Nummer ZD2019-002173

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

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

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 19 maart 2019

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt F3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Ontwikkelingen rondom afwikkeling van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de laatste ontwikkelingen aangaande de afwikkeling van het faillissement van Slotervaartziekenhuis ('**SLZ**'), met als belangrijkste punten:
   1.1. *Gesprekken curator*; de gemeente is de afgelopen maanden intensief in gesprek geweest met de curator teneinde SLZ te verwerven. Dit conform de bestuurlijke opdracht, een en ander om zeker te stellen dat de locatie behouden blijft voor het zorgcluster. Deze gesprekken verlopen zeer moeizaam:
      1.1.1. De curator heeft geen oog voor het algemeen belang, stuurt enkel op het generen van een maximale opbrengst voor de crediteuren;
      1.1.2. De curator volgt daarbij geheel zijn eigen proces, met een weinig transparant (verkoop)proces;
      1.1.3. De curator is ook niet bereid om procesafspraken te maken over een onderhandelingstraject over de verwerving van SLZ door de gemeente.
   1.2. *Persbericht Zadelhoff;* op 15 maart jl. maakte [redacted] via een persbericht bekend een vastgoeddeal met de aandeelhouder van SLZ ([redacted]) te hebben, met de volgende elementen:
      1.2.1. Zadelhoff verstrekt de huidige aandeelhouder een hypothecaire lening ad €45 mln;
      1.2.2. Schuldeisers worden door aandeelhouder volledig voldaan;
      1.2.3. Faillissement wordt beëindigd, dus geen executieverkoop van vastgoed door curator;
      1.2.4. Zadelhoff neemt deel van de aandelen van de huidige aandeelhouder over, nieuwe bestuurder wordt benoemd;
      1.2.5. Vastgoed wordt overgedragen aan Zadelhoff en wordt vervolgens herontwikkeld;
      1.2.6. Nieuwe functies zijn: commerciële zorg en marktwoningen;
      1.2.7. Intensivering met marktwoningen op de kavel, naast het huidige gebouw;
   1.3. *De gemeente raakt regie kwijt*; de gemeente heeft door bovenstaande ontwikkelingen onvoldoende regie, loopt achter de feiten aan, met als risico dat zij daardoor niet in staat zal blijken om het algemeen belang te behartigen. Aanvullende actie is daarom nodig teneinde de gewenste regierol te herpakken en proactief te kunnen handelen.
2. Kennis te nemen van de volgende in het kader van het faillissement SLZ door de gemeente te dienen algemene, maatschappelijke belangen:
   2.1. Het behoud en versterken van medisch (zorg)cluster: - Betaalbare zorg in en voor de buurt; - Specialismen behouden voor de stad; - Dergelijke strategische locaties met een bestaande zorgbestemming, cq. In een zorgcluster zijn schaars en dienen beschikbaar te blijven voor groeiende zorgvraag; - Faciliteren huidige zorginstellingen v/h medisch cluster; - EMA-gerelateerde ruimtevraag faciliteren; - Woningen voor zorg gerelateerde doelgroepen;

2.2. De gemeente heeft het recht van erfpacht initieel uitgegeven met de maatschappelijke bestemming '*medische voorzieningen (ziekenhuis)*'. Mede als gevolg van het faillissement van SLZ is nu op voorhand duidelijk dat deze bestemming. c.q. gebruik'(*ziekenhuis*') blijvend onmogelijk is, waardoor het maatschappelijk belang met zich meebrengt dat de gemeente de onbezwaarde eigendom van de grond terug haalt. Om vervolgens, na het doorlopen van een zorgvuldig en democratisch besluitvormingsproces met alle stakeholders, in het bijzonder de buurt, een nieuwe bestemming aan het gebruik van de grond te kunnen geven.

2.3. Voorkomen dat opportunistische marktpartijen positie innemen en de financiële haalbaarheid van de gemeentelijke doelstellingen onmogelijk wordt, met mogelijk langdurig braak liggen en stagnatie tot gevolg.

3. In te stemmen met het vasthouden aan de ingezette bestuurlijke strategie cf. de eerder genomen college- en raadsbesluiten, te weten het verkrijgen en behouden van maximale regie op de planvorming, de herontwikkeling en de gebruikers van het medisch cluster Slotervaart, door middel van:
   3.1. de verkrijging van Slotervaartziekenhuisgebouw;
   3.2. het behoud en versterken Medisch Cluster met maatschappelijke zorgbestemming, binnen de kaders van de Principenota Schinkelkwartier;
   3.3. een zorgvuldig en democratisch plan- en besluitvormingsproces.
4. In te stemmen om, gelet op bovenstaande ontwikkelingen en strategie, de regie op de herontwikkeling terug te krijgen door de procedure te starten ter beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 24 van de toepasselijke Algemene Bepalingen van Voortdurende Erfpacht 1994 en daartoe de volgende (juridische) stappen te nemen:
   4.1. Het agenderen van het voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad in de collegevergadering van 26 maart 2019;
   4.2. Na instemming van het voorstel door het college op 26 maart 2019, de erfpachter, de hypotheekhouders en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis te geven van dit voorstel, om hen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze te geven, alsmede dit voornemen tot beëindiging algemeen bekend te maken.
   4.3. De wethouder Grondzaken te machtigen om, indien zij dit noodzakelijk acht, de curator, de hypotheekhouder(s) en/of eventuele derde-belanghebbenden, reeds voorafgaand aan de collegebehandeling van 26 maart 2019, te informeren over het voornemen tot beëindiging van de erfpacht, nadat de Wethouder Grondzaken de gemeenteraad vertrouwelijk heeft geïnformeerd.
5. In te stemmen met het opleggen van de geheimhouding op deze voordracht op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De belangen in dit artikel wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking. De geheimhouding op het voorstel zoals genoemd in beslispunt 4 wordt opgelegd tot het moment dat het college besluit tot openbaarmaking. De overige informatie uit de voordracht is voor onbepaalde tijd geheim.
6. In te stemmen met het machtigen van zowel de wethouder Grondzaken als de wethouder Zorg om – indien nodig - te besluiten over openbaarmaking van het voorstel zoals genoemd in beslispunt 4 dan wel om de wettelijke grondslag voor het opleggen van geheimhouding te wijzigen.

Reden spoed

Gezien de recente ontwikkelingen rondom de afwikkeling van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis, waaronder de gesprekken met de curator en het persbericht van Zadelhoff d.d. 15 maart jl. dreigt de gemeente de regie kwijt te raken, waardoor zij niet in staat zal blijken om haar belangen voldoende te behartigen cf. de ingezette bestuurlijke strategie. Acute actie is daarom nodig teneinde de gewenste regierol te herpakken en proactief te kunnen handelen.

Kernboodschap

Als gevolg van de recente ontwikkelingen rondom de afwikkeling van het faillissement van het Slotervaartziekenhuis heeft de gemeente onvoldoende regie, waardoor zij niet in staat is om het algemeen belang te kunnen behartigen. Aanvullende actie, te weten het starten van de procedure tot beëindiging van het erfpachtrecht, is daarom nodig teneinde de gewenste regierol te herpakken en proactief te kunnen handelen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 25 oktober is het Slotervaartziekenhuis failliet verklaard. Vanwege deze situatie en de mogelijke impact op het functioneren en de verdere ontwikkeling van het medisch cluster Slotervaart heeft het college op 6 november 2018 een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op SLZ. Het voorkeursrecht is op 24 januari 2019 bestendigd door de gemeenteraad. Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad een kredietbesluit genomen ten behoeve van de verwerving van het SLZ.

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In de Structuurvisie is vermeld dat de toegedachte bestemming van de onderhavige locatie '*werken – wonen*' is. Het college heeft op 12 februari jl. haar visie op de locatie nog bevestigd door (vaststelling van) de Principenota Schinkelkwartier, waarin voor het medisch cluster Slotervaart het volgende is opgenomen: '*Het medisch cluster met de aanwezige ziekenhuizen kan zich daarbij ontwikkelen tot een zorgkwartier, waar medische zorg en voorzieningen samengaan met aangepaste woonvormen.'* Op 22 juni 2011 heeft de deelraad van het stadsdeel Nieuw-West het bestemmingsplan Medisch Centrum Slotervaart vastgesteld, waarin aan de betreffende percelen de bestemmingen '*Maatschappelijk, Groen en Water*' zijn toegekend.

[redacted]

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a Gemeentewet: het College is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Artikel 24 van de toepasselijke Algemene Bepalingen van Voortdurende Erfpacht 1994.

Artikel 55 Gemeentewet.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de stand van zaken aangaande de afwikkeling van het faillissement van Slotervaartziekenhuis ('SLZ').

1.1. Gesprekken curator

De gemeente is de afgelopen maanden intensief in gesprek geweest met de curator teneinde SLZ te verwerven. Dit conform de bestuurlijke opdracht, een en ander om zeker te stellen dat de locatie behouden blijft voor het zorgcluster. Deze gesprekken verlopen zeer moeizaam:

- De curator heeft geen oog voor het algemeen belang, stuurt alleen op het generen van een maximale opbrengst voor de crediteuren;
- De curator volgt daarbij geheel zijn eigen proces, met een weinig transparant(verkoop)proces;
- De curator is ook niet bereid om procesafspraken te maken over een onderhandelingstraject over de verwerving van SLZ door de gemeente.

Nadat eerdere gesprekken door de curator waren beëindigd heeft de gemeente op vrijdag 8 maart een overleg gehad met de curatoren, de rechter commissaris, de gemachtigde namens het college zorgsanering en de hypotheekhouder ING. In dit gesprek heeft de curator zijn handelen in het kader van de afwikkeling van het faillissement toegelicht, zijn de wederzijdse (afwijkende) standpunten over het verkoopproces en de marktverkenning gewisseld, alsmede over de prijsvaststelling voor het vastgoed. Op instigatie van ING hebben alle partijen de intentie uitgesproken om met elkaar in gesprek te gaan om te bezien of er voldoende basis is om tot onderhandeling over te gaan ten einde een minnelijke verwerving door gemeente mogelijk te maken. Afgesproken is dat beide partijen ten behoeve daarvan externe taxaties verrichten. Op 10 mei 2019 vindt een vervolgoverleg plaats, waarin de curator zal aangeven of hij de onderhandelingen met gemeente wil starten.

Van het overleg van 8 maart jl. is door de curator een verslag gemaakt, gemeente heeft hierop gereageerd dat bovenstaande intentie onvoldoende uit het verslag bleek en heeft de curator verzocht geen onomkeerbare handelingen te verrichten in de periode tot 10 mei 2019 welke een minnelijke verwerving door gemeente zouden dwarsbomen. De curator heeft hierop (op woensdag 13 maart 2019) aangegeven zich hierop niet te willen vastleggen.

1.2. Persbericht Zadelhoff

Op 15 maart jl. maakte Zadelhoff via een persbericht bekend een vastgoeddeal met de aandeelhouder van SLZ ([redacted]) te hebben, met de volgende elementen:

- Zadelhoff verstrekt de huidige aandeelhouder een hypothecaire lening ad €45 mln;
- Schuldeisers worden door aandeelhouder volledig voldaan;

- Faillissement wordt beëindigd, dus geen executieverkoop van vastgoed door curator;
- Zadelhoff neemt deel van de aandelen van de huidige aandeelhouder over, nieuwe bestuurder wordt benoemd;
- Vastgoed wordt overgedragen aan Zadelhoff en wordt vervolgens herontwikkeld;
- Nieuwe functies zijn: commerciële zorg en marktwoningen;
- Intensivering met marktwoningen op de kavel, naast het huidige gebouw.

Deze deal tussen de huidige aandeelhouder en Zadelhoff is kwetsbaar voor gemeente. Zadelhoff overvalt de gemeente met dit mogelijke akkoord. De curator lijkt al langer hiervan op de hoogte, maar zegt niet betrokken te zijn.

De gemeente (G&O) is eerder geïnformeerd door [redacted] dat hij een bieding aan de curator overwoog. Dit is, in lijn met de bestuurlijk vastgestelde strategie, door G&O afgeraden. Afgelopen donderdag is stedelijk directeur Ruimte en Economie in Cannes / de Mipim Vastgoedbeurs door [redacted] geïnformeerd over de beoogde deal met de aandeelhouders. Vervolgens werd donderdagavond 14 maart duidelijk dat Zadelhoff voornemens is om, door middel van een financiële injectie van €45 mln., de beschikkingsmacht over het vastgoed weer naar de huidige aandeelhouders en hemzelf terug te halen.

De belangrijkste bestuurlijke risico's zijn:

- De uitholling van het sociaal maatschappelijke programma van het zorgcluster, zoals beoogd in de principenota Schinkelkwartier. Gelet op de hoogte van het bedrag dat voor het vastgoed 'betaald' wordt, namelijk rond de € 45-50 mio, is het onmogelijk dat de nieuwe partijen dezelfde (maatschappelijke/zorg) bestemming kunnen handhaven, zonder het toevoegen van commerciële functies en marktwoningen. Dit staats haaks op de beoogde zorgfunctie, recent nog bevestigd in de door het college vastgestelde Principenota Schinkelkwartier.
- Op de prijs die Zadelhoff betaalt, komen forse verbouwkosten. Het is geen charitatieve instelling, dus dat moet terugverdiend worden. Dit leidt tot twee discussies: over de (commerciële) programmering en over bijstelling grondwaarde. Zadelhoff c.s. zullen bij de overname lage grondwaarde wensen voor commerciële functies. Als de gemeente daarin mee zou gaan, vloeit er ten onrechte overheidsgeld naar de boedel, dan wel aandeelhouders; dit is maatschappelijk onwenselijk en vormt mogelijk ontoelaatbare staatssteun.
- [redacted] (aandeelhouder in het failliete SLZ en tevens een van schuldeisers in het faillissement) is bij de vastgoeddeal betrokken en heeft daarin waarschijnlijk ook weer financiële belangen (ook bij de toekomstige herontwikkeling van SLZ). Ondanks het bericht van Zadelhoff dat [redacted] geen rol in de herontwikkeling zal spelen, blijft hij wel deels eigenaar/aandeelhouder. Het is maatschappelijk moeilijk uitlegbaar dat deze partij, eerst betrokken bij en (mogelijk) medeverantwoordelijk voor het faillissement van SLZ, nu, na het leed en onrust bij patiënten en personeel te hebben veroorzaakt, financieel voordeel heeft bij deze vastgoeddeal.
- Maatschappelijke kosten afgelopen maanden gedragen door patiënten, personeel, huisartsen en omliggende ziekenhuizen zitten niet in deze mogelijke overeenkomst. Immers deze kosten zijn geen vordering op de boedel. Dat is maatschappelijk wrang.
- Door behoud van het gebouw worden de mogelijkheden voor intensivering van het Medisch Cluster sterk beperkt, waardoor ook de ambities van Stichting Nederlands Kanker Instituut / Antoni van Leeuwenhoekziekenhui (NKI/AVL) en Sanquin onder druk staan.

- De actie van Zadelhoff heeft mogelijk een prijsopdrijvend effect binnen het verkooptraject van de curator, aangezien schuldeisers het financiële aanbod van Zadelhoff als referentie zullen willen hanteren.

1.3. *De gemeente raakt regie kwijt*

Gezien de huidige gang van zaken in zowel het traject met de curator als met de aandeelhouder/Zadelhoff moet worden erkend dat de gemeente momenteel onvoldoende de regie heeft, achter de feiten aan dreigt te lopen en daardoor niet in staat zal blijken om het algemeen belang voldoende te behartigen. Aanvullende actie is daarom nodig teneinde de gewenste regierol ter herpakken en proactief te kunnen handelen.

Ad 2. Kennis te nemen van de volgende in het kader van het faillissement SLZ door de gemeente te dienen algemene, maatschappelijke belangen.

Zoals in de eerdere besluitvormingsdocumenten is opgenomen en bij de bestuurlijke behandeling daarvan uitgebreid is besproken zijn de belangrijkste belangen van de gemeente de volgende:

1. Behoud en versterken van medisch (zorg)cluster:

- Betaalbare zorg in en voor de buurt
- Specialismen behouden voor de stad
- Dergelijke strategische locaties met een bestaande zorgbestemming, cq. in een zorgcluster zijn schaars en dienen beschikbaar te blijven voor groeiende zorgvraag t.b.v. groeiende stad
- Faciliteren huidige zorginstellingen van het medisch cluster
- EMA-gerelateerde ruimtevraag faciliteren
- Woningen voor zorg gerelateerde doelgroepen.

2. De gemeente heeft het recht van erfpacht initieel uitgegeven met de maatschappelijke bestemming '*medische voorzieningen (ziekenhuis)*'. Mede als gevolg van het faillissement van SLZ is nu op voorhand duidelijk dat deze bestemming. c.q. gebruik (*'ziekenhuis'*) blijvend onmogelijk is, waardoor het maatschappelijk belang met zich meebrengt dat de gemeente de onbezwaarde eigendom van de grond terug haalt. Om vervolgens, na het doorlopen van een zorgvuldig en democratisch besluitvormingsproces met alle stakeholders, in het bijzonder de buurt, een nieuwe bestemming aan het gebruik van de grond te kunnen geven.

3. Voorkomen dat opportunistische marktpartijen positie innemen en de financiële haalbaarheid van de gemeentelijke doelstellingen onmogelijk wordt, met mogelijk langdurig braak liggen en stagnatie tot gevolg.

Het waarborgen van voldoende kwaliteit en beschikbaarheid van de zorgfuncties en specialisaties is van groot maatschappelijk en strategisch belang voor de stad en de buurt. Daarbij zijn er zorginstellingen (NKI/AVL, Sanquin e.a.) op of rondom het perceel die een dringende behoefte hebben aan uitbreiding, teneinde te kunnen waarborgen dat ze hun activiteiten op een goede manier kunnen voortzetten.

Een onjuiste weergave of verwachting ten aanzien van de (toekomstige) bestemming, alsmede de wijze waarop het verkoopproces door de curator is georganiseerd leidt tot prijsopdrijving, onrealistische biedingen en trekt opportunistische vastgoedpartijen aan. Een verkoop door curator aan ontwikkelaars die speculeren op een 'lucratieve' bestemmingswijziging is een bedreiging voor de continuïteit van deze huidige (en in Principenota beoogde) bestemming. Bij een (terechte) niet medewerking door de gemeente is er kans op langdurig braakligging van het perceel.

De gemeente heeft slechte ervaringen met langlopende conflicten tussen gemeente en erfpachters, ten gevolge waarvan grond langjarig braak bleef liggen. Het is in het algemeen belang om het risico op dergelijke patstellingen te voorkomen.

Bovenstaande verstoort een zorgvuldig en democratisch proces over de invulling van de toekomstige bestemming van het Perceel en verhoogt de maatschappelijke kosten onnodig. De curator dient dergelijke maatschappelijke belangen te betrekken bij diens handelen.

Om deze belangen te waarborgen is **regie** en **beschikkingsmacht** noodzakelijk. De publiekrechtelijke –en privaatrechtelijke bevoegdheden ten aanzien van de bestemming geven de gemeente in deze bijzondere casus onvoldoende sturingsmogelijkheden en geeft een groot risico op conflicterende belangen.

Ad 3. Instemmen met het vasthouden aan de ingezette bestuurlijke strategie, te weten het verkrijgen en behouden van maximale regie op de planvorming, de herontwikkeling en de gebruikers van het medisch cluster Slotervaart

Zie boven.

Ad 4. In te stemmen om, gelet op bovenstaande ontwikkelingen en strategie, de regie op de herontwikkeling terug te krijgen door de procedure te starten ter beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van het algemeen belang, zoals bedoeld in artikel 24 van de toepasselijke Algemene Bepalingen van Voortdurende Erfpacht 1994

Instrumenten gemeente

Ter waarborging van de belangen van de gemeente – waarvoor regie op en beschikbaarheid van het Perceel noodzakelijk zijn - staan o.m. haar de volgende instrumenten ter beschikking:

1. Verwerving erfpachtrecht, al dan niet na een aanbieding op basis van het gevestigde voorkeursrecht;
2. Beëindiging erfpachtrecht om redenen van algemeen belang;
3. Onteigening.

Ad 1) Verwerving erfpachtrecht, al dan niet na een aanbieding op basis van het gevestigde voorkeursrecht

De waarde en het effect van het voorkeursrecht is beperkt binnen het verkooptraject door de curator. De curator beroept zich namelijk op een uitzondering in de Wet Voorkeursrecht gemeenten, die inhoudt dat het voorkeursrecht niet van toepassing is in geval van een executieverkoop door de curator. Het voorkeursrecht blijft overigens wel na eventuele

verkoop door de curator op het recht van erfpacht liggen, hetgeen marktpartijen kan afschrikken.

Het voorkeursrecht is wel relevant in het traject van Zadelhoff. Daarbij is immers geen sprake van een executieverkoop door de curator. Als Slotervaartziekenhuis B.V. (waarin [redacted] via diens holding aandeelhouder is) door de aflossing van de schulden (na akkoord schuldeisers) ophoudt in staat van faillissement te zijn, verkrijgt zij daarmee weer zelf de beschikking(smacht) over het vastgoed; dit kan het gevestigde voorkeursrecht niet voorkomen. Er verandert dan immers niets qua eigendom. Als Slotervaartziekenhuis B.V. echter op haar beurt het vastgoed wenst te vervreemden aan Zadelhoff dan kan de gemeente wel haar voorkeursrecht uitoefenen. Ook als de aandelen in Slotervaartziekenhuis B.V. (deels) overgaan naar Zadelhoff (en daarmee het vastgoed) dan kan gemeente dat tegengaan. Het vastgoed komt hiermee echter niet naar gemeente, maar blijft in dat geval bij de oude aandeelhouder.

De koninklijke weg, naar aanleiding van het voorkeursrecht, is een transparant verkooptraject tussen curator en gemeente. De gesprekken hierover met de curator verlopen echter zeer moeizaam. De curator wenst zich niet vast te leggen en stelt zich op het standpunt dat hij tegen de 'hoogst mogelijke prijs' wil verkopen. Voor de maatschappelijke belangen van gemeente toont hij geen begrip. Op basis van de huidige stand van zaken, met alleen de WVG als drukmiddel, wordt de kans niet erg groot geacht dat de curator en de gemeente er uit komen.

Tussenconclusie: het voorkeursrecht biedt onvoldoende drukmiddel richting curator in een (minnelijk) verwervingstraject en geeft de gemeente geen regie.

Ad 2) Beëindiging om redenen van algemeen belang

Op basis van de Algemene Bepalingen Erfpacht Amsterdam 1994, welke van toepassing zijn op het betreffende erfpachtrecht, kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang, met inachtneming van de volgende stappen:

Stap 1) Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

Stap 2) Gedurende tenminste 2 maanden kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen.

Stap 3) De Gemeenteraad besluit met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren. Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk door Burgemeester en Wethouders moet worden opgezegd.

N.B. 1: Indien de erfpacht eindigt op deze wijze vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet (waardering op basis van huidige bestemming en planologische mogelijkheden).

N.B.2: Als gemeente er voortijdig met curator uitkomt, dan is beëindiging niet meer aan de orde.

Aandachtspunten bij beëindiging om redenen van algemeen belang:

- *Onderbouwing algemeen belang*. De mogelijkheid van beëindiging is uiteraard in belangrijke mate afhankelijk van de onderbouwing (en zwaarte) van het betrokken algemeen belang. Het is goed verdedigbaar dat bovengenoemde belangen van de gemeente een beëindiging, met een vergoeding aan de curator op basis van de Onteigeningswet, rechtvaardigen. Desondanks kan niet worden uitgesloten dat de rechter oordeelt dat de gemeente niet op deze grond kan beëindigen wegens een gebrek aan zwaarwegend algemeen belang (afgezet tegen de belangen van de curator) of dat het middel disproportioneel is (misbruik van recht). In het beëindigingsproces is het dan ook wenselijk dat de gemeente zorgvuldig kijkt naar de ingediende zienswijzen op de voorgenomen beëindiging en de naar voren gebrachte belangen en bezwaren betrekt bij de uiteindelijke beëindiging.

- *Precedentwerking* (de zekerheid van erfpachtrechten in het algemeen kan ter discussie komen). Beëindiging wegens redenen van algemeen belang is een instrument dat de gemeente niet eerder bij een voortdurend erfpachtrecht heeft toegepast, omdat andere instrumenten over het algemeen voldoende handvatten bieden om de gemeentelijke doelen te behalen. Het is daarom belangrijk te blijven benadrukken dat dit een zeer uitzonderlijk en specifiek geval betreft: het betreft een bijzondere faillissementscasus, waarbij de gemeente wordt geconfronteerd met een failliet ziekenhuis, waarbij de erfpachter alle activiteiten heeft gestaakt en het op voorhand duidelijk is dat deze bestemming c.q. gebruik conform de bestemming (‘*ziekenhuis*’) blijvend onmogelijk is. Het maatschappelijk belang brengt met zich mee dat de gemeente de onbezwaarde eigendom van de grond terug haalt, om vervolgens, na het doorlopen van een zorgvuldig en democratisch besluitvormingsproces, een nieuwe bestemming aan het gebruik van de grond te kunnen geven. Het handelen van zowel de curator als marktpartijen (zie hierboven) doorkruisen dit proces.

Conclusie: Een beëindiging van het recht van erfpacht, althans de aankondiging daartoe versterkt de onderhandelingspositie van de gemeente substantieel. Bij daadwerkelijke beëindiging is per definitie gewaarborgd dat de gemeente regie en beschikkingsmacht volledig terugkrijgt.

Ad 3) Onteigening

Onteigening is op dit moment niet mogelijk. Er is immers geen sprake van een afwijkend gebruik ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Met dit instrument kan daarom niet worden voorkomen dat andere partijen positie innemen op de locatie. Daarmee kan derhalve niet worden ondervangen dat vastgoedpartijen ongewenste sturing geven en een zorgvuldig besluitvormingsproces met alle stakeholders belemmeren. Zeker nu blijkt dat marktpartijen bereid zijn om € 45 mln. te investeren en het anderzijds een gegeven is dat met maatschappelijke zorgfuncties alleen zo geen gezonde businesscase te realiseren is in het gebouw.

Wanneer door de gemeente over enkele jaren, na afronding van een zorgvuldig plan- en besluitvormingsproces een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan is pas onteigening mogelijk van het perceel, mits het daadwerkelijke gebruik afwijkt van de vastgestelde bestemming en de erfpachter niet tot zelfrealisatie kan overgaan.

Ad 5. In te stemmen met het opleggen van de geheimhouding op deze voordracht op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet in verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De belangen in dit artikel wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking. De geheimhouding op het voorstel zoals genoemd in beslispunt 4 wordt opgelegd tot het moment dat het college besluit tot openbaarmaking. De overige informatie uit de voordracht is voor onbepaalde tijd geheim, en

Ad 6. In te stemmen met het machtigen van zowel de wethouder Grondzaken als de wethouder Zorg om – indien nodig - te besluiten over openbaarmaking van het voorstel zoals genoemd in beslispunt 4 dan wel om de wettelijke grondslag voor het opleggen van geheimhouding te wijzigen.

In verband met de belangen genoemd in artikel 10 tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur besluit het college om geheimhouding op deze voordracht te leggen. Openbaarmaking zou de economische en financiële belangen van de gemeente onevenredig benadelen. Tevens wordt door het opleggen van geheimhouding voorkomen dat bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke- of rechtspersonen onevenredig worden benadeeld. Deze belangen wegen in dit geval zwaarder dan openbaarmaking.

De geheimhouding op de voordracht wordt opgelegd voor onbepaalde tijd. De wethouder Grondzaken alsmede de wethouder Zorg worden door het college gemachtigd om – indien nodig - te besluiten over openbaarmaking van beslispunt 4 dan wel om de wettelijke grondslag voor het opleggen van geheimhouding te wijzigen.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Scenario: verwerving van SLZ, dan wel beëindiging van het recht van erfpacht SLZ

In geval van een verwerving van het SLZ door de gemeente als gevolg van een beëindiging van het recht van erfpacht of een (minnelijke) verwerving van SLZ, bestaat hiervoor dekking op basis van het kredietbesluit van de gemeenteraad d.d. 28 november 2018, zowel voor de koopsom/vergoeding, alsmede voor de juridische kosten.

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. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de door de gemeente te betalen vergoeding bij beëindiging (schadeloosstelling vindt plaats op basis van de Onteigeningswet) fundamenteel hoger zal uitvallen. Dit mede gelet op het feit dat er geen sprake meer is van een lopende onderneming en derhalve hier geen (bedrijfs)schade wordt geleden.

Overigens zal de gemeentelijke businesscase in geval van sloop/nieuwbouw op het betreffende perceel financieel gunstiger zijn, gezien de grote volumes die in dat geval mogelijk zijn. Een dergelijke intensivering, na sloop, is alleen mogelijk indien de gemeente de beschikkingsmacht over het vastgoed krijgt.

In lijn met het raadsbesluit d.d. 28 november 2018 worden eventuele risico's met betrekking tot de besluitvorming rondom het Investeringsbesluit, d.w.z. de verwerving van SLZ (door minnelijke verwerving of beëindiging van het recht van erfpacht) ondervangen door in het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds een risicoreservering op te nemen.

Scenario: niets doen, gemeente verwerft niet, laat markt zijn gang gaan

Indien gemeente niet acteert op grond van haar algemeen belang, niet verwerft en de markt (bijv. Zadelhoff) haar gang laat gaan, zal het krediet vervallen ten gunste van het Vereveningsfonds en zijn er verder geen financiële consequenties. Het gereserveerde (krediet)bedrag valt weer vrij t.g.v. het Vereveningsfonds.

Gelet op de hoogte van de financiële injectie door Zadelhoff, namelijk rond de € 45-50 mio, is het onmogelijk dat Zadelhoff c.s. dezelfde (maatschappelijke/zorg) bestemming kunnen handhaven, zonder het toevoegen van commerciële functies en marktwoningen. Dit staats haaks op de beoogde zorgfunctie, recent nog bevestigd in de door het college vastgestelde Principenota Schinkelkwartier. Voorts lijkt Zadelhoff, gelet op de hoogte van het bedrag en de noodzaak van een gezonde business case, uit te gaan van de aanname dat de gemeente geen hogere grondwaarde in rekening brengt in het kader van de gewenste bestemmingswijziging. In dat geval is beginsel ook sprake van (ongeoorloofde) staatssteun.

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente n.v.t.

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2019-045817	College van B&W Advies (pdf)
AD2019-045453	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen en tot het bepalen van het moment van openbaarmaking