Nummer BD2014-003417
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van

25 maart 2014

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Definitief besluit tot aankoop van het pand Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de aankoop per 31 maart 2014 van het pand Felix Meritis van de stichting Felix Meritis Beheer (FMB) voor een bedrag van € 5,1 miljoen, waarbij de verwachting is dat de definitieve koopprijs ca € 5 miljoen zal bedragen.

2. In te stemmen met de aankoop van de inboedel van de curator van de stichting Felix Meritis Foundation (FMF) voor een bedrag van € 48.400 (inclusief BTW).

3. De directeur OGA te machtigen de daartoe benodigde juridische handelingen te verrichten om het eigendom van het pand Felix Meritis te verwerven.

4. In te stemmen met de kosten van het tijdelijk beheer van het pand tot doorverkoop en de tijdelijke invulling door FOAM en een horecapartner voor een bedrag van € 0,5 miljoen. Dit bedrag betreft een raming. Ook de dekking bevat nog onzekerheden. Het financieel totaalbeeld rond aankoop, doorverkoop en tijdelijke invulling Felix Meritis zal onderdeel van de jaarrekening 2014 zijn. Voorlopig dekkingsvoorstel:
   - Inzet van het verwachte verschil van € 0,2 miljoen tussen de aankoopprijs van € 5 miljoen en dekking voor aankoop van € 5,2 miljoen voor de tijdelijke invulling
   - Een eventueel hogere verkoopopbrengst dan de geraamde € 2,5 miljoen (dit is de minimum inschrijfprijs)
   - € 35.000 sponsoring Rabobank van het tijdelijk gebruik van Felix Meritis door FOAM
   - hogere verkoopprijs en eventueel te verrekenen bij de jaarrekening.

5. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en de meegezonden bijlage op basis van 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).

Reden spoed

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 12 en 13 maart 2014 ingestemd met een dekking van € 5,2 miljoen voor de aankoop van het pand Felix Meritis. Een snelle afhandeling van de overdracht is gewenst teneinde leegstand in het pand te voorkomen.

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 om de raad te informeren.

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 om de raad te informeren

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 de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten te machtigen het pand van Felix Meritis aan te kopen voor maximaal € 5,5 miljoen (BD2013-014600).

Op 14 januari 2014 heeft het College wederom gesproken over Felix Meritis. Dit besluit (BD2014-000412) is formeel ingetrokken. Het dossier is wel besproken, zie hiervoor de geheime notulen.

Op 4 februari 2014 heeft het College opnieuw over dit onderwerp gesproken waarbij is besloten de raadsvoordracht van meer inhoud te voorzien.

Op 11 februari 2014 (BD2014-001784) heeft het College ingestemd met een raadsvoordracht en brief aan de raad waarin de raad wordt voorgesteld in te stemmen met een dekking van € 5,2 miljoen voor de aankoop van het pand, met de bedoeling dit pand via een openbare verkoopprocedure weer zo snel mogelijk door te verkopen.

In haar vergadering van 12 en 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met een dekking voor de aankoop, waarbij via een aangenomen amendement een deel van de dekking (€ 1,7 miljoen) is gewijzigd van vrijval cultuurmiddelen naar de algemene risicoreserve. Ook heeft de gemeenteraad kennis genomen van de tijdelijke invulling van het pand Felix Meritis door FOAM en een horecapartij.

Onderbouwing besluit

Ad 1
In haar besluit van 11 februari heeft het College de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten gemachtigd te onderhandelen met FMB over de verwerving van het pand voor maximaal € 5,5 miljoen. Het resultaat van deze onderhandeling wordt nu ter instemming voorgelegd. Het pand wordt aangekocht voor een bedrag van € 5,1 miljoen. Het bedrag is bepaald op basis van de uitstaand hypotheekschulden, overige schulden en andere verplichtingen die bij FMB uitstaan. Het exacte bedrag kan nog wijzigen, omdat een aantal posten nog niet definitief bekend zijn. In de onderbouwing (bijlage 1) staat een aantal posten welke nog kunnen vrijvallen. Verder is het mogelijk dat er nog een schuld wordt kwijtgescholden.

Indien het definitieve aankoopbedrag lager uitvalt, zal het verschil worden ingezet ter dekking van kosten voor tijdelijke invulling van het pand. Tijdelijke invulling vindt plaats om te voorkomen dat het pand gedurende het proces van verkoop (ca. 6 maanden) leeg komt te staan. Dit brengt kosten met zich mee. Indien het definitieve aankoopbedrag hoger uitvalt, dan zal hiervoor bij de jaarrekening 2014 dekking gevonden dienen te worden.

Ad 2
De inboedel bestaat onder meer uit verwarmingsinstallaties, geluidsinstallaties en andere voorzieningen die nodig zijn voor het functioneren van het gebouw dan wel het gebruik van het gebouw. Deze installaties behoren niet tot het gebouw en zijn geen eigendom van FMB, maar in eigendom van FMF.

Ad 3
De directeur OGA dient namens de gemeente juridische handelingen te verrichten, waaronder het tekenen van een koopakte, om het eigendom te verwerven. Hiertoe dient zij/hij gemachtigd te worden.

Ad 4
De koopprijs voor Felix Meritis is opgebouwd uit de hypothecaire lening, openstaande verplichtingen (verzekering, onderhoud, nutsbedrijven e.d.) en kosten voor de liquidering van het stichtingsbestuur. De totale koopprijs komt daarmee op €5.095.322,-. Een aantal kostenposten zijn echter nog niet zeker waardoor er na liquidering van het stichtingsbestuur hoogstwaarschijnlijk een batig saldo ontstaat. Dit batig saldo komt ten goede aan de tijdelijke invulling van Felix Meritis. Dit batig saldo wordt geschat op circa €100.000,-.

Tussen aankoop en doorverkoop aan derden zitten vermoedelijk zes maanden waarin de gemeente eigenaar is van Felix Meritis. Voor deze periode heeft de gemeente op verzoek van de raad gezocht naar een tijdelijke invulling. Het Foam museum en een horeca ondernemer gaan zorgdragen voor de tijdelijke invulling. De kosten voor de gemeente in deze periode bestaan uit eigenaarslasten (kapitaallasten, onderhoud, verzekeringen en belastingsheffingen) en kosten voor de tijdelijke invulling van Foam. De raming voor deze totale kosten, minus de opbrengsten uit de horeca, is €500.000,-

De dekking voor de tijdelijke invulling is als volgt opgebouwd:
€100.000,- verschil tussen aankoop en dekking
€100.000,- batig saldo uit liquidatie stichtingsbestuur

€ 35.000,- sponsoring Rabobank
€265.000,- hogere verkoopprijs en eventueel te verrekenen bij de jaarrekening.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: OGA, DMC-treasury, DMC-financiën, DMO/Kunst en Cultuur, DJZ en SB: akkoord.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Zie de onderbouwing bij beslispunt 1.

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).

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Kostenspecificatie (kabinet).

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e (DMO), tel 5.1, 2, e @amsterdam.nl; 5.1, 2, e (OGA), tel 5.1, 2, e 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl; 5.1, 5.1, 2, e (SB), tel. 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten