Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Voordracht voor de raadsvergadering van
12 maart 2014

Kabinet

R

Jaar	**2014**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Publicatiedatum	
Agendapunt	
Datum besluit B&W	**11 februari 2014**

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam
Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit
I. Kennis te nemen van:

1. Het faillissement van de stichting Felix Meritis Foundation (FMF) per 5 februari 2014. hierover is de raad per brief van 5 februari 2014 geïnformeerd, zie bijlage 1
2. de beschikking van de rechtbank Amsterdam (bijlage 2) van 16 januari 2014 waarin de rechtbank 4 nieuwe bestuurders (de heren 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e van de stichting Felix Meritis Beheer (FMB) benoemd en 1 bestuurder (de heer 5.1, 2, e herbenoemd
3. het informele standpunt dat de financiers van FMB innemen over het voornemen van het College om het pand te kopen
    - De Rabobank zal waarschijnlijk zelf geen faillissement aanvragen. Zij is bereid mee te werken aan verwerving van het pand door de gemeente
    - Het nationaal restauratiefonds (NRF) is bereid mee te werken aan verwerving van het pand door de gemeente en denkt mee over creatieve oplossingen
    - Ook ABN AMRO is bereid mee te werken aan verwerving van het pand door de gemeente
4. het verband tussen de gemeentegarantie (initiatiefvoorstel van de raad uit december 2005, zie bijlage 3) en het eerste recht van koop. In de erfpachtuitgifte uit 1996 is een eerste recht van koop voor de gemeente opgenomen ingeval FMB wenst te verkopen. Dit houdt geen verband met een gemeentegarantie. Bij het afgeven van de gemeentegarantie aan ABN AMRO speelt het eerste recht van koop wel een rol, in de zin dat ABN AMRO aan de gemeente toezegt dat zij alvorens tot executie over zal gaan, de gemeente in staat zal stellen het pand te verwerven en daarbij het bepaalde omtrent het verwervingsrecht in de erfpachtakte zal accepteren. Voor een dergelijke verwerving is echter wel de medewerking van FMB nodig. Ingeval FMB niet wenst te verkopen, heeft de gemeente zeer waarschijnlijk geen recht van eerste koop (zie bijlage voor een uitvoerige beschrijving).
5. drie mogelijke scenario's:

1. uitoefening van het eerste recht van koop door de gemeente, waarna de gemeente het pand doorverkoopt, via een selectieprocedure, aan een andere betrouwbare partij t.b.v. duurzame exploitatie. Kosten aankoop vermoedelijk ca. € 5 miljoen. Opbrengsten doorverkoop afhankelijk van keuze t.a.v. weging culturele bestemming versus opbrengstmaximalisatie. De huidige inschatting is dat deze opbrengsten zich bewegen tussen ca. € 2,5 miljoen tot ca. € 5 miljoen. Daarnaast is het ook mogelijk het pand zelf te exploiteren, waarbij een zo rendabel mogelijke huurprijs de inzet zal zijn
2. een contra-scenario, waarbij partijen tegenover elkaar komen te staan (de gemeente vs FMF/bewindvoerder). Dit kan leiden tot schade bij betrokken partijen (imagoschade, financiële schade, mogelijke leegstand en/of gebrekkige zorg voor het pand). Kosten maximaal ca. € 2,8 miljoen
3. niets doen. Lijkt in veel opzichten op scenario 2, met het verschil dat de gemeente zich niet mengt in rechtzaken en de gemeente geen gebruik maakt van haar eerste recht op koop. Ook hier zullen de financiers uiteindelijk de gemeentegarantie opeisen. Kosten maximaal ca. € 2,8 miljoen en sterk afhankelijk van de uiteindelijke verkoopprijs van het pand

6. de (on)mogelijkheid om de bestemming van het pand te verruimen naar een meer commercieel gebruik, bijvoorbeeld ten behoeve van een hotelvoorziening, waarbij opgemerkt dat dit tegen het hotelbeleid van stadsdeel Centrum is. Ook wonen behoort tot de mogelijkheden. Beide bestemmingen vereisen grootschalige verbouwingen.
7. de interesse die een dansorganisatie heeft getoond voor de huur van een deel van het pand voor ca. € 200.000 per jaar. De huidige financieringslasten (rente en afschrijving) zijn ca. € 400.000 per jaar. Op 24 januari 2014 worden plannen gepresenteerd t.b.v. besluitvorming in B&W op 4 februari 2014
8. de mogelijke uitwerking van scenario 1 uit beslispunt 5:
   - de gemeente maakt gebruik van haar eerste recht tot koop en verwerft het pand. Het is van belang dat het pand leeg komt, zodat de verkoop en het toekomstig gebruik van het pand zo goed mogelijk wordt vormgegeven. Continuering van gebruik door FMF in een afgeslankte vorm (middels bijvoorbeeld een doorstart) behoort tot de mogelijkheden (zie verder onderbouwing besluit).
   - Gestreefd wordt naar een aankoopprijs van maximaal € 5 miljoen, zonder nog mogelijke kosten van FMB van bijvoorbeeld crediteuren, de fiscus, verzekeraar, administrateur, kosten van de liquidatie van de stichting etc te betalen.
   - de financiële en inhoudelijke uitgangspunten t.a.v. de selectieprocedure voor verkoop van het gebouw (zie bij onderbouwing besluit voor nadere invulling over de uitgangspunten en selectieprocedure).
9. gesprekken die worden gevoerd met het nieuwe bestuur van FMB over de voorgenomen verwerving van het pand (zie de conceptaanbiedingsbrief van FMB, bijlage 4). De wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten is gemachtigd door het College te onderhandelen met FMB over de verwerving van het pand voor maximaal € 5,5 miljoen.
10. de vermelding van de gemeentegarantie aangaande Felix Meritis in de

begroting 2014 op pagina 383 in het hoofdstuk financiering onder het kopje verstrekte garanties en in de Jaarrekening 2012 staat het op pagina 381 ook in het hoofdstuk financiering onder het kopje “Verstrekte leningen en garanties ultimo 2012”. Overigens stond in de jaarrekening 2012 per abuis de uitstaande garantieomvang als € 2 miljoen vermeld. Dit staat in de Begroting 2014 wel goed met € 3 miljoen (afgerond).

11. het bestuurlijke vervolgtraject: een eventueel definitief besluit over de aankoop van het pand wordt voorgelegd aan het College en ter kennisname aan de Gemeenteraad. Dat geldt ook voor mogelijke doorverkoop dan wel exploitatie.
12. van een openbare brief van het College aan de Raad waarin de laatste stand van zaken wordt weergegeven.

II. In te stemmen met de voorgestelde dekking:

- € 1 miljoen middelen die de gemeente bij het Nationaal Restauratiefonds heeft uitstaan
- € 2,5 miljoen verkoop- dan wel verhuuropbrengst
- € 1,7 miljoen vrijvallende middelen uit de cultuurbegroting 2013, vooruitlopend op de jaarrekening 2013

III. Geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van deze voordracht op basis van artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 1, sub d (persoonsgegevens) en lid 2, sub b en g (bescherming economische en financiële belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Wettelijke grondslag

Gemeentewet (het budgetrecht).

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 juli 2013 is de raad per vertrouwelijke brief door het College geïnformeerd over een brief van Felix Meritis Beheer (FMB; eigenaar van het pand Felix Meritis) waarin zij meldt dat per 1 juli 2013 Felix Meritis Foundation (FMF; de huurder) de huur niet meer kan betalen, waardoor FMB niet meer kan voldoen aan de hypotheekverplichtingen, waardoor mogelijk aanspraak wordt gedaan op een uitstaande gemeentegarantie (ca. € 2,8 miljoen).

Per (vertrouwelijke) brief van 11 oktober 2013 is de raad door het College geïnformeerd over het besluit van het College van 10 september 2013 (BD2013-008685) om de borgstelling t.b.v. Felix Meritis te wijzigen, waarbij de jaarlijkse verlaging van die garantstelling wordt opgeschort. In dezelfde brief maakt het College melding van het (vooralsnog) afhaken van Stadsherstel als mogelijke koper. Voorts meldt het College dat wordt gezocht naar een structurele oplossing.

In een vertrouwelijke brief van 20 november 2013 meldt het College aan de raad dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis Foundation en dat zij vermoedelijk per 1 januari 2014 haar activiteiten zal moeten staken.

Per vertrouwelijke brief van 18 december 2013 heeft het College de raad geïnformeerd over een brief van FMB van 4 december 2013 aan het College waarin FMB het pand te koop aanbiedt aan de gemeente. De brief bevat verder een uitgebreide beschrijving van de verschillende hypotheken en de werking van de gemeentegarantie daarop. Op dezelfde dag heeft de raad ook een openbare brief van het College ontvangen; hierin geeft het College aan dat FMF heeft laten weten dat zij voor 20 december 2013 surseance aan zal vragen.

In een wederom vertrouwelijke brief aan de gemeenteraad van 15 januari 2014 geeft het College aan dat zij voornemens is het pand Felix Meritis te kopen en dat zij na verwerving een procedure zal starten om een geschikte partij te vinden die het pand verwerft en/of de exploitatie ter hand neemt. In de brief staat verder dat de rechtbank een nieuw bestuur van FMB heeft benoemd in overleg met FMF/de bewindvoerder en de gemeente/FMB en dat de gemeente daarna met het nieuwe bestuur van FMB en met de financiers van FMB in overleg zal treden over verwerving van het pand.

Met een brief van 5 februari 2014 is de raad geïnformeerd over het faillissement van Felix Meritis Foundation.

Onderbouwing besluit

Ad I.4 Kennis te nemen van het verband tussen de gemeentegarantie en het eerste recht van koop. In de erfpachtuitgifte uit 1996 is een eerste recht van koop opgenomen. Dit houdt geen verband met een gemeentegarantie. Daarnaast staat in de garantieovereenkomst met de ABN AMRO dat de gemeente een eerste recht van koop heeft

In de erfpachtakte (van Keizersgracht 324 en prinsengracht 473bg) staat dat de gemeente als FM Beheer het pand wil vervreemden een recht van eerste koop heeft. Los hiervan staat in de garantieovereenkomst met de ABN dat wanneer zij het pand (Keizersgracht 324 en prinsengracht 473 bg) gaan executeren ze het pand eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. De ABN heeft namelijk eerste hypotheekrecht op deze twee panden. Keizersgracht 326 is onderdeel van het Felix Meritis pand, hierop heeft de gemeente geen recht van eerste koop. Ten eerste is het eigen grond (geen erfpachtakte) en ten tweede heeft de Rabobank een lening verstrekt met een recht van eerste hypotheek op Keizersgracht 326, zie ook onderstaande tabel:

Tabel - *Overzicht uitstaande langlopende leningen van Felix Merites, de garantie van de gemeente en vastgelegde zekerheden*

	Uitstaande leningen Felix Meritis ultimo 2012	Uitstaande garantie	Zekerheden van de banken
ABN	€ 2.776.750	€ 1.877.000 + opgelopen rente en kosten met een maximum van € 2.200.000	Keizersgracht 324 (E9050), eerste hypotheek appartementsrecht Prinsengracht 473 BG (E 9929-A-2), eerste hypotheek
NRF	€ 882.689	€ 861.754 + eventuele rente	Keizersgracht 324 (E9050), tweede hypotheek
Rabo	€ 1.122.809		Keizersgracht 324 (E9050), derde hypotheek Keizersgracht 326 (E 42000), eerste hypotheek
Kasbank	€ 45.732		geen zekerheden

Totaal	**€ 4.827.980**	**€ 2.738.754 (plus opgelopen rente en kosten)**	

Ad I.6 Kennis te nemen van de (on)mogelijkheid om de bestemming van het pand te verruimen naar een meer commercieel gebruik
Het gebouw van Felix Meritis is een debatcentrum met meerdere zalen van verschillende omvang, kantoren en horecagelegenheid. Het is mogelijk een hotel in het pand te huisvesten of er een volledige woonbestemming aan te geven. Daarmee zou de waarde van het pand toenemen. Daar staat tegenover dat het pand een dermate grootschalige verbouwing moet ondergaan dat die verwachte meerwaarde daarmee waarschijnlijk teniet zal worden gedaan en/of dat dit niet toegestaan wordt omdat het een rijksmonument is. De mogelijkheden voor een volledig commerciële invulling van het pand zijn beperkt. Daarnaast is het de vraag of de gemeente dit zou moeten willen, gegeven de cultureel-maatschappelijke historie.
Het recent (2013) door stadsdeel centrum opgestelde, en met de centrale stad afgestemde, hotelbeleid staat een hotelbestemming in dit pand niet toe.

Ad I.8 kennis te nemen van de mogelijke uitwerking van scenario 1 uit beslispunt 5.
Voor de gemeente is het van belang dat het pand leeg komt ingeval de gemeente het aankoopt. Dat geeft de gemeente de ruimte om de verkoop en het toekomstig gebruik van het pand zo goed mogelijk vorm te geven (middels een selectieprocedure). De wijze waarop het pand leeg komt staat nog niet vast, maar duidelijk is wel dat faillissement van FMF beëindiging van de huurovereenkomst door Beheer of door de gemeente (wanneer zij eigenaar is geworden) mogelijk maakt. Continuering van gebruik door FMF in een afgeslankte vorm (middels bijvoorbeeld een doorstart) behoort tot de mogelijkheden. FMF heeft delen van het pand onderverhuurd, mogelijk ook voor bewoning. Dit kan het lastig maken het pand leeg op te leveren.

De gemeente zal na verwerving van het pand een procedure uitschrijven met het doel een geschikte partij te vinden die het eigendom van het pand verwerft en/of exploitatie ter hand zal nemen. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat zorgvuldigheid boven snelheid gaat.

Belangrijke *inhoudelijke en financiële* uitgangspunten bij deze procedure zijn:

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
- Ruimte bieden voor een dansgezelschap als beoogd vaste huurder van een deel van het pand

Procedureel

Die selectieprocedure kan op verschillende manieren worden vormgeven, bijvoorbeeld in de vorm van een prijsvraag, een klassieke aanbesteding of een veiling. Daarin zal nog een keuze gemaakt moeten worden, die mogelijk mede afhankelijk is van de criteria die de gemeente wil hanteren.
Ook de zwaarte die de gemeente aan de criteria wil geven kan van belang zijn. Ligt het zwaartepunt op het maximaliseren van financiële opbrengst, dan ligt een veiling meer voor de hand. Ligt de nadruk meer op het behoud van de functie, dan kan gekozen worden voor:

- een aanbestedings-, verkoop- of verhuurprocedure waarin zowel prijs als kwaliteit een rol heeft; of
- een prijsvraag waarbij partijen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden gevraagd wordt met eigen creatieve inbreng een voorstel te doen voor exploitatie en verwerving van het pand.

Een prijsvraag kent een onafhankelijke jury; dit kan het draagvlak van de beslissing vergroten. Het betekent ook minder beïnvloedingsmogelijkheden voor de gemeente. Bij de klassieke aanbestedingsprocedure bepaalt de gemeente meer omtrent de inhoud en zal ze zelf de beslissing nemen en onderbouwen.

Voorstel voor de inrichting van de selectieprocedure op hoofdlijnen is:

- De gemeente stelt een open selectieprocedure op;
- In de selectieprocedure wordt opgenomen dat het ICK ca. 50 % van de zalen/kantoorruimte huurt. Het is aan de inschrijvers om te bepalen hoe zij de overige ruimtes invullen. Overige potentiële huurders/gebruikers (eventuele doorstart Foundation) worden in contact gebracht met de inschrijvers;
- De beoordelingscommissie cq jury zal de plannen in ieder geval toetsen op:
  - minimale inschrijfprijs van € 2,5 miljoen
  - rendabele exploitatie zonder additionele subsidies van de gemeente
  - huidige culturele en maatschappelijke invulling moet worden gewaarborgd + ruimte voor vernieuwde horeca + kantoor
  - openbaarheid en toegankelijkheid concertzaal + foyer
  - meerjaren onderhoudsplan gebouw, inclusief groot toekomstig onderhoud
  - realistische potentiële huurders/gebruikers

2. Beoordelingscommissie / jury selecteert een inschrijvende partij als winnaar.
3. Geselecteerd partij wordt voorgelegd aan B&W.
   - Gebouw Felix Meritis wordt gegund en geleverd aan de geselecteerde partij.

Ad II In te stemmen met de voorgestelde dekking voor maximaal € 5,5 miljoen

- Nationaal Restauratiefonds (NRF): ca. € 1 miljoen (garantstelling en

rekeningcourant)
- € 2,5 miljoen uit de verkoop of verhuur van het pand. De gemeente heeft van verschillende partijen voorstellen ontvangen om het pand van de gemeente te kopen. De laagste prijs die is genoemd is € 2,5 miljoen. Dit blijft een risico, omdat verkoop geen zekerheid is. Daartegenover staat dat de gemeente het pand zelf kan verhuren. Ook hiervoor bestaat vanuit verschillende partijen concrete interesse. Wanneer de gemeente zelf eigenaar blijft van het pand, zal zij wel naast de aankoop ook een bedrag moeten aanwenden voor groot onderhoud en verbetering (de raming is ca. € 1,5 miljoen). Dit moet uit verhuuropbrengsten gedekt worden.
- € 1,7 miljoen vrijvallende middelen uit het Kunstenplan 2013 en 2014 en de cultuurbegroting 2013, vooruitlopend op de jaarrekening 2013:

Vrijval kunstenplanmiddelen 2013 en 2014 € 442.870
Vrijval binnen de cultuurbegroting 2013:
- Voorziening eenmalige kosten nieuwe Kunstenplan € 590.000
- De stelpost investeringen en onderhoud € 280.000
- Voorziening Lokale Media € 840.000

Totaal Kunstenplan/cultuurbegroting: € 2,2 miljoen (benodigd ca. € 1,7 miljoen)

Financiële paragraaf

Toelichting

Zie ook bij onderbouwing besluit II.
Een deel van de voorgestelde dekking bestaat uit verkoop dan wel verhuur van het pand. Hier zitten risico's in omdat nu nog niet duidelijk is of en voor welke prijs het pand gekocht dan wel verhuurd zal worden (en op welk moment).
Voor een ander deel van de voorgestelde dekking wordt vooruitgelopen op de jaarrekening 2013. Hierover zal dan wel separate besluitvorming bij de jaarrekening dienen plaats te vinden.
Tot slot: ook als de gemeente niet besluit aan te kopen zal dat kosten met zich meebrengen. De gemeentegarantie (nu ca. € 2,8 miljoen) zal dan geheel of gedeeltelijk worden aangesproken.

Geheimhouding

Artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 2, sub b en g (bescherming economische en financiële belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1, 2, e E.E. van der Laan, burgemeester

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 12 maart 2014