Inleiding
De kwestie van de zwambestrijding in het gebouw van Felix Meritis kent drie invalshoeken:

1. behoud en herstel van het monumentale pand;
2. kostenbeheersing voor de gemeente;
3. in standhouding van de instelling Felix Meritis

Het behoud van het monumentale pand is de basis voor actieve bemoeienis door de gemeente. Dat is het eerste en verreweg het belangrijkste uitgangspunt. Een tweede uitgangspunt is kostenbeheersing: hoe komt de gemeente hier financieel gezien zo goed mogelijk uit. De derde invalshoek is de mogelijke instandhouding van de instelling Felix Meritis. De adviesraad voor het kunstenplan adviseert om FM geen subsidie meer te geven. Complicerende factor hierbij is dat de gemeenteraad in dit dossier tot nu toe wel steeds steun heeft gegeven, bijvoorbeeld door het verlenen van een gemeentegarantie.

Hieronder wordt een aantal varianten uitgewerkt op basis van het belangrijkste uitgangspunt: behoud en herstel van het monumentale pand.

Scenario 1 volledige bekostiging zwambestrijding door gemeente
De gemeente Amsterdam besluit op korte termijn de zwambestrijding volledig te betalen. Daarmee is het monumentale pand van de zwam verlost.

Kosten:
- kosten zwambestrijding (€ 1,2 miljoen) + voorbereidingskosten (?)
- in geval van faillissement: € 3,2 miljoen aan gemeentegaranties, zonder dat daar iets tegenover staat

Risico's:
- Geen garantie dat FMB blijft bestaan, liquiditeitspositie is ook dan nog slecht.
- Bij faillissement FMB is het onderpand wel in waarde gestegen, maar is nog altijd onvoldoende om gemeentegarantie van 3,2 miljoen niet aan te hoeven spreken
- pand is onderhoudsgevoelig. Kans is groot dat bij een nieuwe calamiteit FMB opnieuw bij de gemeente aanklopt

Scenario 2 overgaan tot verwerving pand
A. om het pand vervolgens te verhuren aan culturele instelling

Kosten:
Kosten zwambestrijding: € 1,2 miljoen
Kosten aankoop pand: € 1,5 miljoen
Onderhoudskosten pand: PM
Inlossen gemeentegarantie: € 3,2 miljoen
Huuropbrengsten: (OGA) – kostendekkend of moet er subsidie bij?
Bij doorexploitatie geeft een verwervingssom van 6,1 miljoen. de noodzaak om een huurprijs van € 215,- per m^2 per jaar, exclusief BTW in rekening te brengen. Dat kan alleen bij een echt solvabele en commerciële huurder en dan nog moeilijk haalbaar zijn. Dan is er sprake van een gering rendement op de investering waarbij de voorwaarde is dat er sprake is van een lange huurtermijn en geen leegstands c.q. faillissementskosten.
Bij verhuur aan een culturele instelling moet er dus waarschijnlijk subsidie bij. Hoeveel per jaar?

Risico's:
- Pand is zeer onderhoudsgevoelig.

B. om het pand vervolgens te verhuren aan commerciële partij

Kosten:
Kosten zwambestrijding: € 1,2 miljoen
Kosten aankoop pand: € 1,5 miljoen
Onderhoudskosten pand: PM

Inlossen gemeentegarantie: € 3,2 miljoen
Huuropbrengsten: (OGA) – kostendekkend?
Bij doorexploitatie geeft een verwervingssom van 6,1 miljoen. de noodzaak om een huurprijs van € 215,- per m^2 per jaar, exclusief BTW in rekening te brengen. Dat kan alleen bij een echt solvabele en commerciële huurder en dan nog moeilijk haalbaar zijn. Dan is er sprake van een gering rendement op de investering waarbij de voorwaarde is dat er sprake is van een lange huurtermijn en geen leegstands c.q. faillissementskosten.

Risico's:
- Pand is zeer onderhoudsgevoelig.

C. om het pand vervolgens door te verkopen aan derde partij

Kosten:
Eventueel kosten zwambestrijding: € 1,2 miljoen (wel mogelijkheid tot verkoop zonder zwambestrijding)
Kosten aankoop pand: € 1,5 miljoen
Inlossen gemeentegarantie: € 3,2 miljoen
Opbrengst verkoop pand in geval bestemming gemengde doeleinden:
€ 4,2 miljoen, zonder zwambestrijding en verbouwing (saldo: -€ 0,3 miljoen)
€ 6,75 miljoen (zwam is gesaneerd en pand is verbouwd) (saldo: € ???) kosten verbouwing onbekend.

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).

De formele bestemming van het pand is op dit moment 'Gemengde Doeleinden' waarbij wonen is uitgesloten. Dit betekent dat in principe een hele trits bestemmingen mogelijk is, waarvan de optie kantoorruimte (al dan niet voor een culturele instelling), het meest voor de hand ligt. Om de kosten van aankoop en onderhoud terug te verdienen is een huur nodig van € 215 per m2. Dat is wel of niet reëel.

Mening monumentenzorg.
Met een bestemmingswijziging zou een fors hogere opbrengst mogelijk kunnen zijn. 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.

Scenario 3 Niets extra's doen
Binnen 13 weken komt FM met een plan hoe zij denken voldoende dekking te vinden voor het succesvol bestrijden van de zwam en tot eind 2009 om de sanering succesvol af te ronden. Wel kan samen met FMB worden bekeken of er nog andere mogelijkheden zijn het Rijk te laten bijdragen aan de zwambestrijding.
We maken de 5 ton over en wachten eind 2008 af.

Kosten
- 5 ton subsidie zwambestrijding.
- in geval van faillissement: 3,2 miljoen aan gemeentegaranties, zonder dat daar iets tegenover staat.

Risico's

- Niets (extra's) doen leidt zeer waarschijnlijk 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. De zwam is dan nog niet verholpen. De € 500.000 subsidie is de gemeente kwijt en het is de vraag of dat geld dan goed besteed is.

Scenario 4 Helemaal niets doen
De verwachting bestaat dat Felix Meritis Beheer (en mogelijk ook Felix Meritis Foundation) binnen korte tijd failliet gaat. Alle bijdragen van de gemeente zijn dan in principe verloren. De toegezegde € 500.000 moet dan ook niet uitbetaald worden. Dat betekent dat ook de kosten die reeds door FM zijn gemaakt (voorbereidingskosten) niet vergoed worden.

Daarmee komt FMB financieel onder druk te staan, met mogelijk/waarschijnlijk faillissement tot gevolg. Voordat het zover is zal FM de publiciteit zoeken. Dat zal de gemeenteraad niet onberoerd laten. Zaak is dat B&W dan onvoorwaardelijk voor dit scenario kiest.

Risico's
- negatieve publiciteit voor het College
- gemeenteraad tikt College op de vingers en stelt alsnog subsidie beschikbaar (misschien wel meer dan € 500.000)

Kosten
- in geval van faillissement: 3,2 miljoen aan gemeentegaranties, zonder dat daar iets tegenover staat.

Conclusies

Wanneer behoud en herstel van het monumentale pand het belangrijkste uitgangspunt is, dan zijn scenario's 1 en 2 de meest waarschijnlijke. Zwambestrijding (herstel van het pand) vindt dan vrijwel zeker plaats. Scenario 2 geeft dan nog meer zekerheid, omdat de gemeente dan als eigenaar de zaken in eigen hand heeft. Scenario 3 is erg onzeker; de verwachting dat FM elders nog (voldoende) dekking binnenhaalt is laag. In scenario 4 wordt de zwam niet bestreden.

De keuze bestaat dan uit scenario 1 of 2. Waneer het tweede uitgangspunt (kostenbeheersing voor de gemeente) hierop wordt toegepast, ligt verwerving het meest voor de hand. Bij uitsluitend (100%) subsidiering staat er voor de gemeente verder niets tegenover (behalve herstel van het pand). Bij verwerving worden er meer kosten gemaakt, maar daar staan opbrengsten tegenover.

Verwerving door verhuur aan een culturele instelling levert minder op dan verhuur of verkoop aan een commerciële partij. Bij verhuur (scenario 2B) blijft de gemeente eigenaar en draagt daarom het risico van een onderhoudsgevoelig pand. Verwerving met doorverkoop is vanuit het aspect kostenbeheersing en behoud en herstel van het pand de meest aantrekkelijke optie. Gelet op de overwegingen van monumentenzorg (geen appartementen), dient de verkoop dan plaats te vinden met behoud van de bestemming 'gemengde doeleinden'.

Wat betekent dat voor het derde uitgangspunt: instandhouding van de instelling Felix Meritis? In feite niets. De gemeente kan hierin neutraal opereren. De gemeente bepaalt immers niet of Felix Meritis failliet gaat. Wel betekent de keuze voor scenario 2C dat de instelling Felix Meritis niet meer vanuit haar huidige pand kan opereren. Dat zal zij niet leuk vinden, mar dat hoeft niet haar einde te betekenen. Integendeel, het vastgoed lijkt nu voor Felix Meritis een (financiële) molensteen.