From 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e >
Subject **RE: Felix Meritis - B&Wflap**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e '5.1, 2, e @bma.dmb.amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @bma.dmb.amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @DMO.AMSTERDAM.NL>, 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date July 11, 2008 at 1:45:25 PM UTC

Hoi 5.1, 2, e

Ik ben deze zomer niet weg, dus kan ook later nog meehelpen met de flap als je daar behoefte aan hebt.

Mijn eerste reactie: waar is de ABN AMRO in dit verhaal? De grootste leningen van FMB lopen bij deze bank. De gemeente garantie van 2,2 miljoen kan alleen aangesproken worden als de aflossingsproblemen zo groot zijn dat ABN AMRO en FMB besluiten tot verkoop van het pand. Is ABN bereid om nog iets te doen? bijvoorbeeld de aflossing even op te schorten oid?

Daarnaast vind ik het niet vanzelfsprekend dat wij, de gemeente, het pand koop om het vervolgens door te verkopen. Waarom kan FMB en ABN niet zelf de boel verkopen?(gemeente zou wellicht wel kunnen bemiddelen). Ik zie de noodzaak niet dat wij dat op ons zouden nemen. Ik ga er dan wel vanuit dat alle partijen een zo hoog mogelijke prijs voor het pand willen ontvangen.

Aan de hoogte van de garantie etc. is niet veel veranderd. Wel zijn veel cijfers, zoals de bedragen van uitstaande schud etc., nu op basis van jaarrekening 2006, die zouden we kunnen bijstellen naar cijfers uit de jaarrekening 2007 als die bekend is (bij DMO? ik heb hem niet).

Gr 5.1, 2, e

_____

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e [mailto 5.1, 2, e @bma.dmb.amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 11 juli 2008 11:04
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Felix Meritis - B&Wflap
Urgentie: Hoog

Beste 5.1, 2, e geachte collega's

Voordat ik morgen op vakantie ga, nog even een reactie mijnerzijds.

Een lastige kwestie, naast de financiële problemen en exploitatie van FMB, gaat het vooral om het instant houden van een nationaal topmonument.

Bij het afwegen van een aantal scenario's moeten ons afvragen of een eventuele andere bestemming wel geschikt is voor dit monument.

Het gebouw is ooit ontworpen als bijeenkomst gebouw als verenigingsgebouw voor de ‘Maatschappij van verdienste, ten spreuke voerende Felix Meritis’, een achttiende-eeuws genootschap. Dit genootschap, opgericht was erop gericht om in een ‘gezellige’ omgeving van amateurs en liefhebbers, bij te dragen aan de bevordering van kunsten en wetenschappen. Het gebouw dat vervolgens tussen 1787 en 1792 verrees, is een internationaal unicum, het is icoon uit periode van de ‘verlichting’.

Laat het duidelijk zijn een monument kan niet zonder bestemming, maar het dient wel een passende bestemming zijn.

Een verkeerde keuze kan funest zijn voor dit monument.

Naast de financiële en exploitatie problemen is dit voor ons maar ook voor de RACM een belangrijke factor en moet zwaar meegewogen worden in diverse scenario’s.

Ook bij een eventuele verkoop aan commerciële partijen zullen deze beperkingen gelden.

Ik ben zelf tot 12 augustus afwezig, maar ik zal 5.1, 2, e bij dezen vragen een bijdrage te leveren aan de flap.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e
5.1, 2, e

tel. 5.1, 2, e 5.1, 2, e

_____
Bureau Monumenten & Archeologie
5.1, 2, e

Postbus 10718
1001 ES Amsterdam

tel. 5.1, 2, e

fax. 5.1, 2, e

Attentie gewijzigd emailadres:

5.1, 2, e @bma.dmb.amsterdam.nl

www.bma.amsterdam.nl

_____

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e [mailto 5.1, 2, e @bda.amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 9 juli 2008 18:11
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Felix Meritis - B&Wflap
Urgentie: Hoog

Beste collega's,

In verband met de vakantie van 5.1, 2, e zal ik de voorbereiding van het B&W besluit tijdelijk op me nemen. Ik heb hieronder even wat eerste gedachten op papier gezet, met ook een heel aantal vraagpunten waarbij ik jullie hulp hard nodig heb. Graag een reactie van jullie of ik as maandag 14 juli zoveel mogelijk antwoord op genoemde vragen kan krijgen (dan wil ik de flap afhebben) of dat dat onverhoopt pas in augustus lukt (en wanneer dan?).

Carolien wil de flap hoe dan ook op 19 aug. in B&W en dan moet er in ieder geval een antwoord op de genoemde vragen liggen.

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis Beheer (FMB). De stand van zaken is:

   a. De subsidieaanvraag bij Rijk in kader van Rrwr 2007 is afgewezen
   b. Volgens afspraak … zal dan ook de bijdrage van 500.000 ISV begroting niet aan FMB beschikbaar worden gesteld.
   c. Het is FMB niet gelukt om eigen fondsen te vinden om de zwam te bestrijden.

2. In te stemmen met het nader onderzoeken (of uitvoeren?) van de optie het pand aan de Keizersgracht 324 te kopen met als doel het pand te verkopen aan commerciële partij.

Korte historie en bestuurlijke context

- B&W heeft .. besloten …

- Behandeling in raadscommissie heeft opgeleverd …

- Huidige situatie:

o FM heeft zelf geen fondsen weten te verzamelen (checken)

o Subsidie bij OCW is afgewezen

o Om deze reden ook geen gemeentelijke bijdrage van 500.000 euro aan FMB (check subsidievoorwaarden)

o Nieuwe situatie vergt nieuw B&W besluit (19 aug.) + infomeren raadscommissie (4 september avond)

- Scenario's actualiseren:

o 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). (Zijn deze cijfers nog steeds actueel??)

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. (andere huurder een optie??) 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. (maar andere bestemmingen dan, is dat uitgezocht – bijv. congresfunctie (+ horeca) of hotel?)

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. (hoe zit het met andere in de stukken genoemde panden Keizersgracht 326 en Prinsengracht 471-473? Hoe spelen die een rol in het geheel?)

o 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. (al iets meer over bekend? Kan ook scenario worden dat de gemeente de zwambestrijding betaald (nog 7 ton bovenop de 5 ton, maar waar zou het geld vandaan moeten komen en wat zijn daarbij voor- / nadelen?)

o 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. (dit kost ons dan toch 3,3 miljoen en kent helemaal geen voordelen?)

- Meest reële scenario is pand aankopen en doorverkopen (denk ik)

Nog uit te zoeken:

- Vragen:

o Dreigt op korte termijn faillissement? Wat is daarvan gevolg? Is het financieel gunstiger om dat voor te zijn en het pand voor die tijd te kopen? Of maakt dat niets uit?

o Opnieuw naar de scenario's kijken, welk scenario is financieel meest gunstig en wat is wenselijk (zie ook bovenstaande vragen/opmerkingen in rood)

o Indien pand kopen en doorverkopen:

• Hoe is aankoop te financieren?

• Moeten we dan zelf de zwambestrijding aanpakken?

- Wat kan er binnen de huidige culturele bestemming? Wat is het pand dan waard?
- Wat zijn mogelijke nieuwe bestemmingen? Wat is er voor een bestemmingswijziging nodig? Wat is het pand dan waard?
- Nog last van beperkingen door Rijksmonument?
- Andere vragen?

Als ik nog dingen ben vergeten dan hoor ik dat uiteraard ook graag.

Veel dank en vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bestuursdienst Gemeente Amsterdam

directie Stedelijke Bestuursadvisering

afdeling Sociaal Domein

Bezoekadres: Amstel 1 – kamer 4211

Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Tel. 5.1, 2, e

5.1, 2, e @bda.amsterdam.nl

_____

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Verzonden: donderdag 3 juli 2008 12:29
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e 5.1, 2, e; 5.1, 2, e; 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: FW: Felix Meritis

Beste mensen,

Het rijk heeft de subsidie voor FM afgewezen. De vraag is nu: hoe verder? 5.1, 2, e en ik hebben al even met Carolien Gehrels gesproken. Zij wil op 18 augustus in B&W een voorstel hoe verder te gaan en heeft al enige richting gegeven: FM moet gebouw maar verkopen aan andere (commerciële) gebruiker. Dat betekent voorbereiding in de vakantietijd. Ik neem aan dat de meeste van jullie deze komende zomer wel een aantal weken weg zijn; ik ben na vanmiddag 4 weken weg. 5.1, 2, e en ik zullen vast een begin maken en zullen, wellicht tevergeefs, ook een beroep op jullie doen.

Groet,

5.1, 2, e

_____

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e [mailto 5.1, 2, e @bma.dmb.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 3 juli 2008 11:00
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: Felix Meritis

Dag 5.1, 2, e

Hierbij zoals beloofd een kopie van de beschikking.

groet, 5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bureau Monumenten & Archeologie

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres: De Bazel, Herengracht 482

1017 CB Amsterdam

P.O.Box 10718

1001 ES Amsterdam

The Netherlands

5.1, 2, e

5.1, 2, e bma.dmb.amsterdam.nl

www.bma.amsterdam.nl