Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Stedelijke Bestuursadvisering
Afdeling Fysiek Domein

Notitie, Kabinet

Onderwerp	Felix Meritis
Datum	28 januari 2008
Opsteller	5.1, 2, e (OGA), 5.1, 2, e (SB)
CC	wethouders Herrema, Van Poelgeest en Asscher

Inleiding

Deze notitie is opgesteld om wethouder Carolien Gehrels te adviseren over haar gesprek met het bestuur van de stichting Felix Meritis Beheer (FMB), donderdag 31 januari a.s. In ons memo van 14 december 2007 (zie bijlage 1) hebben wij u over de zaak geïnformeerd. Kort gezegd is sprake van zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis (voorheen eigendom van de gemeente). De directe kosten voor herstel van schade aan het gebouw en verwijdering van de zwam zijn geraamd op € 1,2 miljoen. Daarnaast maakt FMB melding van derving aan inkomsten, ca. € 0,6 miljoen. Overigens stellen wij voor om in dit traject vooral de aandacht te richten op het herstel aan het gebouw en de exploitatie daarbuiten te laten. De gemeente heeft een subsidierelatie met FMB voor de exploitatie (overigens is er eerder een reden om de exploitatie te verminderen omdat niet de afgesproken prestaties worden geleverd) en die exploitatie is geen vast gegeven, maar vormt een afgeleide van vorige jaren; daar zit altijd een onzekerheid in. De exploitatiedekking komt uit diverse bronnen; bij een eventuele inkomstenderving dient in eerste instantie instantie gekeken te worden naar die bronnen. Tot slot kan een bouwproces gemakkelijk vertragen, waardoor het moeilijk is om inkomstenderving te begrenzen. Overigens bestaat dan wel het risico dat FMB niet in staat is de inkomstenderving te dekken en dus ‘omvalt’. Wij stellen dan ook voor dat eventuele inspanningen van de gemeente gericht zijn op behoud en herstel van het monumentale pand.

In ons memo van 14 december j.l. zijn wij ingegaan op de juridische aansprakelijkheid. Gebleken is dat de gemeente niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de gevolgen van de zwam. Verder hebben wij in kaart gebracht welke verplichtingen de gemeente heeft t.o.v. FMB (gemeentegarantie van in totaal € 3,3 miljoen, zie bijlage 1). Andere aspecten in het memo waren het monumentenbeleid en het cultuurbeleid. De beschikbare middelen voor monumentenbeleid in 2008 zijn € 2,8 miljoen (ISV-begroting). Hiervan is € 400.000 reeds gereserveerd voor de Portugees-Israëlitische synagoge. Over de verdeling van het resterend bedrag dient nog bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden. Dat betekent overigens niet dat dit geld vrij besteedbaar is. In de onderbouwing op de begrotingspost zijn concrete projecten genoemd. Daarnaast is dit budget vooral bedoeld voor gemeentelijke monumenten. Ten aanzien van het cultuurbeleid stelde het toenmalig College in 2004 voor geen subsidie te verlenen. De gemeenteraad heeft per motie € 140.000 subsidie toegekend. Wij hebben u geadviseerd richting FMB de eigen verantwoordelijkheid als eigenaar van het pand te benadrukken.

Vlak voor het kerstreces heeft FMB een onderbouwing van de kosten geleverd. Deze is bestudeerd en wordt als reëel beschouwd. Overigens heeft FMB vooralsnog geen visie neergelegd voor het aanboren van andere dekkingsbronnen dan de reeds genoemde.

In deze notitie schetsen wij een aantal mogelijke scenario's.

Scenario 1 niets doen tot er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag bij OCW

FMB heeft een subsidieaanvraag van € 2,7 miljoen ingediend bij het ministerie van OCW. De aanvraag bevat, naast de bestrijding van de zwam, de derde fase van de restauratie. Het ministerie maakt uiterlijk 1 juli a.s. bekend of en hoeveel subsidie wordt toegekend. Alle kosten die voor die datum worden gemaakt zijn niet-subsidiabel. Wij streven er naar om al eerder (bijvoorbeeld op 1 april a.s.) duidelijkheid te verkrijgen over de haalbaarheid van de aanvraag.

Over de vooraf in te schatten haalbaarheid van de aanvraag heeft Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA) aangegeven dat er veel meer budget aangevraagd dan beschikbaar is. De inschatting van BMA is dat het ministerie bij de toekenning zal kijken naar regionale spreiding. Het is op dit moment niet precies bekend welke aanvragen er vanuit Amsterdam zijn ingediend; die lopen namelijk niet via de gemeente. Verder heeft het ministerie aangegeven dat aanvragen die net boven € 1 miljoen liggen, kansrijker zijn (het minimum is € 1 miljoen). BMA heeft dit ook voor de indiening aan FMB laten weten. Het is ons niet bekend waarom FMB toch een vraag van € 2,7 miljoen heeft ingediend.
De subsidieaanvraag van FMB is summier beoordeeld door Bureau Monumentenzorg. Zij constateert dat voor ca. € 780.000 voor bestrijding zwamvorming in de aanvraag opgenomen is, voor zover dat traceerbaar is. Overigens is de inkomstenderving niet-subsidiabel.

De gemeente doet niets totdat er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag. Bij volledige toekenning is het zwamprobleem (voorlopig) opgelost (dat geldt uiteraard niet voor het exploitatieprobleem). Bij afwijzing of gedeeltelijke toekenning kan alsnog gekeken worden naar scenario's twee en drie.

Overigens is het wel wenselijk dat de aanvraag van FMB gesteund wordt d.m.v. een bestuurlijke lobby. Voorwaarde daarbij is dat FMB een reële en haalbare aanvraag heeft ingediend.

Scenario 2 verstrekken bijdrage in relatie tot verwerving pand

In het kader van een zakelijke benadering van het kunst en cultuurvastgoed is het denkbaar dat het pand een goed onderpand zou kunnen zijn voor een te verstrekken bijdrage. Een dergelijke benadering is uitgezocht door de afdeling Verwerving en beheer van het Ontwikkelingsbedrijf. Hieronder staan hun bevindingen, zie ook bijlage 2.

Voorzichtigheidshalve wordt het pand getaxeerd op een waarde van rond de € 3,6 miljoen. Dan moet wel de zwamproblematiek zijn opgelost. Met zwam is de waarde van het pand ca. € 2,4 mln. (een investering van ca. € 1,2 mln). In 2003 is het pand getaxeerd op € 3.750.000,- en in 2005 op € 4.865.784,- maar de laatste is inclusief

het pand Keizersgracht 326 en dat pand zit niet in de deal met de gemeente van het eerste recht van koop.
De waardebepaling is aanzienlijk lager dan het totaal van de leningen (€ 5,7 mln.) en nauwelijks hoger dan het totaal van de gemeentegarantie ad. € 3,3).

Een aankoop van het pand en een verhuur aan FMB is tevens risicovol omdat FMB een slechte liquiditeit- en solvabiliteitpositie heeft. Daarbij is het pand uitermate onderhoudsgevoelig en er is dan ook in het verleden geen sprake geweest van een positieve exploitatie. Het enige voordeel zou kunnen zijn dat als het pand leeg komt met een bestemmingswijziging een alsdan fors hogere opbrengst mogelijk is. 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 dus 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.

Een conclusie is tevens dat indien de Gemeente een bijdrage wil doen dit beperkt zou moeten zijn tot hulp (eenmalige bijdrage) aan de kosten van de zwam. Kosten dus direct verbonden aan het monument Keizersgracht 324. De bedrijfsvoering (huurderving) van Felix Meritis moet al zeker niet in de overwegingen worden meegenomen (voor argumentatie, zie inleiding) en ook niet de al eerder weerlegde formele of morele schuld van de gemeente.

Scenario 3 overige mogelijkheden voor dekking van de kosten
FMB is eigenaar van het pand en heeft in die rol een sterke eigen verantwoordelijkheid t.a.v. de staat van onderhoud. Het dekken van de restauratiekosten vanuit de eigen exploitatie is geen optie. Die exploitatie is al wankel. Ook het beleggen van het pand met een extra lening is geen reële mogelijkheid: op het pand/de stichting rusten nu al meer schulden dan het pand waard is.

Het is niet bekend welke strategie FMB zelf voor ogen heeft, buiten gemeente en rijk als mogelijke geldschieters. Te denken valt uiteraard aan private sponsors en/of een tijdelijke verhoging van de prijskaartjes. Ook is nog niet bekend of en hoeveel de verzekeraar bereid is te vergoeden.

Scenario 4 Helemaal niets doen
De gemeente levert geen bijdrage voor de bestrijding van zwam. FMB slaagt er niet in andere dekking te vinden. FMB kan haar betalingsverplichting niet nakomen. De schuldeisers vragen surseance aan. Het hypotheekrecht wordt uitgevoerd en schuldeisers bieden het pand te koop aan. De gemeente besluit het pand niet te kopen. Kosten voor de gemeente: maximaal € 3,2 miljoen (zie voor onderbouwing bijlage 2). FMB is dan failliet, het pand staat leeg en de zwam is niet bestreden. Kortom, dit is geen aantrekkelijke optie.

Conclusies

- Alle uitgaven die voor 1 juli 2008 worden gedaan zijn niet-subsidiabel volgens de subsidieregels van OCW. Het is dan ook verstandig geen uitgaven te doen/toe te staan voor die datum.
- Het koppelen van het verlenen van een gemeentelijke bijdrage aan het verwerven van het vastgoed is, gezien de uitstaande leningen en de gemeentegaranties, geen verstandige optie.
- Als de gemeente geen bijdrage geeft voor de oplossing van dit probleem en andere dekkingsbronnen niet of onvoldoende soelaas bieden, is het zeer waarschijnlijk dat het de gemeente toch geld gaat kosten (door de verstrekte gemeentegaranties). Het is zeer aannemelijk en, voor het behoud van het gebouw, verstandig dat de gemeente een bijdrage verstrekt.
- Indien de gemeente overgaat tot het verlenen van een bijdrage, is het verstandig deze te beperken tot de bestrijding van de zwam (maximaal € 1,2 miljoen).
- Het FMB is zelf verantwoordelijk voor een deugdelijk onderhoud en exploitatie. Het FMB dient dan ook zelf met realistische oplossingen te komen, zoals bijvoorbeeld het benaderen van sponsors en/of het verhogen van toegangskaartjes.
- Niets doen kost de gemeente (ook) veel geld en lost de problemen niet op.

Over de te voeren strategie: hierboven wordt onder meer geconcludeerd dat de gemeente waarschijnlijk niet ontkomt aan het verstrekken van een subsidie voor de restauratie, van maximaal € 1,2 miljoen. Het is niet verstandig dit al in een vroeg stadium te communiceren. Pas nadat alle mogelijkheden zijn uitgeput, is zo'n toezegging noodzakelijk. Feitelijke toezeggingen hierover kunnen pas worden gedaan wanneer er duidelijkheid is over de toekenning van de subsidieaanvraag door OCW.

Insteek voor het gesprek met het bestuur van FMB:

- Aan FMB vragen waarom zij bij OCW een aanvraag van € 2,7 miljoen heeft gedaan i.p.v. een meer kansrijke aanvraag van ca. € 1 miljoen;
- geen toezeggingen doen, m.u.v. ondersteuning subsidieaanvraag bij het rijk d.m.v. actieve lobby, mits die aanvraag realistisch is;
- eigen verantwoordelijkheid van FMB te benadrukken: wat zijn hun voorstellen, welke acties hebben zij al ondernomen? En wat levert dat op?;
- als de gemeente al bereid is tot het verstrekken van een bijdrage, dan moet die volledig gericht zijn op bestrijding van de zwam, niet op de exploitatie. Dus maximaal € 1,2 miljoen en het liefst nog minder;
- Gezien het bovenstaande punt: dan kiezen we voor het pand, niet voor de instelling. De instelling heeft al en fragiele financiële positie en kan dus 'omvallen'.