Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Memo (KABINET)

Wethouder Gehrels
Wethouder Gerson, OGA, BMA
5.1, 2, e
15 januari 2010

Onderwerp: Bestuurlijk overleg met Felix Meriitis, maandag 18/1 a.s.

Op maandag 18 januari a.s. vindt er een bestuurlijk overleg plaats met Felix Meritis, over de zwamsanering.

Overleg 20 maart 2009
Het overleg is een vervolg op het overleg van 20 maart 2009 (verslag daarvan is bijgevoegd). De afspraken n.a.v. dit overleg waren:
- OGA en FMB overleggen over de mogelijkheden met betrekking tot het erfpachtrecht
- FMB overlegt met Stadsherstel over inbreng van het pand
- Bestuursdienst en FMB houden de besluitvorming in het kader van de BRIM-regeling in de gaten
- FMB zorgt voor de specificatie van de € 111.000 ten behoeve van de bevoorschotting
- Bestuursdienst zorg voor spoedige betaling van de € 250.000 zodra die specificatie binnen is
- Wethouder neemt contact op met HdK
- FMF en FMB pakken sponsoring verder op

Wat is er sindsdien gebeurd?
Er heeft een paar keer overleg plaatsgevonden tussen Felix Meritis en OGA, over eventuele mogelijkheden m.b.t. het erfpachtrecht. Die overleggen hebben niet tot iets vruchtbaars geleid. Feitelijk vraagt Felix Meritis om een extra subsidie van € 350.000 via erfpacht, en daar wil de gemeente natuurlijk niet aan meewerken.

Verder is Felix Meritis in onderhandeling met Stadsherstel over mogelijke overname van het pand. Twee mensen van Stadsherstel 5.1, 2, e en 5.1, 2, e zullen aanwezig zijn bij het gesprek van maandag. Hoewel de gesprekken nog lopen, lijken beide partijen er wel min of meer uit te zijn. Dat leidt tot een budgetvraag aan de gemeente van ca. € 3,1 miljoen, bestaande uit € 350.000 erfpacht, € 800.000 (laatste fase restauratie) en € 2 miljoen (onrendabel). Niet toevallig is dat (€ 3,1 miljoen) ook min of meer de hoogte van de gemeentegarantie. Kennelijk gaat men er bij Felix Meritis van uit dat de gemeente voor deze garantie een voorziening heeft opgenomen, en dit geld dus gewoon kan inzetten. Dat is niet zo.

Stand van zaken overige afspraken:
- BRIM-regeling: die rijkssubsidie is toegekend (dat was overigens al bekend)
- Felix Meritis heeft afgelopen zomer de specificatie van de bedoelde € 111.000 geleverd. Die bleek een dubbeltelling te bevatten t.o.v. andere facturen
- De uitbetaling heeft plaatsgevonden (dat was overigens niet de steeds genoemde € 250.000. Slechts € 140.000 is door Felix Meritis onderbouwd).
- Wethouder neemt contact op met Hendrick de Keijser. Ik meen dat dit is gebeurd

- Felix Meritis pakt sponsoring verder op. Daarover heeft Felix Meritis geen melding van gemaakt. Wij zien hierin geen beweging

Resumerend:

- De gemeente is haar afspraken nagekomen
- Felix Meritis komt met een op zich niet onredelijk voorstel (overname van het pand door Stadsherstel), maar legt de rekening daarvoor vrijwel geheel bij de gemeente. Zelf is men bereid iets meer huur te betalen
- Aan sponsoring is kennelijk niets meer gedaan, althans niet zichtbaar voor mij

Conclusie: in de ca. tweeënhalf jaar dat dit dossier speelt, heeft Felix Meritis bijna geen ontwikkeling doorgemaakt. Men beschouwt dit als een probleem van de overheid en die mag het oplossen. Ook de boodschap die jij in maart naar mijn mening toch duidelijk hebt uitgesproken, namelijk dat men toch echt zelf aan zet is, wordt niet opgepakt. We zijn dus niet veel opgeschoten.

Wat zijn de vervolgstappen?
Hieronder zal ik de mogelijkheden beschrijven in de vorm van twee varianten.

Variant 1
De gemeente stemt in met het voorstel van Felix Meritis. Stadsherstel wordt eigenaar van het gebouw. Kosten voor de gemeente: € 3,1 miljoen (dit is exclusief de subsidie van € 500.000 waarover al eerder besloten is)

Voordeel:
Stadsherstel neemt het probleem van Felix Meritis over. Deze partij moet in staat worden geacht het probleem op te lossen.

Nadeel:
De kosten zijn erg hoog. De rekening van € 3,1 miljoen kunnen we niet betalen. Daarvoor is in deze tijden geen geld.
Het commitment van Felix Meritis bij het oplossen van dit probleem is minimaal. Zij betaalt slechts een, ongetwijfeld geringe, huurverhoging.

Variant 2
De gemeente stemt niet in met het voorstel.
Het is niet goed te voorspellen wat er dan gaat gebeuren. Het zal maandag in ieder geval een moeilijk gesprek worden. Mogelijkheden:

- Felix Meritis gaat alsnog fors aan de slag met fondsenwerving en sponsoring en lost daarmee het probleem op. Dit zie ik niet gebeuren
- Felix Meritis slaagt er niet in fondsen te werven. Dat zal uiteindelijk wel tot faillissement leiden. De vraag is wel hoe lang dat zal duren.

Voordeel:
Het probleem blijft liggen waar het hoort; bij Felix Meritis
De kosten blijven beperkt. Alleen bij een faillissement van Felix Meritis zal de gemeente kosten maken, doordat de gemeentegarantie wordt aangesproken. Daar staat tegenover dat de gemeente de beschikking over het gebouw om niet verwerft. De gemeente kan het gebouw alsnog aan Stadsherstel aanbieden. We vermoeden dat Stadsherstel hier ruim € 1 miljoen voor zou willen betalen. Totale kosten voor de gemeente zijn dan € 3,1 miljoen gemeentegarantie minus ruim € 1 miljoen verkoop = € 2 miljoen.

Nadeel:
Het probleem wordt niet opgelost en blijft dooretteren. Felix Meritis zal via de gemeenteraad proberen de gemeente alsnog tot een ander besluit te dwingen.

Advies
We kennen de korte lijntjes tussen Felix Meritis en de gemeenteraad. We hebben echter een goed verhaal. De gemeente is al haar afspraken nagekomen en ook het rijk heeft haar subsidie geregeld.

Gezien de geschiedenis van dit dossier stel ik voor om vast te houden aan de lijn die we in dit dossier steeds hebben aangehouden, en dat is niet meer subsidie te geven dan de al toegekende maximaal € 500.000. Inclusief de rijkssubsidie van eveneens € 500.000, heeft Felix Meritis al een fors deel van het budget binnen. De bal ligt bij Felix Meritis. Dat betekent dus niet instemmen met het voorstel van Felix Meritis om € 3,1 miljoen subsidie te verlenen t.b.v. financiering overname door Stadsherstel. Variant 2 dus