Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Memo

Wethouder Gehrels
DMO, BMA
5.1, 2, e (SB) en 5.1, 2, e (OGA)
19 maart 2009
Onderwerp Felix Meritis

Beste wethouder,

Op vrijdag 20 maart a.s. heeft u een gesprek met bestuurders en directieleden van Felix Meritis (FM). Dit is een vervolg op een eerder gesprek van 12 december 2008. Hierbij is gesproken over de mogelijkheid tot aankoop van het pand door Vereniging Hendrick de Keijser (HdK). Afgesproken is dat FM hierover het gesprek aangaat met HdK en dat de gemeente bij deze gesprekken aanwezig is. Dat gesprek heeft plaatsgevonden. Namens de gemeente was 5.1, 2, e aanwezig.

Het standpunt van de Gemeente is tot nu toe geweest dat er geen beroep moet worden gedaan op de gemeentegarantie en dat aankoop van het pand niet gewenst is. Er is dus een eenmalige bijdrage geleverd ten behoeve van de zwamsanering en in de verwachting dat FM door middel van fondsenwerving en subsidies het pand en zichzelf zouden kunnen redden. Dit lijkt echter niet te lukken en FM heeft om een oplossing te forceren gesprekken gepland met HdK. Deze willen het pand wel kopen maar willen ook een huurgarantie van een derde partij; het pand ‘om niet’ verwerven in vol eigendom (!) en willen niet de Stichting en schulden overnemen. Tevens willen zij niet de zwamsanering financieren maar wel het interieur restaureren.
Voor FM en de Gemeente zijn deze eisen onbespreekbaar. Voor de Gemeente is het afzien van het eerste recht van koop bespreekbaar maar vol eigendom en het alsnog aanspreken van de gemeentegarantie niet.

De vraag ‘hoe nu verder?’ doemt weer op. Voor het antwoord op die vraag bestaan verschillende mogelijkheden. Die worden hieronder uiteengezet in varianten, waarbij overigens veelvuldig uit eerdere notities wordt geciteerd.

Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Notitie, Kabinet

Onderwerp	Felix Meritis
Datum	28 januari 2008
Opsteller	5.1, 2, e (OGA), 5.1, 2, e (SB)
CC	wethouders Herrema, Van Poelgeest en Asscher

Scenario 1 gemeente, rijk en FM dragen elk voor een deel bij aan de sanering
FM heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van OCW. De aanvraag bevat, naast de bestrijding van de zwam, de derde fase van de restauratie. Uitslag nog niet bekend. Wanneer wel?

De gemeente doet niets totdat er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag. Bij volledige toekenning is het zwamprobleem (voorlopig) opgelost (dat geldt uiteraard niet voor het exploitatieprobleem). Bij afwijzing of gedeeltelijke toekenning kan alsnog gekeken worden naar andere scenario's.

FM is eigenaar van het pand en heeft in die rol een sterke eigen verantwoordelijkheid t.a.v. de staat van onderhoud. Het dekken van de restauratiekosten vanuit de eigen exploitatie is geen optie. Die exploitatie is al wankel. Ook het beleggen van het pand met een extra lening is geen reële mogelijkheid: op het pand/de stichting rusten nu al meer schulden dan het pand waard is.

Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Notitie, Kabinet

Onderwerp	Felix Meritis
Datum	28 januari 2008
Opsteller	5.1, 2, e (OGA), 5.1, 2, e (SB)
CC	wethouders Herrema, Van Poelgeest en Asscher

Stand van zaken uitbetaling gemeentelijke subsidie
De gemeente heeft vorig jaar € 500.000 toegezegd, met aantal voorwaarden, waaronder toekenning subsidie door het rijk. Eind vorig jaar is op verzoek van FM besloten wel alvast over te gaan tot uitbetaling van ca. € 250.000, dit i.v.m. reeds gemaakte kosten in 2007 (voor beredderingsmaatregelen). Bureau Monumentenzorg (BMA) heeft rond de jaarwisseling ter plekke de facturen doorgenomen en wilde nog een specificatie zien van een factuur van € 111.000. Tot op heden is die specificatie niet gegeven. Er is dus nog steeds niet betaald.

Stand van zaken subsidieaanvraag FM bij het rijk.
De verwachting is dat FM aanspraak kan maken op ca. € 550.000 subsidie. Het rijk zou uiterlijk 1 december een beslissing nemen. BMA heeft regelmatig contact met het rijk. Tot op heden is nog geen beslissing genomen.

Stand van zaken fondsenwerving FM
FM heeft in beperkte mate zelf gelden binnengehaald (ca. € 235.000). Vooruitzicht op meer middelen lijkt er niet te zijn.

Scenario 2 de gemeente koopt het pand en saneert de zwam
In het kader van een zakelijke benadering van het kunst en cultuurvastgoed is het denkbaar dat het pand een goed onderpand zou kunnen zijn voor een te verstrekken bijdrage. Een dergelijke benadering is uitgezocht door de afdeling Verwerving en beheer van het Ontwikkelingsbedrijf. Hieronder staan hun bevindingen, zie ook bijlage 2.

Voorzichtigheidshalve wordt het pand getaxeerd op een waarde van rond de € 3,6 miljoen. Dan moet wel de zwamproblematiek zijn opgelost. Met zwam is de waarde van het pand ca. € 2,15 mln. (een investering van ca. € 1,45 mln). In 2003 is het pand getaxeerd op € 3.750.000,- en in 2005 op € 4.865.784,- maar de laatste is inclusief het pand Keizersgracht 326 en dat pand zit niet in de deal met de gemeente van het eerste recht van koop.
De waardebepaling is aanzienlijk lager dan het totaal van de leningen (€ 5,7 mln.) en nauwelijks hoger dan het totaal van de gemeentegarantie ad. ca. € 3,1).

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. 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.

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 dus 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.

Een conclusie is tevens dat indien de Gemeente een bijdrage wil doen dit beperkt zou moeten zijn tot hulp (eenmalige bijdrage) aan de kosten van de zwam. Kosten dus direct verbonden aan het monument Keizersgracht 324. De bedrijfsvoering (huurderving) van FM moet al zeker niet in de overwegingen worden meegenomen (voor argumentatie, zie inleiding) en ook niet de al eerder weerlegde formele of morele schuld van de gemeente.

Scenario 3 de gemeente subsidieert de sanering zonder directe verwerving pand
De gemeente gaat de volledige kosten voor de zwamsanering subsidiëren. Die kosten worden dan in mindering gebracht op de gemeentegarantie/aankoopsom. De gemeente neemt het pand weliswaar niet over, maar aangezien de gemeentegarantie en de aankoopsom voor de gemeente steeds verder afneemt, kun je wel stellen dat de zwamsanering een investering in eigen bezit is.
De zwam is gesaneerd, de verantwoordelijkheid voor beheer van het gebouw blijft bij FM. FM is tevreden, de gemeenteraad is tevreden. Dat kost weliswaar ca. € 1,45 miljoen, maar dat is minder dan bij verwerving en in feite is dit toch een investering in ‘eigen bezit’.

Scenario 4 Helemaal niets doen
De gemeente levert geen bijdrage voor de bestrijding van zwam. Wat er dan waarschijnlijk gebeurt, is het volgende: FM slaagt er niet in andere dekking te vinden. FM kan haar betalingsverplichting niet nakomen. De schuldeisers vragen surseance aan. Het hypotheekrecht wordt uitgevoerd en schuldeisers bieden het pand te koop aan. De gemeente besluit het pand niet te kopen. Kosten voor de gemeente: maximaal € 3,1 miljoen (plus eventuele verstrekte/toegekende subsidie). FM is dan failliet, het pand staat leeg en de zwam is niet bestreden. Kortom, dit is geen aantrekkelijke optie.

Conclusies
- Niet verder gaan met gesprekken HdK.
- Het koppelen van het verlenen van een gemeentelijke bijdrage aan het verwerven van het vastgoed is, gezien de uitstaande leningen en de gemeentegaranties, geen verstandige optie.
- Als de gemeente geen bijdrage geeft voor de oplossing van dit probleem en andere dekkingsbronnen niet of onvoldoende soelaas bieden, is het zeer waarschijnlijk dat het de gemeente toch geld gaat kosten (door de verstrekte gemeentegaranties). Het is zeer aannemelijk en, voor het behoud van het gebouw, verstandig dat de gemeente een bijdrage verstrekt.
- Indien de gemeente overgaat tot het verlenen van een bijdrage, is het verstandig deze te beperken tot de bestrijding van de zwam (maximaal € 1,45 miljoen).
- Het FM is zelf verantwoordelijk voor een deugdelijk onderhoud en exploitatie. Het FM dient dan ook zelf met realistische oplossingen te komen, zoals bijvoorbeeld het benaderen van sponsors en/of het verhogen van toegangskaartjes.

- Niets doen kost de gemeente (ook) veel geld en lost de problemen niet op.

Scenario 1 is de meest gewenste variant, omdat de kosten over drie partijen worden verdeeld. Ook FM neemt dan haar verantwoordelijkheid. Scenario 3 is eveneens een goede optie. Het kost weliswaar meer dan in scenario 1, maar het is wel een investering die uiteindelijk weer ten goede komt aan de gemeente. Scenario's 2 en 4 zijn niet interessant omdat het de gemeente te veel geld gaat kosten.

Insteek voor het gesprek met het bestuur van FM:

- Nadrukkelijk de bal bij FM neerleggen: aan FM vragen welke mogelijkheden zij nog zien en welke acties zij hebben ondernomen.
- Wachten tot uitslag subsidieaanvraag bij het rijk bekend is (en vragen of zij contacten hierover met RACM hebben).
- Eventueel scenario drie (volledige subsidiering; dit subsidiebedrag te verminderen op gemeentegarantie/aankoopsom) overwegen, maar nog niet direct met FM communiceren.
- als de gemeente al bereid is tot het verstrekken van een bijdrage, dan moet die volledig gericht zijn op bestrijding van de zwam, niet op de exploitatie.
- Gezien het bovenstaande punt: dan kiezen we voor het pand, niet voor de instelling. De instelling heeft al een fragiele financiële positie en kan dus 'omvallen'.

Bijlage, beschrijving van het pand

Het pand:
Keizersgracht 324/Prinsengracht 473:
Het pand is ca 3.027 m2 groot en is een rijksmonument.
Het pand Prinsengracht 473 is door FM erbij gekocht en is met de Keizersgracht verbonden en nodig op last van de brandweervoorschriften. Dit pand is 330 m2 groot.
In 2004 is de Keizersgracht getaxeerd:
- in verhuurde staat € 1.820.000,--
- bij voortgezet eigen gebruik: € 3.540.000,--

De Keizersgracht 326 op:
- € 1.475.000,-- vrij van huur en zonder gebruik.

Voor het huidige gebruik van de Keizersgracht 324 is 326 een voorwaarde.
Keizersgracht 324 heeft de formele bestemming: gemengde doeleinden waarbij wonen is uitgesloten. Winkels zijn aan de gracht niet toegestaan en hotel alleen als dat op de plankaart is aangegeven.

De Gemeente heeft het pand in 1982 aangekocht en vanaf augustus 1982 verhuurd aan de Stichting Shaffy Theater voor een periode van 10 jaar.
Van 1983 tot 1984 heeft de Gemeente een omvangrijke restauratie uitgevoerd waarbij wel duidelijk is dat er niet echt goed werk geleverd is maar dat in formeel/juridische zin de Gemeente geen verantwoording draagt en er geen sprake is in de stukken van zwam.
In 1996 is het terrein en het daarop gebouwde in erfpacht uitgegeven aan Felix Meritis Beheer.

In de erfpachtakte is er een eerste recht van koop door de Gemeente bepaald. De koopsom is daarin gelimiteerd tot de voor 1997 aantoonbaar gepleegde investeringen met een maximum van 2,5 miljoen gulden (!) die vervolgens lineair wordt afgeschreven met ingang van dat jaar, vermeerderd met restantwaarde van de vooruitbetaalde erfpachtsom

(een kleine miljoen). Vanaf 2012 is er dan sprake van een terugkoop van het erfpachtrecht tegen de restantwaarde van het erfpachtrecht. In 2009 is bij het voorgaande scenario de 2,5 miljoen afgeschreven tot ca. ca. 7 ton (afhankelijk van de gehanteerde rente).

De hypothecaire schuld van FM is	€ 5.7 miljoen
De gemeentegarantie is	€ 3.1 miljoen
De zwamsanering (exclusief exploitatieverliezen)	€ 1,45 miljoen.