepunt. Een onjuiste grondslag kan leiden tot vernietiging van het besluit.

In deze casus wordt de vestigingsgrondslag gevonden in de Structuurvisie Amsterdam 2040, waarin voor de percelen waarop nu Wvg wordt gevestigd een ontwikkeling naar 'werken (hieronder valt ook medisch) en wonen' wordt voorzien in de periode 2020-2030. Daarnaast is momenteel een Principenota Schinkelkwartier in voorbereiding, waarvan dit medisch cluster Slotervaart ook onderdeel is. Hierin wordt inhoudelijk aangesloten op de ontwikkeling die in de Structuurvisie al werd voorzien en wordt ingezet op intensivering en menging met wonen en voorzieningen, voornamelijk aan de zuidkant van het cluster. In de principenota is overigens uitgegaan van de veronderstelling dat de medische bestemming (o.a. het Slotervaartziekenhuis) ook blijft gehandhaafd. Bestuurlijke vaststelling van het Principebesluit wordt op korte termijn voorzien.

Betrokken percelen
Voorgesteld wordt het voorkeursrecht te vestigen op die percelen in het medisch cluster, waarvoor in de Structuurvisie de ontwikkeling naar 'werken (i.c. medisch)-wonen' is opgenomen. Dat betreft de drie percelen die momenteel in gebruik zijn door het Slotervaartziekenhuis, het bijbehorende parkeerterrein en het verpleeghuis Hof van Sloten. Samen vormen deze drie percelen het zuidelijk deel van het medisch cluster. De overige percelen in het cluster, zijnde Nederlands Kankerinstituut Antoni van Leeuwenhoek en bloedbank Sanquin, zijn in de Structuurvisie niet benoemd als te ontwikkelen gebied en worden derhalve ook niet meegenomen in dit vestigingsbesluit.

Betrokken percelen:

1. Medisch Centrum Slotervaart: erfpachter is Slotervaartziekenhuis B.V. (failliet verklaard)
2. Parkeerterrein + parkeergarage: erfpachter is Stichting Medisch Centrum Slotervaart, niet failliet en wordt bestuurd door medewerkers van zowel Slotervaartziekenhuis als Nederlands Kankerinstituut
3. Verpleeghuis Hof van Sloten: erfpachter is Stichting Cordaan



Door de Wvg te vestigen op deze drie percelen wordt het juridisch risico in de bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot de vestigingsgrondslag tot een minimum beperkt. Ook verkrijgt de gemeente hiermee zo veel mogelijk regie op de beoogde intensivering en ontwikkeling naar 'werken (inclusief medisch) en wonen' in het gehele zuidelijk deel van het medisch cluster, conform de Structuurvisie en de Principenota. In de principenota van uit gegaan dat de ziekenhuisfunctie gehandhaafd blijft.

Daarnaast is hierbij van belang dat, indien vestiging van de Wvg zich zou beperken tot alleen het gebouw van het Slotervaartziekenhuis, het mogelijke risico bestaat dat de gemeente kan worden verweten een mogelijke doorstart van het Slotervaartziekenhuis onmogelijk te maken en daarbij onzorgvuldig te handelen. Door de beoogde integrale ontwikkeling/intensivering van dit gehele deelgebied als vestigingsgrondslag te hanteren worden mogelijke aansprakelijkheidsrisico's beperkt en blijft een goede verantwoording mogelijk.

Splitsing gebouw Slotervaartziekenhuis
In 2005 is een deel van het gebouw Slotervaartziekenhuis juridisch gesplitst in twee aparte erfpachtrechten. Van het gebouw werd de noordoostelijke hoek afgesplitst en vervolgens overgedragen aan het Nederlands Kankerinstituut. Bij deze erfpachtsplitsing is in de akte bepaald dat het niet is toegestaan om dit deel van het gebouw zelfstandig over te dragen aan derden, tenzij de gemeente hiervoor nadrukkelijk toestemming geeft. Verkoop van dit deel kan alleen plaatsvinden als onderdeel van een integrale verkoop van het vastgoed van het gehele Kankerinstituut. Op basis van deze bepalingen in de erfpachtakte is het niet nuttig om aanvullend een gemeentelijk voorkeurrecht te vestigen. Derhalve is dit deel van het gebouw uitgezonderd van dit besluit.

Parate executie/doorstart
Indien de gemeente een voorkeursrecht vestigt, dan kan (in dit geval) de erfpachter zijn erfpachtrecht niet overdragen aan een derde dan nadat het eerst aan de gemeente te koop is aangeboden. De gemeente heeft dus eerste recht van koop. Op genoemde aanbiedingsplicht is echter een uitzondering, namelijk indien sprake is van een executoriale verkoop van het erfpachtrecht. In dit geval geldt er een vrijstelling van de aanbiedingsplicht in het kader van de Wvg. Het gemeentelijk voorkeursrecht blijft echter wel rusten op het erfpachtrecht.

Voor deze parate executie van het erfpachtrecht zijn overigens twee mogelijkheden, namelijk een veiling en een onderhandse executoriale verkoop. Bij een veiling geeft het voorkeursrecht de gemeente geen (voorkeurs)positie en kan verkoop niet worden tegengehouden. De gemeente kan hooguit mee bieden tijdens de veiling. Bij een onderhandse verkoop heeft de gemeente wel positie. Zij moet in dat geval in staat worden gesteld om een hoger bod te doen en kan dan aankoop afdwingen.

Los van een parate executie kan de aandeelhouder van de BV die het erfpachtrecht bezit (in dit geval Slotervaartziekenhuis B.V.) deze aandelen overdragen aan een derde. Feitelijk gaat daarmee ook de beschikkingsmacht van het vastgoed over. Voor zo'n transactie is, in het kader van de Wvg,

geen toestemming van de gemeente noodzakelijk. Op basis van de Wvg kan de gemeente zo'n aandelentransactie echter wel achteraf laten vernietigen (dan wel voorwaarden stellen bij het toestaan van deze transactie), indien met de aandelenoverdracht voornamelijk wordt beoogd om het vastgoed over te laten gaan en afbreuk te doen aan de voorkeurspositie van gemeente. Of en in hoeverre dat straks aan de orde zal zijn, bij bijvoorbeeld een doorstart, is uiteraard ongewis.

Verzoek wijziging/splitsing erfpachtrecht

Op 17 oktober 2018 ontving Grond & Ontwikkeling, via het notariskantoor Van Doorne, een melding dat de erfpachter van het Slotervaartziekenhuis voornemens is om:

1. Een erfdienstbaarheid (voor het aanleggen van een rotonde) te vestigen ten behoeve van het perceel van Stichting Medisch Centrum Slotervaart en ten laste van het perceel van Slotervaartziekenhuis B.V.
2. Een verdere uitbreiding van het Ned. Kankerinstituut door een aanvullend deel van het gebouw Slotervaartziekenhuis af te splitsen en over te dragen aan het Ned. Kankerinstituut.

Dit betekent dat de gemeente dus al vòòr de vestiging van de Wvg op de hoogte is gebracht van een op handen zijnde overdracht van een deel van het erfpachtrecht. Deze rechtshandelingen zijn niet mogelijk zonder medewerking van de gemeente (als erfverpachter).
Op 1 november 2018 heeft Van Doorne aangegeven deze twee dossiers te zullen voortzetten met de curator van het ziekenhuis.

NB. De komende periode zal worden bezien of ook voor overige locaties van het Schinkelkwartier (buiten het medisch cluster), die vallen binnen de Principenota, meer gemeentelijke regie wenselijk en noodzakelijk is.