Bezoekadres
Weesperstraat 101
1018 VN Amsterdam

Postbus 1840
1000 BV Amsterdam
Telefoon 5.1, 2, e
Fax 5.1, 2, e
Postbankrekening 5.1, 2, e
www.dmo.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling

Afdeling Middelen
Team Financiën en Juridische Zaken

5.1, 2, e

Aan het bestuur van
Felix Meritis Beheer
Plantage Muidergracht 155
1018 TT Amsterdam

Datum	- 2 JUL 2008
Ons kenmerk	08/66675
Dossiernummer	08/01134
Behandeld door	5.1, 2, e
Doorkiesnummer	5.1, 2, e
E-mail	5.1, 2, e dmo.amsterdam.nl
Bijlage	Besluit
Kopie	5.1, 2, e , Gemeente Amsterdam, Bestuursdienst
Onderwerp	Beschikking projectsubsidie 2008

Geacht bestuur,

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam (College) verleent de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling aan uw instelling een eenmalige projectsubsidie ter hoogte van maximaal € 500.000 zoals bedoeld in artikel 1:1 onder e van de Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2004. Deze subsidie is uitsluitend aan te wenden ter bestrijding van zwam in het gebouw van Felix Meritis Beheer, Keizersgracht 324 te Amsterdam.

Bij brief van 25 oktober 2007 heeft u het College van B&W geïnformeerd over zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis Beheer. In het gesprek van 31-01-2008 met wethouder Gehrels heeft u hierover een nadere toelichting gegeven.

De subsidieverlening is gebaseerd op uw aanvraag en de daaronderliggende begroting. Daarbij verbindt DMO de volgende algemene en specifieke verplichtingen aan deze verlening:

1. Het subsidiebedrag is een maximum, bij tegenvallende kosten wordt niet meer verleend;
2. De subsidie wordt uitsluitend verstrekt ter bestrijding van zwamvorming in het gebouw en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor het mogelijk exploitatieverlies gedurende de uitvoering van de sanering en de sluiting van het pand;
3. De subsidie vervalt of wordt naar rato verminderd op het moment dat de financiële bijdragen voor de zwambestrijding hoger zijn dan de totale kosten;
4. Felix Meritis Beheer en Felix Meritis Foundation mogen niets doen dat een succesvolle toekenning van andere dekkingsbronnen in de weg staat (ter illustratie: niet voor 1 juli 2008 beginnen met werkzaamheden zonder toestemming van het rijk);

5. Wanneer Felix Meritis Beheer er per ultimo 2008 niet in slaagt voldoende dekking (volledig dekkingsplan) te vinden voor een succesvolle zwamsanering, vervalt de subsidie;
6. Wanneer Felix Meritis Beheer er niet in slaagt de sanering succesvol af te ronden voor 31-12-2009 vervalt de subsidie.

De subsidie is geregistreerd onder dossiernummer 08/01134. Wij verzoeken u dit nummer in alle correspondentie te vermelden.
Met de toekenning van deze subsidie erkent de gemeente op geen enkele wijze verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid voor de onstane zwamvorming en daaraan gerelateerde schade.

Bevoorschotting
De subsidie wordt voor 95% aan u bevoorschot conform onderstaand schema:

Datum	Bedrag
15-07-2008	95.000
15-08-2008	95.000
15-09-2008	95.000
15-10-2008	95.000
15-11-2008	95.000

De termijnen worden overgemaakt naar bankrekening 43.98.32.810.

Verantwoording en vaststelling
Paragraaf 4 Vaststelling projectsubsidies van de ASA is van toepassing. U bent verplicht uiterlijk op 1 mei 2010 verantwoording af te leggen over de besteding van de subsidie zowel inhoudelijk als financieel. Deze verantwoording is tevens de aanvraag tot vaststelling van de subsidie. Indien uit de verantwoording blijkt dat de subsidie niet is aangewend voor de zwamsanering is DMO genoodzaakt de subsidie terug te vorderen. Indien de subsidie lager wordt vastgesteld dan het verleende bedrag, zal dit worden verrekend met de reeds aan u betaalde voorschotten. Indien blijkt dat uw Stichting bij de verantwoording uit eigen of andere middelen de zwamsanering kan dekken zal het batig saldo op grond van artikel 4:4 ASA 2004 worden teruggevorderd.

De verantwoording bestaat uit:
1. De door het bestuur gewaarmerkte financiële verantwoording; de verantwoording van de subsidie kan onderdeel uitmaken van de jaarekeningen 2008 en 2009 van uw stichting met accountantsverklaring (zie hieronder);
2. Een accountantsverklaring waarin uw accountant in zijn oordeel uitdrukkelijk en zonder voorbehoud verklaart dat de subsidie is besteed aan het doel en de activiteiten waarvoor de subsidie is verleend. Wanneer uw accountant in zijn verklaring bevindingen opneemt, specificeert hij op welk bedrag deze bevindingen betrekking hebben.

De financiële verantwoording bevat, afzonderlijk herkenbaar, de gerealiseerde inkomsten en uitgaven en maakt de extra inkomsten, sponsorgelden etc. inzichtelijk.

Gemeente Amsterdam
Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling

De overige eisen aan de verantwoording van de verleende subsidie zijn uitgewerkt in het controleprotocol dat u kunt raadplegen en downloaden via onze website www.dmo.amsterdam.nl onder "verordeningen algemeen". Dit protocol is ook van belang voor de door uw accountant op te stellen verklaring.
Na goedkeuring van de verantwoordingsstukken zal de resterende 5% van de subsidie worden uitbetaald

Juridische grondslag
De grondslag waarop deze subsidie is verstrekt, is artikel 1:2 van de Algemene subsidieverordening Amserdam 2004 (ASA).

Tenslotte
Nadere inlichtingen over de subsidieverlening en procedures kunt u verkrijgen bij de in de kop genoemde medewerkers. Wij maken u er op opmerkzaam, dat wij e-mailberichten als persoonlijke memo's beschouwen. Formele correspondentie dient per ondertekende originele brief plaats te vinden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
namens hen, 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bezwaarmogelijkheid
Belanghebbenden bij dit besluit kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na dagtekening van deze brief tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen bij Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, t.a.v. de directie Juridische Zaken, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam.
Kosten die een belanghebbende maakt in verband met de behandeling van het bezwaar worden in bepaalde gevallen vergoed, uitsluitend op diens verzoek. Dit kan gelijktijdig met het bezwaarschrift worden ingediend.
Belanghebbende kunnen in afwachting van de behandeling van het bezwaarschrift een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorlopige voorzieningsrechter van de rechtbank te Amsterdam (Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, afdeling Voorlopige voorzieningen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam)

Nummer BD2008-002128
Directie directie sb
Afdeling sb fysiek beleid
Dienst directie sb

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop

Agendapunt, donderdag 17 april 2008

KSB

Portefeuille **33**
Agendapunt **13**

Onderwerp

Zwamvorming in gebouw Felix Meritis

Gevraagd advies

1. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis Beheer (FMB) en de rol van de gemeente daarin. Op hoofdlijnen is dat:
    - Er is sprake van zwamvorming in het gebouw van FMB; herstel daarvan kost ca. € 1,2 miljoen. Inkomstenderving wordt geschat op ca. € 0,6 miljoen;
    - Voorheen was het pand in eigendom van de gemeente: de gemeente is niet aansprakelijk voor de geleden schade;
    - FMB is zelf financieel niet in staat de problemen op te lossen. FMB heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van OCW en zij vraagt de gemeente om een bijdrage;
    - De gemeente heeft meerdere garanties aan FMB verstrekt met een totale waarde van € 3,3 miljoen;
2. Kennis te nemen van de ondersteuning van de subsidieaanvraag van FMB bij het rijk, d.m.v. een actieve lobby van de portefeuillehouder monumenten;
3. Kennis te nemen van het besluit van B&W tot het verstrekken van een eenmalige bijdrage van maximaal € 500.000 specifiek bedoeld voor bestrijding van de zwam in het gebouw van FMB, te dekken uit de Cultuurbegroting, stelpost urgent onderhoud cultureel vastgoed.

Korte toelichting (bestuurlijke context)

De gemeente was tot 1996 eigenaar van het pand. Daarna is het pand in erfpacht uitgegeven aan FMB, overigens met terugwerkende kracht vanaf 1 augustus 1992. De oorzaak van de huidige zwamvorming zou volgens FMB gelegen zijn in een slechte uitvoering van een zwamsanering in 1984, toen de gemeente nog eigenaar was.

FMB heeft diverse leningen en langlopende schulden uitstaan bij verschillende partijen. Eind 2006 bedroeg de totale schuld € 5,7 miljoen. Op een deel van deze schulden rust een gemeentegarantie van in totaal € 3,3 miljoen. Een deel van die gemeentegarantie (€ 2,2 miljoen) is overigens door de gemeenteraad verleend op initiatief van raadslid Reuten op 1 februari 2006.

In een gesprek met wethouder Gehrels op 31 januari j.l. heeft het bestuur van FMB

aangegeven dat zij verschillende trajecten hebben bewandeld en nog gaan bewandelen om middelen te verwerven. Wethouder Gehrels heeft toegezegd maximaal € 500.000 te willen bijdragen onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming; dit heeft zij aangekondigd in B&W van 29 januari j.l. bij bespreking van het bestedingsvoorstel Vastgoed en Programmering Kunst & Cultuur, welke vastgesteld is door B&W op 29 januari 2008.

Onderbouwing gevraagd advies

Ad. 1
Bij brief van 25 oktober 2007 heeft FMB het College van B&W geïnformeerd over problemen met zwamvorming. Dat leidt tot een geschatte schade van € 1,2 (restauratie) en € 0,6 miljoen (inkomstenderving). Hoewel FMB aangeeft dat de zwamvorming naar hun mening waarschijnlijk veroorzaakt is door een slechte sanering toen de gemeente nog eigenaar was, stelt FMB de gemeente niet aansprakelijk.
Het Ontwikkelingsbedrijf heeft dat uitgezocht. In de saneringsrapporten wordt nergens melding gemaakt van zwamvorming. Ook bij inspecties door de Monumentenwacht is geen zwam geconstateerd. Bij de overdracht van het pand had de gemeente geen wetenschap over mogelijke aanwezigheid van zwam. De gemeente is juridisch niet aansprakelijk en de gemeente heeft niet verwijtbaar gehandeld.

Ad. 2
FMB is financieel niet in staat om dit probleem met eigen middelen op te lossen. Vanwege de schuldpositie (die is groter dan de huidige waarde van het pand) is het ook niet mogelijk om d.m.v. een hypotheek middelen te verwerven. FMB heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van OCW; het betreffende pand is namelijk een rijksmonument. Formeel doet het rijk uiterlijk 1 juli a.s. uitspraak. Informeel probeert FMB eerder duidelijkheid te verkrijgen. De subsidieaanvraag wordt gesteund door de gemeente.

Ad. 3
Ambtelijk is uitgezocht hoe de gemeente hier in zit en wat de mogelijkheden zijn. Er zijn vier scenario's beschreven:

1. niets doen tot er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag bij OCW;

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 scenario's twee en drie.

2. 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).

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 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.

3. 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.

4. 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.

Conclusie van het ambtelijk advies is dat:

- de gemeente een beperkte bijdrage kan verstrekken (deze vervalt wanneer de rijkssubsidie wordt toegekend), overigens zonder tot aankoop van het pand over te gaan;
- de bijdrage uitsluitend voor de bestrijding van zwam bedoeld moet zijn en niet voor de exploitatie;
- de gemeente de subsidieaanvraag van FMB bij OCW d.m.v. een actieve lobby dient te ondersteunen;
- de gemeente FMB aanspoort zelf nog op zoek te gaan naar andere geldschieters.

Stukken

Meegezonden stukken: Geen

Ter inzage gelegde stukken: N.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

N.v.t.

Behandeling in de gemeenteraad

N.v.t.

Financiële toelichting

De bijdrage is maximaal en is uitsluitend bedoeld voor sanering van de zwam in het

gebouw van FMB en niet voor de exploitatie, omdat:

- de gemeente al een subsidierelatie met de stichting Felix Meritis heeft in het kader van het Kunstenplan voor de exploitatie en derhalve al een bijdrage levert (overigens is er eerder een reden om de subsidie voor de exploitatie te verminderen omdat niet de afgesproken prestaties worden geleverd; de huidige Kunstenplanperiode loopt af op 31/12/2008);
- die exploitatie is geen vast gegeven, maar vormt een afgeleide van vorige jaren; daar zit altijd een onzekerheid in; Het is daarom moeilijk te bepalen wat de juiste omvang is van het exploitatietekort;
- de exploitatiedekking komt uit diverse bronnen; bij een eventuele inkomstenderving dient in eerste instantie gekeken te worden naar die bronnen;
- een bouwproces kan gemakkelijk vertragen, waardoor het moeilijk is om inkomstenderving te begrenzen.

De bijdrage vervalt of wordt lager wanneer de rijkssubsidie wordt toegekend en/of andere geldschieters worden gevonden.

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.

De financiële 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. Op grond van de voorwaarden in de garantiestelling kan de gemeente alleen aangesproken worden op de garantstelling 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.
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.

Extern overleg

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop
Agendapunt, donderdag 17 april 2008

KSB

N.v.t.

Advies raadscommissie

<vrije tekst>

Behandelend ambtenaar

directie sb, 5.1, 2, e

DMO, 5.1, 2, e 2, e ; OGA, 5.1, 2, e ; BMA, 5.1, 2, e

Nummer BD2008-001545
Directie directie sb
Afdeling sb fysiek beleid
Dienst directie sb

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop
Onderbouwing gevraagd advies

KSB

Agendapunt, donderdag 17 april 2008

Portefeuille **33**
Agendapunt **13**

Onderwerp

Zwamvorming in gebouw Felix Meritis

Gevraagd advies

<vrije tekst>

Argumenten

Kanttekeningen

Uitvoering

Aanvullende communicatie

<vrije tekst>

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop

KSB

Uitslag, donderdag 17 april 2008

Onderwerp

Zwamvorming in gebouw Felix Meritis

Uitslag

Voor kennisgeving aangenomen