Gemeente Amsterdam

X.X Aquariumgebouw Artis

Portefeuille	Wethouder Openbare Ruimte en Groen en Dierenwelzijn
Van	Sport en Bos en Vastgoed

Inleiding
Het Aquariumgebouw van dierentuin Artis uit 1881 is een Rijksmonument en is van grote architectuur- en cultuurhistorische waarde. Diverse lekkages, aantasting door zout water en de staat van de installaties in het gebouw maken een grootschalig restauratie van het gebouw noodzakelijk. Op 3 september 2019 heeft Artis een brief aan het college gestuurd waarin zij, naar aanleiding van een gesprek met de betrokken wethouders, de urgentie uiteen zetten voor de restauratie van het Aquariumgebouw en de gemeente vragen om een bijdrage voor de restauratie.

Bij de Voorjaarsnota 2020 is geld aangevraagd om een gemeentelijke bijdrage te kunnen doen. Besluitvorming is toen vanwege de coronacrisis uitgesteld. Bij de recente herijking van het coalitieakkoord is geen geld vrij gemaakt voor een bijdrage aan de restauratie van het Aquariumgebouw.

Dit memo bevat een aantal oplossingsrichtingen om te onderzoeken wat de gemeente nog zou kunnen doen richting Artis.

Kern
Het standpunt van Artis is dat de restauratie van het Aquariumgebouw nu moet gebeuren en dat tijdelijke maatregelen niet langer mogelijk zijn. Artis heeft aangegeven dat als de gemeente niet bijdraagt, het Aquarium vanaf 1 februari 2021 permanent dicht gaat. De volgende oplossingsrichtingen worden in dit memo verkend:

1) Een bijdrage van € 15 miljoen aan Artis verstrekken
   a) € 15 miljoen bijdragen vanuit de exploitatie, waarbij incidentele ruimte gevonden moet worden in de begroting
   b) € 15 miljoen bijdragen en deze bijdrage activeren. Dit betekent € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten per jaar. Gezien het bijzondere programmaoverstijgende karakter van deze investering wordt voorgesteld om deze als “special” aan te merken, zodat het niet ten koste gaat van het investeren in groen (in programma 11).
2) Het opstalrecht dat de gemeente aan Artis heeft verstrekt, terugnemen en € 15 miljoen investeren. Dit betekent € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten per jaar, waarvoor ruimte moet worden gevonden binnen de begroting (zie vorige punt). Daarnaast vergt deze optie nog de nodige gesprekken met Artis om afspraken te maken over de governance van de restauratie en over het gebruik en het beheer en onderhoud na de restauratie.
3) Richting Artis inzetten op tijdelijke noodmaatregelen, maar daarvan geeft Artis aan dit niet als een optie te zien.

Het verstrekken van een bijdrage is voor de gemeente in de uitvoering het meest eenvoudig. De verantwoordelijkheden blijven dan zoals ze waren en Artis is verantwoordelijk voor de restauratie. Als de gemeente het eigendom van het gebouw terug neemt, moeten er eerst nog afspraken worden gemaakt met Artis over de verantwoordelijkheden gedurende de restauratie en over het gebruik en het beheer en onderhoud na de restauratie. Als er op dit moment niet voldoende ruimte is om de bijdrage van € 15 miljoen incidenteel te dekken, kan de bijdrage worden aangemerkt als investering. Dit leidt tot € 0,75 miljoen aan jaarlijkse structurele kapitaallasten waarvoor dekking gevonden moet worden.

Toelichting

De situatie van het Aquariumgebouw is urgent. Artis geeft aan dat als er niet op korte termijn wordt gestart met de restauratie, het Aquariumgebouw begin 2021 zal worden gesloten als gevolg van de slechte staat van het gebouw en de veiligheidsissues die dat oplevert. De totale restauratie van het Aquariumgebouw is door Artis geraamd op bijna € 30 miljoen, inclusief maatregelen op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid. Dit bedrag is gebaseerd op een uitgebreide raming door een extern bureau en is als volgt opgebouwd (inclusief ontwikkelkosten, rente en inflatie, exclusief BTW):

- Restauratie	€ 17,8 miljoen
- Duurzaamheid	€ 8,5 miljoen
- Toegankelijkheid	€ 2,9 miljoen
- Asbestsanering	€ 0,3 miljoen
Totaal	**€ 29,5 miljoen**

Met dit bedrag kan het gebouw volgens Artis zodanig worden gerenoveerd dat het weer decennia mee kan. Artis heeft bij de gemeente aangegeven deze restauratie deels zelf te kunnen financieren vanuit bestaande onderhoudsreserves, maar dat een tekort van € 15 miljoen resteert. Inmiddels is duidelijk geworden dat de subsidieaanvraag bij het Rijk is afgewezen en ook de provincie heeft aangegeven geen middelen te hebben om te kunnen bijdragen. Artis vraagt daarom om een bijdrage van € 15 miljoen van de gemeente.

De gemeente is eigenaar van de grond waar het Aquariumgebouw op staat en heeft in 2015 een opstalrecht voor het Aquariumgebouw uitgegeven aan Artis. Dit voor een periode van 30 jaar, voor het symbolische bedrag van 1 euro. Daarmee is Artis de eigenaar van het gebouw. Bij het vestigen van het opstalrecht is tevens expliciet vastgelegd dat Artis bekend is met de slechte staat van onderhoud van het gebouw, dat Artis volledig verantwoordelijk is voor het onderhoud en de restauratie en dat de gemeente geen verplichting heeft om hieraan bij te dragen. De gemeente

is dan ook niet contractueel verplicht om deze bijdrage te doen. Daarnaast is het nog goed om te vermelden dat Artis vanuit de gemeente een jaarlijkse instandhoudingssubsidie ontvangt van € 3,9 miljoen.

Voorgestelde oplossingsrichtingen

Artis geeft aan dat zij een bijdrage van € 15 miljoen van de gemeente nodig heeft om de restauratie uit te voeren. Grofweg zijn er drie oplossingsrichtingen die hierna worden uitgewerkt:

1. € 15 miljoen als bijdrage aan Artis verstrekken
2. Opstalrecht terugnemen waarmee de gemeente eigenaar wordt van het gebouw en de € 15 miljoen als investering activeren
3. Tijdelijke noodmaatregelen

1. Een bijdrage van € 15 miljoen aan Artis verstrekken

De gemeente verstrekt een bijdrage van € 15 miljoen aan Artis voor de restauratie van het Aquariumgebouw. De bijdrage kan incidenteel worden verwerkt of worden geactiveerd als “bijdrage aan activa in eigendom van derden” wat leidt tot structurele kapitaallasten.

1a) Bijdrage incidenteel dekken
Bij de herijking van het coalitieakkoord is er recent uitvoerig naar de beschikbare financiële ruimte gekeken en is er geen ruimte voor dit knelpunt gevonden. Desondanks kan er opnieuw worden gekeken of er € 15 miljoen aan incidentele dekking gevonden kan worden.

Mogelijk kan vanuit de reserve achterstallig onderhoud dekking worden geleverd, maar hier adviseren de betrokken beleidsdirecties negatief op. De middelen in deze reserve zijn op dit moment al onvoldoende om het achterstallige onderhoud op de eigen assets te kunnen inlopen en

bovendien zou hier een ongewenste precedentwerking van kunnen uitgaan.

1b) Bijdrage activeren
Het BBV staat toe dat bijdragen aan derden worden geactiveerd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Artikel 66 BBV
Bijdragen aan activa in eigendom van derden kunnen worden geactiveerd, indien:

a) *er sprake is van een investering door een derde;*
b) *de investering bijdraagt aan de publieke taak;*
c) *de derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals is overeengekomen en;*
d) *de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de provincie onderscheidenlijk gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.*

In de afspraken met Artis kan de gemeente ervoor zorgen dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Als de bijdrage wordt geactiveerd, moet een onrendabel krediet van € 15 miljoen worden aangevraagd bij de raad. Dat betekent dat dit geen incidentele uitgave is, maar dat de bijdrage leidt tot structurele kapitaallasten in de begroting.
Volgens de gemeentelijke kaders (kadernota activeren, waarderen en afschrijven) worden levensduur verlengende renovaties afgeschreven in 25 jaar. Voor nu is de aanname dat, omdat de bijdrage bestemd is voor een levensduurverlengende renovatie, deze ook in 25 jaar kan worden afgeschreven. Met een rente van 1%, leidt dit tot circa € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten.
Hiervoor zal dan dekking in de begroting moeten worden gevonden. Gezien het bijzondere programmaoverstijgende karakter van deze

investering wordt voorgesteld om deze als “special” aan te merken, zodat het niet ten koste gaat van het investeren in groen (in programma 11).

Mogelijk kan er aan Artis een tegenprestatie worden gevraagd (bv. gronden of opstallen die zij nog in eigendom hebben overdragen aan de gemeente) in ruil voor deze bijdrage. Om dit te bepalen is aanvullend overleg met Artis nodig. Er kan zelfs nog worden overwogen om de instandhoudingssubsidie te korten om daarmee de kapitaallasten deels of volledig te kunnen dekken.

2. Opstalrecht terugnemen en een onrendabel krediet van 15 miljoen aanvragen

De gemeente kan het opstalrecht terugkopen voor een euro. Daarmee wordt de gemeente opnieuw eigenaar van het Aquariumgebouw. Er kan een onrendabel krediet van € 15 miljoen worden aangevraagd bij de raad om het gemeentelijke deel van de kosten te kunnen activeren. Het financiële effect is dan gelijk aan het activeren van de bijdrage uit de vorige optie: circa € 0,75 miljoen aan structurele kapitaallasten. Hiervoor zal dan dekking in de begroting moeten worden gevonden.

Deze optie gaat er van uit dat de gemeente alleen haar aandeel van € 15 miljoen activeert en dat Artis zelf de resterende € 15 miljoen financiert. Voordat de gemeente het eigendom overneemt, moeten er eerst goede afspraken worden gemaakt met Artis over:

- het opdrachtgeverschap en de aansturing van de restauratie
- hoe er wordt omgegaan met de financiën en eventuele over- en onderschrijdingen bij de restauratie
- het gebruik door Artis en het beheer en onderhoud na de restauratie
- een vergoeding van Artis voor het gebruik in de vorm van huur, die gebruikt kan worden voor de dekking van de kapitaallasten.

> Aangezien Artis in deze optie € 15 miljoen investeert in een gebouw van de gemeente, is het de vraag in hoeverre zij bereid, en in staat is om aanvullende structurele kosten te dragen.

Als er voor deze optie wordt gekozen, zullen deze aspecten in het vervolg samen met Artis moeten worden uitgewerkt en vervolgens contractueel vastgelegd.

3. Tijdelijke noodmaatregelen

Artis zou kunnen onderzoeken of zij tijdelijke noodmaatregelen kan treffen (pleisters plakken) waardoor het gebouw open kan blijven en dit ook zelf kunnen financieren. Artis heeft echter aangegeven dat zij dit niet als een oplossing zien, gezien de complexiteit van de met de restauratie gepaarde uithuizing van honderden dieren. De afgelopen decennia zijn er meermalen pogingen gedaan om de zout-water issues op te lappen, met als gevolg dat de schade steeds groter is geworden. Artis ziet een grondige restauratie als de enige optie om het Aquariumgebouw te redden en geeft aan het gebouw vanaf 1 februari 2021 permanent te sluiten als er geen bijdrage vanuit de gemeente komt.

Advies
Een bijdrage is voor de gemeente in de uitvoering het meest eenvoudig. De verantwoordelijkheden blijven dan zoals ze waren en Artis is verantwoordelijk voor de restauratie. Als de gemeente het eigendom van het gebouw terug neemt, moeten er eerst nog afspraken worden gemaakt met Artis over de verantwoordelijkheden gedurende de restauratie en over het gebruik en het beheer en onderhoud na de restauratie.

Als er geen ruimte is om € 15 miljoen incidenteel te dekken, kan het college voorstellen om de bijdrage als investering aan te merken (“te activeren”), waardoor er sprake is van structurele kapitaallasten in de begroting.

Hiervoor moet dan wel structurele dekking worden gevonden. Gezien het bijzondere programmaoverstijgende karakter van deze investering wordt voorgesteld om deze als “special” aan te merken, zodat het niet ten koste gaat van het investeren in groen (in programma 11). Deze investering heeft immers niets met de portefeuille Groen te maken.