Nummer BD2008-002128
Directie directie sb
Afdeling sb fysiek beleid
Dienst directie sb

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop

KSB

Agendapunt, donderdag 17 april 2008

Portefeuille **33**
Agendapunt **13**

Onderwerp

Zwamvorming in gebouw Felix Meritis

Gevraagd advies

1. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis Beheer (FMB) en de rol van de gemeente daarin. Op hoofdlijnen is dat:
    - Er is sprake van zwamvorming in het gebouw van FMB; herstel daarvan kost ca. € 1,2 miljoen. Inkomstenderving wordt geschat op ca. € 0,6 miljoen;
    - Voorheen was het pand in eigendom van de gemeente: de gemeente is niet aansprakelijk voor de geleden schade;
    - FMB is zelf financieel niet in staat de problemen op te lossen. FMB heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van OCW en zij vraagt de gemeente om een bijdrage;
    - De gemeente heeft meerdere garanties aan FMB verstrekt met een totale waarde van € 3,3 miljoen;
2. Kennis te nemen van de ondersteuning van de subsidieaanvraag van FMB bij het rijk, d.m.v. een actieve lobby van de portefeuillehouder monumenten;
3. Kennis te nemen van het besluit van B&W tot het verstrekken van een eenmalige bijdrage van maximaal € 500.000 specifiek bedoeld voor bestrijding van de zwam in het gebouw van FMB, te dekken uit de Cultuurbegroting, stelpost urgent onderhoud cultureel vastgoed.

Korte toelichting (bestuurlijke context)

De gemeente was tot 1996 eigenaar van het pand. Daarna is het pand in erfpacht uitgegeven aan FMB, overigens met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 1992. De oorzaak van de huidige zwamvorming zou volgens FMB gelegen zijn in een slechte uitvoering van een zwamsanering in 1984, toen de gemeente nog eigenaar was.

FMB heeft diverse leningen en langlopende schulden uitstaan bij verschillende partijen. Eind 2006 bedroeg de totale schuld € 5,7 miljoen. Op een deel van deze schulden rust een gemeentegarantie van in totaal € 3,3 miljoen. Een deel van die gemeentegarantie (€ 2,2 miljoen) is overigens door de gemeenteraad verleend op initiatief van raadslid Reuten op 1 februari 2006.

In een gesprek met wethouder Gehrels op 31 januari j.l. heeft het bestuur van FMB aangegeven dat zij verschillende trajecten hebben bewandeld en nog gaan bewandelen om middelen te verwerven. Wethouder Gehrels heeft toegezegd maximaal € 500.000 te willen bijdragen onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming; dit heeft zij aangekondigd in B&W van 29 januari j.l. bij bespreking van het bestedingsvoorstel Vastgoed en Programmering Kunst & Cultuur, welke vastgesteld is door B&W op 29 januari 2008.

Onderbouwing gevraagd advies

Ad. 1
Bij brief van 25 oktober 2007 heeft FMB het College van B&W geïnformeerd over problemen met zwamvorming. Dat leidt tot een geschatte schade van € 1,2 (restauratie) en € 0,6 miljoen (inkomstenderving). Hoewel FMB aangeeft dat de zwamvorming naar hun mening waarschijnlijk veroorzaakt is door een slechte sanering toen de gemeente nog eigenaar was, stelt FMB de gemeente niet aansprakelijk.
Het Ontwikkelingsbedrijf heeft dat uitgezocht. In de saneringsrapporten wordt nergens melding gemaakt van zwamvorming. Ook bij inspecties door de Monumentenwacht is geen zwam geconstateerd. Bij de overdracht van het pand had de gemeente geen wetenschap over mogelijke aanwezigheid van zwam. De gemeente is juridisch niet aansprakelijk en de gemeente heeft niet verwijtbaar gehandeld.

Ad. 2
FMB is financieel niet in staat om dit probleem met eigen middelen op te lossen. Vanwege de schuldpositie (die is groter dan de huidige waarde van het pand) is het ook niet mogelijk om d.m.v. een hypotheek middelen te verwerven. FMB heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van OCW; het betreffende pand is namelijk een rijksmonument. Formeel doet het rijk uiterlijk 1 juli a.s. uitspraak. Informeel probeert FMB eerder duidelijkheid te verkrijgen. De subsidieaanvraag wordt gesteund door de gemeente.

Ad. 3
Ambtelijk is uitgezocht hoe de gemeente hier in zit en wat de mogelijkheden zijn. Er zijn vier scenario's beschreven:

1. niets doen tot er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag bij OCW;

De gemeente doet niets totdat er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag. Bij volledige toekenning is het zwamprobleem (voorlopig) opgelost (dat geldt uiteraard niet voor het exploitatieprobleem). Bij afwijzing of gedeeltelijke toekenning kan alsnog gekeken worden naar scenario's twee en drie.

2. verstrekken bijdrage in relatie tot verwerving pand;

De waarde van het pand (€ 2,4 miljoen met zwam, € 3,6 zonder) is aanzienlijk lager dan het totaal van de leningen (€ 5,7 mln.) en nauwelijks hoger dan het totaal van de gemeentegarantie ad. € 3,3).

Een aankoop van het pand en een verhuur aan FMB is tevens risicovol omdat FMB een slechte liquiditeit- en solvabiliteitpositie heeft. Daarbij is het pand uitermate onderhoudsgevoelig en er is dan ook in het verleden geen sprake geweest van een positieve exploitatie. Het enige voordeel zou kunnen zijn dat als het pand leeg komt

met een bestemmingswijziging een alsdan fors hogere opbrengst mogelijk is. Er is echter gerede twijfel of er draagvlak is nu juist dit pand om te vormen tot bv een appartementenbestemming.

Een al eerder gesignaleerd gevaar voor de gemeente is dat de waarde van het pand inmiddels al vergeven is aan hypotheekverstrekkers en dat de uitstaande leningen sowieso niet meer gedekt worden door de tegenwaarde van het onroerend goed.

De conclusie is dat een scenario waarin een eventuele investering van de gemeente gedekt wordt door middel van het onroerend goed Keizersgracht 324/Prinsengracht 471-473 geen soelaas biedt.

3. overige mogelijkheden voor dekking van de kosten;

FMB denkt na over een strategie om, buiten gemeente en rijk, ook andere mogelijke geldschieters te benaderen. Zij heeft overigens al meerdere partijen benaderd, maar is vooralsnog niet succesvol. Verder is het wellicht mogelijk te werken met een tijdelijke verhoging van de prijskaartjes. Op dit moment is nog niet bekend of en hoeveel de verzekeraar bereid is te vergoeden.

4. helemaal niets doen.

Helemaal niets doen leidt niet tot een oplossing van het probleem, zal vermoedelijk leiden tot een faillissement van FMB, waarna schuldeisers met succes een beroep zullen doen op de gemeentegarantie.

Conclusie van het ambtelijk advies is dat:

- de gemeente een beperkte bijdrage kan verstrekken (deze vervalt wanneer de rijkssubsidie wordt toegekend), overigens zonder tot aankoop van het pand over te gaan;
- de bijdrage uitsluitend voor de bestrijding van zwam bedoeld moet zijn en niet voor de exploitatie;
- de gemeente de subsidieaanvraag van FMB bij OCW d.m.v. een actieve lobby dient te ondersteunen;
- de gemeente FMB aanspoort zelf nog op zoek te gaan naar andere geldschieters.

Stukken

Meegezonden stukken: Geen

Ter inzage gelegde stukken: N.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

N.v.t.

Behandeling in de gemeenteraad

N.v.t.

Financiële toelichting

De bijdrage is maximaal en is uitsluitend bedoeld voor sanering van de zwam in het gebouw van FMB en niet voor de exploitatie, omdat:

- de gemeente al een subsidierelatie met de stichting Felix Meritis heeft in het kader van het Kunstenplan voor de exploitatie en derhalve al een bijdrage levert;
- die exploitatie is geen vast gegeven, maar vormt een afgeleide van vorige jaren; daar zit altijd een onzekerheid in; Het is daarom moeilijk te bepalen wat de juiste omvang is van het exploitatietekort;
- de exploitatiedekking komt uit diverse bronnen; bij een eventuele inkomstenderving dient in eerste instantie gekeken te worden naar die bronnen;
- een bouwproces kan gemakkelijk vertragen, waardoor het moeilijk is om inkomstenderving te begrenzen.

De bijdrage vervalt of wordt lager wanneer de rijkssubsidie wordt toegekend en/of andere geldschieters worden gevonden.

Toelichting op door de gemeente afgegeven garantstellingen
FMB heeft diverse leningen en langlopende schulden uitstaan bij verschillende partijen. Eind 2006 bedroeg de totale schuld € 5,7 miljoen (jaarrekening 2006 FMB):
a) Ruim € 1,1 miljoen leningen van Stichting Nationaal Restauratiefonds, waarvoor de gemeente eind jaren negentig een gemeentegarantie van € 1,2 miljoen heeft afgegeven. Naarmate het totaal afgeloste bedrag toeneemt, neemt de hoogte van de garantie af.

b) voor een bedrag van € 3,1 miljoen betreft het 3 leningen bij de ABN AMRO:
10-jarige lening € 1.250.000, aflossingsvrij tot 2016
25-jarige lening € 1.176.000, aflossing in periode 2000-2030 (€ 48.000 per jaar)
25-jarige lening € 700.000, aflossing in periode 2011-2036 (€ 35.000 per jaar)
Hiervoor heeft de gemeente in maart 2006 een garantie afgegeven van € 2,2 miljoen.

c) de overige leningen staan uit bij de Rabobank, NCM Holding N.V., Kas Bank N.V., NOG Verzekeringen (€ 1,5 miljoen).

De omvang van de totale gemeentegarantie (a +b) bedraagt in 2007 € 3,3 miljoen. Door de geplande jaarlijkse aflossing loopt de garantie t/m 2010 af met ca. € 90.000 per jaar, daarna met ca. € 130.000 per jaar.

De financiële situatie van FMB is uiterst kwetsbaar. Indien geen dekking wordt gevonden voor de kosten veroorzaakt door de zwam, kan dit in het uiterste geval leiden tot surséanceaanvraag van FMB. Op grond van de voorwaarden in de garantiestelling kan de gemeente alleen aangesproken worden op de garantstelling indien de financiële problemen bij de aflossing van de lening zo groot zijn, dat FMB en ABN AMRO besloten hebben tot verkoop van het pand.
Ook wanneer op enigerwijze dekking wordt gevonden voor de extra kosten veroorzaakt door de zwam, blijft het risico dat de garantstelling in de toekomst zal worden aangesproken zeer aanzienlijk.

Extern overleg

N.v.t.

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop
Agendapunt, donderdag 17 april 2008

KSB

Advies raadscommissie

Behandelend ambtenaar

directie sb, 5.1, 2, e

DMO, 5.1, 2, e OGA, 5.1, 2, e BMA, 5.1, 2, e

Nummer BD2008-001545
Directie directie sb
Afdeling sb fysiek beleid
Dienst directie sb

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop
Onderbouwing gevraagd advies

KSB

Agendapunt, donderdag 17 april 2008

Portefeuille **33**
Agendapunt **13**

Onderwerp

Zwamvorming in gebouw Felix Meritis

Gevraagd advies

Argumenten

Kanttekeningen

Uitvoering

Aanvullende communicatie