Overleg vastgoed theater de Meervaart – sessie I

Datum: 20 januari 2020

Aanwezig: [redacted]

1. Het huidige theater de Meervaart is eigendom van de stichting 'theater de Meervaart'.
2. Het is de wens van het college om een grote investering te doen in het theater als gebaar aan stadsdeel Nieuw-West. Dit theater zal eigendom worden van de gemeente met stichting de Meervaart als huurder.
3. De gemeente is eigenaar van het nieuwe pand, de stichting van de inrichting van het pand.
4. Inrichting van de nieuwe Meervaart mogelijk gedekt met opbrengsten oude gebouw.
5. De oude Meervaart heeft destijds een 'bruidsschat' meegekregen. Er moet in het oude erfpachtcontract worden onderzocht wat dit precies betekend en hoe dit in moet worden verrekend bij aankoop van het oude pand.
6. Verzoek is om het mechanisme GREX / opbrengst grond / boekwaarde oude pand inzichtelijk te maken.
7. Meereisen van uit Gebiedsontwikkeling (watercompensatie, parkeergarage) worden vanuit de GREX gefinancierd

Actie: oorspronkelijke erfpachtovereenkomst uitzoeken en 'bruidsschat' inzichtelijk maken: [redacted]

Volgende sessie: 27 januari 2020

Overleg vastgoed theater de Meervaart – sessie II

Datum: 27 januari 2020

[redacted]

1. Het is de politieke wens van het huidige college om nieuwbouw te plegen voor theater de Meervaart in de Sloterplas. Het is niet gezegd dat dit ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt de beste keuze is. Zowel de nieuwbouw als de transformatie van de oude kavel dragen bij aan de ambitie van het college om rondom het Osdorplein een hoog stedelijke dynamiek te creëren met wonen, werken en recreatie d.m.v. cultureel aanbod en hoogwaardige horeca.
2. Hoewel Centrum Nieuw-West een stedelijk project is, ligt er geen vastgestelde ontwikkelvisie voor de relatie tussen het centrum gebied en de Sloterplas / Park.
3. Er zijn 5 entiteiten van invloed op de toekomst ontwikkelingen van de Meervaart: Kunst & Cultuur, Ruimte & Duurzaamheid, Gebiedsontwikkeling, Grond en Ontwikkeling en de Meervaart zelf. [redacted] in dienst van al deze onderdelen.
4. De meerkosten van nieuwbouw in het water zitten met name in de fundatie voor het gebouw en de kosten voor watercompensatie. Daarnaast kan het een keuze zijn om te investeren in meerkosten voor bv. een parkeergarage. Dergelijke kosten worden gedekt uit de GREX.
5. Hoe dieper het gebouw in het water komt te liggen, hoe hoger de kosten voor de fundering waarschijnlijk zullen uitvallen. Meerkosten voor bouwen in het water worden nu rond de 10 miljoen geschat.
6. Realisatie van de nieuwbouw voor de Meervaart gaat gepaard met de ontwikkeling van Centrum Nieuw-West fase 2 ([redacted]). De herbestemming van de oude locatie is ook van belang voor de toekomstige skyline van het centrumgebied. Er zijn verschillende opties genoemd voor de oude kavel: OBA XL, parkeergarage, ontwikkeling kantoren en hotel.
7. Ronald Mauer geeft aan dat de plannen voor een hotel er al sinds 2002 liggen en dat het stadsdeel voornemens is hier aan vast te houden. Een hotel vormt echter mogelijk concurrentie voor de (commerciële) congresfunctie van theater de Meervaart.
8. Door de nieuwbouw groeit het theater van ca. 9.500 m³ BVO naar 15.000 m³ BVO. Nu maakt de Meervaart ook gebruik van externe ruimten, in de toekomst alles onder één dak. Dit is een sterke wens.
9. De toename van het aantal vierkante meters betekend ook dat er extra inkomsten gegenereerd moeten worden. Dit moet worden onderbouwd worden met een gedegen exploitatieplan. Kan Osdorp en omstreken een dergelijke voorziening dragen?

10. De oude Meervaart is eigendom van de theater stichting zelf. De nieuwbouw wordt eigendom van de gemeente (Vastgoed) met de stichting als huurder. [redacted] Het huidige exploitatiemodel klopt niet met de toekomstvisie voor de Meervaart.
11. Vanuit een globale toekomstige kostenraming wordt de huurprijs bepaald. Hiervoor moet inzichtelijk worden gemaakt wat het PvE en exploitatiemodel voor de Meervaart 2025 gaat worden.
12. Is het redelijk om een sterk gesubsidieerde stichting zoals de Meervaart tegen marktwaarde uit te kopen?

Acties:

APEX / OPEX in kaart brengen – [redacted]

Erfpachtovereenkomst oude Meervaart delen – [redacted]

Volgende sessie: 13 februari 2020

Overleg vastgoed theater de Meervaart – sessie III

Datum: 13 februari 2020

[redacted]

3. Wanneer het gebouw, de functies en het onderhoud van de Meervaart worden gesubsidieerd is er geen incentive om commercieel te exploiteren en het gebouw / programma goed te verzorgen. Je mag niet teveel marktverstorend werken maar de exploitatie van de Meervaart moet ook niet té conjunctuur gevoelig zijn.
4. Commerciële exploitatie zoals een congresfunctie, horeca, poppodium en een parkeergarage hoeven geen hoofdthema te vormen, maar kunnen wel bijdragen aan een stabiele onafhankelijke inkomstenbron voor de Meervaart. Welke additionele kosten moet je opnemen voor commerciële exploitatie?
5. Erfpacht voor de Meervaart is afgekocht tot 2048. Een tussentijdse afkoop moet verrekend worden met G&O

Acties:

Presentatie rondsturen: [redacted]

Uitzoeken in archief wat stichting de Meervaart destijds voor het gebouw heeft betaald en hoe de historische eigendomsverhouding tot stand is gekomen – [redacted]

A4-the dat met de MIP wordt meegezonden rondsturen – [redacted]

BTW tarieven m.b.t. investeringskosten en exploitatie uitzoeken - [redacted]

Volgende sessie: 5 maart 2020