Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Slotervaartziekenhuis B.V.
T.a.v. de curator
Postbus 94700
1090 GS Amsterdam

Datum	23 januari 2019
Ons kenmerk	2019-644
Uw kenmerk	-
Behandeld door	Patrick Spaans, p.spaans@amsterdam.nl
Kopie aan	- Hypotheekhouders: ING Bank NV, Antonie van Leeuwenhoek/Nederlands Kankerinstituut - Rechter Commissaris mr. W.F. Korthals Altes
Bijlage	
Onderwerp	Voorkeursrecht MC Slotervaart

Geachte heer Van Zanten,

Langs deze weg wenst de gemeente te reageren op uw email van 31 december en 2 januari jl., alsmede uw uitlatingen aan de pers ter toelichting op uw eerste faillissementsverslag d.d. 9 januari 2019. Gelet op de inhoud en openbaarheid van uw uitlatingen – welke de belangen van de gemeente schaden - acht de gemeente zich genoodzaakt om op een voor derden toegankelijke wijze te reageren.

Proces met betrekking tot voorkeursrecht gemeente
De gemeente betreurt het dat u – ondanks verschillende toezeggingen en (proces)afspraken – het proces om met de gemeente te komen tot een marktconforme transactie op 31 december jl. heeft afgebroken.

In ons gesprek van 28 november jl. bespraken wij de formele start van de verwerving van het Slotervaartziekenhuis door het aangetekend schrijven van de curator en de bevestiging van het college van B&W in dat kader[1]. De gemeente en de curator zouden daarna de formele onderhandelingen over het vastgoed starten, taxaties en/of onderzoek etc. laten verrichten. U gaf wel aan dat u bestuursrechtelijk bezwaar zal indienen maken tegen de vestiging van het voorkeursrecht. De gemeente handhaaft haar standpunt dat u, althans de heer Lucassen, op de bespreking van 28 november heeft toegezegd binnen een week en na afstemming met de stakeholders de concept aanbiedingsbrief aan de gemeente te sturen. Het bovenstaande is op 6

[1] Cf. artikel 12 en 12 Wvg

december jl. per email door de gemeente bevestigd. Op basis van deze (proces)afspraken had de gemeente het vertrouwen dat partijen op korte termijn tot een voor alle betrokken partijen evenwichtige, marktconforme transactie zouden komen.

Mede gelet op het feit dat u zelf de gesprekken heeft beëindigd, verbaast de gemeente zich er dan ook over dat u in uw persverklaring de indruk wekt dat de gemeente, c.q. het gevestigde voorkeursrecht het onmogelijk maakt om te komen tot een marktconforme prijs. In bovengenoemde gesprekken heeft de gemeente telkens benadrukt het belang van de schuldeisers en een marktconforme prijs te respecteren. Uw suggestie dat de gemeente geen rekening houdt met de belangen van de schuldeisers is daarom geheel onterecht.

De Wet voorkeursrecht gemeenten en een eventueel verkooptraject in dat kader is omkleed met allerlei waarborgen die de belangen van de curator en de schuldeisers, waaronder het belang van een marktconforme koopprijs, adresseren. Voorts houdt de Commissie Sanering op basis van de Wet Toezicht Zorginstellingen (WTZi) toezicht op de marktconformiteit van de koopprijs, onder meer op basis van twee onafhankelijke taxaties.

De gemeente is het met u eens dat de gemeente en de curator om de tafel moeten om een marktconforme transactie overeen te komen. De gemeente gaat ervan uit dat u de gesprekken over de verwerving door de gemeente op een constructieve wijze zal hervatten en hoopt op korte termijn daartoe een uitnodiging te ontvangen.

Onjuiste voorstelling van zaken
Uit uw Wob-verzoek leiden wij af dat u voornemens bent om derde partijen uit te nodigen tot het doen van concrete biedingen. De gemeente maakt zich er zorgen over dat u mogelijk een onjuiste voorstelling van zaken geeft terzake het door u te verkopen recht van erfpacht, met daardoor mogelijk het risico op onrealistische biedingen, c.q. prijsopdrijving.

In uw persverklaring stelt u bijvoorbeeld de vraag of de verkoop van het gebouw *'met of zonder ziekenhuisbestemming'* en *'met of zonder voorkeursrecht'* is. In uw Wob-verzoek verwijst u naar de nog vast te stellen Principenota Schinkelkwartier met de suggestie dat in deze nota mogelijk *'lucratieve bestemmingen'* zijn voorzien voor het onderhavige perceel.

Voor wat betreft uw eerste vraag is het antwoord dat de verkoop van het gebouw plaatsvindt met een recht van erfpacht met als enige bestemming *'ziekenhuis'*, en volgens het toepasselijke bestemmingsplan de bestemming *'maatschappelijk'*[2] heeft.

Van door u gestelde *'lucratieve bestemmingen'* is geen sprake. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt voor een groter gebied enige menging met wonen voorzien in de periode tot 2030. Of en in hoeverre er voor dit specifieke gebouw van een andere bestemming sprake zal zijn, is nog niet bepaald. Voor iedere afwijking van de huidige bestemming (ziekenhuis resp. maatschappelijk)

[2] maatschappelijke voorzieningen, verkeersareaal, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen

is een zorgvuldig democratisch proces vereist, met als sluitstuk een besluit van de gemeenteraad. Hierover kan de gemeente dus voorlopig geen enkele toezegging doen. Overigens wordt, op basis van het gemeentelijk erfpachtbeleid, elke meerwaarde van de grond bij een eventuele privaatrechtelijke bestemmingswijziging door de gemeente bij de erfpachter afgeroomd.

Voor wat betreft uw tweede vraag is het antwoord dat er thans een voorkeursrecht op het recht van erfpacht gevestigd is en dit voorkeursrecht niet vervalt bij verkoop. Uiteraard is het voorgaande afhankelijk van de eventuele herroeping of vernietiging van het voorkeursrecht als gevolg van het door u ingestelde bezwaar.

Kortom: naar onze mening verkoopt u als curator een recht van erfpacht met de huidige privaatrechtelijke bestemming (*'ziekenhuis'*) en de huidige publiekrechtelijke bestemming (*'maatschappelijk'*), en met een daarop gevestigd voorkeursrecht. Een onjuiste voorstelling van zaken leidt tot een onrealistische prijsopdrijving of anders gezegd: een niet marktconforme prijs, en trekt opportunistische vastgoedpartijen aan. Dit verstoort een zorgvuldig en democratisch proces over de invulling van de toekomstige bestemming van het perceel en verhoogt de maatschappelijke kosten onnodig. De rekening daarvan wordt uiteindelijk neergelegd bij de Amsterdammers. Ook een curator dient dergelijke maatschappelijke belangen te betrekken bij diens afwegingen.

Wij verzoeken u dan ook met klem om, in overleg met de ING Bank in haar hoedanigheid van 1e hypotheekhouder en de rechter commissaris, rekenschap te geven van bovengenoemde belangen.

Daarbij vragen wij u ook rekening te houden met andere belanghebbende partijen op of in de nabijheid van het perceel. Een partij als bijvoorbeeld het Nederlands Kanker Instituut / Antonie van Leeuwen Ziekenhuis is - als erfpachter en huurder – een partij die belang heeft bij het behoud van de zorgfunctie en die een (juridische) positie heeft in de toekomstige invulling van het perceel.

Tot slot wijs ik u nog op artikel 26 Wvg, die bepaalt dat de gemeente de nietigheid kan inroepen van rechtshandelingen die zijn verricht met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan haar in deze wet geregelde voorkeurspositie. De gemeente vertrouwt er op dat de curator zich onthoudt van dergelijke (rechts)handelingen met derden.

P.V.W. van Rossum
Directeur Grond en Ontwikkeling