Nummer BD2014-000412
Directie directie sb
Dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van

<datum onbekend>

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. kennis te nemen van een door de in surseance verkerende stichting Felix Meritis Foundation (FMF) bij de rechtbank Amsterdam ingediend verzoekschrift d.d. 7 januari 2014, waarin zij stelt dat de zittende bestuurders van Felix Meritis Beheer (FMB, eigenaar van het pand Felix Meritis) vanwege een benoemingsgebrek onbevoegd zijn en dat daarmee FMB geen bestuur heeft en dus ook geen besluiten mag nemen (zoals bijvoorbeeld de voorgenomen verkoop van het pand aan de gemeente). In hetzelfde verzoek stelt de bewindvoerder voor 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e 5.1, 2, e te benoemen als bestuurders van FMB. Het verzoekschrift is ingediend met instemming/medewerking van de bewindvoerder van FMF. De rechtbank heeft inmiddels een zitting belegd op maandag 13 januari 2014. De gemeente heeft bij de rechtbank een verzoek ingediend om zich als belanghebbende te mogen voegen in deze zitting. De gemeente zal middels een advocaat van NautaDutilh en ambtelijk vertegenwoordigd zijn tijdens de zitting.

2. kennis te nemen van de afspraken die de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten heeft gemaakt met de bewindvoerder en FMF tijdens een gesprek op donderdag 9 januari 2014:

a) de wethouder laat vrijdag 10 januari weten hoe zij om gaat met het betwiste eerste recht van koop. Zij zal daar in een woensdag 15 januari a.s. te beleggen vergadering op terugkomen, waarbij aanwezig zijn FMF, FMB, de bewindvoerder en de gemeente.

b) de gemeente en FMF leveren beide 5 mogelijke kandidaten voor het bestuur van FMB voor en proberen op zo kort mogelijke termijn in goed overleg tot 3 gezamenlijke kandidaten te komen.

c) de gemeente en FMF leveren beide schriftelijk inbreng t.a.v. de selectieprocedure en criteria voor verkoop en exploitatie, binnen de kaders van gemeentelijke richtlijnen, (financieel, inhoudelijk aangaande aanschaf, exploitatie en onderhoud). De wethouder heeft daarbij de kanttekening geplaatst dat de wijze waarop hier vervolgens mee om wordt gegaan hangt af van uitslag betwiste eerste recht van koop. De wethouder heeft op 10 januari laten weten dat deze woensdag a.s. in een te beleggen vergadering besproken worden

3. in te stemmen met de voorgestelde uitwerking van de bij beslispunt 2 genoemde afspraken:

a) de gemeente maakt gebruik van haar eerste recht tot koop en verwerft het pand (zie bij onderbouwing besluit voor voorwaarden verwerving)

b) er is overeenstemming bereikt over de volgende personen…... De gemeente

en FMF zullen gezamenlijk deze personen voordragen bij de rechter tijdens de in beslispunt 1 genoemde zitting

c) de inbreng t.a.v. de verkoopprocedure voor verkoop van het gebouw (zie bij onderbouwing besluit voor nadere invulling)

4. kennis te nemen van twee andere mogelijke scenario's, als het scenario zoals beschreven onder 3 niet gaat werken:
    - een contra-scenario, waarbij partijen tegenover elkaar staan
    - niets doen

5. In te stemmen met bestemmen van de volgende bronnen als eventuele dekking van een mogelijk verlies bij een aankoop en doorverkoop dan wel exploitatie van het pand:

- Nationaal Restauratiefonds (NRF): ca. € 1 miljoen (garantstelling en rekeningcourant)
- Vrijval Kunstenplanmiddelen 2013 en 2014: € 442.870 (zie separate spoedvoordracht 'Bestuurlijke reactie op het advies van de Amsterdamse Kunstraad inzake de vrijval van Kunstenplanmiddelen')
- Vrijval binnen de cultuurbegroting bij de jaarrekening 2013:
    - Voorziening éénmalige kosten nieuwe Kunstenplan: € 590.000
    - Vrijval uit stelpost Investeringen en Onderhoud cultureel vastgoed: € 280.000
- Een deel van de reserve Cultureel Vastgoed

6. Geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van deze voordracht.

Reden spoed

De wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten heeft, met instemming van het College en de gemeenteraad, Felix Meritis Foundation tot half december 2013 de tijd gegeven met een structurele oplossing voor haar betalingsproblemen te komen. De deadline is verstreken en een oplossing is niet gevonden. Het pand van Felix Meritis is inmiddels actief te koop aangeboden aan de gemeente. Om duidelijkheid te kunnen bieden aan Felix Meritis (foundation en beheer) en haar financiers en om leegstand in het pand te voorkomen, is snel handelen van de gemeente gewenst

---

Bestuurlijke achtergrond

Het College heeft op 9 juli 2013 (BD2013-007773) kennis genomen van een brief van Felix Meritis waarin het college wordt geïnformeerd over het per 1 juli 2013 niet meer kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen, waardoor mogelijk aanspraak wordt gedaan op een uitstaande gemeentegarantie (€ 2,8 miljoen). Het College heeft ingestemd met een brief aan de raad over deze kwestie.

Op 10 september 2013 (BD2013-008685) heeft het College ingestemd met het wijzigen van de borgstelling t.b.v. Felix Meritis, waarbij de jaarlijkse verlaging van die garantstelling wordt opgeschort. Het college heeft daarbij kennisgenomen van lopende gesprekken met Stadsherstel over een mogelijke overname van het vastgoed van Felix Meritis. Ook hierover is de Gemeenteraad geïnformeerd.

Op 7 oktober 2013 heeft Stadsherstel laten weten dat zij afziet van overname van het

vastgoed. Dit is gemeld aan het College en aan de Gemeenteraad.

Op 19 november 2013 (BD2013-012901) is het College medegedeeld dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis. Het College heeft daarbij ingestemd met een brief aan de Gemeenteraad.

In haar vergadering van 3 december 2013 (BD2013-013534) is het College geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van de huuropzegging door Felix Meritis en de keuzes die het College daarin heeft (wel of niet aankoop van het pand).

Op 17 december heeft het College (BD2013-014137) meer achtergrondinformatie ontvangen en is zij in kennis gesteld van de te koop aanbieding door Felix Meritis Beheer van haar pand.

In haar vergadering van 7 januari 2014 heeft het College besloten het pand van Felix Meritis aan te kopen (BD2013-014600).

Onderbouwing besluit

Concept: wordt maandag nog aangevuld!!!

Ad 3a en c)
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.
~~Een belangrijke voorwaarde voor aankoop van het pand is dat het leeg wordt opgeleverd. Dat kan conflicteren met de wensen van Foundation, maar dit is essentieel voor een eventuele doorverkoop en dat was ook een eis van Stadsherstel (nog onderwerp van gesprek i.v.m. kiezen zacht scenario)~~

De gemeente zal na verwerving van het pand een procedure uitschrijven met het doel een geschikte partij te vinden die de eigendom van het pand verwerft en/of exploitatie ter hand zal nemen.

Belangrijke *inhoudelijke en financiële* uitgangspunten bij deze procedure zijn:
~~Ad 3c) inbreng verkoopprocedure voor verkoop van het gebouw~~
~~Selectiecriteria / voorwaarden~~

- Een goede zelfstandige businesscase voor de exploitatie van het gehele gebouw (zonder subsidie of steun van de gemeente ook op de lange termijn)
- Investeringsplan in het gebouw plus een meerjarenonderhoudsplan
- Functie van het gebouw moet gewaarborgd blijven
- Overlast voor omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt
- Eventueel e~~E~~en nader te bepalen rol voor Foundation in afgeslankte vorm (mede afhankelijk van medewerking van Foundation)
- ~~-~~Een redelijke verkoopprijs, waarbij m~~ (?)~~

- ~~M~~inimale verkoopprijs is € 3 miljoen
- De selectieprocedure is in overeenstemming met de regels omtrent het verbod op s~~S~~taatssteun en de aanbestedingsregels~~proof~~
- ~~Investeringsplan in het gebouw plus een meerjarenonderhoudsplan~~
- Tijdsplanning overname gebouw, met als uitgangspunt dat gewaarborgd is dat de exploitatie van het gebouw zo snel mogelijk ter hand wordt genomen
- ~~Zo min mogelijk leegstand in het pand gedurende het verkoopproces tot overname~~
- Een solide partij (financieel, ~~Een~~ goede governance / toezicht constructie, integer, track record)

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. (Zie boven).
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 aanbestedingsprocedure 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.

Ad 4 tekst volgt.

Ad 5 dat de dekking afhankelijk is van de hoogte van het gemeentebrede rekeningresultaat en dat bij de rekening een extracomptabel reserveringsvoorstel zal worden gedaan waaruit eventuele verliezen bij verkoop kunnen worden gedekt

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Deze voordracht is tot stand gekomen in samenwerking met OGA, DMC-treasury, DMC-financien, DMO, Kunst en Cultuur, DJZ en SB

Buiten de gemeente

Er is overleg gepleegd met FMF en haar bewindvoerder. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk proces waarlangs mogelijk tot gezamenlijke voorstellen kan worden gekomen.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

De wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten zal in de raadscommissie KSZ van woensdag 15 januari 2014 mondeling toelichting geven. Dit zal deels in de openbaarheid en deels besloten plaatsvinden.

Financiële onderbouwing

Vooralsnog is niet volledig duidelijk welke (financiële) consequenties de voorgenomen aankoop en doorverkoop/exploitatie van het pand Felix Meritis zal hebben. Aannemelijk is dat de aankoop zal dienen te geschieden voor een bedrag van ca. € 5 miljoen en dat doorverkoop zal gebeuren voor een bedrag van ca.€ 3 tot € 5 miljoen, waardoor er een mogelijk verlies van maximaal € 2 miljoen zal zijn (de gemeentegarantie is nu ongeveer € 2,8 miljoen). In beslispunt 4 worden mogelijke dekkingsbronnen opgevoerd. Als deze daadwerkelijk aangewend gaan worden zal hierover nog wel separate besluitvorming plaats dienen te vinden, bijvoorbeeld bij de jaarrekening 2013.

Geheimhouding

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 financiele belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t., want kabinet

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: 01 verzoekschrift aan de rechtbank

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

Besluit college van burgemeester en wethouders