Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Sociale Infrastructuur

VERTROUWELIJK

Memo

wethouder Gehrels, wethouder Herrema, wethouder Van Poelgeest, wethouder Asscher

5.1, 2, e
13 december 2007
Onderwerp Felix Meritis

Wethouders,

Bij brief van 25 oktober jl. heeft de stichting Felix Meritis Beheer (hierna: FMB) het College van B&W geïnformeerd over de situatie met betrekking tot de problemen bij de restauratie van Felix Meritis. In de brief wordt door FMB gesteld dat tijdens de restauratie-werkzaamheden ontdekt zou zijn dat de wanden en het plafond van de Shaffy zaal aangetast zijn door zwam. FMB heeft daarop onderzoek laten doen om de oorzaak te achterhalen. De oorzaak zou zijn gelegen in een slechte uitvoering van een zwamsanering in 1984 en bovendien zou bij die gelegenheid onoordeelkundig een constructie zijn aangebracht die niet aan de eisen zou voldoen. Dit laatste (de aangebrachte constructie dus) zou direct aanleiding geweest zijn om de daarboven gelegen Koepelzaal uit de exploitatie te nemen.
Gezien de ernst van de situatie heeft FMB gemeend direct maatregelen te moeten treffen om de zwam geheel te verwijderen en vanwege de veiligheid de toegang tot de Koepelzaal te verbieden. Gezien haar zwakke financiële positie verzoekt FMB de gemeente mee te denken over een oplossing om het bedrag van de schade, welke door FMB begroot is op € 1,9 miljoen, te kunnen dragen. De geschatte restauratiekosten bedragen € 1,2 mln en daarnaast is sprake van derving aan inkomsten doordat in de Shaffy-zaal gedurende lange tijd niet geprogrammeerd kan worden (schatting door FMB 0,6 mln).

Tijdens overleg van 14 november jl, waarbij wethouder Gehrels, vertegenwoordigers van diverse gemeentelijke diensten en het bestuur van FMB aanwezig waren, heeft wethouder Gehrels aangegeven dat de gemeente zal onderzoeken welke verantwoordelijkheid de gemeente heeft als voormalig eigenaar van het pand.

Onderstaand volgen onze bevindingen vanuit diverse invalshoeken (met bijdragen van OG/juridische afdeling, Concern Financien, Bureau monumentenbeleid, Cultuurbeleid).

1. Juridische aansprakelijkheid

De gemeente heeft het betreffende pand bij akte van 30 juli 1982 geleverd gekregen van de Stichting Bepenak. Op het moment van aankoop was sprake van achterstallig onderhoud aan het pand. Dit was bekend bij de gemeente Desondanks heeft de gemeente gemeend tot aankoop over te moeten gaan; bij de overwegingen die tot aankoop hebben geleid hebben het behoud van de culturele functie en het monumentale belang van het gebouw een belangrijke rol gespeeld. De gemeente heeft het pand per 1

augustus 1982 voor de duur van tien jaar verhuurd aan de Stichting Shaffy Theater. Vanaf 1983 tot en met 1984 heeft de gemeente een omvangrijke restauratie laten uitvoeren welke onder meer bestond uit onderhoudswerkzaamheden, bouwkundige werkzaamheden en vernieuwing van de elektrische- en cv – installaties, aanbrengen brandveiligheidsvoorzieningen, vernieuwing liftinstallatie etc. De betreffende werkzaamheden zijn uitvoerig beschreven (o.a. in de financiële verantwoording d.d. 26 mei 1986), er wordt echter nergens melding gemaakt van het saneren van zwam. Tijdens het vorengenoemde overleg heeft het bestuur van FMB naar voren gebracht dat gebleken is dat bij de restauratie in 1983 - 1984 fouten zijn gemaakt, waardoor de zwam onvoldoende bestreden is. Zoals gezegd wordt in de beschrijving van de werkzaamheden nergens melding gemaakt van de aanwezigheid van zwam, laat staan de verwijdering daarvan. FMB heeft een abonnement bij de Stichting Monumentenwacht Noord Holland. Er hebben in 2003, 2005 en 2007 inspecties plaats gevonden door Monumentenwacht. Voorzover ons bekend is daarin geen melding gemaakt van zwam.

Ten aanzien van de door FMB genoemde aangebrachte constructie kan het volgende worden opgemerkt. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden (1983-1984) bleek dat de vloerbalken van de Koepelzaal ter plaatste van de oplegging in de muren geheel waren vergaan. Gezien de zeer gevaarlijke situatie welke dit opleverde werden direct maatregelen genomen. In eerste instantie is daarom een stutconstructie aangebracht. Vervolgens heeft de gemeente in overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het gemeentelijk bureau monumentenzorg een constructie ontworpen om op de meest verantwoorde wijze de balklaag te herstellen en voor deze, alsmede daarmee samenhangende werkzaamheden, opdracht te verstrekken aan de aannemer die de restauratiewerkzaamheden reeds uitvoerde. Uit het dossier kan geenszins worden afgeleid dat deze constructie ondeugdelijk zou zijn dan wel ondeugdelijk zou zijn aangebracht.

Erfpacht en relevante bepalingen

Na afloop van de bovengenoemde huurperiode van tien jaar, derhalve in 1992, is FMB het pand gaan huren. Tussen de gemeente en FMB hebben langdurige onderhandelingen plaatsgevonden over de uitgifte in erfpacht aan FMB en een regeling met betrekking tot achterstallig onderhoud en een aan de gemeente verschuldigde huurachterstand. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over de uitgifte in erfpacht. Voor wat betreft het achterstallig onderhoud zal de gemeente een bijdrage ten bedrage van f 300.000,- verstrekken. Bij akte van 26 april 1996 is het terrein en het daarop gebouwde door de gemeente in voordurende erfpacht uitgegeven aan FMB.

In artikel 1 van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde bijzondere bepalingen is opgenomen dat het terrein en het gebouwde worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de levering bevinden, vrij van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn.

Het erfpachtrecht wordt gerekend te zijn ingegaan op 1 augustus 1992, zijnde de datum waarop de feitelijke terbeschikkingstelling geacht werd te hebben plaatsgevonden. Voorts is in artikel 3 van de bijzondere bepalingen opgenomen dat de erfpachter, gelet op de monumentenstatus van het pand, verplicht is met ingang van 1 januari 1997 de Stichting Monumentenwacht Noord-Holland dan wel diens rechtsopvolger jaarlijks opdracht te verstrekken tot het opstellen van een rapportage inzake het vereiste resp. aanbevolen onderhoud van het perceel. De erfpachter is verplicht deze rapportage aan de gemeente

per adres van het Gemeentelijk Grondbedrijf te doen toekomen zulks uiterlijk binnen 1 maand na dagtekening van deze rapportage. De erfpachter is verplicht de in de rapportage vereiste, resp. aanbevolen onderhoudswerkzaamheden binnen 18 maanden na dagtekening van de rapportage (te doen) uitvoeren. FMB heeft de rapportage van 5 november 1996 ingediend bij de gemeente (de anderen zijn ons niet opgestuurd). Uit deze rapportage is niet gebleken dat sprake van aantasting door zwam.

In artikel 4 lid 3 van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene bepalingen 1994 is opgenomen dat de gemeente niet instaat voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Conclusie aansprakelijkheid:
Gezien vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de gemeente niet aansprakelijk is voor de schade welke door de aantasting van zwam is veroorzaakt en voor de vermeende ondeugdelijke constructie. De erfpachter heeft het pand immers aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevond. De gemeente heeft als erfverpachter bij de uitgifte wel een mededelingsplicht, echter had geen enkele wetenschap van de aantasting door zwam. Bovendien staat de gemeente er niet voor in dat haar onbekende gebreken afwezig zullen zijn. Ten aanzien van de verplichting jaarlijks een rapportage op te laten stellen geldt primair dat deze verplichting op de erfpachter rust.

De gemeente is derhalve in hoedanigheid van voormalig eigenaar van het gebouw niet aansprakelijk en heeft dan ook uit dien hoofde geen verplichting tot betaling van enige door FMB gemaakte of te maken kosten welke verband houden met de onderhavige problematiek.

2. Financien: Gemeentelijke garant-stelling FMB

FMB geeft in hun brief dd 25 oktober 2007 onder meer aan dat ‘een sluitende exploitatie, op basis waarvan Amsterdam begin 2006 een garantie heeft afgegeven, onder druk staat’.

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.

Toelichting op de gemeentegarantie van € 2,2 miljoen
Op initiatiefvoorstel van raadslid 5.1, 2, e heeft de gemeenteraad op 30 november 2005 de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden de bestaande garantstelling van € 1,2 miljoen te verhogen met € 2,2 miljoen. Dit om de laatste fase van de renovatie van het complex Felix Meritis mogelijk te maken. Gezien de hiermee gepaard gaande risico's (geen sluitende exploitatie op middenlange termijn onder andere door het doorschuiven van een groot deel van de aflossingen naar de toekomst en onvoldoende middelen voor groot onderhoud in de meerjarenprognose), heeft het College op 20 december 2005 aan de Raad meegedeeld de garantie niet te verstrekken. Vervolgens heeft de Raad op 1 februari 2006 alsnog besloten tot een aanvullende garantstelling onder voorwaarden van € 2,2 miljoen.

Op 28 maart 2006 heeft het College het besluit tot garantiestelling genomen (feitelijk verstrekken is bevoegdheid College). Onder deze voorwaarden is opgenomen dat 'pas na uitwinning (verkoop) van het met hypotheek bezwaarde pand en verpande vorderingen de gemeente uit hoofde van haar garantstelling kan worden aangesproken.' Deze voorwaarde is opgenomen om de bank te 'dwingen' zoveel mogelijk in het werk te stellen om met Felix Meritis tot een oplossing te komen in geval van aflossingsproblemen en niet direct de gemeente om financiele steun te vragen. De gemeente heeft overigens het eerste kooprecht en daarom zal ABN AMRO pas na overleg met de gemeente tot executie overgaan.

Conclusie:
De financiele 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 en/of Felix Meritis Foundation. (Beide stichtingen zijn nogal verweven in elkaar, bijvoorbeeld doordat de Foundation ook garant staat voor een aantal schulden van FMB. Formeel is FMB eigenaar van het pand, en is de Foundation huurder.) Op grond van de voorwaarden in de garantiestelling kan de gemeente alleen aangesproken worden op de garantiestelling 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. ~~Alleen in geval van surséance kan de gemeentegarantie worden aangesproken.~~
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.

3. Monumentenbeleid

In 2003 is op verzoek van stadsdeel Centrum bij de herverdeling van ISV-middelen € 250.000 bestemd voor FMB voor de derde fase van een restauratie (waarmee in 1998 was gestart). Van dit bedrag heeft stadsdeel Centrum € 55.000 aan FMB uitbetaald en bij BMA gedeclareerd; BMA heeft het bedrag nog niet doorbetaald aan stadsdeel Centrum, omdat de accountant een kanttekening heeft geplaatst bij de rechtmatigheid van de uitbetaling door het stadsdeel. 5.1, 2, e **graag korte uitleg hierbij**

Het resterende bedrag (€ 195.000) is - als het goed is - nog gereserveerd (Svf 1999).
5.1, 2, e 5.1, 2, e **graag helderheid hierover.**

Rijksmiddelen monumentenbeleid:
Als Rijksmonument ligt voor de hand dat op niveau van rijksmiddelen gekeken wordt naar ondersteuningsmogelijkheden. De enige mogelijkheid is een beroep te doen op de 'Achterstandenregeling 2007'. FMB valt in de categorie restauratieprojecten waarvan de subsidiabele kosten gelijk aan of hoger zijn dan € 1 mln maar lager dan € 3 mln. Voor deze groep restauratieprojecten is landelijk € 15 mln beschikbaar. Bij overvraag (wat zeker het geval zal zijn) krijgen projecten die qua subsidiabele kosten het dichtste bij de drempel zitten (1 mln) voorrang en wordt regionale spreiding toegepast (3 projecten per provincie). Voorwaarden: indiening vóór 31 december, financieel dekkingsplan, monumentenvergunning verleend, geen deelrestauratie. Uitsluitsel vóór 1 juli 2008. Er mag niet begonnen worden voordat de subsidie is beschikt.
FMB is zelf verantwoordelijk voor een tijdige en goed uitgewerkt subsidievoorstel in het kader van deze regeling.

5.1, 2, e : is het reeel dat een monumentenvergunning (door het stadsdeel neem ik aan) nog voor 31/12 verleend wordt? Is ons bekend of FMB een subsidieaanvraag in voorbereiding heeft?

Gemeentelijke middelen monumentenbeleid 2008:
Het beschikbare budget in 2008 is 2,8 mln. Hiervan is 400.000 voor de Port.Isr.Synagoge bestemd. De aanvragen van de stadsdelen voor monumentensubsidies zijn opgelopen tot ruim 6 mln.
Het ISV budget wordt traditioneel ingezet voor de restauratie van rijks- en gemeentelijke monumenten die in het kader van de volkshuisvestingsproductie door de stadsdelen worden ontwikkeld in samenwerking met corporaties en met Stadsherstel. De laatste jaren is beleidsmatig voorrang gegeven aan gemeentelijke monumenten, omdat er voor deze categorie – in tegenstelling tot rijksmonumenten – geen ander subsidiekader is. Slechts bij uitzondering wordt van deze regel afgeweken (bv de Synagoge).

Conclusie:
Voor FMB is nog een bedrag van 2 ton gemeentelijke middelen gereserveerd voor restauratiedoeleinden.
Ons is niet bekend of FMB een aanvraag voor rijkssubsidie indient in relatie tot de zwam-problematiek. Los daarvan, is het zeer onzeker of FMB kan rekenen op een dergelijke subsidie.
De inzet van de beperkte gemeentelijke middelen voor monumentenbeleid is gericht op restauratie van gemeentelijke monumenten.

4. Cultuurbeleid

Felix Meritis Foundation ontvangt een kunstenplansubsidie van € 140.000 (t/m 2008).

5.1, 2, e 5.1, 2, e : wat valt hier verder op te merken vanuit jullie? Iets over de juiste inschatting van 0,6 mln derving aan inkomsten? Iets over belang van FMB voor culturele klimaat in de stad?

5. Slotsom

Door de ontstane situatie is FMB zonder meer in ernstige problemen geraakt. De financiele situatie is (zeer) zwak. Het uit de programmering nemen van de Shaffy-zaal vormt een bedreiging voor de exploitatie van de stichting.

Er is geen enkele aanwijzing dat FMB de gemeente kan aanspreken op een ‘ondeugdelijk uitgevoerde zwamsanering’. Sterker, ondanks een uitvoerige restauratie in 83/84 is ons in het verleden niets bekend dat wijst op de aanwezigheid van zwam of de uitvoering van een zwamsanering.
FMB heeft het pand aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevond. De gemeente heeft als erfverpachter bij de uitgifte wel een mededelingsplicht, echter had geen enkele wetenschap van de aantasting door zwam.

Evenmin kan sprake zijn van een ‘onoordeelkundig aangebrachte constructie’ die ‘niet aan de eisen zou voldoen.’ Dit laatste (de aangebrachte constructie dus) zou direct aanleiding geweest zijn om de daarboven gelegen Koepelzaal uit de exploitatie te nemen. In overleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het gemeentelijk bureau monumentenzorg is destijds een constructie ontworpen om op de meest verantwoorde wijze de balklaag te herstellen en voor deze, alsmede daarmee samenhangende werkzaamheden, opdracht te verstrekken aan de aannemer die de restauratiewerkzaamheden reeds uitvoerde. Uit het dossier kan geenszins worden afgeleid dat deze constructie ondeugdelijk zou zijn dan wel ondeugdelijk zou zijn aangebracht.

In het overleg met wethouder Gehrels van 14/11, is met FMB afgesproken dat zij binnenkort een volledig verslag brengen van de onstane situatie, inclusief de onderbouwing van de kosten (van restauratie en inkomstenderving) en de strategie van FMB om in een dekking van deze onkosten te voorzien. Onderdeel van dit laatste zijn oa mogelijkheden van sponsoring, fondssubsidies, rijksmiddelen, etc.
Wij verwachten in de loop van volgende week deze rapportage te ontvangen.

De gemeente riskeert bij faillissement van FMB dat de gemeentelijke garantie~~s~~ a ~~2,2~~3,3 mln die is afgegeven, wordt aangesproken.

Advies:

Het lijkt zeer mogelijk dat FMB van de begrotingsbehandeling 2008 gebruikt maakt om de gemeente aan te sporen tot financiele bijstand.
Wij adviseren, zeker voor het moment, richting FMB de eigen verantwoordelijkheid als eigenaar van het pand te benadrukken.
Er mag met name een proactieve houding verwacht worden tav werving van sponsoren, in combinatie met maximale inzet op benutting van subsidiemogelijkheden bij het Rijk.
In een eindafweging heeft de gemeente, om culturele noch financiele redenen, belang bij een faillissement van FMB door de gegeven noodsituatie.

Op dit moment is het wenselijk dat FMB maximale inspanningen of zelfredzaamheid laat zien.