Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Memo

Wethouder Gehrels
BMA, OGA
5.1, 2, e
22 april 2010

Onderwerp: Annotatie t.b.v. bestuurlijk overleg Felix Meritis, vrijdag 23 april van 11.00 - 12.00 uur

Wethouder,

In vervolg op mijn memo van vorige week treft u hierbij de gespreksannotatie voor het bestuurlijk overleg met Felix Meritis aan.

De volgende onderwerpen zijn aan de orde:

1. opening en mededeling
2. verslag van de vorige keer (bijgevoegd)
3. verzoek van FM tot uitbetaling restant gemeentelijke bijdrage (bijlage: planning)
4. terugtrekking Stadsherstel (brief Stadsherstel)
5. mogelijke scenario's (stukken FM)
6. conclusies / afspraken
7. sluiting

Ad 1 Opening en mededeling
Geen opmerkingen

Ad 2 Verslag van 18 januari 2010
Even stilstaan bij de afspraken:

- uitwerking meerdere scenario's door FM: is gebeurd, staat op de agenda onder punt 5
- 5.1, 2, e en 5.1, 2, e hebben contact over de erfpacht-vraag: is eveneens gebeurd. Conclusie is dat de vraag tegen het gemeentelijk erfpachtbeleid ingaat en feitelijk een extra subsidievraag van FM is. Is afgedaan als niet haalbaar
- Van 5.1, 2, e doet navraag bij de provincie m.b.t. subsidiemogelijkheden: even mondeling bij stilstaan (overigens was in januari al geconcludeerd dat dit geen haalbare zaak was)

Ad 3 Verzoek FM tot uitbetaling restant gemeentelijke bijdrage
De begroting voor zwamsanering, die aanvankelijk € 1,2 miljoen bedroeg, is naar benden bijgesteld, naar € 900.000. De verlaging kent drie oorzaken: de aannemer moet opnieuw inschrijven, onder grotere concurrentie, de bouwmarkt nu is anders dan 2½ jaar geleden en er wordt een ander systeem gebruikt (hout i.p.v. beton). De begroting is getoetst door BMA. Die heeft nog wel een paar kritische kanttekeningen: is de constructie wel stevig genoeg? (vraag staat uit bij de architect). Ervaring bij renovaties met monumenten is dat de begroting nogal eens wordt overschreden (zie Hoge Sluys). Hoe gaan eventuele overschrijvingen gedekt worden? Deze vraag moet vrijdag aan de orde komen.

Met bovenstaande vragen en overwegingen in het achterhoofd, adviseren wij positief t.a.v. het beschikbaar stellen van de gemeentelijke subsidie. Die wordt overigens verstrekt op basis van declaraties (en voorzien van facturen), dus niet vooraf in 1 keer.

Ad 4 Terugtrekking Stadsherstel
In bijgevoegde brief geeft Stadsherstel aan dat zij zich als kandidaat-koper terugtrekt en waarom zij dat doet: vanwege wijziging in rijksbeleid t.a.v. huren verwachten zij ca. € 1 miljoen huurderving.
Het terugtrekken van SH is erg jammer. Met deze partij leek een definitieve oplossing in zicht. Het is wel gewenst verder te gaan op dit spoor. Dat het pand in bezit blijft bij FM lijkt niet gewenst (zij missen expertise en vermogen). Ook overname door de gemeente lijkt niet echt gewenst (je haalt een hoop gedoe binnen). Overname door een vergelijkbare partij als SH lijkt de meest optimale oplossing. Er zijn niet veel van dit soort partijen. Een van de mogelijkheden is de Amsterdamse Compagnie. Ook woningcorporaties zouden kandidaat kunnen zijn, ware het niet dat deze partijen doorgaans nu ook niet beschikken over voldoende liquide middelen. Bij agendapunt 5 (scenario's komen we hier op terug).

Ad 5 Scenario's
Scenario 1 FMB voert zwamontwikkeling en laatste fase restauratie uit en FMF of andere huurder betaalt de kostprijshuur
Omdat een kostprijsdekkende huur wordt betaald, zijn de kosten voor zwamsanering en restauratie gedekt. Er wordt geen extra bijdrage van de gemeente gevraagd. Wel zou bij eventuele verkoop een boekverlies van € 2 miljoen geleden worden. Die wordt m.i. gedekt door de gemeentegarantie. Die garantie blijft dus staan en wordt geleidelijk afgebouwd.

Op zich is dit een heel aardig scenario, omdat de zwamsanering en restauratie worden uitgevoerd, zonder extra bijdrage van de gemeente. Nadeel is dat eigendom bij FM blijft. Zij hebben m.i. geen ruimte om een eventuele volgende tegenvaller op te kunnen vangen.

Scenario 2 FMB voert zwamontwikkeling en laatste fase restauratie uit en draagt over aan Stadsherstel. FMF of andere huurder betaalt de kostprijshuur
Zelfde als hierboven. De huurprijs ligt iets hoger, o.a. omdat Stadsherstel meer reserveert voor onderhoud. Omdat Stadsherstel zich teruggetrokken heeft, moet hiervoor een andere partij worden gezocht. Dat zal niet makkelijk zijn, maar dit (een professionele beheerpartij) is wel een voordeel t.o.v. scenario 1.

Scenario 3 Faillissement
Over het verdwijnen van de organisatie FM an sich heb ik geen oordeel.
Dit kost de gemeente geld en levert imagoschade op. Bovendien moet de gemeente dan zelf een nieuwe huurder en/of koper gaan zoeken, en natuurlijk de zwamsanering en restauratie laten uitvoeren.

Scenario 3 is niet echt aantrekkelijk.

Conclusie
Scenario's 1 en 2 zijn te prefereren boven 3. Scenario 2 biedt m.i. de beste, want structurele, oplossing. Het zal niet meevallen om een koper te vinden, dus ik stel voor te beginnen vanuit scenario 1 en samen met FM op zoek te gaan naar een koper.