Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Memo

Aan	wethouder Gehrels
CC	
Van	5.1, 2, e
Datum	12 februari 2014
Onderwerp	Felix Meritis, gesprek morgen

Wethouder,

Hierbij ontvang je de bespreekpunten en relevante documentatie voor het gesprek van donderdag a.s. om 14.30 uur in de koffiekamer van de raad

1. reactie op conceptaanbieding van FMB
2. verkoopprocedure en inhoudelijke en financiële condities bij verkoop
3. planning (mondeling)
4. eventuele aanpassingen in de raadsvoordracht n.a.v. raadsactualiteit en aangenomen moties

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1, 2, e
Fax 5.1, 2, e
5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Verwerving & Beheer

VERTROUWELIJK
Stichting Felix Meritis Beheer
T.a.v. de heer 5.1, 2, e
Postbus 75168
1070 AD AMSTERDAM

Datum 6 februari 2014
Ons Kenmerk
Behandeld door 5.1, 2, e
E-mail 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl

Onderwerp Reactie aanbieding tot aankoop gebouw Felix Meritis

Geachte heer 5.1, 2, e en heer 5.1, 2, e ,

Allereerst hartelijk dank voor het aanbieden van het gebouw Felix Meritis aan de gemeente. In deze brief geeft de gemeente een inhoudelijke concept reactie (*in het rood en cursief*) op uw concept aanbieding tot aankoop van het gebouw Felix Meritis.

Concept aanbieding van Stichting Felix Meritis Beheer
De prijs die de stichting overeen wenst te komen is gebaseerd op het het aflossen van alle financiers, de nog te betalen rekeningen zoals aan de fiscus, de verzekeraar en de administrateur en dergelijke, de kosten van de exploitatie tot aan de overdracht van de panden en de kosten van de liquidatie van de stichting.
Op dit moment zijn nog niet alle verplichtingen definitief bekend. Nog niet alle financiers hebben een opgave van de openstaande verplichting en rentelasten gedaan. Een aantal prijsopgaven zijn nog niet bekend. Zo snel dit wel het geval is zal de stichting dit aangeven.
De overeen te komen koopsom zal zoals het er nu uitziet tussen de 5,2 miljoen en 5,4 miljoen Euro kosten koper uit komen.

Tot op heden is de gemeente uitgegaan van een koopsom gelijk aan de uitstaande hypothecaire schulden op de gebouwen van Felix Meritis. In uw onderbouwing van de koopsom zijn er kosten die betrekking hebben op de hypothecaire leningen, kosten die verbonden zijn aan het gebouw; zoals verzekering, gas/water/licht, klein onderhoud etc. en kosten die verbonden zijn aan de liquidatie van de Stichting Felix Meritis Beheer (FMB).

Gezien het bovenstaande is de gemeente genoodzaakt om de kosten bovenop de hypothecaire leningen ter goedkeuring voor te leggen aan het gemeentebestuur. Er ontstaat hierdoor een gezamenlijk belang om de totale kosten zo laag mogelijk te houden. Een mogelijkheid is dat de gemeente een subsidie verstrekt voor deze extra kosten waarbij in de subsidievoorwaarden wordt opgenomen dat wanneer de daadwerkelijke kosten lager zijn dan de subsidie het teveel aan de gemeente wordt teruggestort. Alternatief is een faillissement van FMB en daarna verwerving van het pand door de gemeente, wat voor beide partijen nadelen met zich meebrengt.

Opmerking [b1]: Bij de liquidatie van de stichting AT5 beheer is eenzelfde constructie gebruikt.

Een aantal van deze kosten zijn nog niet hard een aantal wel. Graag willen wij op korte termijn met u in overleg om te onderzoeken hoe wij de totale kosten zo laag mogelijk kunnen houden. De gemeente denkt hierbij aan:

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

- *transportdatum vervroegen naar april*
- *gezamenlijk verzoek aan de banken om lopende rente vanaf 1-1-2014 kwijt te schelden tot aan transportdatum*
- *specifiek maken van kosten verplichtingen Stichtingsbestuur FMB*

Opmerking [b2]: Is het niet vreemd om juist aan de partijen die de gemeente een garantie heeft verstrekt een bijdrage te vragen terwijl partijen zonder garantie wel volledig worden gecompenseerd?
Atradius heeft bijvoorbeeld een renteloze lening verstrekt. Het lijkt mij logisch als zij bereid zijn om daarop minder terug te krijgen dan de nominale waarde. Ook andere partijen als de Kasbank of de eigenaar van de rekening courantschuld komen er zeer goed vanaf tov een faillissement. Dit soort partijen lijkt mij meer voor de hand liggen om een bijdrage te leveren.

Voorwaarde voor deze samenwerking over de verwerving tegen deze hoge koopsom (die afwijkt van de kooprijs waartegen de gemeente gerechtigd is te verwerven op grond van de akte van erfpacht) is – mocht de samenwerking onverhoopt niet leiden tot een bindende koopovereenkomst - dit op generlei wijze afbreuk doet aan het recht van eerste koop van de gemeente zoals opgenomen in de erfpachtakte. Indien derhalve op enig moment in de toekomst door FMB besloten wordt tot vervreemding aan een derde, dient de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden om het pand aan te kopen tegen de koopprijs zoals die op grond van de bepalingen in de erfpachtakte tot stand dient te komen.

De panden worden vrij van huur geleverd en de beoogde transportdatum is 1 augustus 2014 of zoveel eerder de panden vrij van huur zijn. Zoals bekend zijn er naast de hoofdhuurder onderhuurders. De stichting zal streven naar een transportdatum op een zo kort mogelijke termijn.

In het licht van het faillissement van FM vertrouwt de gemeente er op dat FMB zsm de benodigde (rechts)maatregelen treft om het pand leeg en vrij van huurders/onderhuurders op te (kunnen) leveren. Tegelijkertijd treedt de gemeente graag in overleg met FMB over de vraag of en op welke wijze het pand tot levering ter beschikking kan blijven voor (onder)huurders en/of derden.

Het in deze brief geformuleerde aanbod doen we voor de goede orde gestand onder de volgende voorwaarden;

- het bereiken van volledige overeenstemming over de voorwaarden van de ter zake te sluiten koopovereenkomst, waarvan tevens de afwikkeling onderdeel is; *Het is niet duidelijk wat met afwikkeling wordt bedoeld, voor zover hier bedoeld wordt de afwikkeling, c.q. liquidatie van FMB is de gemeente van mening dat dit aan FMB blijft en dat de koopovereenkomst sec over de verkoop en verwerving van het pand gaat.*
- een ontbindingsbevoegdheid onzerzijds ingeval de gebouwen niet vrij van huur of ander gebruik door derden geleverd kan worden; *De gemeente is van mening dat niet FMB maar de gemeente kan ontbinden indien de gebouwen op de transportdatum niet vrij is van huur.*
- een ontbindingsbevoegdheid onzerzijds in geval de leningen bij ABN-AMRO , NRF, KAS bank niet boetevrij afgelost kunnen.

Daarnaast kunnen wij ons voorstellen dat een te sluiten overeenkomst uwerzijds onder voorbehoud van ontbinding uwerzijds zal zijn, in geval er geen Bestuurlijke goedkeuring verkregen wordt.

Correct, deze zal worden opgenomen.

Voor de restauratie van de panden is subsidie aangevraagd, de zogenaamde BRIM regeling. De finale verantwoording van deze regeling met de Rijksoverheid dient nog plaats te vinden.
De stichting is voornemens om dit met spoed in werking te zetten. Er is een grote kans dat er geen terugvordering van bevoorschotting van subsidie plaats vindt, maar 100 procent zeker is dat niet. Indien er voor de transportdatum een beschikking is die niet leidt tot terugvordering, dan kan de koopsom gestand gedaan worden. Is er wel sprake van

terugvordering dan zal de stichting in overleg treden over de dan ontstane situatie maar heeft de stichting uiteindelijk de bevoegdheid te ontbinden.
Mocht de eindbeschikking van het Rijk niet voor de transportdatum verstrekt zijn, dan stellen we voor dat de gemeente de verplichting tot eventuele terugbetaling van subsidie voorschotten overneemt.

Rollen en verantwoordelijkheden zuiver houden. In dat kader verwacht de gemeente dat het bestuur het huis op orde maakt (subsidieverantwoording). Moet worden meegenomen in het gesprek over alle kosten hard maken. .

In de overeen te komen verkoopsom zullen een aantal aannames zijn verwerkt die uiteindelijk mee kunnen vallen, zodat er een batig saldo in de stichting overschiet. De stichting wenst dit mocht hier sprake van zijn, ten goede te laten komen aan "Felix Meritis" en werkt hier graag in overleg met de gemeente een procedure voor uit.

Een eventueel batig saldo zal terug moeten worden gestort aan de gemeente.

Tot slot, een en ander dient verder uitgewerkt en besproken te worden en zal dan wat de stichting betreft zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor 20 maart 2014, in een koopovereenkomst dienen te worden vastgelegd.

Akkoord, met die verstande dat verloop van deze termijn geen afbreuk doet aan het recht van eerste koop als vastgelegd in de akte van erfpacht, zie eerdere opmerking.

Tot slot: het huidige stuk is nog slechts in concept en geen rechtsgeldige aanbieding. Indien FMB daadwerkelijk wil overgaan tot een aanbieding vertrouwt de gemeente er op dat dit geschiedt op rechtsgeldige wijze en met inachtneming van de statuten. Indien FMB wenst aan te bieden uit hoofde van het recht van eerste koop als opgenomen in de akte, verzoekt de gemeente FMB zulks uitdrukkelijk in de aanbieding te bevestigen.

Voor de volledigheid is het goed om in deze brief opnieuw te bevestigen dat in de statuten van de Stichting Felix Meritis Beheer is opgenomen, dat het bestuur de belangen van de culturele programmering van Felix Meritis, die behartigd werden door de Foundation, dient te ondersteunen.
Het bestuur geeft daar invulling aan doordat twee personen, nu deel uitmakend van het stichtingsbestuur, in de door de gemeente op te richten selectiecie van in totaal vijf personen zullen plaatsnemen op het moment dat voor deze selectie van potentiële kandidaten voor de exploitatie van Felix Meritis een definitieve procedure is uitgewerkt. Dit op basis van het voorstel dat door u aan ons is gedaan.
Ook dit is een voorwaarde die onlosmakelijk is verbonden met dit aanbod.

De gemeente onderzoekt op dit moment op welke wijze de verkoopprocedure het beste kan worden vormgegeven en welke inhoudelijke criteria en randvoorwaarden daarbij zullen worden gehanteerd. Mede afhankelijk van de soort procedure kan daarbij mogelijk sprake zijn van een externe (onafhankelijke) jury/selectiecommissie. Indien voorzien is in een externe (onafhankelijke) jury/selectiecommissie is het vanuit juridisch oogpunt nog een belangrijk aandachtspunt of vertegenwoordiging in een dergelijke jury/selectiecommissie door FM Beheer wel verstandig is. De door u genoemde voorwaarde kunnen wij (op dit moment) niet slechts accepteren onder het voorbehoud dat (i) dit past in de uiteindelijk gekozen verkoopprocedure, (ii) dit geen juridische risico's met zich meebrengt, in het licht van toepasselijke wet- en regelgeving en (iii) deze betrokkenheid de instemming van het college krijgt. Over de opzet van de verkoopprocedure zal de college van B&W nog een besluit nemen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Wensenlijst voor invulling pand Felix Meritis

A) Dit staat er in de raadsvoordracht

Financieel

- Een zo hoog mogelijke verkoopprijs, waarbij de minimale verkoopprijs is € 2,5 miljoen
- Een onderbouwd businessplan voor de exploitatie van het gehele gebouw met een kostprijsdekkende huur (zonder additionele subsidie of steun van de gemeente ook op de lange termijn)
- Investeringsplan in het gebouw plus een meerjarenonderhoudsplan
- De selectieprocedure is in overeenstemming met de regels omtrent het verbod op staatssteun en de aanbestedingsregels
- Tijdsplanning overname gebouw, met als uitgangspunt dat gewaarborgd is dat de exploitatie van het gebouw zo snel mogelijk ter hand wordt genomen, dit i.v.m. leegstandsrisico en huurderving

Inhoudelijk

- Een solide partij (financieel, goede governance / toezicht constructie, integer, track record)
- Begane grond moet een openbare publieksfunctie krijgen
- Overlast voor omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt
- Recht gedaan worden aan cultureel-maatschappelijke functie
- Eventueel een nader te bepalen rol voor Foundation in afgeslankte vorm op basis van een toekomstplan 2014-2016 (zie voorstel hieronder)
- Ruimte bieden voor een dansgezelschap als beoogd vaste huurder van een deel van het pand

B) Bespreekpunten/vragen met betrekking tot de verkoopprocedure

1. Voorstel: geen rol Foundation in procedure.

2. Monumentale elementen van het gebouw behouden en waar mogelijk terugbrengen. Monumentale elementen van het gebouw behouden en waar mogelijk terugbrengen. Hiervoor aandacht in verbouwings- en onderhoudsplan (die een wegingsfactor is). Akkoord?

3. Wordt het een A) *klassieke verkoopprocedure* met objectieve wegingsfactoren of B) meer een *'prijsvraag'* met bestuurlijke wensen (bestemming, prijs, kwaliteit), met ruimte voor partijen om goede ideeën in te brengen en een (onafhankelijke) jury die dit toetst aan de bestuurlijke uitgangspunten?

   a. Voordeel klassieke verkoopprocedure: Mits je de randvoorwaarden en wegingsfactoren goed kunt formuleren waarborg je de sturing van de gemeente;
   b. Nadeel klassieke verkoopprocedure: Door tevoren vastgelegde (selectie)criteria en randvoorwaarden beperk je de vrijheidsgraden en loop je het risico dat je betere ideeën misloopt omdat ze strikt genomen niet voldoen.

   c. Voordeel 'prijsvraag': Biedt partijen maximaal de ruimte om een goed idee te formuleren, en verhoogt kans op vernieuwende en verfrissende initiatieven die tegelijkertijd aansluiten bij de wens van de gemeente;

d. Nadeel 'prijsvraag': Minder directe sturing, mede doordat een onafhankelijke jury bij dit concept voor de hand ligt

4. Rol bestuur FM in selectiecommissie/verkoopprocedure; FMB koppelt aan aanbieding pand de voorwaarde dat zij in selectiecommissie vertegenwoordigd zijn. In de eerste plaats is het een principiële vraag of het bestuur van FMB een rol krijgt in de verkoopprocedure. In de tweede plaats zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre een rol van FMB juridisch mogelijk is, c.q. risico's met zich meebrengt. Dit is mede afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving van de verkoopprocedure.

Rol ICK

Optie 1: dansgezelschap ICK verplichte randvoorwaarde in procedure:

Voordelen:
- Oplossing voor huisvesting ICK

Kanttekeningen:
- Beperktere (gebruiks)mogelijkheden en daardoor mogelijk minder geïnteresseerde partijen en/of minder aantrekkelijke biedingen; dit hangt mede af van gebruik van m2 en de hoogte van de huurprijs die ICK kan/gaat betalen.
- Huurovereenkomst (incl. huurprijs) met ICK moet bij start procedure rond zijn. Bovendien is de inpasbaarheid van ICK nog niet goed onderzocht. Kost tijd.

Optie 1 kan zowel ingepast worden in de vorm van klassieke verkoopprocedure als prijsvraag, hoewel klassieke verkoopprocedure meer voor de hand lijkt te liggen.

Optie 2: dansgezelschap ICK geen verplichte randvoorwaarde, maar wegingsfactor in procedure:

Voordelen:
- Biedt mogelijk oplossing voor huisvesting ICK
- Biedt flexibiliteit bij inschrijving, waardoor meer kans op optimale invulling en prijs.

Kanttekeningen:
- ICK kan buiten de boot vallen

Optie 2 kan zowel ingepast worden in de vorm van klassieke verkoopprocedure als prijsvraag.

Optie 3: verkoopprocedure zonder expliciete rol voor ICK

Voordelen:
- Geeft alle goede ideeën optimale ruimte en biedt flexibiliteit bij inschrijving, waardoor meer kans op optimale invulling en prijs.

Kanttekeningen:
- Grote(re) kans dat ICK buiten de boot valt

Optie 3 kan zowel ingepast worden in de vorm van klassieke verkoopprocedure als prijsvraag.

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Motie

AR

Jaar	**2014**
Afdeling	**1**
Nummer	
Publicatiedatum	
Ingekomen op	
Ingekomen onder	
Te behandelen op	

Onderwerp

Motie van de raadsleden Van Roemburg „Verbeet, Ruigrok [...] inzake 'eind goed, bijna alles goed' (Felix Meritis, Danshuis en vrijval Kunstenplan)

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de actualiteit over Felix Meritis, het Danshuis en de vrijval binnen het Kunstenplan:

Constaterende dat:
- De Felix Meritis Foundation (FMF) die het pand Felix Meritis beheert onlangs failliet is verklaard door de rechter;
- Dit zou kunnen betekenen dat de subsidie die FMF ontvangt vanuit het Kunstenplan terugvloeit naar de vrijval conform het amendement Ruigrok *c.s.* van 7 november 2012;
- Het ook zou kunnen betekenen dat FMF een doorstart kan maken in een eventueel nieuwe invulling van het cultuurpand Felix Meritis waarbij het niet langer zalen verhuurt maar zich uitsluitend richt op haar debatfunctie.

En constaterende dat:
- Een eventuele nieuwe invulling van het cultuurpand Felix Meritis ook kan inhouden dat er andere cultuurinstellingen een plek vinden in het pand, zoals bijvoorbeeld de partijen die niet in het Danshuis Noord een plek hebben gevonden;
- Voor de andere partij(en) die in het Danshuis gevestigd zouden worden tevens een oplossing gevonden moet worden, waarbij rekening gehouden wordt met de wens van de gemeenteraad om freelancers en choreografen ook een plek te bieden via een Stimuleringsregeling Eigentijdse Dans van het Amsterdamse Fonds voor de Kunst conform het amendement Van Roemburg *c.s.* van 15 mei 2013;

Bovendien constaterende dat:
- Een nieuwe invulling van het cultuurpand Felix Meritis enige spoed behoeft gezien de kosten die leegstand met zich meebrengt;
- De kosten die gemaakt moeten worden naar aanleiding van het faillissement van FMF en de gemeentelijke garantie bij voorkeur niet gedekt moeten worden vanuit het Kunstenplan, maar uit reserveringen voor culturele investeringen en vastgoed.

Tenslotte constaterende dat:
- De Amsterdamse Kunstraad geadviseerd heeft over de besteding van de huidige vrijval in het Kunstenplan naar aanleiding van het faillissement van Nasa;
- Dit advies geen rekening heeft gehouden met de wens van de raad en het College om de vrijval te bestemmen voor Kunstenplan-instellingen die momenteel in zwaar weer

verkeren;
- Het advies bovendien geen rekening houdt met de structuur van het Kunstenplan waarin Nasa geen functie op naam had noch in de functionele ruimte zat;
- Een cultureel weerbaarheidsfonds een uitkomst kan bieden voor die Kunstenplan-instellingen die in zwaar weer verkeren, waarbij rekening gehouden wordt met het DMO-dossieroverzicht en de jaarrekeningen van de instellingen.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- Te bezien of het cultuurpand Felix Meritis als zodanig behouden kan blijven, waarin de Felix Meritis Foundation of haar doelstellingen eventueel een doorstart kan maken met betrekking tot haar inhoudelijke programma (debat-functie);
- Te bezien of (een van) de instellingen die geen plek hebben gevonden in het Danshuis Noord binnen de nieuwe invulling van het cultuurpand Felix Meritis terecht kunnen;
- Te bezien welke oplossingen mogelijk zijn voor de overige Danshuisinstelling(en) op basis van hun nieuwe plannen, en daarvoor de reservering 'Danshuis' aan te wenden met als nadrukkelijke inzet om te komen tot een goedkope oplossing voor eventuele huisvestingproblematiek die recht doet aan de wens van de gemeenteraad voor een stimuleringsregeling freelancers en choreografen;
- De toekomst van het pand Felix Meritis snel zeker te stellen, waarbij de kosten die gemaakt moeten worden niet betaald worden uit de inhoudelijke budgetten van de cultuurbegroting (zoals het Kunstenplan), maar onder andere uit de budgetten voor culturele investeringen en vastgoed (waartoe behorend het investeringskrediet Danshuis);
- Aan de Raad een voorstel te doen omtrent de wijze van besteding van de vrijval binnen het Kunstenplan dat recht doet aan de problematiek van huidige Kunstenplan-instellingen die momenteel in zwaar weer verkeren, bijvoorbeeld door de instelling van een cultureel 'zwaar weer'- of weerbaarheidsfonds;
- Op 5 maart aanstaande in de commissie KZS een voorstel voor te leggen met in achtneming van bovenstaande, zodat er op 12 maart aanstaande een raadsbesluit over genomen kan worden.

Het lid van de gemeenteraad,

E.T.W. van Roemburg (GroenLinks) 5.1, 2, e
M.P.A. Verbeet (PvdA)
M.H. Ruigrok (VVD) 5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Motie

R

Jaar	**2014**
Afdeling	**1**
Nummer	
Publicatiedatum	
Ingekomen op	
Ingekomen onder	
Te behandelen op	

Onderwerp

Motie van de raadsleden Ruigrok (VVD) en Van Roemburg (GroenLinks) inzake Felix Meritis

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over Felix Meritis:

Constaterende dat:
- De Felix Meritis Foundation onlangs failliet is verklaard;
- Gemeente Amsterdam het pand waarin de Felix Meritis Foundation is gevestigd wil kopen om vervolgens door te verkopen aan een partij voor exploitatie.

Overwegende dat:
- Meerdere partijen hun interesse in Felix Meritis kenbaar hebben gemaakt;
- Naast voortzetting van de huidige culturele activiteiten er ook een financiële afweging dient te worden gemaakt bij het vinden van een geschikte partij voor de exploitatie van het pand.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- Voor de besluitvorming omtrent Felix Meritis de meest aantrekkelijke financiële oplossing voor Gemeente Amsterdam en het behoud van de culturele functie van het gebouw als uitgangspunten te nemen.
- Alle partijen die hun interesse kenbaar hebben gemaakt in de aankoop en/of exploitatie van Felix Meritis te betrekken in deze besluitvorming.
- De geschiktste plannen die voldoen aan beide uitgangspunten ter beoordeling voor te leggen aan de raad.

5.1, 2, e