Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aan de leden van de Gemeenteraad van Amsterdam

Datum	10 juni 2014
Behandeld door	5.1, 2, e
Doorkiesnummer	
E-mail	5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl
Bijlage	Selectiebrochure Felix Meritis

Onderwerp: Selectieprocedure gebouw Felix Meritis en bestuurlijke reactie op motie 315 inzake gebouw Felix Meritis

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw vergadering van 13 maart 2014 heeft u ingestemd met een dekking van € 5,2 miljoen voor de aankoop van het pand Felix Meritis (Keizersgracht 324-326 en Prinsengracht 471 HS), met de bedoeling dit pand via een openbare selectieprocedure weer zo snel mogelijk door te verkopen. Onderdeel van de dekking voor de aankoop door de gemeente is een bedrag van € 2,5 miljoen uit verkoop- danwel verhuuropbrengst. Ook heeft uw vergadering kennis genomen van de tijdelijke invulling van het pand Felix Meritis door FOAM en een horecapartij.

Tevens heeft u op 13 maart j.l. motie nr. 315 van de raadsleden Ruigrok, Van Roemburg, Paternotte, Ivens en Shahsavari-Jansen aangenomen, waarin het College wordt verzocht de selectieprocedure bij verkoop zodanig aan te passen dat:
- de wens een dansgezelschap in het gebouw Felix Meritis te huisvesten niet langer in de voordracht voorkomt en een gelijk speelveld wordt gecreëerd;
- het gehele gebouw Felix Meritis zoveel mogelijk een openbare publieksfunctie krijgt.

De tekst over het dansgezelschap heeft, conform de wens van de raad, geen plek gekregen in de selectiebrochure. Verder is aan het verzoek zoals geformuleerd in de motie als volgt invulling gegeven: in de procedure is opgenomen dat in ieder geval de Concertzaal, Shaffyzaal en Zuilenzaal een cultureel-maatschappelijke of wetenschappelijke invulling krijgen die publiekstoegankelijk is. Hiermee beschouwt het College motie 315 als afgedaan.

Op 25 maart 2014 heeft het College van B&W ingestemd met de definitieve aankoop van het pand Felix Meritis met de bedoeling dit pand via een openbare verkoopprocedure weer door te verkopen. Met verkoop wordt overigens bedoeld: uitgifte in erfpacht. Hierbij gaat het eigendom van het pand na gunning over naar de winnende partij en blijft de grond in eigendom van de gemeente. Op 1 april j.l. is het pand verworven door de gemeente.

Het College heeft op 27 mei j.l. de selectiebrochure, waarin de selectieprocedure voor het gebouw is opgenomen, vastgesteld. Deze selectiebrochure wordt u hierbij ter informatie aangeboden en hieronder nader toegelicht.

Selectieprocedure
Het pand Felix Meritis zal middels een openbare inschrijving worden uitgegeven in erfpacht waarbij niet alleen de hoogste prijs, maar ook de functionele invulling, het businessplan en een investerings- en onderhoudsplan een grote rol zullen spelen. Het is dus niet per definitie de inschrijver met de hoogste financiële bieding aan wie gegund zal worden. Er zal gegund worden aan diegene met de beste combinatie van prijs en score op de overige gunningscriteria.

Toelichting op de criteria:
- Minimale koopsom: De minimale koopsom (grondwaarde + eenmalige opstalvergoeding) dient € 2.500.000,- k.k. te bedragen;
- Invulling gebouw: De Concertzaal, de Zuilenzaal en de Shaffyzaal dienen uitsluitend een cultureel maatschappelijke of wetenschappelijke invulling te krijgen die publiekstoegankelijk is en een goede samenhang met het karakter van Felix Meritis vormt. Het invullen van enig deel van het gebouw met een hotelfunctie is niet toegestaan;
- Volledig plan: De inschrijving dient te zijn voorzien van (A) een volledig uitgewerkt businessplan (waaruit een rendabele exploitatie voor de duur van minimaal 10 jaar blijkt en waarin de financiële haalbaarheid (inclusief financiering) volledig is uitgewerkt en toegelicht) en (B) van een investerings- en meerjarenonderhoudsplan waaruit blijkt of, en zo ja, in hoeverre en op welke wijze, de inschrijver onmiddellijk na vestiging van het erfpachtrecht zal investeren in het herstel van het pand en in herstel van monumentale elementen en waaruit blijkt of, en zo ja, in hoeverre en op welke wijze, inschrijver de eerste 10 jaren na vestiging van het erfpachtrecht zal investeren in het onderhoud van het pand (één en ander met inbegrip van de wijze van financiering);
- Uitgangspunt bij een rendabele exploitatie is dat er geen extra subsidie is vereist om de exploitatie rendabel te maken. Door de Gemeente worden geen nieuwe subsidies verstrekt. Het indienen van een plan met een nieuw subsidieverzoek is dus niet mogelijk. Plannen waarbij partijen reeds subsidies ontvangen kunnen uiteraard wel worden ingediend.
- Inschrijvingen zijn niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan en/of de eisen die voortvloeien uit de monumentale status van het gebouw.

Beoordeling inschrijvingen en definitieve gunning
Alle binnengekomen biedingen en plannen (met de daarbij behorende presentaties) zullen, na een toets op geldigheid, op grond van de in de selectiebrochure opgenomen gunningscriteria en wegingsfactoren worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. In deze commissie zijn zowel culturele als vastgoeddomeinen vertegenwoordigd. De commissie bestaat uit de heren J. Peeters (voorzitter), F. Rottenberg en W. Bodewes (allen bestuurders van de stichting Felix Meritis Beheer), mevrouw S. den Hamer (directeur EYE Filminstituut) en de heer G. Öry (hoofd Verwerving & Beheer, OGA).

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De commissie stelt een beoordelingsverslag op ter advies aan het College en draagt de inschrijver met de meeste behaalde punten voor gunning voor aan het College. Vervolgens neemt het College een besluit om al dan niet over te gaan tot gunning.

Indien er geen geschikte kandidaten inschrijven, heeft het College het recht om niet te gunnen en over te gaan tot een procedure van één op één onderhandelen met een andere partij. Indien het College hiertoe besluit, zal uw vergadering worden geïnformeerd voorafgaand aan het starten van dergelijke onderhandelingen.

Levering en uitgifte in erfpacht
De uiteindelijke levering van het geheel zal plaatsvinden door middel van een uitgifte in erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB2000) van toepassing zullen zijn. In de erfpachtvoorwaarden zal een bepaling worden opgenomen waarin staat dat de erfpachter de verplichting heeft om het in erfpacht uitgegeven perceel de eerste 5 jaar in eigen beheer te exploiteren, de gemeente in de eerste 5 jaar na vestiging van het erfpachtrecht niet zal meewerken aan een erfpachtbestemmingswijziging èn dat de erfpachter het erfpachtrecht gedurende deze eerste 5 jaar niet mag vervreemden zonder toestemming van de gemeente. Na deze eerste 5 jaar vervallen deze bepalingen en geldt het algemene gemeentelijk beleid terzake.

Planning selectieprocedure
Start van de procedure middels publicatie van de Selectiebrochure is op 10 juni 2014. Alle geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld om het pand te bezichtigen, schriftelijke vragen te stellen en hun inschrijving voor te bereiden. De sluiting van de inschrijving is op 31 juli 2014. De inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld op geldigheid en de Beoordelingscommissie stelt op 28/29 augustus haar advies aan het College op. Planning van het Collegebesluit over de gunning is op 30 september 2014. Indien het College een gunningsbesluit heeft genomen, is de planning voor levering van het pand middels de uitgifte in erfpacht uiterlijk 1 december 2014.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van B&W,

5.1, 2, e

A. C. van Es
Wethouder Kunst en Cultuur