Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Memo (Kabinet)

Wethouder Gehrels

5.1, 2, e i.s.m. OGA en DMC-treasury
5 november 2013
Onderwerp Gespreksannotatie t.b.v. gesprek met OGA, DMC-treasurt en SB over Felix Meritis

Op dinsdag 29 oktober j.l. hebben OGA, DMC-treasury en SB een gesprek gevoerd met Stadsherstel over het afhaken van Stadsherstel. Daarbij is ook gesproken over een vervolg. Op maandag 4 november j.l. hebben wij intern een brainstorm gevoerd over mogelijke vervolgacties cq strategieën, met daarbij het gesprek met Stadsherstel in het achterhoofd.

Bevindingen / verwonderpunten

- Zowel Stadsherstel als wij hebben ons verwonderd over de passieve houding van FM. FM kijkt vooral naar anderen (vooral de gemeente) voor een oplossing en lijkt niet zelf in staat tot een actieve bijdrage aan een oplossing

- Felix Meritis Beheer en Felix Meritis Foundation lijken teveel met elkaar verbonden. Er lijkt nauwelijks sprake van dualisme: tegenspraak is daardoor niet of nauwelijks ontwikkeld

Voorbeeld:
FMF zou al veel eerder moeten hebben zien aankomen dat zij haar verplichtingen niet kan nakomen en daarnaar gehandeld moeten hebben.
FMB zou de huur moeten opzeggen om FMF te dwingen een actieplan te bedenken.
Op dit moment zou FMF druk bezig moeten zijn met het optimaliseren van haar exploitatie (sanering kosten + verhogen van opbrengsten bv de horeca optimaliseren). ~~opstellen dan wel uitvoeren van een saneringsplan en daarbij een deel van haar personeel de wacht hebben moeten aanzeggen.~~ Dat is niet of slechts in onvoldoende mate gebeurd. FM heeft tot nu toe steeds naar de crisis en bezuinigingen gewezen als veroorzakers van hun problemen. Uit de businesscase van Stadsherstel blijkt een exploitatie optimalisatie wel degelijk haalbaar. Er mist echter kennis en kunde om alle facetten in het gebouw te exploiteren. Tevens ~~Er~~ lijkt er onvoldoende zelfkritiek te zijn.
Het toezicht heeft gefaald (dat mag ook best eens stevig uitgesproken worden).

- Het gebouw / de gebouwen zijn toe aan een forse opknapbeurt en deze panden kunnen ook veel handiger/efficiënter ingedeeld worden zodat meer (horeca-) opbrengsten gerealiseerd kunnen worden. FM lijkt zich daar niet voldoende bewust van cq staat hier niet open voor

- FMF zou zich naar onze mening moeten concentreren op datgene waarvoor zij bestaat en waarvoor zij is opgericht: debatten en evenementen organiseren. Het beheren en exploiteren van een gebouw, inclusief horeca en kantoren, hoort daar

niet bij. Het feit dat FMF de huur niet meer kan betalen is hiervan een duidelijk bewijs.

Voorgestelde strategie
Tot nu toe was de gemeente actief betrokken, terwijl de gemeente feitelijk slechts zijdelings betrokken is d.m.v. een gemeentegarantie. FM zou zelf aan zet moeten zijn. In tweede instantie zijn de financiers aan zet. FM zou, al dan niet samen met haar financiers, met voorstellen voor een oplossing moeten komen. De gemeente moet dus een stap terug doen. Het afhaken van Stadsherstel biedt hiervoor het momentum: de gemeente heeft samen met SH actief gezocht naar een structurele oplossing. Dat is niet gelukt. De bal ligt nu weer bij FM/financiers. Inzet van het gesprek volgende week vrijdag zou o.i. moeten zijn de bal bij FM neer te leggen. Het memo wat zij voor dit gesprek hebben gestuurd is o.i. volstrekt ontoereikend. Verderop in deze annotatie gaan we hier inhoudelijk op in.

Wel blijven nadenken over oplossingen
Achter de schermen (intern gemeentelijk) blijft de gemeente natuurlijk wel nadenken en rekenen aan mogelijke oplossingen.

Uitgangspunt:
FM moet geen eigenaar van het pand willen zijn. Het exploiteren van een pand als dat van Felix Meritis vereist meervoudige deskundigheid (beheer en onderhoud vastgoed, verhuur van zalen, exploitatie van horeca). Dergelijke deskundigheid is niet aanwezig bij FM en moet elders gezocht worden. FM kan zich beter concerteren op haar corebusiness: het organiseren van debatten en evenementen.
Als de gemeentegarantie aangesproken gaat worden, dan moet de gemeente niet de enige partij zijn die betaalt. Inzet van mogelijke besprekingen met de financiers van FM zou moeten zijn dat elke financier een deel van het verlies neemt, bijvoorbeeld naar rato van de financiering/garantie.

Mogelijke denkrichtingen zijn:

1. De gemeente koopt het pand aan.
De hypotheekschuld is € 4,8 miljoen. De gemeentegarantie is € 2,7 miljoen. De koopprijs zal dan ergens tussen die beide bedragen liggen. De financiers betalen dan ook mee, d.w.z. zij nemen genoegen met een beperkt verlies. Overigens dienst het pand (opnieuw) getaxeerd te worden, bij voorkeur in opdracht van de financiers en gemeente.
Pand moet daarna fors verbouwd worden. Op begane grond veel betere horeca-exploitatie (vanuit straat ook veel zichtbaarder maken), boven kantoren en drie zalen aanhouden voor maatschappelijk/culturele functie. Stadsherstel gaat in haar businesscase uit van een benodigde investering van € 1,5 miljoen.
De exploitatie moet minimaal kostendekkend zijn, dat kan mogelijk wel leiden tot een eenmalige (forse) afschrijving. FM zou overigens nog steeds gebruik kunnen maken van het pand, als organisator van debatten en evenementen in de rol van huurder (geen vaste huurder)

Gemeente is dan eigenaar en beheerder (maar zoekt wel naar een koper en/of een exploitant).

2. De gemeente koopt aan t.b.v. AMS.
Dit is slechts een idee en nog niet verder uitgewerkt.

3. FM zoekt (i.o.m. de gemeente) een kopende partij, vergelijkbaar aan Stadsherstel

Dit is waarschijnlijk het meest gewenste scenario, maar lijkt ook niet erg realistisch.

4. gemeente en stadsherstel kopen samen het pand aan
Stadsherstel vindt de risico's nu te groot om zelfstandig het pand aan te kopen. Misschien staan ze open voor gezamenlijke aankoop met de gemeente. Op die manier kunnen risico's gedeeld worden.

Reactie op het memo van FM
Eind vorige week heeft FM een memo verstuurd ter voorbereiding op het gesprek van vrijdag 15 november a.s.

In het memo schetst FM twee scenario's:

1. verkoop onroerende zaken aan Felix Meritis Foundation
2. verkoop onroerende zaken aan een derde waarbij FMF gebruiker blijft

Ad. 1
Dit scenario achten wij ongewenst en irreëel. Felix Meritis blijft dan eigenaar en beheerder van de gebouwen. Zoals hierboven al is uitgelegd, lijkt het ons beter wanneer FM geen eigenaar meer zou zijn
Verder missen wij een deugdelijke onderbouwing. Hier hoort echt een doortimmerd plan bij te zitten: een businesscase. FM meent met een verlaagde kostprijs (wat gebeurt er dan met de verschillende hypotheken?) en een jaarlijkse huur van € 225.000 verder te kunnen. Wij ~~hebben daar onze twijfels bij~~ achten dit niet realistisch. FM geeft immers zelf al aan dat de markt slecht is; bovendien is haar trackrecord op dit punt niet geheel onbelast. Het onroerend goed vereist veel onderhoud en met een inkomstenbron van € 225.000 is het niet haalbaar het gebouw te exploiteren en degelijk te onderhouden (nog even los van de grote investering van € 1,5 miljoen die moet worden gedaan). ~~.~~
FM stelt voor de kostprijs te verlagen door het inzetten van de gemeentegarantie. Dat moet gezien worden als een subsidie en draagt het risico in zich van staatssteun.

Ad. 2
Verkoop aan een derde heeft weliswaar ook onze voorkeur, maar de combinatie van het tweede deel (FM blijft gebruiker) lijkt ons niet erg realistisch. Dat is financieel niet haalbaar.