Gemeente Amsterdam

Memo

KABINET

Paradiso: ontwikkelingen m.b.t het landje

Aan	**Wethouder Meliani – Staf Kunst en Cultuur – Maandag 11 april 2022**
Van	5.1,2,e (Kunst en Cultuur)
CC	5.1,2,e 5.1,2,e (Kunst en Cultuur)
Datum	11 april 2022

Gevraagde beslissing:

1. Kennis te nemen van recente ontwikkelingen m.b.t. mogelijke verkoop van het landje naast Paradiso.

2. Te bespreken in hoeverre u in de actuele verkenning van mogelijkheden door Paradiso en de Rabobank een rol kunt spelen.

Ad 1

Inleiding
In februari jl. bent u op werkbezoek geweest bij Paradiso. Tijdens dit bezoek bent u bijgepraat over verschillende ontwikkelingen rondom Paradiso, zoals de herstart na corona en vooral de stand van zaken in het geluidsdossier.

In het geluidsdossier is sprake van drie faseringen. Op de korte termijn is Paradiso in afwachting van een hoorzitting in een bezwaarzaak die is aangespannen door enkele omwonenden. Het doorgaan van deze hoorzitting heeft door corona twee jaar vertraging opgelopen. Waarschijnlijk zal deze zitting nu gaan plaatsvinden op 18 mei aanstaande. Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum zal daaropvolgend een beslissing moeten nemen op basis van het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Op de middellange termijn onderzoekt Paradiso of het (tijdelijke) maatregelen kan nemen om overlast te beperken. Concreet gaat het dan om het realiseren van een entree via de naastgelegen fietsenkelder (ook in eigendom van de gemeente), en het tijdelijk plaatsen van een geluidswerende wand tussen het gebouw van Paradiso en woningen aan het Max Euweplein.
Op dit moment onderzoekt Kunst en Cultuur of het kan bijdragen aan de kosten van deze tijdelijke maatregelen. De kosten voor deze maatregelen zijn begroot op ca € 900.000. Paradiso heeft al eerder gesteld dat het de helft van dat bedrag kan dragen, maar ze overwegen nu ook om het resterende deel ook voor te schieten, in afwachting van zicht op cofinanciering. Om daarmee vaart te houden in het proces van het daadwerkelijk realiseren van de tijdelijke maatregelen. Waarmee Paradiso bijvoorbeeld ook bij de hoorzitting kan aantonen dat het daadwerkelijk stappen zet die binnen afzienbare termijn overlast voor omwonenden zullen gaan verminderen.

Op de lange termijn werkt Paradiso aan het plan 3.0. Dit plan is in februari op hoofdlijnen aan u gepresenteerd. Paradiso is bezig, en zal dat ook de komende tijd nog wel blijven, om dit plan verder uit te werken. Volgens Paradiso bedragen de totale kosten van het plan ca. € 50 mln. Tot op heden heeft Paradiso nog geen uitgewerkte begroting aan de gemeente voorgelegd, en ook qua dekking bestaan bij Paradiso alleen enkele schetsmatige gedachten.

Onderdeel plan 3.0: het landje
Een belangrijke schakel in de verkenning en planvorming van plan 3.0 is het onderzoek naar de toekomstige bestemming van het naast Paradiso gelegen braakliggende landje. In de plannen van Paradiso zou daar in de toekomst een gebouw kunnen komen dat deels medewerkers van Paradiso kan huisvesten, maar ook mogelijkheden biedt om artiesten te laten overnachten, en artist in residence-programma's te ontwikkelen. Daarnaast zou door een verbinding van dit gebouw met het hoofdgebouw van Paradiso (Weteringsschans 6-8) een definitieve oplossing gerealiseerd kunnen worden voor geluidsoverlast die ontstaat door laad- en loswerkzaamheden, aan deze zijde van het gebouw.

Eigendom
Het perceel is nu nog eigendom van een onderneming die is gelieerd aan 5.1,2,e die het heeft verkregen uit de nalatenschap van 5.1,2,e Vele projectontwikkelaars loeren al jaren op dit stuk grond. Op dit moment heeft G&O een verzoek van de eigenaar om transitie c.q. het omzetten van erfpacht in behandeling, waarmee een ontwikkeling naar ca 1250 m2 kantoorruimte en 8 inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. De kosten van deze erfpacht-technische aanpassing bedragen naar schatting € 900.000, maar dit kan lager uitvallen indien de toekomstige bestemming maatschappelijk in plaats van kantoor zou zijn. Waarvan sprake is gezien de beoogde bestemming die Paradiso eraan wil geven.

Mogelijke verkoop aan Paradiso
Uit contact tussen Paradiso en de makelaar van de eigenaar is vorige week gebleken dat de eigenaar bereid is om het perceel aan Paradiso te gunnen en te verkopen. De vraagprijs is € 4 mln. Daarbij is door de verkoper gesteld dat aankoop zou moeten plaatsvinden in direct een eerste termijn van € 2 mln., gevolgd door een tweede termijn van € 2 mln. op een latere en nader te bepalen datum, of te betalen over een nader te bepalen periode, maar niet later dan na 3 jaar.

Voor Paradiso betekent dit er een concrete mogelijkheid wordt geboden deze grond te verwerven. Het perceel grond is voor Paradiso de onmisbare sleutel naar het op termijn kunnen ontwikkelen van een deel van hun plan 3.0. Als het landje in handen zou komen van een projectontwikkelaar, dan verliest Paradiso de grip op de integrale ontwikkeling van hun plan, en daarmee op hun toekomstbestendige ontwikkeling. En in het verlengde daarvan vindt Paradiso dat dit haar bestaan op lange termijn bedreigt.

Verkenning mogelijke aankoop
In een eerste reactie op het bericht van de makelaar van de verkopende partij, die het recht om het te kopen dus zou willen 'gunnen' aan Paradiso, heeft Paradiso contact gezocht met haar bank, de

Rabobank. Op hoofdlijnen voorziet Paradiso nu een financieringsconstructie waarbij zij zelf een deel dragen (daarbij eventueel gesteund door haar bank), zij een tweede deel uit de markt willen halen (mogelijk door crowd funding, i.c.m. het benaderen van private donateurs), en een derde deel in de vorm van een bijdrage door de gemeente Amsterdam. Een nadere verdeling zal nog moeten worden gemaakt, en is afhankelijk van financiële mogelijkheden. Gemeentelijk Vastgoed wil op korte termijn een taxatie van de grond laten uitvoeren. Indien de gemeente aan de mogelijke aankoop kan bijdragen, dan zal voor de volledigheid en ter onderbouwing namelijk een taxatierapport moeten komen. Een keuze voor een taxateur die deze taxatie kan doen wordt door Gemeentelijk Vastgoed met Paradiso afgestemd i.v.m. de mogelijke voorkeur van de Rabobank voor een taxateur.

Paradiso neemt op korte termijn contact op met de makelaar om de details van de aanbieding op te vragen. Zo is nog niet duidelijk of de verkoper in zijn aanbieding ervan uitgaat dat de kosten voor het aanpassen van het erfpachtrecht voor hem of voor de koper zijn.

De Raad van Toezicht van Paradiso is op de hoogte van deze recente ontwikkelingen.

Coalitieonderhandelingen
Bij de partijen die in onderhandeling zijn over een nieuw te vormen coalitieakkoord is het bovenstaande nog niet bekend. In de informatie voor de partijen heeft Kunst en Cultuur wel een bijdrage aan de kosten voor de tijdelijke maatregelen als optie opgevoerd. Paradiso heeft onlangs via een brief bij de raadsfracties opnieuw om aandacht voor hun plan 3.0 gevraagd, als follow up voor hun eerdere benadering van de fracties, eveneens per brief, in september 2021.

Ad 2
Paradiso staat op dit moment naar aanleiding van de ontwikkelingen m.b.t. het landje in nauw contact met de Rabobank. In het gesprek tussen Kunst en Cultuur en Paradiso afgelopen donderdag deden zij het voorstel c.q. het verzoek of wij kunnen verkennen of u in deze contacten ook een rol kan spelen. Wellicht in de vorm van een gesprek, of een andere vorm waarin een boodschap overgebracht wordt dat de gemeente Amsterdam Paradiso hierin steunt. Ook al is Paradiso zich ervan bewust dat de financiële mogelijkheden bij de gemeente op dit moment ongewis dan wel beperkt zijn.

Afstemming en advies
-Gemeentelijk Vastgoed
-Stadsdeel Centrum