# KABINET

**BIJLAGE nr. 3 bij Collegevoordracht Selectieprocedure Felix Meritis dd. 27 mei 2014, nr. BD2014-003943.**

concept dd. 14 mei 2014

***1. Financiële paragraaf***

Het College heeft op 25 maart 2014 (nr. BD2014-001784) ingestemd met de kosten van het tijdelijk beheer van het pand tot doorverkoop en tijdelijke invulling van het pand door FOAM en een horecapartner voor een geraamd bedrag van € 0,5 miljoen, gebaseerd op een geraamde periode van tijdelijk beheer van 6 maanden. Het financiële totaalbeeld rond aankoop, doorverkoop en tijdelijke invulling zal onderdeel van de jaarrekening 2014 zijn. Onderdeel van de dekking voor de kostenraming van € 0,5 miljoen is een eventueel hogere verkoopopbrengst dan de geraamde opbrengst van € 2,5 miljoen (de minimum-inschrijfprijs) tot een hoogte van € 265.000.

Voor de periode tussen aankoop en doorverkoop aan derden heeft de gemeente op verzoek van de raad gezocht naar een tijdelijke invulling. Het FOAM en een horeca ondernemer gaan zorgdragen voor de tijdelijke invulling. De kosten voor de gemeente in deze periode bestaan uit eigenaarslasten (kapitaallasten, onderhoud, verzekeringen en belastingheffingen) en kosten voor de tijdelijke invulling van FOAM. Bij het Collegebesluit tot definitieve aankoop van 25 maart j.l. was een raming van deze kosten (minus de opbrengsten uit de horeca), opgenomen van € 500.000. Deze dekking is als volgt opgebouwd:

- €100.000,- verschil tussen aankoop en door de raad geaccordeerde dekking
- €100.000,- batig saldo uit liquidatie stichtingsbestuur
- € 35.000,- sponsoring Rabobank
- €265.000,- hogere verkoopprijs en eventueel te verrekenen bij de jaarrekening.

De kostenraming van € 0,5 miljoen is gebaseerd op een periode van 6 maanden. Gezien de langere doorlooptijd van de selectie- en verkoopprocedure, nl. 8 maanden, valt de kostenraming iets hoger uit. Deze twee maanden extra leegstand kosten circa € 50.000,- ( € 25.000,- per maand).

Deze kosten zijn vervolgens op te vangen door het verschil tussen het aankoopbedrag uit het collegebesluit van 25 maart 2014, te weten € 5.095.322,-, en het daadwerkelijke aankoop bedrag van € 5.036.843,-. Met dit positieve verschil van € 58.479,- worden de twee extra maanden leegstand ruimschoots gedekt.

Daarnaast kan de huurperiode van de horeca op de begane grond verlengd worden waardoor er in plaats van het geheel slechts een gedeelte leeg staat.

***2. Staatssteun***

<u>Weging van de prijs:</u>
De selectieprocedure zoals die nu is vormgegeven, waarbij door de gemeente eisen aan de exploitatie worden gesteld, brengt met zich dat er een staatssteunrisico wordt gelopen bij de verkoop. De extra eisen in de procedure leiden er volgens de staatssteunregels toe dat niet met zekerheid kan worden gezegd dat de uitkomst uit de procedure ook kan worden gezien als de marktconforme prijs. Het verkopen van Felix Meritis onder de marktconforme prijs kan het verlenen van staatsteun inhouden. Om het risico, dat de uitkomst van de procedure een niet

marktconforme verkoopprijs voor Felix Meritis inhoudt, te verkleinen, wordt voorgesteld om de weging van de factor prijs in ieder geval op 50 % te houden.

Taxatie
Het risico op het verlenen van staatssteun moet verder worden beperkt door het laten uitvoeren van een taxatie op basis van het toegestaan gebruik. Op die manier kan de marktprijs worden vastgesteld. Deze taxatie kan op twee momenten:

- voordat de selectiebrochure wordt gepubliceerd

Deze optie heeft als voordeel dat, mocht het nodig zijn, het minimum bedrag in de selectiebrochure kan worden aangepast. De kans dat er dan een groot verschil tussen de winnende biedingen en de marktprijs komt is klein.
Deze optie heeft twee nadelen: 1. het aantal inschrijvers kan sterk verminderen indien de minimumprijs naar boven wordt aangepast. De minimumprijs van € 2,5 mln is reeds breed gecommuniceerd; 2. de start van het verkoopproces wordt verplaatst tot na de zomer. Het opmaken van een taxatierapport voor Felix Meritis duurt namelijk 3 tot 4 weken waardoor de start van de procedure komt te liggen op 5 juli, gelijk met het begin van de zomervakanties. Een verschuiving van de start van de selectieprocedure heeft ook tot gevolg dat de gemeente langer eigenaar blijft van het gebouw met bijbehorende kosten; ca € 25.000,- per maand (leegstand).

- voordat er een gunningbeslissing wordt genomen

Mocht er een verschil tussen de taxatie en de verkoopprijs van de winnende bieding zijn, zal moeten worden gekeken of er sprake is van staatssteun en of er eventueel vrijstellingen voor deze vorm van steun zijn. Op voorhand kan hierover geen inschatting worden gemaakt, omdat de business case en de hoedanigheid van de inschrijver (wel of geen onderneming) voor een analyse van belang zijn. Hiermee wordt dus een groter risico genomen dan met de selectie voorafgaande aan de publicatie.
OGA schat in dat de uiteindelijke verkoopprijs niet veel lager zal uitvallen dan de marktwaarde in het taxatierapport. Zij adviseert daarom om de taxatieopdracht parallel aan het verkoopproces te laten lopen. Hiermee wordt voorkomen dat het selectieproces verder vertraging oploopt en dat potentiële inschrijvers zich terugtrekken.