Nummer ZD2018-007666

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 20 november 2018

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt F12

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met een aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6 (Medisch Centrum Slotervaart) te Amsterdam en het verzoek aan de raad tot het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet.

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Voorafgaand aan het daadwerkelijk aangaan van financiële verplichtingen en onder voorbehoud van het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet door de raad, in te stemmen met het aankopen van het erfpachtrecht betreffende het perceel Louwesweg 6, kadastrale aanduiding Sloten E 8799 (Medisch Centrum Slotervaart) inclusief de opstallen, vooruitlopend op het investeringsbesluit Medisch Cluster Slotervaart;
2. In te stemmen met de raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld:
   - 2.1. Kennis te nemen van het besluit van het college om, voorafgaand aan het daadwerkelijk aangaan van financiële verplichtingen en onder voorbehoud van het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet door de raad, in te stemmen met een aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6, kadastrale aanduiding Sloten E 8799 (Medisch Centrum Slotervaart) inclusief de opstallen, vooruitlopend op het investeringsbesluit Medisch Cluster Slotervaart;
   - 2.2. In te stemmen met het, voorafgaand aan het daadwerkelijk aangaan van financiële verplichtingen, voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 35 miljoen ten behoeve van de aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6, inclusief de opstallen, alsmede alle overige directe kosten die mogelijk zijn gemoeid met de aankoop, onder de volgende voorwaarden:
     - 2.2.1. De totale koopsom bedraagt niet meer dan € 35 miljoen, inclusief directe bijkomende kosten.
     - 2.2.2. De aankoop dient plaats te vinden tegen marktconforme voorwaarden.
     - 2.2.3. De verwachtte gemeentelijke businesscase voor het vastgoed en gebiedsontwikkeling is, op termijn, positief.
     - 2.2.4. De aankoop is onbezwaard met kwalitatieve beperkingen en/of hypotheken, anders dan de beperkingen die reeds aanwezig waren ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeente op 6 november 2018.
     - 2.2.5. De wethouder Grondzaken wordt gemachtigd tot het aangaan van de definitieve koopverplichting.
     - 2.2.6. De verantwoording achteraf en zo spoedig mogelijk na de aankoop ter kennisneming aan de raad wordt voorgelegd;
   - 2.3. In te stemmen met het koppelen van deze aankoop, in overeenstemming met de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording, als voorbereidingskosten aan de toekomstige grondexploitatie Medisch Cluster Slotervaart. Bij de vaststelling van deze toekomstige grondexploitatie worden deze uitgaven, waarvoor een krediet wordt aangevraagd, onderdeel van deze grondexploitatie;
   - 2.4. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet op deze voordracht en de bijlagen bij deze

voordracht is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de aankoop door de gemeente definitief is en in de openbare registers (het Kadaster) is ingeschreven. Bij aankoop door een ander dan de gemeente wordt de geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd.

3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de collegevoordracht en de bijbehorende bijlagen op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en g Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de aankoop door de gemeente definitief is en in de openbare registers (het Kadaster) is ingeschreven. Bij aankoop door een ander dan de gemeente wordt de geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd.
4. De raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding tijdens de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad te bekrachtigen.
5. De wethouder Grondzaken te mandateren om te kunnen besluiten tot het definitief aangaan van de aankoopverplichting en in te stemmen met het verzoek aan de burgemeester om de wethouder te machtigen om de hiervoor noodzakelijke handelingen te verrichten.

Reden spoed

De ontwikkelingen rondom het faillissement van het Medisch Centrum Slotervaart volgen elkaar in hoog tempo op. Na het mislukken van de beoogde doorstart zal de curator overgaan tot verdere afwikkeling van de boedel, waarbij ook het vastgoed verkocht zal worden. Tegelijkertijd dient een zorgvuldige transitie van de zorgfunctie plaats te vinden, waarbij het belang van de patiënt voorop staat. Om in beide processen de gemeentelijke regierol te borgen en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is koop van het vastgoed door de gemeente noodzakelijk. De gemeente kan alleen een koopovereenkomst aangaan als hiervoor een krediet beschikbaar is gesteld door de gemeenteraad. Daarnaast is de curator niet verplicht om tot verkoop aan de gemeente over te gaan. De mogelijkheid bestaat dat hij tot een executieveiling of onderhandse verkoop met een derde overgaat. In dat geval dient de gemeente, al dan niet met hulp van de hypotheekhouders, snel te kunnen handelen om een dergelijke verkoop aan derden te blokkeren door zelf tot koop over te gaan.

Kernboodschap

Op 25 oktober 2018 is het Medisch Centrum Slotervaart failliet verklaard. De gemeente heeft vervolgens op 6 november 2018 een voorkeursrecht gevestigd t.b.v. een mogelijke aankoop van het erfpachtrecht. Om een zorgvuldige transitie van de zorgfunctie mogelijk te maken en de gemeentelijke regierol te borgen stemt het college in met de aankoop van het erfpachtrecht onder voorbehoud van het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet door de gemeenteraad t.b.v. de aankoop. Met de (her-)ontwikkeling van het gebouw kan een bijdrage worden geleverd aan de uitvoering van

de coalitieafspraken m.b.t. het toevoegen van gemiddeld 7.500 woningen per jaar en het faciliteren van kennisparken (zoals spin off EMA).

Bestuurlijke achtergrond

- De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 ingestemd met de Structuurvisie Amsterdam 2040, waarin voor de locatie Medisch Cluster Slotervaart een ontwikkeling is voorzien naar een gemengd stedelijk gebied van werken/wonen in de periode 2020-2030.
- Op basis van de structuurvisie is door B&W op 6 november 2018 een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op de betreffende percelen gelegen op de locatie Medisch Cluster Slotervaart, waaronder het perceel Louwesweg 6.
- Op 6 november 2018 is door B&W een brief aan de raadsleden gezonden, waarin het college aangeeft tijdig te willen inspelen en richtinggevend te zijn op toekomstige ontwikkelingen die voortvloeien uit het faillissement van Medisch Centrum Slotervaart, waarbij continuïteit van zorg, met name die clusters waar het Medisch Centrum Slotervaart belangrijke expertise in heeft, voor Amsterdammers beschikbaar blijft in de buurt.
- Op 7 november 2018 heeft de wethouder Zorg middels een brief aan de minister van Medische Zorg haar grote zorg geuit over het tempo en de wijze waarop de afbouw van de zorg vanuit het Medisch Centrum Slotervaart plaatsvindt.
- Dinsdag 13 november is, tijdens een bestuurlijk overleg met de minister van Medische Zorg en alle betrokken partijen, door de curator bekend gemaakt dat hij de beoogde doorstart van het Medisch Centrum Slotervaart niet zal voortzetten en tot afwikkeling van de boedel over zal gaan. Tegelijkertijd is zorgverzekeraar Zilveren Kruis bezig met het hercontracteren van de zorg van Medisch Centrum Slotervaart naar ziekenhuizen in Amsterdam en omstreken.

Bestuurlijke prioriteit

In het collegeakkoord is opgenomen dat:

- in Amsterdam gemiddeld 7.500 woningen per jaar worden gebouwd. Het verwerven van grond (in dit geval erfpachtrecht) ten behoeve van bouwproductie behoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden.
- de gemeente stimuleert en faciliteert de ontwikkeling van kennisparken. Naar verwachting leidt de komst van het Europees geneesmiddelenagentschap (EMA) naar Amsterdam eind maart 2019 tot een spin off ten gunste van de ontwikkeling van medisch / life health science cluster. Het Nederlands Kanker Instituut-Antoni van Leeuwenhoek (NKI/AVL) is naast het Medisch Centrum Slotervaart gevestigd.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder b en e Gemeentewet.

Budgetrecht raad (Gemeentewet artikel 189)

Verordening ex. artikel 212 Gemeentewet, artikel 6 lid 2 onder a Autorisatie begroting en investeringskredieten.

Artikel 25 lid 2 Gemeentewet jo. artikel 10, lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

Verordening ex. artikel 212 Gemeentewet, artikel 24, administratie, organisatie en beheer.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Voorafgaand aan het daadwerkelijk aangaan van financiële verplichtingen en onder voorbehoud van het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet door de raad, in te stemmen met het aankopen van het erfpachtrecht betreffende het perceel Louwesweg 6, kadastrale aanduiding Sloten E 8799 (Medisch Centrum Slotervaart) inclusief de opstallen, vooruitlopend op het investeringsbesluit Medisch Cluster Slotervaart;

Donderdag 25 oktober 2018 is bekend geworden dat Medisch Centrum Slotervaart door de rechtbank failliet is verklaard. Op verzoek van de curator heeft de gemeente Amsterdam vanaf 1 november een crisisteam beschikbaar gesteld ter ondersteuning van de afbouw van de zorg vanuit het Medisch Centrum Slotervaart, met als doel een zorgvuldige, beheerste en patiëntveilige overdracht van de zorgverlening. De gemeente constateert helaas dat dit proces momenteel ongestructureerd, traag en chaotisch verloopt en spreekt de minister hierop aan. Ondanks dat de gemeente hierin geen formele verantwoordelijkheid heeft hecht de gemeente, vanuit haar maatschappelijke en publieke verantwoordelijkheid, groot belang aan:

1. Een goede overdracht van patiënten aan zorginstellingen in de buurt/ regio met inachtneming van patiëntveiligheid.
2. Het behoud van zowel ondersteunend als zorgpersoneel (in de zorg) in Amsterdam
3. Laagdrempelige zorg in de buurt, behoud van voldoende kwalitatieve zorgcapaciteit in de stad en geen toename van wachtlijsten of extra druk op de wachtlijsten door overdracht van zorg naar omliggende ziekenhuizen. Ook streeft de gemeente naar behoud van specialismen van Medisch Centrum Slotervaart in de stad.

Meer gemeentelijke regie op het huidige transitieproces en ook op de toekomstige ontwikkeling van het medisch cluster (met het oog op de groei van de stad) is daarom noodzakelijk. Deze regierol kan worden versterkt door zeggenschap en beschikkingsmacht te verkrijgen over het perceel en het ziekenhuisgebouw. De gemeente kan bijvoorbeeld meer tijd ter beschikking stellen voor een zorgvuldig transitieproces en afbouw. Met de terugkoop van het erfpachtrecht kunnen de gemeentelijke doelen en belangen met betrekking tot woningbouw en ontwikkeling van het medische cluster beter worden geborgd. Hiermee wordt het mogelijk om de medische behandelfuncties op deze locatie, voor de buurt en de stad Amsterdam, ook in de toekomst te behouden. Met de (her-)ontwikkeling van het gebouw kan tevens een bijdrage worden geleverd aan de uitvoering van de coalitieafspraken: het door de gemeente stimuleren en faciliteren van de ontwikkeling van kennisparken. Naar verwachting leidt de komst van het Europees geneesmiddelenagentschap (EMA) naar Amsterdam eind maart 2019 tot een spin off ten gunste van de ontwikkeling van medisch / life health science cluster. Het Nederlands Kanker Instituut-Antoni van Leeuwenhoek (NKI/AVL) is naast het Medisch Centrum Slotervaart gevestigd.

Het investeringsvoorstel wordt vastgesteld door het college van B&W. De raad stelt het investeringskrediet beschikbaar. De verdere onderbouwing van de aankoop en de eventuele bijkomende kosten is opgenomen in de onderbouwing van beslispunt 2.2.

Ad 2. In te stemmen met de raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld:

Ad 2.1. Kennis te nemen van het besluit van het college om, voorafgaand aan het daadwerkelijk aangaan van financiële verplichtingen en onder voorbehoud van het voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet door de raad, in te stemmen met een aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6, kadastrale aanduiding Sloten E 8799 (Medisch Centrum Slotervaart) inclusief de opstallen, vooruitlopend op het investeringsbesluit Medisch Cluster Slotervaart;

Zie onderbouwing onder Ad 1.

Ad 2.2. In te stemmen met het, voorafgaand aan het daadwerkelijk aangaan van financiële verplichtingen, voorwaardelijk beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 35 miljoen ten behoeve van de aankoop van het erfpachtrecht betreffende het perceel aan de Louwesweg 6, inclusief de opstallen, alsmede alle overige directe kosten die mogelijk zijn gemoeid met de aankoop, onder de volgende voorwaarden:

2.2.1. De totale koopsom bedraagt niet meer dan € 35 miljoen, inclusief directe bijkomende kosten.

2.2.2. De aankoop dient plaats te vinden tegen marktconforme voorwaarden.

2.2.3. De verwachtte gemeentelijke businesscase voor het vastgoed en gebiedsontwikkeling is, op termijn, positief.

2.2.4. De aankoop is onbezwaard met kwalitatieve beperkingen en/of hypotheken, anders dan de beperkingen die reeds aanwezig waren ten tijde van het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeente op 6 november 2018.

2.2.5. De wethouder Grondzaken wordt gemachtigd tot het aangaan van de definitieve koopverplichting

2.2.6. De verantwoording achteraf en zo spoedig mogelijk na de aankoop ter kennisneming aan de raad wordt voorgelegd

Uiteraard zal door de gemeente worden ingezet op een zo'n laag mogelijke vergoeding voor de aankoop van de percelen. Op dit moment staat de verkoopprijs echter nog niet vast. Er hebben immers nog geen onderhandelingen plaatsgevonden tussen gemeente en curator. Ook is slechts beperkt bekend bij gemeente wat de exacte aard van de biedingen is die door derden zijn, dan wel worden gedaan aan de curator. Gezien de door curator gemelde hoogte van de openstaande schulden (ad € 23 miljoen) binnen het faillissement en de ontvangen signalen over de ingediende biedingen van partijen (o.a. € 25 miljoen) is vooralsnog de verwachting dat de uiteindelijke koopsom rond € 25 miljoen zal liggen. Echter, naar aanleiding van het mislukken van de doorstart zien nieuwe partijen mogelijk weer ruimte om tot nieuwe en mogelijk hogere biedingen te komen. Het is goed denkbaar dat zowel de curator als mogelijk ook de voorzieningenrechter dergelijke hogere biedingen als maatstaf voor de marktwaarde zal hanteren.

Op basis van de voor gemeente verwachte businesscase bij deze investering is daar ook ruimte voor. Door de directie Vastgoed is een eerste waardetaxatie opgesteld, waarin wordt ingeschat dat de waarde van het gebouw (erfpachtrecht) zal liggen tussen de € 24 en € 32 miljoen. Met een onderhandelingsmarge van 10% betekent dit een verwachte koopprijs van maximaal € 35 miljoen Deze waardetaxatie is gebaseerd op behoudende uitgangspunten (zoals lage huurniveaus, aanvangsleegstand en hoge renovatiekosten) en tevens is gebruik gemaakt van de bij de gemeente bekend zijnde inschattingen voor kosten in verband met onder andere de brandveiligheid.

Ook is door Grond & Ontwikkeling een berekening gemaakt van de meerwaarde die zal worden afgeroomd indien de erfpachter een wijziging van de erfpachtbestemming van het bestaande erfpachtrecht, waarvan de canon is afgekocht tot 2097, wil realiseren. Daarbij zijn de voorstellen zoals die door de beoogde doorstartende partij zijn opgenomen in haar bieding aan de curator gehanteerd. Hierin was sprake van toevoeging van onder andere woonprogramma binnen het gebouw. In het geval deze transformatie zou plaatsvinden leidt dit tot een aanvullende afkoopsom van € 32 miljoen welke door de gemeente aan de erfpachter in rekening zou worden gebracht.

Daarnaast zullen mogelijk aanvullende kosten (bijvoorbeeld juridische kosten) moeten worden gemaakt door gemeente. Om deze redenen wordt nu een kredietbesluit voorgelegd van € 35 miljoen. Overigens mag worden verwacht dat de gemeentelijke businesscase in geval van sloop/nieuwbouw op het betreffende perceel financieel gunstiger zal zijn, gezien de grote volumes die in dat geval mogelijk zijn.

Uitgangspunt bij de aankoop van het ziekenhuisgebouw is daarnaast dat de koopsom marktconform dient te zijn (indien mogelijk zal een externe taxatie worden uitgevoerd) en er geen sprake is van integriteitsrisico's (zoals dat bij alle (vastgoed)transacties door gemeente gebruikelijk is). Tevens zullen er geen nieuwe zakenrechtelijke beperkingen (zoals recht van opstal of recht van hypotheek) mogen gelden op het vastgoed en dienen alle bestaande hypotheekrechten te zijn beëindigd.

Van belang hierbij is nog dat het Nederlands Kankerinstituut/Antoni van Leeuwenhoek (AVL/NKI) een klein deel van het ziekenhuisgebouw in erfpacht heeft en daarnaast huurder en hypotheekhouder is bij het Medisch Centrum Slotervaart. NKI/AVL heeft derhalve een belangrijke positie in het gebied en op het perceel zelf. [redacted] Hiermee wordt het mogelijk om de medische behandelfuncties op deze locatie, voor de buurt en de stad Amsterdam, ook in de toekomst te behouden.

De exacte aankoopvoorwaarden (waaronder de koopsom) voor de koop van het erfpachtrecht door de gemeente zijn vooralsnog niet bekend. Alvorens tot daadwerkelijke aankoop van het erfpachtrecht wordt overgegaan dient de wethouder Grondzaken in te stemmen met deze definitieve aankoopvoorwaarden. Pas daarna kan tot daadwerkelijke koop worden overgegaan.

Het onderhavige verkoopproces leidt, gezien de waarborgen die hiervoor in regelgeving zijn neergelegd en bovenstaande voorwaarden, tot een marktconforme transactie.

Door het volgen van deze procedure wordt voorkomen dat er sprake is van een risico op onrechtmatige staatssteun.

Voor investeringen in de loop van het begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen, legt het college voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een voorstel voor een investeringskrediet aan de gemeenteraad ter vaststelling voor (Zie ook: Verordening ex. artikel 212 Gemeentewet, artikel 6 lid 2 onder a Autorisatie begroting en investeringskredieten).

Ad 2.3. In te stemmen met het koppelen van deze aankoop, in overeenstemming met de regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording, als voorbereidingskosten aan de toekomstige grondexploitatie Medisch Cluster Slotervaart. Bij de vaststelling van deze toekomstige grondexploitatie worden deze uitgaven, waarvoor een krediet wordt aangevraagd, onderdeel van deze grondexploitatie.

Voor het gebied Schinkelkwartier is momenteel een principebesluit in voorbereiding. De locatie Medisch Cluster Slotervaart is onderdeel van deze verkenning. In het vervolgproces zal ook een projectbesluit en een investeringsbesluit worden voorbereid en ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Omdat bij verwerving betaling eerder dient plaats te vinden is hier formeel sprake van een anticiperende aankoop, waarmee voorbereidingskosten zijn gemoeid, vooruitlopend op de toekomstige grondexploitatie. Na vaststelling van het investeringsbesluit worden deze uitgaven onderdeel van deze grondexploitatie.

Ad 2.4. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet op deze voordracht en de bijlagen bij deze voordracht is opgelegd en het verzoek aan de gemeenteraad om die tijdens de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de aankoop door de gemeente definitief is en in de openbare registers (het Kadaster) is ingeschreven. Bij aankoop door een ander dan de gemeente wordt de geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd.

Op deze voordracht en de bijbehorende bijlagen is geheimhouding opgelegd tot het moment dat de aankoop door de gemeente definitief is en in de openbare registers (het Kadaster) in ingeschreven. Bij aankoop door een ander dan de gemeente wordt de geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd. Deze geheimhouding dient door de gemeenteraad te worden bekrachtigd op grond van artikel 25 derde lid van de gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Ad 3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de collegevoordracht en de bijbehorende bijlagen, op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en g Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot het moment dat de aankoop door de gemeente definitief is en in de openbare registers (het Kadaster) in ingeschreven. Bij aankoop door een ander dan de gemeente wordt de geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd.

Ad 4. De raad op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet te verzoeken de opgelegde geheimhouding tijdens de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad te bekrachtigen.

Op deze voordracht en de bijbehorende bijlagen is geheimhouding opgelegd tot het moment dat de aankoop door de gemeente definitief is en in de openbare registers (het Kadaster) in ingeschreven. Bij aankoop door een ander dan de gemeente wordt de geheimhouding opgelegd voor onbepaalde tijd. Deze geheimhouding dient door de gemeenteraad te worden bekrachtigd op grond van artikel 25 derde lid van de gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, tweede lid onder b van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Voortijdige openbaarmaking van deze gegevens zou de economische en financiële belangen van de gemeente schaden, omdat in dat geval prijsgevoelige informatie in de openbaarheid zou komen. Door deze informatie geheim te houden worden de belangen van de gemeente beschermd. De stukken worden daarnaast geheim gehouden om onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden te voorkomen (artikel 10, tweede lid onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur).

Ad 5. De wethouder Grondzaken te mandateren om te kunnen besluiten tot het definitief aangaan van de aankoopverplichting en in te stemmen met het verzoek aan de burgemeester om de wethouder te machtigen om de hiervoor noodzakelijke handelingen te verrichten.

De exacte aankoopvoorwaarden (waaronder de koopsom) voor de koop van het erfpachtrecht door de gemeente zijn vooralsnog niet bekend. Alvorens tot daadwerkelijke aankoop van het erfpachtrecht wordt overgegaan dient de wethouder Grondzaken in te stemmen met deze definitieve aankoopvoorwaarden. Pas daarna kan tot daadwerkelijke koop worden overgegaan. Ook dient zij te zijn gemachtigd om noodzakelijke handelingen te verrichten om de daadwerkelijke koopverplichting aan te gaan, zoals het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Financiële onderbouwing

Investeringsvoorstel

Tabel 1: Basisgegevens investering

Investeringssom	€ 35.000.000,00
Rentepercentage	1.3%
Afschrijvingstermijn (jaar)	40
Kapitaallasten	€ 1.330.000,00
Aanvang kapitaallasten	2019
MIP nummer	n.v.t.

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Reserve Vereveningsfonds		I	€ 0,00	€ 1.330.000,00	€ 1.319.000,00	€ 1.308.000,00
Totaal			**€ 0,00**	**€ 1.330.000,00**	**€ 1.319.000,00**	**€ 1.308.000,00**

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Rentelasten		I	€ 0,00	€ 455.000,00	€ 444.000,00	€ 433.000,00
Afschrijvingslasten		I	€ 0,00	€ 875.000,00	€ 875.000,00	€ 875.000,00
Totaal			**€ 0,00**	**€ 1.330.000,00**	**€ 1.319.000,00**	**€ 1.308.000,00**

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

Het betreft een anticiperende aankoop voor maximaal € 35 miljoen, waarvan verwacht wordt dat die binnen 5 jaar meegenomen zal worden in een investeringsbesluit over de gebiedsontwikkeling en de daarbij horende grondexploitatie. Dat deel van de kosten van de anticiperende aankoop dat aan een in de toekomst te openen grondexploitatiecomplex wordt toegerekend, moet tot het moment dat de betreffende grond feitelijk in exploitatie wordt genomen, worden geactiveerd onder materiële vaste activa met economisch nut met een afschrijftermijn van 40 jaar conform de beleidsnota activeren waarderen en afschrijven.

In de periode van activering van aankoop tot en met het eventueel openen van de grondexploitatie wordt vanaf de ingebruikname op het actief afgeschreven op basis van de verwachte gebruiksduur, waarbij de kapitaallasten gedurende die periode gedekt door een jaarlijkse onttrekking uit de reserve Vereveningsfonds voor de som van de kapitaallasten. Deze reserve heeft o.a. als doel om middelen ter beschikking te hebben voor de -tijdelijke- financiering van kapitaallasten van geactiveerde proceskosten en exploitatieverliezen en/of de afboeking van verkoopverliezen van onroerend goed aangekocht vooruitlopend op het vaststellen van grondexploitatiecomplexen.

Conform de Spelregel gebiedsontwikkeling 2016 zal er direct na het raadsbesluit over de eventuele aankoop een reservering binnen het Vereveningsfonds getroffen worden, ter afdekking van mogelijke toekomstige risico's (zie verderop in deze paragraaf). En bij de verantwoording (in het jaarlijkse MPG) van de eventuele aankoop aan de raad wordt ingegaan op de wijze van verwerking binnen het Vereveningsfonds.

Indien er in komende vijf jaar geen investeringsbesluit (over de gebiedsontwikkeling) wordt genomen en er geen (her)ontwikkeling van het gebouw en/of gebied plaatsvindt,

zal een voorstel voor nadere bestemming (afstoten of onderbrengen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille) aan de raad worden voorgelegd.

Vorengaande leidt tot de volgende jaarlijkse lasten:

- Afschrijvingen: maximaal € 875.000 (€ 35 miljoen lineair verdeeld over een looptijd van 40 jaar)
- Rentelasten: omslagrente 1,3% x € 35 miljoen = maximaal € 455.000 in het eerste jaar na aankoop, aflopend in de jaren erna.

Daarmee komen de lasten in het eerste jaar (2019) na de investering uit op maximaal € 875.000 + € 455.000 = € 1.330.000, volledig te dekken uit het Vereveningsfonds.

Verwacht wordt dat de aankoop plaats zal vinden in 2018, en alle hiermee gemoeide te activeren investeringen in 2018 plaats zullen vinden. Daarmee is het eerste jaar van rente en afschrijving op deze investering, 2019. Dekking van deze kapitaallasten zal vanuit het Vereveningsfonds plaatsvinden t/m het jaar waarin het eventuele vervolgbesluit (investeringsbesluit over de gebiedsontwikkeling en vaststellen grondexploitatie) wordt genomen, naar verwachting in 2020. Nadat dit investeringsbesluit te zijner tijd is vastgesteld wordt deze nu voorliggende investering van de aankoop van het perceel overgeheveld naar de nieuwe grondexploitatie.

Overige exploitatielasten

Met betrekking tot de beheer- en exploitatiekosten (onderhoud, OZB, verzekeringen) wordt er vooralsnog van uitgegaan dat deze kunnen worden gedekt vanuit de opbrengsten van de nog lopende huurcontracten.

Risico's

Eventuele risico's met betrekking tot de besluitvorming rondom het Investeringsbesluit worden ondervangen door in het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds een risicoreservering op te nemen. Indien er in de komende vijf jaar geen investeringsbesluit wordt vastgesteld en er geen (her)ontwikkeling van het gebouw en/of gebied plaatsvindt dan kan het perceel of het gebouw weer verkocht worden. In het geval dat er geen gebiedsontwikkeling plaatsvindt, bestaat er het risico dat het perceel over vijf jaar minder waard is dan de aankoopprijs.

Beheersmaatregel om het risico van verlies te beperken zal dan zijn om de percelen aan te houden totdat de marktsituatie is verbeterd. De percelen en opstal dienen dan naar de directie Vastgoed overgeheveld te worden. Indien de percelen in de toekomst meer waard zijn dan de aankoopprijs dan kunnen deze eventueel verkocht worden. De keuze voor verkoop of overheveling naar de directie Vastgoed zal in de toekomst voorgelegd worden aan het college B&W. De eventuele juridische kosten en huurdervingskosten komen in ieder geval ten laste van de gemeente oftewel het Vereveningsfonds.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: N.v.t.

Buiten de gemeente: Vanwege de geheimhouding wordt er niet naar buiten gecommuniceerd.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-162211	3. KABINET Raming Medisch Centrum Slotervaart.docx (msw12)
AD2018-162163	[redacted]
AD2018-162247	College van B&W Advies (pdf)
AD2018-162235	2. Kaart Kavels Medisch Cluster Slotervaart.pdf (pdf)
AD2018-162252	1. KABINET Raadsvoordracht MC Slotervaart.docx (msw12)
AD2018-173741	1. GEWIJZIGD KABINET Raadsvoordracht MC Slotervaart.docx (msw12)
AD2018-162111	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling, [redacted]@amsterdam.nl, [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

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