

Hoogmoed in Oud-Zuid

's Lands bekendste zorgondernemer Loek Winter blijkt ook een geducht vastgoedbaas. In Oud-Zuid heeft hij toestemming gevraagd voor het slopen van enkele panden. Winter is al in opspraak om een vastgoeddeal met een van zijn vele zorginstellingen.

Bas Soetenhorst
AMSTERDAM

Loek Winter en de Jan van Goyenkliniek kennen een turbulente geschiedenis. Nederlands bekendste zorgondernemer – mede-eigenaar van onder andere het Slotervaartziekenhuis en de IJsselmeerziekenhuizen – werd in 2012 gedwongen op te stappen als directeur. Toenmalig Slotervaartdirecteur Aysel Erbudak, die de kliniek gebruikte als 'buitenpoli', vond dat Winter te veel verdiende.

Er werken enkele tientallen specialisten en circa 200 medewerkers in Medisch Centrum Jan van Goyen, verspreid over vier fraaie herenhuizen op de hoek van de Emmastraat en de Jan van Goyenkade en nog een deel in een pand aan het Concertgebouwplein. Ondanks zijn aftocht in 2012 speelt Winter er ook nu nog een rol. Niet als zorgondernemer, maar als verhuurder. Hij is mede-eigenaar van Jan van Goyenkade 1 en 2 (in 2007 gekocht voor 5,8 miljoen euro) en sinds 2010 ook van Emmastraat 42 (koop prijs 1,3 miljoen). Het zijn deze uit 1921 daterende panden waarvoor hij op 30 maart een vergunning heeft aangevraagd voor sloop en nieuwbouw. Boven-

op de klinieken zouden woningen moeten komen. De eigenaar van de kliniek – het OLVG – weet van niets. De plannen zorgen voor onrust in de buurt (zie rechterpagina).

Nergens voor nodig, bezweert Winter. Hij wil niet slopen, alleen hoger bouwen. Wat het woord 'sloop' dan in de vergunningsaanvraag doet? "Dat heeft te maken met formaliteiten."

Volgens Winter is het plan voor wat betreft de Jan van Goyenkade zelfs alweer van de baan, omdat goedkeuring van de gemeente uitbleef. Een woordvoerder van stadsdeel Zuid meldt daarentegen dat de zaak nog in behandeling is: "Er ligt een adviesaanvraag voor Jan van Goyenkade 1 en 2. De bouwhoogte gaat van 14 naar 22 meter."

Ongunstige lening

Niet alleen als vastgoedbaas beroert Winter de gemoederen. De cliëntenraad van zorginstelling De Seizoenen, waarvan hij mede-eigenaar is, ageert al jaren tegen de wijze waarop hij het vastgoed in bezit kreeg. De antroposofische instelling voor verstandelijk gehandicapten heeft zes vestigingen in het oosten en zuiden van het land, met in totaal 440 bewoners.



De Jan van Goyenkliniek. Volgens de vergunningsaanvraag zou na sloop de kliniek in de acht meter hogere nieuwbouw moeten terugkeren met onder een parkeerkelder en boven woningen. FOTO JESPER BOOT

Vastgoed en zorg

Naast een zorgimperium heeft Loek Winter (1959) een indrukwekkend lijstje aan vastgoed privé in eigendom. Veel panden zijn van hem en zijn broer. Samen hebben ze voor vele miljoenen vastgoed in bezit. In Amsterdam gaat het naast de panden van de Jan van Goyenkliniek onder meer om de monumentale Bachzaal, een concertzaal in Zuid. Ook heeft Winter bezittingen in onder meer Breda, Harlingen, Almere, Heerlen en Zwolle.

Zijn zorgtak omvat het MC Slotervaart (voorheen het Slotervaartziekenhuis), de IJsselmeerziekenhuizen (vestigingen in Lelystad, Emmeloord en Dronten), de Thomashuizen (kleinschalige opvangplekken met acht à negen bewoners met een verstandelijke beperking, waarvan er 120 zijn), de Herbergier (40 vestigingen voor dementiezorg) en de DC Klinieken (diagnostische centra met vestigingen in onder andere Amsterdam, Rotterdam en Alkmaar). Hij heeft plannen ook in België en Duitsland Thomashuizen te openen.



Loek Winter FOTO ANP

Toen de instelling failliet ging, maakte Winter met drie zakenpartners in 2012 een doorstart. Nadien kochten ze het vastgoed. Die deal is onderwerp van door de rechter gelast onderzoek. Dat is het gevolg van een door de cliëntenraad aangespannen zaak bij de Ondernemingskamer, onderdeel van het Amsterdamse gerechtshof, gespecialiseerd in conflicten in bedrijven.

Door geschuif met gelden kregen Winter en zijn mede-eigenaren voor 100 euro het vastgoed van De Seizoenen in handen, dat 18 miljoen euro waard is. Ze lieten de zorginstelling een lening van 3,25 miljoen verstrekken aan een door hen opgerichte vastgoed-bv. De voorwaarden voor de lening zijn ongunstiger dan bij een gewoon krediet; bij een faillissement staat De Seizoenen achteraan in de rij met schuldeisers.

Mede dankzij die lening gaven de banken Winter en zijn partners een hypotheek van 18 miljoen voor aanschaf van het vastgoed.

Vorige maand bleek de Ondernemingskamer met de cliëntenraad van mening dat bij deze deal tegenstrijdige belangen speelden bij de eigenaren. De vraag is ook of het in het belang van de Seizoenen was dat Winter en partners exclusief met de curator van het failliete Zonnehuizen (de voorganger van De Seizoenen) en de banken onderhandelden over overname van het vastgoed.

Aan het lijntje

Een door de cliëntenraad aangedragen externe financier, Wim Boers, die bereid was mede-aandeelhouder te worden, werd meer dan een jaar aan het lijntje gehouden voordat Winter hem ontving. Toen was het vastgoed al lang en breed door de banken verkocht. "Dat was geen serieus gesprek," zegt Boers. "Ik had het gevoel dat het vooral ten behoeve van de cliëntenraad was. Want de boodschap van Winter was helder: we hebben u niet nodig."

Volgens Winter is er niets onoorbaars gebeurd. Hij vindt het 'flauw' te stellen dat 100 euro is betaald voor al het vastgoed: "Alsof ik helemaal geen risico neem. Ik ben bij de doorstart in een instelling gestapt die 1 miljoen euro per maand verlies leed. Met 2300 arbeidsovereenkomsten en 200 gebouwen. De directie had geen zicht op de omvang van de schulden. Mijn adviseurs zeiden dat ik idioot was als ik erin zou stappen. Een instelling met een winstklem (zorginstellingen mogen geen winst uitkeren – red.) Advocaten zeiden: 'Loek, doe het niet.'"

Winter deed het toch. "Ik keek naar al die an-

Sloop doorbreekt het geheel

Mag dat zomaar, slopen en bouwen in het statige Oud-Zuid, vol historische panden uit de Amsterdamse School? Dat vragen omwonenden van de Jan van Goyenkade en directe omgeving zich af mede naar aanleiding van de vergunningsaanvraag van Loek Winter voor sloop en nieuwbouw van de Jan van Goyenkliniek. Officiële bezwaren zijn nog niet ingediend, maar de bewoners laten zich wel bijstaan door een advocaat, Aike Kamphuis, ook vanwege bouwplannen elders in de buurt. De nummers 1, 2, 3 en 4 aan de Jan van Goyenkade zijn twee twee-onder-een-kapwoningen. De uit 1921 daterende panden zijn door architect Philip Anne Warners ontworpen als onderdeel van een 'ensemble', een tweeling. Wie aan een van de vier woningen iets verandert, doorbreekt het geheel. Toch geeft het bestemmingsplan, dat dateert uit 2013, veel ruimte voor nieuwbouw. Zolang er geen monumenten in het geding zijn, is er veel mogelijk. Sinds 1 april is het gebied rond Plan Zuid beschermd stadsgebied. De gemeente moet daar het bestemmingsplan aanpassen, maar van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

hoeft dit niet. De dienst Monumenten en Archeologie beperkt zich ook tot deze formele reactie. Het bouwproject van zorgondernemer Loek Winter beslaat volgens de vergunningsaanvraag ook nummer 42 van de naburige Emmastraat, waaraan twee woonlagen zouden moeten worden toegevoegd. Volgens Winter is dit in strijd met het bestemmingsplan. Sebastiaan Capel, stadsdeelvoorzitter van Zuid zegt echter dat het plan 'qua volume en hoogte kan'. Zijn ambtenaar bevestigt dat ook. Capel vraagt zich wel af of de stad met alle bouwwoede niet aan nieuwe regels toe is. Voor Norman Vervat van erfgoedvereniging Heemschut, is het nu al zonneklaar: het bestemmingsplan moet aangescherpt. "In Zuid wordt te rigoureuze gesloopt. Historische interieurs verdwijnen, panden worden verminkt." Hij staat voor Emmastraat 36, dat acht meter hoger werd. "Stijlvol gedaan, maar geschiedvervalsing." Vervat vindt het een gemiste kans dat Zuid niet meer monumenten telt. "Iedereen wil tussen Amsterdamse huizen wonen, maar niemand doet zijn best ze te behouden."

Anna Marie Born, bewoonster van de Jan van Goyenkade 4 hoopt dat er nog wat bij het oude kan blijven. Er is al zo veel bouwdrift in haar buurt. "Op een dag kwamen we thuis en zeiden we: 'daar aan de overkant van het water stond toch een huis?'" Ze wijst op een lege plek waar alleen een hijskraan staat. Een jaar eerder was het klassieke Amsterdamse pand met rieten dak er nog. Twee panden naast haar staat een huis in de steigers, waar een zwembad onder komt. Wat verder op de kade worden aan de voorkant dakkapellen gemaakt. Wie de De Lairessestraat inloopt, ziet dat in binnentuin veel kantoren worden gebouwd. Op de nummers 145-147 is een vergunning aangevraagd voor ophoging. "Alles wordt groter," zegt Born. Rond het Valeriusplein roeren bewoners zich ook tegen de bouwwoede. Born verhuisde in 1974 van de Cornelis Schuytstraat naar de kade, omdat ze die zo lommerijk vond. Om haar heen woonden de ondernemers Beels (bankiers), Vroom, Dreesmann en Heineken. **Ton Damen**

proposofische medewerkers. Ik zag de bewoners. Ik liep met tranen in mijn ogen over het terrein." Volgens Winter wilde niemand anders het vastgoed hebben. "En De Seizoenen draait nu goed. Ik heb de problemen opgelost." De omstreden lening aan zijn eigen vastgoed-bv was 'een win-win voor beide partijen', zegt hij. De Seizoenen zat met 'overtollige liquiditeiten'. En de rente van 6 procent die de vastgoed-bv De Seizoenen betaalt, geeft een hoog rendement. "Let wel, ik heb niet de contracten getekend waarbij de zorginstelling geld leent aan ons vastgoedbedrijf."

Dat deden zakenpartners van Winter die naast aandeelhouder in De Seizoenen bestuurder van de zorginstelling waren. De cliëntenraad verzette zich jarenlang tevergeefs tegen deze 'achtergestelde lening', zoals de officiële benaming is. Nu zegt Winter bereid te zijn te regelen 'dat die lening ervan af gaat'.

Een andere lening van De Seizoenen aan weer een andere bv van de eigenaren, noemt Winter nu 'onhandig'. "Die is ook teruggedraaid."

Dit artikel kwam in samenwerking met NRC tot stand.

Miljoenenconstructie

Eind 2011: zorginstelling Zonnehuizen gaat failliet

1. Winter en drie zakenpartners maken met een deel van Zonnehuizen een doorstart en veranderen de naam in De Seizoenen.
 2. Het viertal richt een vastgoed-bv op waarin ze samen €100 investeren.
 3. Ze laten De Seizoenen uit eigen vermogen 3,25 miljoen lenen aan hun vastgoed-bv.
 4. De Seizoenen leent 1 miljoen uit aan een tweede bv van het viertal.
 5. Die tweede bv leent weer 3,25 miljoen aan de vastgoed-bv.
 6. Mede dankzij de leningen krijgt de vastgoed-bv een hypotheek van 18 miljoen voor de koop van het vastgoed van De Seizoenen.
- conclusie:** Voor €100,- zijn Winter en de zakenpartners eigenaar van het vastgoed van De Seizoenen

