Verslag gesprek gemeente met Felix Meritis en Stadsherstel op 18 januari 2010

Aanwezig:
- Felix Meritis: 5.1, 2, e Foundation 5.1, 2, e Raad van Toezicht), 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Beheer), 5.1, 2, e (bouwkundige
- Stadsherstel: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
- Gemeente: wethouder Gehrels olitiek-assistent 5.1, 2, e bestuursadviseur 5.1, 2, e 5.1, 2, e (Bureau Monumentenzorg)

Afwezig: 5.1, 2, e (OGA)

Dekking zwamsanering (totale kosten ca. € 1,5 miljoen)
De tot nu toe geregelde dekking is: € 500.000 gemeente, € 500.000 rijk en ca. € 150.000 Felix Meritis.
Er resteert daarmee nog een tekort van € 350.000. Felix Meritis heeft hierover gesprekken gevoerd met de heer 5.1, 2, e van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente (OGA), om wellicht via een erfpachtconstructie dekking te vinden. Dat lijkt geen begaanbare weg. Het probleem begint wel urgent te worden.

Aankoop pand door Stadsherstel
Felix Meritis geeft toelichting op het voornemen van aankoop van het pand door Stadsherstel. De boekwaarde van het pand is € 6,2 miljoen. Stadsherstel is bereid ongeveer de helft te betalen. In het voorstel zit dus nog een financieel gat van ca. € 3,1 miljoen, bestaande uit: het eerder genoemde dekkingstekort van de zwamsanering (€ 350.000). Verder is nog een extra renovatie-investering nodig van € 800.000. Tot slot rest een onrendabel van ca. € 2 miljoen.

De directie van Stadsherstel zegt het pand te willen verwerven (onder voorbehoud van instemming door raad van commissarissen; geldt ook voor Felix Meritis), maar dat pas vanaf 2012 middelen daartoe beschikbaar zijn. Het is de verwachting dat het gat over twee jaar ca. € 2,8 miljoen zal zijn (vermindering o.a. door aflossing op schulden).

5.1, 2, e en Felix Meritis pleiten voor een integrale aanpak van de renovatie, waarbij het pand open blijft. Dat zal dan gedurende twee opeenvolgende zomers moeten gebeuren. Gezien de urgentie wil Felix Meritis deze zomer al beginnen, e.e.a. in goed overleg met Stadsherstel.

Bij een integrale aanpak van de renovatie hoort wel een integrale financiële dekking. De wethouder gaat niet alleen het gat van ca. € 2,5 a 3 miljoen dekken. Voor de directe saneringskosten is eerder afgesproken 1/3 gemeente, 1/3 Felix Meritis en 1/3 rijk/overig. Zo'n afspraak moet ook hiervoor gelden. Overigens geldt ook voor de gemeente dat een beslissing hierover aan het (nieuwe) gemeentebestuur is. De Bankgiroloterij wordt als mogelijke sponsor geopperd. Dat is nu te laat, maar die optie moet wel open blijven staan.

De heer 5.1, 2, e geeft aan dat terugbrengen van het eigendom van het pand naar de gemeente niet echt wenselijk is. De heer 5.1, 2, e benoemt een uitsteloptie: Felix Meritis kan het nog een paar jaar uitzingen, maar daarna is het echt voorbij en moet ook de gemeentegarantie worden aangesproken.

Is een andere huurder mogelijk? Een andere culturele partij lijkt niet reëel, aangezien Felix Meritis straks € 104 per m^2 gaat betalen. Dit is een gangbare prijs voor een culturele bestemming. Huurinkomsten kunnen wel worden vergroot bij een andere dan culturele bestemming of wanneer FM gebruik van het pand gaat delen met een andere instelling. Als optie moet dit zeker onderzocht worden.

Afspraken
Afgesproken wordt om meerdere scenario's uit te werken, ook de ongewenste. Felix Meritis (de heer 5.1, 2, e levert een aanzet aan de heer 5.1, 2, e Eind april volgt een nieuwe bijeenkomst.
De heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e hebben contact over de erfpacht-vraag.
Mevrouw Van 5.1, 2, e doet navraag bij de provincie m.b.t. subsidiemogelijkheden