Nummer BD2014-000773
Directie directie sb
Dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van
21 januari 2014

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de beschikking van de rechtbank Amsterdam van 16 januari 2014 waarin de rechtbank 4 nieuwe bestuurders (de heren 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e van de stichting Felix Meritis Beheer (FMB) benoemd en 1 bestuurder (de heer 5.1, 2, e herbenoemd
2. Kennis te nemen van het informele standpunt dat de financiers van FMB innemen over het voornemen van het College om het pand te kopen
    - De Rabobank zal waarschijnlijk zelf geen faillissement aanvragen. Zij is bereid mee te werken aan verwerving van het pand door de gemeente
    - Het nationaal restauratiefonds (NRF) is bereid mee te werken aan verwerving van het pand door de gemeente en denkt mee over creatieve oplossingen
    - Ook ABN AMRO is bereid mee te werken aan verwerving van het pand door de gemeente
3. Kennis te nemen van de mogelijkheden (bijvoorbeeld een bodemprocedure) in geval FMB het al gedane aanbod~~pand toch niet~~ aan de gemeente om het pand te~~wil~~ verkopen intrekt
4. Kennis te nemen van het verband tussen de gemeentegarantie en het eerste recht van koop. In de erfpachtuitgifte uit 1996 is een eerste recht van koop opgenomen. Dit houdt geen verband met een gemeentegarantie. Daarnaast staat in de garantieovereenkomst met de ABN AMRO dat de gemeente een eerste recht van koop heeft ~~is er bij het afgeven van de gemeentegarantie wel sprake van een direct of indirect verband (? Ellen, Gyula?)~~
5. Kennis te nemen van de drie mogelijke scenario's die ook genoemd zijn in de B&W-voordracht van 14 januari j.l. (BD2014-000412):
    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. Maximale kosten nog onbekend in het geval de gemeente het pand zelf gaat exploiteren.
    2. een contra-scenario, waarbij partijen tegenover elkaar komen te staan (de gemeente vs FMF/bewindvoerder). Dat zal waarschijnlijk leiden tot een faillissement van z~~owel FMB als~~ FMF., ~~waarna financiers van FMB de gemeentegarantie zullen opeisen en de gemeente alsnog het pand kan verwerven~~. Dit kan leiden tot ~~Tussentijds is dan door~~

~~meerdere partijen~~ schade voor betrokken ~~partijengeleden~~ (imagoschade, financiële schade, mogelijke leegstand en/of gebrekkige zorg voor het pand). Kosten maximaal ca. € 2,8 miljoen

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.

6. Kennis te nemen van de mogelijkheid om de bestemming van het pand te verruimen naar een meer commercieel gebruik, bijvoorbeeld ten behoeve van een hotelvoorziening, waarbij opgemerkt dat dit vooralsnog tegen het hotelbeleid van stadsdeel Centrum is (klopt dat, verifiëren!)
7. Kennis te nemen van de interesse die een dans-organisatie heeft getoond voor de huur van een deel van het pand voor ca. € 200.000 per jaar. ~~Dit is meer dan de helft van de huuropbrengst die nodig is om het gebouw rendabel te exploiteren bij aankoop van het pand voor ca. € 5 miljoen en bij verbouwingskosten van ca. € .. miljoen~~De huidige financieringskosten (rente + afschrijving) zijn ca. € 400.000,-.
8. In te stemmen met de voorgestelde uitwerking van scenario 1 uit beslispunt 5. 4 januari j.l. (BD2014-000412)
    - 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~~ kan worden vormgegeven. Continuering van gebruik door FMF in een afgeslankte vorm (middels bijvoorbeeld een doorstart) behoort tot de mogelijkheden (zie verder onderbouwing besluit).
    - de financiële en inhoudelijke uitgangspunten t.a.v. de selectieprocedure voor verkoop van het gebouw (zie bij onderbouwing besluit voor nadere invulling over de uitgangspunten en selectieprocedure).
9. In te stemmen met het bestemmen van de volgende bronnen als eventuele dekking van een mogelijk verlies bij een aankoop en doorverkoop dan wel exploitatie van het pand (totaal ca. € 4,3 miljoen):

- Nationaal Restauratiefonds (NRF): ca. € 1 miljoen (garantstelling en rekeningcourant)
- Vrijval Kunstenplanmiddelen 2013 en 2014: € 442.870 (zie separate spoedvoordracht voor de Collegevergadering van 14 januari 2014 ‘Bestuurlijke reactie op het advies van de Amsterdamse Kunstraad inzake de vrijval van Kunstenplanmiddelen’)
- Vrijval binnen de cultuurbegroting bij de jaarrekening 2013:
    - Voorziening éénmalige kosten nieuwe Kunstenplan: € 590.000
    - Vrijval uit stelpost Investeringen en Onderhoud cultureel vastgoed: € 280.000
    - Lokale media € 840.000
- Een deel van de reserve Cultureel Vastgoed (incidenteel € 2,2 miljoen, minus verplichtingen van ca. € 1 miljoen)

10. In te stemmen met / kennis te nemen van het voornemen van de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten om z.s.m. in gesprek te gaan met het nieuwe bestuur van FMB over de voorgenomen verwerving van het pand en de wethouder te machtigen te onderhandelen met FMB over de verwerving van

het pand voor maximaal € 5,5 miljoen, onder voorbehoud van definitieve bestuurlijke besluitvorming (zie bijlage brief aan Stichting FM Beheer inzake aanvaarding aanbod verwerving gebouw Felix Meritis).

11. In te stemmen met bestuurlijke vervolgtraject: een eventueel definitief besluit tot verwerving en doorverkoop/exploitatie wordt voorgelegd aan het College en de Gemeenteraad. Vooralsnog is streven op 4 februari a.s. zo'n besluit aan B&W voor te leggen, de raadscommissie KSZ op 5 februari 2014 en de Gemeenteraad op 12 februari of 12/13 maart 2014.
12. Geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van deze voordracht op basis van artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 1, sub d (persoonsgegevens) en lid 2, sub b en g (bescherming economische en financiële belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Reden spoed

De wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten heeft, met instemming van het College en de gemeenteraad, Felix Meritis Foundation tot half december 2013 de tijd gegeven met een structurele oplossing voor haar betalingsproblemen te komen. De deadline is verstreken en een oplossing is niet gevonden. Het pand van Felix Meritis is inmiddels actief te koop aangeboden aan de gemeente. Om duidelijkheid te kunnen bieden aan Felix Meritis (foundation en beheer) en haar financiers en om leegstand in het pand te voorkomen, is snel handelen van de gemeente gewenst

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 aan de raad over deze kwestie.

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 aan de Gemeenteraad.

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. Voor de volledigheid is deze voordracht als bijlage bijgevoegd.

In haar vergadering van 7 januari 2014 heeft het College besloten het pand van Felix Meritis aan te kopen (BD2013-014600).

Op 14 januari 2014 heeft het College wederom gesproken over Felix Meritis. Dit besluit (BD2014-000412) is formeel ingetrokken. De gevraagde besluiten komen in de nu voorliggende voordracht voor een deel terug.

Onderbouwing besluit

Ad 4 Kennis te nemen van het verband tussen de gemeentegarantie en het eerste recht van koop. In de erfpachtuitgifte uit 1996 is een eerste recht van koop opgenomen. Dit houdt geen verband met een gemeentegarantie. Daarnaast staat in de garantieovereenkomst met de ABN AMRO dat de gemeente een eerste recht van koop heeft

In de erfpachtakte (van Keizersgracht 324 en prinsengracht 473bg) staat dat de gemeente als FM Beheer het pand wil vervreemden een recht van eerste koop heeft. Los hiervan staat in de garantieovereenkomst met de ABN dat wanneer zij het pand (Keizersgracht 324 en prinsengracht 473 bg) gaan executeren ze het pand eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. De ABN heeft namelijk eerste hypotheekrecht op deze twee panden. Keizersgracht 326 is onderdeel van het Felix Meritis pand, hierop heeft de gemeente geen recht van eerste koop. Ten eerste is het eigen grond (geen erfpachtakte) en ten tweede heeft de Rabobank een lening verstrekt met een recht van eerste hypotheek op Keizersgracht 326, zie ook onderstaande tabel:

Tabel - *Overzicht uitstaande langlopende leningen van Felix Merites, de garantie van de gemeente en vastgelegde zekerheden*

	Uitstaande leningen Felix Merites ultimo 2012	Uitstaande garantie	Zekerheden van de b
ABN	€ 2.776.750	€ 1.877.000 + opgelopen rente en kosten met een maximum van € 2.200.000	Keizersgracht 324 (E hypotheek apparteme Prinsengracht 473 BG 2), eerste hypotheek
NRF	€ 882.689	€ 861.754 + eventuele rente	Keizersgracht 324 (E hypotheek
Rabo	€ 1.122.809		Keizersgracht 324 (E hypotheek Keizersgracht 326 (E eerste hypotheek
Kasbank	€ 45.732		geen zekerheden
Totaal	**€ 4.827.980**	**€ 2.738.754 (plus opgelopen rente en kosten)**	

Ad 7 In te stemmen met de voorgestelde uitwerking van scenario 1 uit beslispunt 5. 4 januari j.l. (BD2014-000412)

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 om het pand leeg op te leveren.

De gemeente zal na verwerving van het pand een procedure uitschrijven met het doel een geschikte partij te vinden die hetde eigendom van het pand verwerft en/of exploitatie ter hand zal nemen. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat zorgvuldigheid boven snelheid gaat.

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

Inhoudelijk

- Functie van het gebouw moet gewaarborgd blijven
- Overlast voor omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt
- Eventueel een nader te bepalen rol voor Foundation in afgeslankte vorm op basis van een toekomstplan 2014-2016
- Een solide partij (financieel, goede governance / toezicht constructie, integer, track record)
- Begane grond moet een openbare publieksfunctie krijgen
- Ruimte bieden voor een dansgezelschap als beoogd vaste huurder van het pand

Financieel

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

Procedureel

Die selectieprocedure kan op verschillende manieren worden vormgeven, bijvoorbeeld in de vorm van een prijsvraag g, een klassieke aanbesteding of een veiling (openbaar of besloten). Ook kan gekozen worden voor een besloten procedure zijn met vooraf door de gemeente geselecteerde partijen. Daarin zal nog een keuze gemaakt moeten worden, die mogelijk mede afhankelijk is van de criteria die de gemeente wil hanteren. (Zie boven).
DOok de zwaarte die de gemeente aan de criteria wil geven zal mede de keuze voor de vorm van de selectieprocedure bepalenkan van belang zijn. Ligt het zwaartepunt op het maximaliseren van financiële opbrengst, dan ligt een openbare veiling meer voor de hand. Ligt de nadruk meer op het behoud van de functie, dan kan gekozen worden voor:

- een aanbestedingsprocedureverkoop –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/of verwerving van het pand.
- ~~een besloten procedure, waarbij de gemeente vooraf partijen selecteert.~~ De gemeente kan vervolgens bepalen of dit middels een besloten inschrijving plaatsvindt of middels een openbare inschrijving.
- ~~-~~

~~Een prijsvraag kent een onafhankelijke 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.~~

Op dit moment hebben de volgende kandidaat-kopers zich gemeld:
- Stadsherstel
- Nedstede
- Jan 't Hoen c.s.
- Het Collectief (New Amsterdam Partners)

Ad. 8 In te stemmen met het bestemmen van de volgende bronnen als eventuele dekking van een mogelijk verlies bij een aankoop en doorverkoop dan wel exploitatie van het pand
De dekking is afhankelijk van de hoogte van het gemeentebrede rekeningresultaat en zal bij de rekening een extracomptabel reserveringsvoorstel worden gedaan waaruit eventuele verliezen bij verkoop kunnen worden gedekt.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Opm: stuk gaat vrijdagmiddag parallel naar de volgende partijen OGA, DMC-treasury, DMC-financien, DMO/Kunst en Cultuur, DJZ ter afstemming.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Vooralsnog is niet volledig duidelijk welke (financiële) consequenties de voorgenomen aankoop en doorverkoop/exploitatie van het pand Felix Meritis zal hebben. Aannemelijk is dat de aankoop zal dienen te geschieden voor een bedrag van ca. € 5 miljoen en dat doorverkoop zal gebeuren voor een bedrag van ca.€ 2,5 tot € 5 miljoen, waardoor er een mogelijk verlies van maximaal € 2,5 miljoen zal zijn (de gemeentegarantie is nu ongeveer € 2,8 miljoen). Daarnaast bestaat het risico dat de gemeente niet (meteen) een geschikte partij vind om het pand aan door te verkopen. In dat geval kan het verlies verder oplopen.
In beslispunt 9~~4~~ worden mogelijke dekkingsbronnen opgevoerd. Als deze daadwerkelijk aangewend gaan worden zal hierover nog wel separate besluitvorming plaats dienen te vinden, bijvoorbeeld bij de jaarrekening 2013.

Geheimhouding

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 21 januari 2014

B&W

Artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 1, sub d (persoonsgegevens) en 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., want kabinet

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:
01 beschikking rechtbank
02 spoedvoordracht van 17 december 2013
03 concept verkoopprocedure Felix Meritis

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e

Besluit college van burgemeester en wethouders