Gemeente Amsterdam

Nr. X

Gemeentelijk Management Team

Vergadering [datum]

	Gegevens
Vertrouwelijk	Ja, onderwerp is onderdeel van de begrotingsbesprekingen in het college
Agendaonderdeel	ter besluitvorming
Onderwerp	Financieel knelpunt Aquariumgebouw Artis
Verantwoordelijk GMT-lid	5.1, 2, e
Behandelaar	Naam: 5.1, 2, e (Gemeentelijk Vastgoed) / 5.1, 2, e (Sport en Bos) Telefoo 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Gevraagd besluit	Het GMT wordt gevraagd: 1. Kennis te nemen van het financiële knelpunt van Artis als gevolg van de slechte staat van het Aquariumgebouw en het verzoek van Artis aan de gemeente om een bijdrage van € 15 miljoen 2. Kennis te nemen van de voorgestelde oplossingsrichtingen 3. Te besluiten welke oplossingsrichtingen moeten worden meegenomen in de voorbereiding van de aanstaande begrotingsretraite van het college

Korte toelichting

Aanleiding

Het Aquariumgebouw van dierentuin Artis uit 1881 is een Rijksmonument en is van grote architectuur- en cultuurhistorische waarde. Diverse lekkages, aantasting door zout water en de staat van de installaties in het gebouw maken een grootschalig restauratie van het gebouw noodzakelijk. Op 3 september 2019 heeft Artis een brief aan het college gestuurd waarin zij, naar aanleiding van een gesprek met de betrokken wethouders, de urgentie uiteen zetten voor de restauratie van het Aquariumgebouw en de gemeente vragen om een bijdrage voor de restauratie.

Bij de Voorjaarsnota 2020 is geld aangevraagd om een gemeentelijke bijdrage te kunnen doen. Besluitvorming is toen vanwege de coronacrisis uitgesteld. Bij de recente herijking van het coalitieakkoord is er geen geld vrij gemaakt voor een bijdrage aan de restauratie van het Aquariumgebouw. Desondanks is vanuit het GMT gevraagd om een notitie te maken met een aantal oplossingsrichtingen om te onderzoeken wat de gemeente nog zou kunnen doen richting Artis. Na bespreking in het GMT kan er vervolgens een voorstel worden uitgewerkt voor de begrotingsretraite.

Bestuurlijk valt dit onder de verantwoordelijkheid van wethouder Ivens en ambtelijk onder de verantwoordelijkheid van Sport en Bos. Omdat dit deels een vastgoed-gerelateerd vraagstuk is, heeft Gemeentelijk Vastgoed Sport en Bos geholpen bij het opstellen van deze notitie.

Deze notitie is in een paar dagen opgesteld. Door de beperkte tijd die er beschikbaar was, heeft er geen volledige interne afstemming plaatsgevonden en heeft er nog geen overleg met Artis kunnen plaatsvinden over de in deze notitie voorgestelde oplossingsrichtingen.

Onderbouwing per besluit

Ad 1. Kennis te nemen van het financiële knelpunt van Artis als gevolg van de slechte staat van het Aquariumgebouw en het verzoek van Artis aan de gemeente om een bijdrage van € 15 miljoen

De situatie van het Aquariumgebouw is urgent. Artis geeft aan dat als er niet op korte termijn wordt gestart met de restauratie, het Aquariumgebouw begin 2021 zal worden gesloten als gevolg van de slechte staat van onderhoud en de veiligheidsissues die dat oplevert. De totale restauratie van het Aquariumgebouw is door Artis geraamd op bijna € 30 miljoen, inclusief maatregelen op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid. Dit bedrag is gebaseerd op een uitgebreide raming door een extern bureau en is als volgt opgebouwd (inclusief ontwikkelkosten, rente en inflatie, exclusief BTW):

- Restauratie	€ 17,8 miljoen
- Duurzaamheid	€ 8,5 miljoen
- Toegankelijkheid	€ 2,9 miljoen
- Asbestsanering	€ 0,3 miljoen
Totaal	**€ 29,5 miljoen**

Met dit bedrag kan het gebouw volgens Artis zodanig worden gerenoveerd dat het weer decennia mee kan. Artis heeft bij de gemeente aangegeven deze restauratie deels zelf te kunnen financieren vanuit bestaande onderhoudsreserves, maar dat een tekort van € 15 miljoen resteert. Inmiddels is duidelijk geworden dat de subsidieaanvraag bij het Rijk is afgewezen en ook de provincie heeft aangegeven geen middelen te hebben om te kunnen bijdragen. Artis vraagt daarom om een bijdrage van € 15 miljoen van de gemeente.

De gemeente is eigenaar van de grond waar het Aquariumgebouw op staat en heeft in 2015 een opstalrecht voor het Aquariumgebouw uitgegeven aan Artis. Dit voor een periode van 30 jaar, voor het symbolische bedrag van 1 euro. Daarmee is Artis de eigenaar van het gebouw. Bij het vestigen van het opstalrecht is tevens expliciet vastgelegd dat Artis bekend is met de slechte staat van onderhoud van het gebouw, dat Artis volledig verantwoordelijk is voor het onderhoud en de restauratie en dat de gemeente geen verplichting heeft om hieraan bij te dragen. De gemeente is dan ook niet contractueel verplicht om deze bijdrage te doen. Daarnaast is het nog goed om te weten dat Artis vanuit de gemeente een jaarlijkse instandhoudingssubsidie ontvangt van € 3,9 miljoen.

Ad 2. Kennis te nemen van de voorgestelde oplossingsrichtingen

Artis geeft aan dat om de restauratie uit te voeren zij een bijdrage van € 15 miljoen van de gemeente nodig heeft. Grofweg zijn er drie oplossingsrichtingen die hierna worden uitgewerkt:

1. € 15 miljoen als bijdrage aan Artis verstrekken
2. Opstalrecht terugnemen waarmee de gemeente eigenaar wordt van het gebouw en de € 15 miljoen als investering activeren
3. Tijdelijke noodmaatregelen

1. Een bijdrage van € 15 miljoen aan Artis verstrekken

De bijdrage kan incidenteel worden verwerkt of worden geactiveerd als “bijdrage aan activa in eigendom van derden”.

Incidentele bijdrage
Bij de herijking van het coalitieakkoord is er recent uitvoerig naar de beschikbare financiële ruimte gekeken en is er geen ruimte voor dit knelpunt gevonden. Desondanks kan dit knelpunt nogmaals worden ingebracht bij de begrotingsretraite van het college, zodat er opnieuw kan worden gekeken of er €15 miljoen gevonden kan worden. Deze optie lijkt op voorhand niet erg kansrijk.

Mogelijk kan vanuit de reserve achterstallig onderhoud nog dekking worden geleverd, maar hier adviseren de betrokken beleidsdirecties negatief op. De middelen in deze reserve zijn op dit moment al onvoldoende om het achterstallige onderhoud op de eigen assets te kunnen inlopen en bovendien zou hier een precedentwerking van kunnen uitgaan.

Bijdrage activeren
Het BBV staat toe dat bijdragen aan derden worden geactiveerd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Artikel 66 BBV
Bijdragen aan activa in eigendom van derden kunnen worden geactiveerd, indien:

a) er sprake is van een investering door een derde;
b) de investering bijdraagt aan de publieke taak;
c) de derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals is overeengekomen en;
d) de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de provincie onderscheidenlijk gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

In de afspraken met Artis kan de gemeente ervoor zorgen dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als de bijdrage wordt geactiveerd, moet er een onrendabel krediet van € 15 miljoen worden aangevraagd bij de raad. Dat betekent dat dit geen incidentele uitgave is, maar dat de bijdrage leidt tot structurele kapitaallasten in de begroting.
Volgens de gemeentelijke kaders (kadernota activeren, waarderen en afschrijven) worden levensduur verlengende renovaties afgeschreven in 25 jaar. Voor nu is de aanname dat, omdat de bijdrage bestemd is voor een levensduurverlengende renovatie, deze in 25 jaar kan worden afgeschreven. Met een rente van 1%, leidt dit tot circa € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten. Hiervoor zal dan dekking in de begroting moeten worden gevonden. Dit is een bestuurlijke afweging, omdat het ten koste gaat van iets anders in de begroting.

Mogelijk kan er aan Artis een wederprestatie worden gevraagd (bv. gronden die zij nog in eigendom hebben overdragen aan de gemeente) in ruil voor deze bijdrage. Om dit te bepalen is aanvullend overleg met Artis nodig
Er kan zelfs nog worden overwogen om de instandhoudingssubsidie te korten om daarmee gedeeltelijke of volledige dekking voor de kapitaallasten te hebben.

2. Opstalrecht terugnemen en een onrendabel krediet van 15 miljoen aanvragen

De gemeente kan het opstalrecht terugkopen voor een euro. Daarmee wordt de gemeente opnieuw eigenaar van het Aquariumgebouw. Er kan een onrendabel krediet van € 15 miljoen worden aangevraagd bij de raad om het gemeentelijke deel van de kosten te kunnen activeren. Het financiële effect is dan gelijk aan het activeren van de bijdrage uit de vorige optie: circa € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten. Hiervoor zal dekking in de begroting moeten worden gevonden en een bestuurlijke afweging, omdat het ten koste gaat van iets anders in de begroting.

Deze optie gaat er van uit dat de gemeente alleen haar aandeel van € 15 miljoen activeert en dat Artis zelf de resterende kosten financiert. Voordat de gemeente het eigendom overneemt, moeten er eerst goede afspraken worden gemaakt met Artis over:

- het opdrachtgeverschap en de aansturing van de restauratie
- hoe er wordt omgegaan met de financiën en eventuele over- en onderschrijdingen bij de restauratie
- het gebruik door Artis en het beheer en onderhoud na de restauratie
- een vergoeding van Artis voor het gebruik in de vorm van huur, die gebruikt kan worden voor de dekking van de kapitaallasten

Als er voor deze optie wordt gekozen, zullen deze aspecten in het vervolg samen met Artis moeten worden uitgewerkt en contractueel vastgelegd.

3. Tijdelijke noodmaatregelen

Artis zou kunnen onderzoeken of zij tijdelijke noodmaatregelen kan treffen (pleisters plakken) waardoor het gebouw open kan blijven en dit ook zelf kunnen financieren. Artis heeft echter aangegeven dat zij dit niet als een oplossing zien, gezien de complexiteit van de met de restauratie gepaarde uithuizing van honderden dieren. De afgelopen decennia zijn er meermalen pogingen gedaan om de zout-water issues op te lappen, met als gevolg dat de schade steeds groter is geworden. Artis ziet een grondige restauratie als de enige optie om het Aquariumgebouw te redden en geeft aan het gebouw vanaf 1 februari 2021 permanent te sluiten als er geen bijdrage vanuit de gemeente komt.

Conclusie

Het standpunt van Artis is dat de restauratie nu moet gebeuren en dat tijdelijke maatregelen niet langer mogelijk zijn. Artis heeft aangegeven dat als de gemeente niet bijdraagt, het Aquarium vanaf 1 februari 2021 permanent dicht gaat. Als de gemeente € 15 miljoen wil bijdragen, zijn er verschillende oplossingsrichtingen verkend:

- 1a) € 15 miljoen bijdragen vanuit de exploitatie, waarbij het college tijdens de retraite incidentele ruimte moet vinden in de begroting
- 1b) € 15 miljoen bijdragen en deze bijdrage activeren. Dit betekent € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten per jaar, waarvoor ruimte moet worden gevonden binnen het investeringskader in programma 11. Deze investering kan ook nog als “special” worden aangemerkt, waardoor hij geen invloed heeft op het investeringsplafond in programma 11.
- 2) Het opstalrecht terugnemen en € 15 miljoen investeren. Dit betekent € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten per jaar, waarvoor ruimte moet worden gevonden binnen het investeringskader (zie vorige punt). Daarnaast vergt deze optie nog de nodige gesprekken met Artis om afspraken te maken over de governance van de restauratie en over het gebruik en het beheer en onderhoud na de restauratie.
- 3) Richting Artis inzetten op tijdelijke noodmaatregelen, maar daarvan geeft Artis aan dit niet als een optie te zien.

Een incidentele bijdrage is voor de gemeente in de uitvoering het meest eenvoudig. De verantwoordelijkheden blijven dan zoals ze waren en Artis is verantwoordelijk voor de restauratie. Als de gemeente het eigendom van het gebouw terug neemt, moeten er eerst nog afspraken worden gemaakt

met Artis over de verantwoordelijkheden gedurende de restauratie en over het gebruik en het beheer en onderhoud na de restauratie.

Ad 3. Te besluiten welke oplossingsrichtingen moeten worden meegenomen in de voorbereiding van de aanstaande begrotingsretraite van het college

Aan het GMT wordt gevraagd om aan te geven welke oplossingsrichtingen kunnen worden meegenomen in de voorbereiding van de begrotingsretraite van het college.

Vervolg

Als het GMT instemt met het meenemen van dit punt richting de retraite, zal een voorstel voor het college worden uitgewerkt op basis van de richting die het GMT meegeeft.

Financieel

Financiële consequenties

De financiële consequenties worden bepaald door het besluit van het college tijdens de begrotingsretraite. Vervolgens moet de raad daar nog mee instemmen. De consequenties van de geschetste oplossingsrichtingen zijn als volgt.:

- 1a) € 15 miljoen incidenteel, waarvoor dekking moet worden gevonden
- 1b en 2) Onrendabel krediet van € 15 miljoen met structurele kapitaallasten van € 0,75 miljoen per jaar voor een periode van 25 jaar, waarvoor dekking moet worden gevonden
- 3) Ervan uitgaande dat Artis de tijdelijke noodmaatregelen zelf financiert, zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente. Artis zal dan op een later moment opnieuw bij de gemeente aankloppen voor een bijdrage.

Hierbij wordt er van uit gegaan dat Artis niet in staat is om vanuit de exploitatie een deel van de structurele lasten te dekken (hetzij via huurbetaling, hetzij via het korten van de subsidie).

Voorbereiding

Wijze van voorbereiding

In-/externe partij	Uitkomst advies/afstemming	Wat is of wordt gedaan met uitkomst?
DMC	Afstemming moet nog plaatsvinden	

Behandeling in andere gremia

Onderwerp wordt meegenomen in de begrotingsretraite

Stukken

Meegezonden

nvt

Op te vragen stukken

nvt

	Communicatie
Kernboodschap voor interne communicatie	Het GMT wordt gevraagd om richting te geven aan het uitwerken van oplossingsrichtingen voor het financiële knelpunt van de renovatie van het Aquariumgebouw van Artis.