Gemeente
Amsterdam

Actieve grondpolitiek

tbv gemeenteraad Sluis

20 mei 2021

Pierre van Rossum

Voorstellen

- Directeur Openbare Orde en Veiligheid
- Directeur Grond & Ontwikkeling
- Directeur Projectmanagementbureau
- Projectmanager ruimtelijke projecten

Vormen van grondpolitiek

1. Eigen grondpolitiek
2. Faciliterende grondpolitiek
3. Actieve grondpolitiek:
    a) Zelf aankopen en ontwikkelen
    b) Laten aankopen en ontwikkelen

1. Eigen grondpolitiek

- Marktpartij is of wordt vol (‘bloot’) eigenaar van de grond en opstallen
- Marktpartij voert door de gemeente gewenste ontwikkeling uit
- Gemeente ondersteunt het initiatief door middel van:
  - Stedenbouwkundige plan / beeldkwaliteitsplan
  - Openbare ruimte plan
  - Bestemmingsplan
  - Anterieure overeenkomst (kostenverhaal)

Bouwgrond Oostenburg verkocht voor 64 miljoen



De Van Gendthallen op het Oostenburgereiland © Floris Lok

Voor 64 miljoen euro heeft het Rijksvastgoedbedrijf een deel van de bouwgrond verkocht op het Oostenburgereiland.

DOOR: HET PAROOL/ANP 14 MAART 2018, 14:17


DRAKA











2. Faciliterende grondpolitiek

- Marktpartij wil herontwikkelen (transformatie) op grond van de gemeente die in erfpachtrecht is uitgegeven
- Gemeente ondersteunt initiatief door middel van:
  - Stedenbouwkundige plan / beeldkwaliteitsplan
  - Openbare ruimte plan
  - Bestemmingsplan
  - Herziening erfpachtrecht (afromen meerwaarde)
  - Grondexploitatiebegroting







3a. Actieve grondpolitiek: zelf aankopen en ontwikkelen

- Gemeente is historisch grondeigenaar (en van de eventuele opstallen)
- Gemeente koopt zelf strategisch aan omwille van:
  - samenhangende stedenbouw/kwaliteit
  - regie op programma/functie
  - ter voorkoming van speculatie
- Gemeente geeft bouwrijp in erfpacht uit (op basis van het selectiebeleid)








SLOTERVAARTZIEKENHUIS

ZORG

Zadelhoff wil faillissement van het Slotervaartziekenhuis opheffen

- **Vastgoedbedrijf Zadelhoff wil €45 mln verstrekken**
- Daarmee zijn vorderingen van schuldeisers gedekt
- Zadelhoff wil het pand, maar geen doorstart maken

Anna Dijkman
Amsterdam

Een onverwachte wending in het tot nu toe roerige faillissement van het Slotervaartziekenhuis. Gistermiddag maakten de aandeelhouders van het ziekenhuis bekend dat vastgoedonderneming Zadelhoff een financiering verstrekt om alle vorderingen ter waarde van €45 mln te voldoen. Dan kan het faillissement worden opgeheven.

Het pand zou daarmee in eerste instantie in handen blijven van de huidige aandeelhouders, onder wie Loek Winter en Willem de Boer. Het persbericht meldt wel dat zij 'geen invloed [zullen] hebben op de toekomstige exploitatie en bedrijfsvoering'. Dat is als voorwaarde gesteld aan de financiering, zegt Maarten Feilzer, directeur van Zadelhoff, in een toelichting. Als het faillissement is opgeheven, zal een nieuwe bestuurder worden benoemd.

Zadelhoff hoopt het pand grotendeels in eigendom te krijgen, al behouden onder andere Winter en De Boer een aandeel, en er een complex met verschillende zorgondernemingen in te vestigen. Daarnaast zou er huisvesting voor zorgverleners in moeten komen. De financiering voorziet ook in de grootschalige renovatie van het gebouw. Er is nadrukkelijk geen sprake van een doorstart van het ziekenhuis.

De curatoren hebben overigens nog geen plan gezien, laat woordvoerder Marcel Paapsteweten. Zij moeten het voorstel eerst beoordelen en brengen dan advies uit aan de rechter-commissaris. Die beslist uiteindelijk of het faillissement kan worden opgeheven. 'Maar als alle crediteuren worden betaald, is dat vanuit ons perspectief een goede zaak.'

De gemeente Amsterdam zegt in een reactie 'zorgen' te hebben over de betrokkenheid van zorgondernemer Loek Winter 'vanwege de maatschappelijke impact die het faillissement van het Slotervaartziekenhuis heeft gehad'. De gemeente is niet betrokken geweest bij de deal en zegt een officieel bericht van Zadelhoff af te wachten.

Om het pand in eigendom te krijgen moet Zadelhoff nog wel in gesprek met de gemeente. Die heeft er namelijk een voorkeursrecht op gevestigd waardoor ze het pand als eerste mag kopen. Op het pand rust ook een zorgbestemming, maar omdat Zadelhoff daarin voorziet met zijn plannen hoopt de vastgoedonderneming er op korte termijn met de gemeente uit te kunnen komen.

Het verkrijgen van eigendom is overigens geen voorwaarde voor het verstrekken van de financiering, zegt directeur Feilzer van Zadelhoff. De exacte voorwaarden van de financiering wil hij niet vrijgeven, 'maar het wordt een hypothecaire lening die losstaat van een eventuele opheffing van het voorkeursrecht'.

> Voor Winter en De Boer is geen rol weggelegd bij de toekomstige exploitatie van het pand

Zadelhoff zegt met zijn plan allereerst continuïteit te willen bieden aan huurders die nu in het pand zitten, zoals het Antoni van Leeuwenhoek en Atal Medical. 'Daarnaast kan tegen maatschappelijke huurprijzen onderdak worden geboden aan nieuwe zorgactiviteiten', aldus Feilzer. 'Zo creëren we een medisch zorgcomplex voor de regio.'

Het Slotervaartziekenhuis moest in oktober vorig jaar uitstel van betaling aanvragen, net als de IJsselmeerziekenhuizen in Flevoland. De MC Groep van onder andere Loek Winter en Willem de Boer, waar de ziekenhuizen onder vielen, had al langer moeite de boel financieel rond te krijgen. Toen de zorgverzekeraars geen geld meer wilden lenen, werden beide ziekenhuizen failliet verklaard.

De IJsselmeerziekenhuizen maakten met hulp van het ziekenhuis St Jansdal in Harderwijk gedeeltelijk een doorstart. Een deel van de zorg van de locaties Dronten en Lelystad wordt overgenomen. Voor het Slotervaart viel in november het doek. Vorige week begon de veiling van de boedel. De spullen worden in delen geveild; half juni moet het ziekenhuis leeg zijn.

Stadsbestuur dwarsboomt plan oud-eigenaren Slotervaart



MC Slotervaart © Dingena Mol

Met een uitzonderlijke ingreep dwarsboomt het Amsterdamse stadsbestuur het plan waardoor de voormalige aandeelhouders en bestuurders van MC Slotervaart terug zouden kunnen keren als eigenaren van het gebouw aan de Louwesweg.

Ruzie om verkoop pand Slotervaart

Bas Soetenhorst
AMSTERDAM

Na woensdag per brief door de gemeente Amsterdam zwart te zijn gemaakt, slaan de curatoren van het failliete MC Slotervaart terug met een eigen brief. Ze schrijven dat de gemeente probeert een slaatje te slaan uit het faillissement.

Volgens de curatoren Marc van Zanten en Marlous de Groot verzwijgt de gemeente dat het van plan is na aankoop van het ziekenhuisgebouw de bestemming te veranderen en er woningen neer te laten zetten, waardoor de grond veel meer waard zal zijn en met winst kan worden doorverkocht. 'Zij houdt de informatie achter, kennelijk met het doel (..) voordeel uit de situatie te trekken.'

De brief is onderdeel van een ruzie tussen het stadsbestuur en de curatoren, die draait om het ziekenhuisgebouw – met voorsprong het meest waardevolle onderdeel van de failliete boedel. Eerder deze maand klaagden Van Zanten en De Groot al over het voorkeursrecht dat het stadsbestuur kort na het faillissement op het gebouw vestigde, waardoor ze gedwongen zijn het eerst aan de gemeente te koop aan te bieden.

Volgens de brief ondermijnt dat de wettelijke taak van de curatoren om zo veel mogelijk geld voor het pand te incasseren, teneinde de schuldeisers tegemoet te komen. Alleen bij openbare verkoop is dat mogelijk. 'Er zit namelijk een verschil tussen de getaxeerde waarde en de marktwaarde.'

Beschuldiging

Van Zanten en De Groot herhalen hun ontkenning dat ze onderhandelingen over de verkoop aan de gemeente eenzijdig hebben gestaakt, zoals het stadsbestuur stelt. Ze willen dat de gemeente die beschuldiging herroept. Ook ontkennen ze tegenover potentiële kopers te verzwijgen dat het pand eerst aan de gemeente te koop moet worden aangeboden.

Met uitzondering van de VVD ging de gemeenteraad gisteren akkoord met het voorkeursrecht. Volgens wethouder Marieke van Doorninck (Grondzaken) moet dit garanderen dat het gebied een zorgbestemming houdt. Ze wil 'zo snel mogelijk' weer in gesprek met de curatoren.



Nog meer mijnenjagers richting Marineterrein



Enkele dagen geleden meldde Defensie nog via een persbericht aan het Noordhollands Dagblad dat de mijnenjager Hellevoetsluis voor educatieve doeleinden naar het Marineterrein op Kattenburg is versleept. Nu meldt de Helderse Courant dat de 3 andere mijnenjagers buiten dienst ook naar Amsterdam komen, maar dat de schepen vervolgens in de verkoop gaan. Hoe het precies zit mag Joost weten. Communicatie naar de buitenwereld is nooit de sterkste kant geweest van onze krijgsmacht...



3b. Actieve grondpolitiek: aankopen en ontwikkelen door partner

- Met tussenkomst van de gemeente koopt partner strategisch aan omwille van:
  - Samenhangende stedenbouw/kwaliteit
  - Regie op programma/functie
  - Ter voorkoming van speculatie
  - Uit 'verkeerde handen' halen
- Gemeente ondersteunt met:
  - Aftoppen onrendabel
  - Eventueel ABC constructie
  - Bestemmingsplanherziening

Overzichtskaart projectgebied 1012



Sleutelprojecten

- I Cluster Beursplein
- II Chinatown
- III Parkeergarage Oosterdok
- IV Cluster Oudekerksplein
- V Ons Lieve Heer op Solder
- VI Victoriahotel en Kadasterpand
- VII Fortisgebouw Rokin
- VIII Herontwikkeling Krasnapolsky
- IX Binnengasthuisterrein UvA
- X Art Plaza-Tabakspanden

Straatgerichte aanpak

1. Cluster Damrak-Noordelijke Nieuwendijk
2. Cluster Warmoesstraat en stegen
3. Cluster Rokin-Nes
4. Cluster Damstraat-Hoogstraten
5. Cluster Oudezijds Achterburgwal en stegen
6. Cluster Oudekerksplein en omgeving
7. Overige straten straatgerichte aanpak

Openbare ruimte

1. Oudezijds Voorburgwal
2. Heintje Hoeksteeg
3. Oudezijds Armsteeg
4. Oudekerksplein en omgeving
5. Zeedijk
6. Geldersekade
7. Oudezijds Achterburgwal
8. Nieuwe Doelenstraat
9. Bergstraat
10. Nieuwezijds Voorburgwal
11. Cluster Koepelkwartier
12. Singel
13. Nes en zijstraten
14. Hasselaersteeg
15. Korsjespoortsteeg/ Roomolenstraat
16. Openen stegen
17. Damrak-Rokin (rode loper)


51
P


SEX


QUARTIER PUTAIN






JAPAN








CAFE
Dread Rock
Dread Rock


YOKIYO










Snackbar
STONE'S CORNER
WE ROCK THE PLANET
COFFEESHOP

Voorwaarden voor actieve grondpolitiek

- Inzet gemeentelijk (planologisch juridisch) instrumentarium:
  - Minnelijke verwerven
  - Voorkeursrecht uitoefenen
  - Onteigening inzetten (in combinatie met bestemmingsplan)
  - Al dan niet meewerken met bestemmingsplan herziening
  - Toepassen Wet Bibob

Wet Voorkeursrecht

Met de vestiging van het voorkeursrecht beoogt de gemeente de regierol bij de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie te behouden en te versterken

Gericht tegen grondspeculatie

Eigenaar is verplicht de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden

Processtappen actieve grondpolitiek

1. In gesprek met grondeigenaar over toekomstige bestemming
2. Onderhandelen over zelfrealisatie dan wel minnelijke verwerving
3. Waarderen grond
4. Opstellen grondexploitatie
5. Inzetten planologisch juridisch traject gericht op onteigening
6. Beschikbaar stellen aankoopkrediet
7. Verwerven met koopovereenkomst
8. Verdere planvorming
9. Zelf verder ontwikkelen of onder voorwaarden direct doorverkopen aan partner (ABC) met bv privaatrechtelijke kwalitatieve bepalingen

Rol gemeenteraad bij actieve grondpolitiek

- Vaststellen gewenste ontwikkeling en de ontwikkelstrategie
- Vaststellen grondexploitatie (met aankoopkrediet)
- Vaststellen bestemmingsplan
- Besluit doorverkoop grond

Risico's van actieve grondpolitiek

- Financieel verlies op aankoop
- Langdurig onderhandelingstraject
- Langdurig juridisch traject ('zelfrealisatie')
- 'Machtsmisbruik overheid'
- Stagnatie in projectontwikkeling
- Verstoorde verhoudingen

Noodzakelijke competenties actieve grondpolitiek

- Waardebepaling grond (taxatie)
- Onderhandelingsvaardigheid
- Juridische expertise
- Durf en daadkracht

Vragen?

