Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

12 maart 2014

Jaar	**2014**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Publicatiedatum	**<vrije tekst griffie>**
Agendapunt	**<vrije tekst griffie>**
Datum besluit B&W	**11 februari 2014**

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

I. Kennis te nemen van:

1. Het faillissement van de stichting Felix Meritis Foundation (FMF) per 5 februari 2014. Hierover is de raad per brief van 5 februari 2014 geïnformeerd (zie bijlage 01 brief faillissement FMF)
2. de beschikking van de rechtbank Amsterdam (bijlage 02 beschikking rechtbank) van 16 januari 2014 waarin de rechtbank 4 nieuwe bestuurders (de heren Peeters, Bodewes, Rottenberg en Jansen) van de stichting Felix Meritis Beheer (FMB) benoemd en 1 bestuurder (de heer J. Kwak) herbenoemd

II. Kennis te nemen van de werking van de gemeentegarantie (bijlage 03 initiatiefvoorstel Reuten en kabinet bijlage 07).

III. Kennis te nemen van het besluit van het College om gebruik te maken van het eerste recht van koop,

- gestreefd wordt naar een aankoopprijs van maximaal € 5 miljoen
- het College neemt na afronding van de onderhandelingen een definitief besluit over de aankoop van het pand.

IV. Kennis te nemen van het voornemen van het College om het pand Felix Meritis door te verkopen door middel van een openbare verkoopprocedure met op hoofdlijn de volgende overwegingen:

- Het voornemen van het College om de maatschappelijk-culturele bestemming van het pand te handhaven
- de financiële en inhoudelijke uitgangspunten t.a.v. de selectieprocedure voor verkoop van het gebouw, zoals verwoord in de onderbouwing
- continuering van gebruik door FMF in een afgeslankte vorm behoort tot de mogelijkheden
- een dansorganisatie heeft interesse getoond voor de huur van een deel van het pand voor ca. € 200.000 per jaar.

V. In te stemmen met de voorgestelde dekking:
- € 1 miljoen middelen die de gemeente bij het Nationaal Restauratiefonds heeft uitstaan
- € 2,5 miljoen verkoop- dan wel verhuuropbrengst
- € 1,7 miljoen vrijvallende middelen uit de cultuurbegroting 2013, vooruitlopend op de jaarrekening 2013

VI. kennis te nemen van een brief van het College aan de Raad waarin de laatste stand van zaken wordt weergegeven.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet (het budgetrecht).

Bestuurlijke achtergrond

De raad is sinds juli 2013 meerdere malen zowel vertrouwelijk als, waar dat kon, openbaar geïnformeerd over Felix Meritis. In deze paragraaf wordt enige malen verwezen naar vertrouwelijke brieven aan de raad. Omdat de in deze paragraaf genoemde informatie inmiddels openbaar is, is het mogelijk deze paragraaf in een openbare voordracht op te nemen. De vertrouwelijke brieven zelf blijven echter vertrouwelijk, omdat hier bedrijfsgevoelige informatie van derden in staat.

Op 9 juli 2013 is de raad per vertrouwelijke brief door het College geïnformeerd over een brief van Felix Meritis Beheer (FMB; eigenaar van het pand Felix Meritis) waarin zij meldt dat per 1 juli 2013 Felix Meritis Foundation (FMF; de huurder) de huur niet meer kan betalen, waardoor FMB niet meer kan voldoen aan de hypotheekverplichtingen, waardoor mogelijk aanspraak wordt gedaan op een uitstaande gemeentegarantie (ca. € 2,8 miljoen).

Per (vertrouwelijke) brief van 11 oktober 2013 is de raad door het College geïnformeerd over het besluit van het College van 10 september 2013 (BD2013-008685) om de borgstelling t.b.v. Felix Meritis te wijzigen, waarbij de jaarlijkse verlaging van die garantstelling wordt opgeschort. Voorts meldt het College dat wordt gezocht naar een structurele oplossing.

In een vertrouwelijke brief van 20 november 2013 meldt het College aan de raad dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis Foundation en dat zij vermoedelijk per 1 januari 2014 haar activiteiten zal moeten staken.

Per vertrouwelijke brief van 18 december 2013 heeft het College de raad geïnformeerd over een brief van FMB van 4 december 2013 aan het College waarin FMB het pand te koop aanbiedt aan de gemeente. Op dezelfde dag heeft de raad ook een openbare brief van het College ontvangen; hierin geeft het College aan dat FMF heeft laten weten dat zij voor 20 december 2013 surseance aan zal vragen.

In een wederom vertrouwelijke brief aan de gemeenteraad van 15 januari 2014 geeft het College aan dat zij voornemens is het pand Felix Meritis te kopen en dat zij na

verwerving een procedure zal starten om een geschikte partij te vinden die het pand verwerft en/of de exploitatie ter hand neemt. In de brief staat verder dat de rechtbank een nieuw bestuur van FMB heeft benoemd in overleg met FMF/de bewindvoerder en de gemeente/FMB en dat de gemeente daarna met het nieuwe bestuur van FMB en met de financiers van FMB in overleg zal treden over verwerving van het pand.

Met een brief van 5 februari 2014 is de raad geïnformeerd over het faillissement van Felix Meritis Foundation.

Op 12 februari 2014 heeft u n.a.v. een raadsactualiteit van raadslid Van Roemburg gesproken over Felix Meritis en daarbij twee moties aangenomen. Voor de volledigheid zijn beide moties toegevoegd.

Onderbouwing besluit

Ad. II Kennis te nemen van de werking van de gemeentegarantie
De gemeenteraad heeft met het aannemen van het initiatiefvoorstel van Reuten (december 2005) ingestemd met het afgeven van een gemeentegarantie. De werking daarvan staat beschreven in de kabinet-bijlage 07.

Ad. III Kennis te nemen van het besluit van het College om gebruik te maken van het eerste recht van koop
De gemeente maakt gebruik van haar eerste recht tot koop en verwerft het pand. Het is van belang dat het pand leeg komt, zodat de verkoop en het toekomstig gebruik van het pand zo goed mogelijk wordt vormgegeven.
drie mogelijke scenario's, waarbij het College gekozen heeft voor het eerste:
scenario 1
uitoefening van het eerste recht van koop door de gemeente, waarna de gemeente het pand doorverkoopt, via een selectieprocedure, aan een andere betrouwbare partij t.b.v. duurzame exploitatie. Kosten aankoop vermoedelijk ca. € 5 miljoen. Opbrengsten doorverkoop afhankelijk van keuze t.a.v. weging culturele bestemming versus opbrengstmaximalisatie. De huidige inschatting is dat deze opbrengsten zich bewegen tussen ca. € 2,5 miljoen tot ca. € 5 miljoen. Daarnaast is het ook mogelijk het pand zelf te exploiteren, waarbij een zo rendabel mogelijke huurprijs de inzet zal zijn
scenario 2
een contra-scenario, waarbij partijen tegenover elkaar komen te staan (de gemeente vs FMF/bewindvoerder). Dit kan leiden tot schade bij betrokken partijen (imagoschade, financiële schade, mogelijke leegstand en/of gebrekkige zorg voor het pand). Kosten maximaal ca. € 2,8 miljoen
scenario 3
niets doen. Lijkt in veel opzichten op scenario 2, met het verschil dat de gemeente zich niet mengt in rechtzaken en de gemeente geen gebruik maakt van haar eerste recht op koop. Ook hier zullen de financiers uiteindelijk de gemeentegarantie opeisen. Kosten maximaal ca. € 2,8 miljoen en sterk afhankelijk van de uiteindelijke verkoopprijs van het pand

IV. Kennis te nemen van het voornemen van het College om het pand Felix Meritis door te verkopen door middel van een openbare verkoopprocedure met op hoofdlijn de volgende overwegingen:
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. FMF heeft delen van het pand onderverhuurd, mogelijk ook voor bewoning. Dit kan het lastig maken het pand leeg op te leveren. De streefdatum voor aankoop is 1 april 2014.

De gemeente zal na verwerving van het pand een procedure uitschrijven met het doel een geschikte partij te vinden die het eigendom van het pand verwerft en/of exploitatie ter hand zal nemen. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat zorgvuldigheid boven snelheid gaat. De streefdatum voor sluiting van de inschrijving voor de verkoopprocedure is 15 mei 2014.

Belangrijke *inhoudelijke en financiële* uitgangspunten bij deze procedure zijn:

Financieel
- Een zo hoog mogelijke verkoopprijs, waarbij de minimale verkoopprijs is € 2,5 miljoen
- Een onderbouwd businessplan voor de exploitatie van het gehele gebouw met een kostprijsdekkende huur (zonder additionele subsidie of steun van de gemeente ook op de lange termijn)
- Investeringsplan in het gebouw plus een meerjarenonderhoudsplan
- De selectieprocedure is in overeenstemming met de regels omtrent het verbod op staatssteun
- Tijdsplanning overname gebouw, met als uitgangspunt dat gewaarborgd is dat de exploitatie van het gebouw zo snel mogelijk ter hand wordt genomen, dit i.v.m. leegstandsrisico en huurderving

Inhoudelijk
- Een solide partij (financieel, goede governance / toezicht constructie, integer, track record)
- Begane grond moet een openbare publieksfunctie krijgen
- Overlast voor omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt
- Recht gedaan worden aan cultureel-maatschappelijke functie
- Monumentale elementen van het gebouw behouden en waar mogelijk terugbrengen
- Eventueel een nader te bepalen rol voor Foundation in afgeslankte vorm op basis van een toekomstplan 2014-2016
- Ruimte bieden voor een dansgezelschap als beoogd vaste huurder van een deel van het pand

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.
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 aanbestedings-, verkoop- of verhuurprocedure 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 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.

Voorstel voor de inrichting van de selectieprocedure op hoofdlijnen is:

- De gemeente stelt een open selectieprocedure op;
- In de selectieprocedure wordt opgenomen dat het danscentrum ICK een belangrijke wegingsfactor is. Het is aan de inschrijvers om te bepalen of en hoe zij dat in hun plan vormgeven. Overige potentiële huurders/gebruikers (eventuele doorstart Foundation) worden in contact gebracht met de inschrijvers;
- De beoordelingscommissie cq jury zal de plannen in ieder geval toetsen op:
  - minimale inschrijfprijs van € 2,5 miljoen
  - rendabele exploitatie zonder additionele subsidies van de gemeente
  - huidige culturele en maatschappelijke invulling moet worden gewaarborgd + ruimte voor vernieuwde horeca + kantoor
  - openbaarheid en toegankelijkheid concertzaal + foyer
  - meerjaren onderhoudsplan gebouw, inclusief groot toekomstig onderhoud, met aandacht voor de monumentale status van het pand
  - realistische potentiële huurders/gebruikers

1. Beoordelingscommissie / jury selecteert een inschrijvende partij als winnaar.
2. Geselecteerde partij wordt voorgelegd aan B&W.
   - Gebouw Felix Meritis wordt gegund en geleverd aan de geselecteerde partij.

V. In te stemmen met de voorgestelde dekking:

- € 1 miljoen middelen die de gemeente bij het Nationaal Restauratiefonds heeft uitstaan
- € 2,5 miljoen verkoop- dan wel verhuuropbrengst
- € 1,7 miljoen vrijvallende middelen uit de cultuurbegroting 2013, vooruitlopend op de jaarrekening 2013

- Nationaal Restauratiefonds (NRF): ca. € 1 miljoen (garantstelling en rekeningcourant)
- € 2,5 miljoen uit de verkoop of verhuur van het pand. De gemeente heeft van verschillende partijen voorstellen ontvangen om het pand van de gemeente te kopen. De laagste prijs die is genoemd is € 2,5 miljoen. Dit blijft een risico, omdat verkoop geen zekerheid is. Daartegenover staat dat de gemeente het pand zelf kan verhuren. Ook hiervoor bestaat vanuit verschillende partijen concrete interesse. Wanneer de gemeente zelf eigenaar blijft van het pand, zal zij wel naast de aankoop ook een bedrag moeten aanwenden voor groot onderhoud en verbetering (de raming is ca. € 1,5 miljoen). Dit moet uit

verhuuropbrengsten gedekt worden.
- € 1,7 miljoen vrijvallende middelen de cultuurbegroting 2013, vooruitlopend op de jaarrekening 2013:

Vrijval binnen de cultuurbegroting 2013:
- Voorziening eenmalige kosten nieuwe Kunstenplan € 590.000
- De stelpost investeringen en onderhoud € 280.000
- Voorziening Lokale Media € 840.000

Totaal cultuurbegroting: ca. € 1,7 miljoen

Financiële paragraaf

Toelichting

Zie ook bij onderbouwing besluit II.
Een deel van de voorgestelde dekking bestaat uit verkoop dan wel verhuur van het pand. Hier zitten risico's in omdat nu nog niet duidelijk is of en voor welke prijs het pand gekocht dan wel verhuurd zal worden (en op welk moment).
Voor een ander deel van de voorgestelde dekking wordt vooruitgelopen op de jaarrekening 2013. Hierover zal dan wel separate besluitvorming bij de jaarrekening dienen plaats te vinden.
Tot slot: ook als de gemeente niet besluit aan te kopen zal dat kosten met zich meebrengen. De gemeentegarantie (nu ca. € 2,8 miljoen) zal dan geheel of gedeeltelijk worden aangesproken.

Geheimhouding

Bijlagen 04 en 07, op grond 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).

Stukken

Meegestuurd
01 brief faillissement FMF
02 beschikking rechtbank
03 initiatiefvoorstel Reuten
05 brief aan de raad
06 twee aangenomen moties van 12 februari 2014

Ter inzage gelegd
04 kabinet
07 kabinet

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1, 2, e E.E. van der Laan, burgemeester