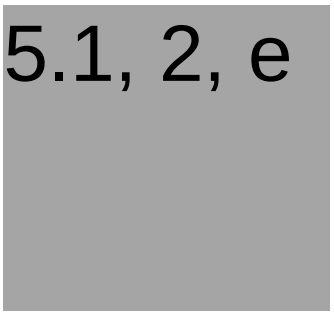
Beoordelingsverslag

Verslag van de beoordeling van de geldige inschrijvingen naar aanleiding van de gehouden openbare selectieprocedure voor de gebouwen:

Felix Meritis



Inhoudsopgave

1 Inleiding....3

2 Openbare selectieprocedure....4

2.1 Inschrijvingen....4

2.2 Verloop openbare selectieprocedure....4

3 Beoordeling geldige inschrijvingen....6

3.1 Beoordelingscommissie....6

3.1.1 Leden van de beoordelingscommissie....6

3.1.2 Advies experts....6

3.2 Wijze van beoordelen....6

3.2.1 Wegingsfactoren....7

3.2.2 Beoordelingssystematiek....8

3.3 De beoordeling....9

3.3.1 Puntenscore op grond van de beoordelingen....9

3.3.2 Stichting Dolhuys – Het museum van de geest....12

3.3.3 Amerborgh – De vijf huizen....13

3.3.4 De heer Haank – Literatuurhuis....14

3.3.5 Stichting Achter Gesloten Deuren – Cultural Playground....16

3.3.6 EXCL Ventures – Felix Meritis Open House....17

3.3.7 Stichting Feniks Meritis – Herrezen door verdiensten....19

4 Analyse op staatssteun....21

4.1 De taxatie....21

4.2 De winnende bieding....21

4.3 De analyse....21

4.3.1 Conclusie....21

4.3.2 Onderbouwing....21

1 Inleiding

Op 13 maart 2014 is door de gemeenteraad ingestemd met de aankoop van de Keizersgracht 324, Keizersgracht 326 en Prinsengracht 471 BG, hierna te noemen “Felix Meritis”. Tevens is op 13 maart door de gemeenteraad ingestemd om Felix Meritis in 2014 in erfpacht uit te geven middels een openbare selectieprocedure. Hierbij is de motie nr. 315 van de raadsleden Ruigrok, Van Roemburg, Paternotte, Ivens en Shahsavari-Jansen aangenomen, waarin het College wordt verzocht de selectieprocedure bij verkoop zodanig aan te passen dat:

- de wens een dansgezelschap in het gebouw Felix Meritis te huisvesten niet langer in de voordracht voorkomt en een gelijk speelveld wordt gecreëerd;
- het gehele gebouw Felix Meritis zoveel mogelijk een openbare publieksfunctie krijgt.

Het College van B&W heeft op 27 mei 2014 de selectiebrochure Felix Meritis, hierna te noemen “selectiebrochure”, vastgesteld en op 5 juni 2014 deze selectiebrochure ter informatie aan de raad verstuurd.

De openbare selectie heeft plaatsgevonden conform de selectiebrochure en de geldige inschrijvers zijn beoordeeld door de beoordelingscommissie conform het interne beoordelingsprotocol vastgesteld door het College van B&W op 27 mei 2014.

In dit beoordelingsverslag worden de beoordelingen van de geldige inschrijvers beschreven zoals deze zijn vastgesteld door de beoordelingscommissie.

2 Openbare selectieprocedure

2.1 Inschrijvingen

Er zijn in totaal zeven inschrijvingen in ontvangst genomen voor de sluiting van de openbare selectieprocedure van Felix Meritis. Zes inschrijvingen voldeden aan de vereiste voorwaarden zoals beschreven in de selectiebrochure. Één inschrijving voldeed niet aan de vereiste voorwaarden zoals beschreven in de selectiebrochure en is daardoor niet meegenomen in de beoordeling en als ongeldige inschrijving aangemerkt.

De volgende zes partijen hebben een geldige bieding uitgebracht:

- Stichting Achter Gesloten Deuren
- Amerborgh BV
- De heer D.J. Haank
- Stichting het Dolhuys en Stichting Cordaan
- EXCL Ventures
- Stichting Feniks Meritis

De volgende partij heeft een ongeldige bieding uitgebracht:
W.A. de Waard;
De heer de Waard is het niet eens met het principe erfpacht en is het niet eens met de eisen die de gemeente aan deze inschrijving stelt. Daarom heeft hij geen inschrijvingsformulier ingevuld, geen eigen verklaring getekend, geen waarborgsom gestort en voldoet hierdoor niet aan de eisen conform de selectiebrochure.

2.2 Verloop openbare selectieprocedure

De openbare selectieprocedure is conform de stappen in de selectiebrochure verlopen. Begin juni zijn alle partijen die vooraf interesse hadden getoond en eventueel geïnteresseerde partijen geïnformeerd over de openbare selectieprocedure en is er een persbericht uitgegaan over de start van de openbare selectieprocedure. Op een website zijn alle relevante stukken inclusief de selectiebrochure openbaar gemaakt. Er zijn medio juni verschillende kijkdagen georganiseerd en tot 30 juni was er voor iedereen de gelegenheid tot het stellen van vragen. De vragen en antwoorden zijn vervolgens medio juli gepubliceerd op de website in een Q&A document. Op 31 juli 2014 om 17:00 is de termijn voor de inschrijving gesloten.

Na de sluiting van de inschrijvingstermijn is er een stuk over Felix Meritis in het Parool verschenen waarin het plan en de bieding van een van de inschrijvers werd genoemd. Deze inschrijver heeft per mail aangegeven afstand te nemen van hetgeen er in het Parool is gepubliceerd. De desbetreffende inschrijver betreurt deze gang van zaken en heeft nooit de intentie gehad om de publiciteit op te zoeken. De beoordelingscommissie heeft notitie genomen van deze mailwisseling tussen gemeente en inschrijver.

Op 28 en 29 augustus 2014 hebben alle geldige inschrijvers de gelegenheid gekregen om voor de beoordelingscommissie hun ingediende plannen en hun bieding nader toe te lichten middels een presentatie. Na de presentatie was er gelegenheid tot het stellen van vragen voor zowel de beoordelingscommissie als de inschrijvers.

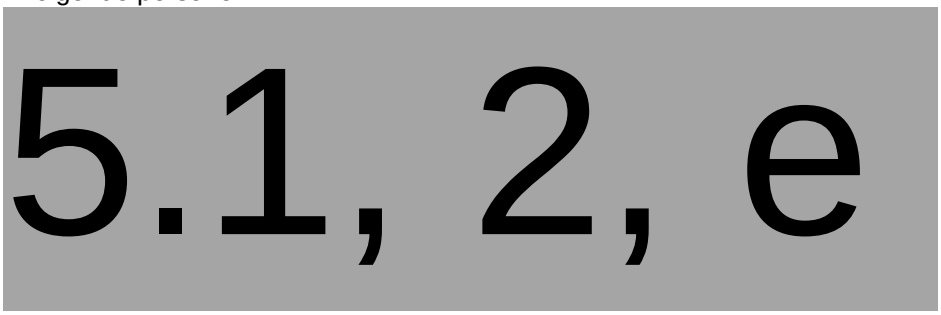
Begin september is er door twee personen, ieder gelieerd aan een van de zes geldige inschrijvers, een schrijven gestuurd naar respectievelijk Burgemeester Van der Laan en Wethouder Ollongren. Daar deze schrijvens na de sluiting van de inschrijftermijn en na de presentaties eind augustus heeft plaatsgevonden heeft de voorzitter van de beoordelingscommissie deze brieven niet in ontvangst genomen, zodat de commissie geen kennis heeft genomen van de inhoud van die berichten, conform de selectieprocedure. Deze stukken zijn dus niet betrokken in de beoordeling van de inschrijvingen.

3 Beoordeling geldige inschrijvingen

3.1 Beoordelingscommissie

3.1.1 Leden van de beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie is benoemd door het College van B&W en bestaat uit de volgende personen:



3.1.2 Advies experts

De beoordelingscommissie heeft advies ingewonnen bij onderstaande experts. Dit advies is als bijlage I toegevoegd aan dit rapport.

- Bureau Monumenten & Archeologie mbt het herstel van het monument.

3.2 Wijze van beoordelen

De ingediende plannen en bijbehorende biedingen zijn beoordeeld op basis van de criteria die zijn opgenomen in Selectiebrochure Felix Meritis. De inschrijver met het meest aantal punten zal door de beoordelingscommissie voor gunning worden voorgedragen aan het College van B&W.

Het beoordelingsproces moet voldoen aan de bepalingen van de toepasselijke regelgeving en de beginselen van objectiviteit, transparantie en gelijke behandeling.

De volgende documenten met de daarbij behorende bijlagen hebben het kader gevormd voor de beoordeling:

- Selectiebrochure Felix Meritis
- Bestemmingsplan
- Monumentenstatus
- Model erfpachtbevestiging

3.2.1 Wegingsfactoren

Er zijn punten te verdienen voor de financiële bieding en voor de kwaliteit van het plan. Deze kwaliteitspunten zijn onderverdeeld in vier categorieën, te weten “Invulling en functies”, “Businessplan” (financiële haalbaarheid), “investerings- en onderhoudsplan” en “herstel van monumentale elementen”. Aan de hand van de stukken van de inschrijver en de presentaties die door de inschrijvers worden gegeven worden de punten toegekend. Om te komen tot een eindoordeel is dit door de beoordelingscommissie in gezamenlijkheid gedaan.

Met betrekking tot de bovengenoemde categorieën is gekozen voor de volgende puntenverdeling.

Financiële bieding	**Max aantal punten**
Financiële bieding	**165**

Invulling / functies	**Max aantal punten**
Kunst, Cultuur, Wetenschap en Maatschappelijk in goede samenhang met het karakter van Felix Meritis	**50**

Businessplan (financiële haalbaarheid)	**Max aantal punten**
	50
Exploitatie	30
Financiering	20

Investering- en onderhoudsplan	**Max aantal punten**
	40
Renovatie- en verbouwingsinvestering	20
Meerjaren onderhoudsplan	20

Monumentale elementen	**Max aantal punten**
Herstel monumentale elementen	**25**

3.2.2 Beoordelingssystematiek

Financiële bieding: Voor elke € 15.151,- die meer wordt geboden dan de minimale inschrijfsom van € 2.5 miljoen wordt één punt toebedeeld. Wordt er meer dan € 5 miljoen geboden dan worden de 165 punten naar rato verdeeld van het bedrag dat wordt geboden boven de € 5 miljoen.

Invulling/functies: onder dit kopje wordt aandacht besteed aan de invulling van de publiekstoegankelijke ruimten (in ieder geval de Concertzaal, Zuilenzaal en Shaffyzaal). Getoetst wordt of de thema's kunst, cultuur en wetenschap terug komen in de invulling en daarnaast wordt gekeken of en hoe de verschillende functies zich tot elkaar verhouden. De beoordelingscommissie zal per onderdeel een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven. De inschrijver met het hoogste cijfer per onderdeel krijgt de volledige punten op dat onderdeel. De overige inschrijvers krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste cijfer.

Financiële haalbaarheid: hier is aandacht voor de onderwerpen exploitatie (toetsing op haalbaarheid positieve of saldoneutrale exploitatie) en financiering (is er sprake van eigen vermogen, afhankelijkheid subsidies, beoordeling beleggende partij; kortom zekerheid van financiering). De beoordelingscommissie zal per onderdeel een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven. De inschrijver met het hoogste cijfer per onderdeel krijgt de volledige punten op dat onderdeel. De overige inschrijvers krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste cijfer.

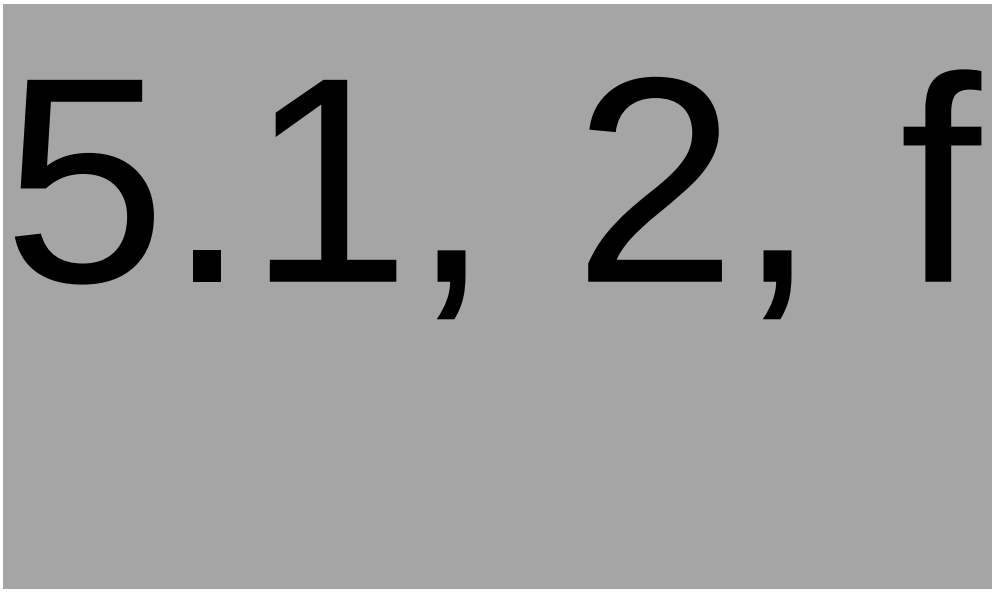
Investerings- en onderhoudsplan: bij dit thema wordt beoordeeld op de onderwerpen 'renovatie en verbouwing' en 'meerjarenonderhoudsplan'. De beoordelingscommissie zal per onderdeel een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven. De inschrijver met het hoogste cijfer per onderdeel krijgt de volledige punten op dat onderdeel. De overige inschrijvers krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste cijfer.

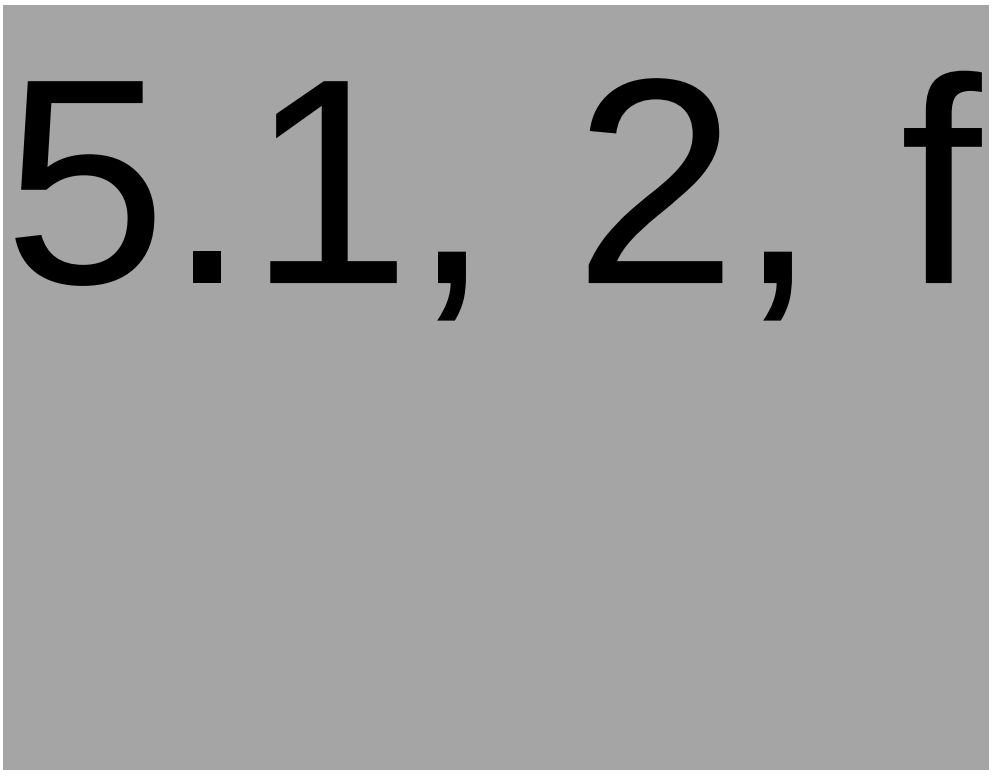
Monumentale elementen: de commissie ontvangt een zwaarwegend advies van Bureau Monumenten & Archeologie over in hoeverre in de plannen rekening wordt gehouden met de monumentenstatus en het in ere herstellen van monumentale elementen. Op basis van dit advies zal de beoordelingscommissie een rapportcijfer van 1 tot en met 10 geven. De inschrijver met het hoogste cijfer krijgt de volledige aantal van 25 punten toebedeeld.

3.3 De beoordeling

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle beoordelingen per plan onderdeel. Vervolgens volgt een beschrijving en korte toelichting op de beoordeling. Alle waarderingspunten zijn door de commissie proportioneel toebedeeld in vergelijking tot de overige inschrijvers.

3.3.1 Puntenscore op grond van de beoordelingen





5.1, 2, f

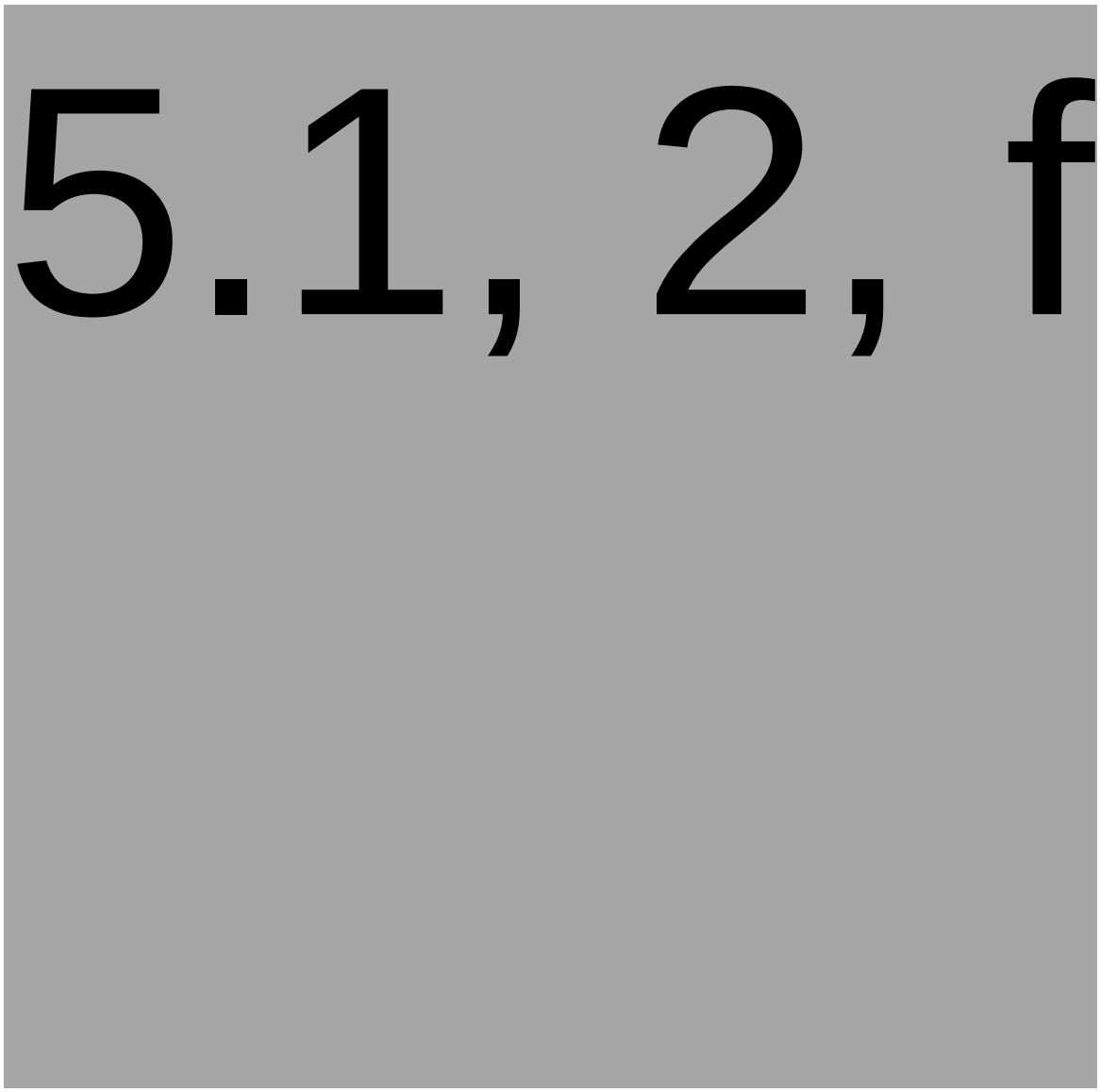
5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f

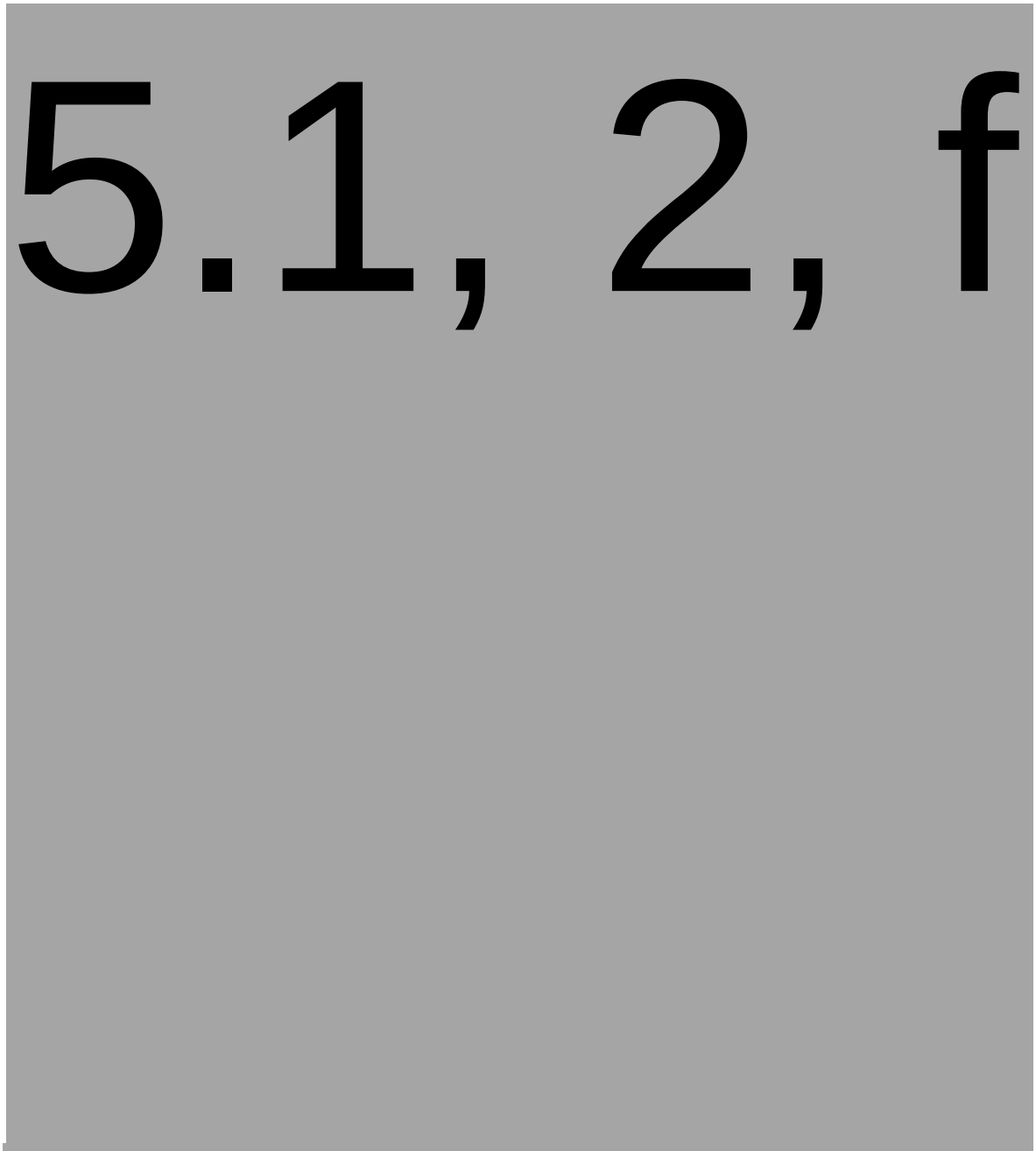
3.3.2



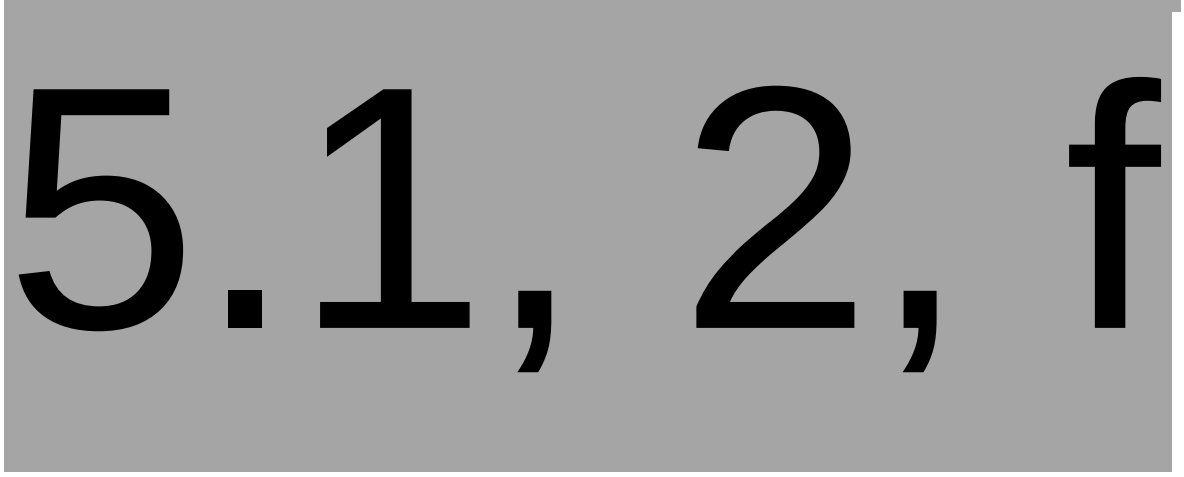
5.1, 2, f



3.3.3

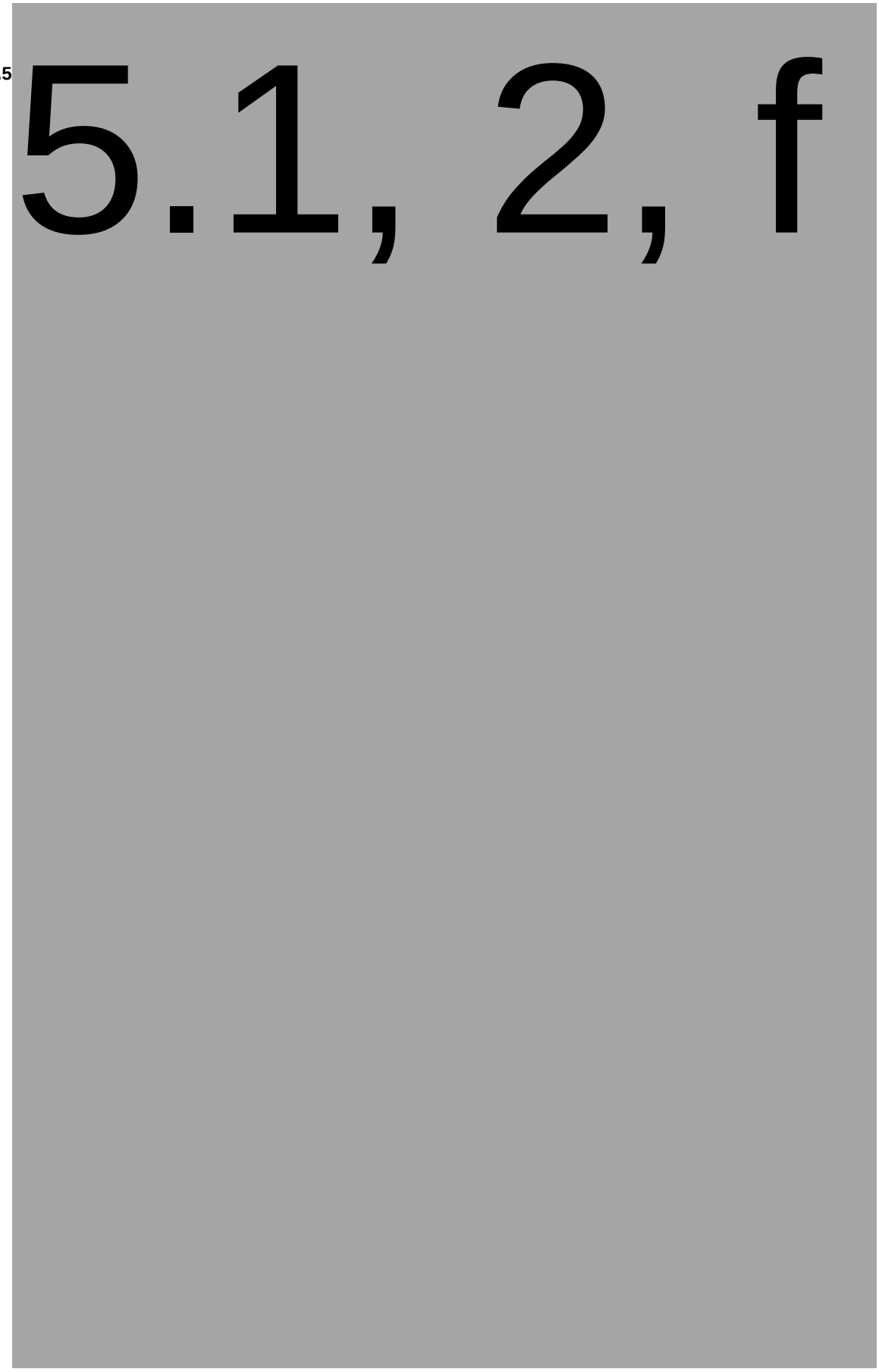


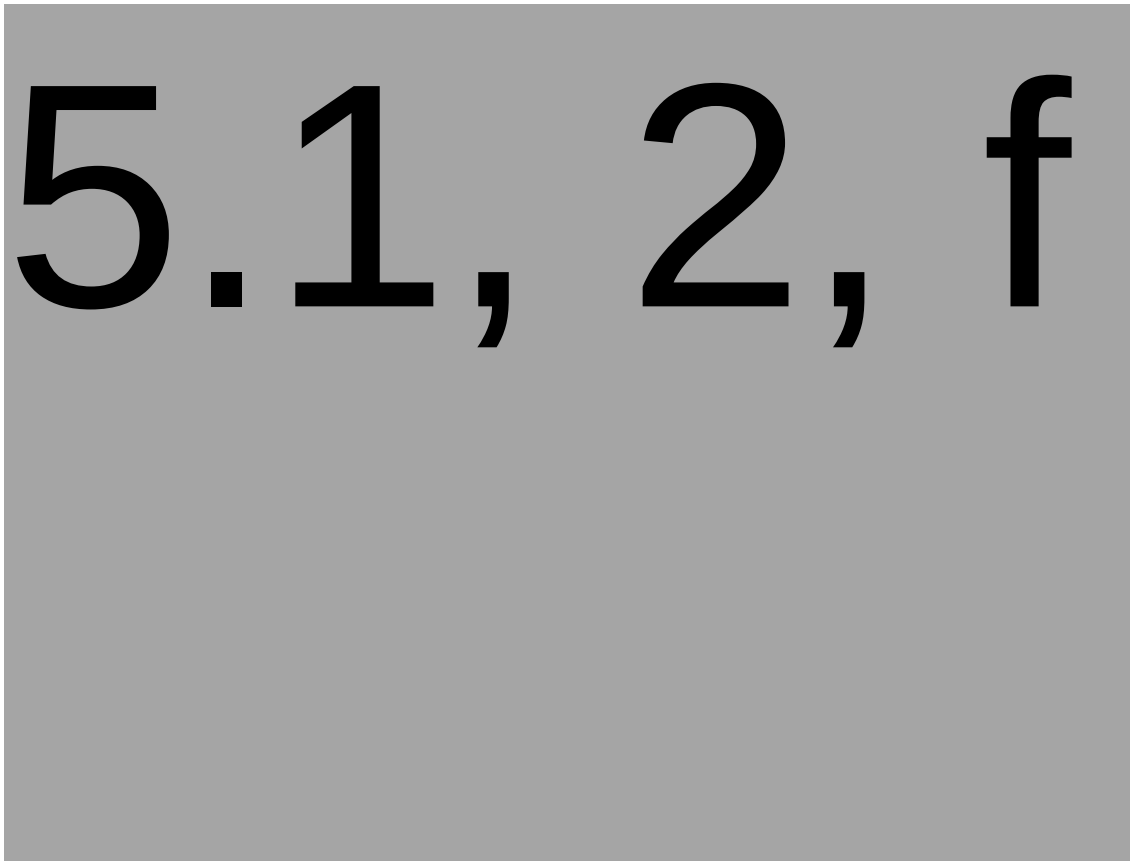
3.3.4



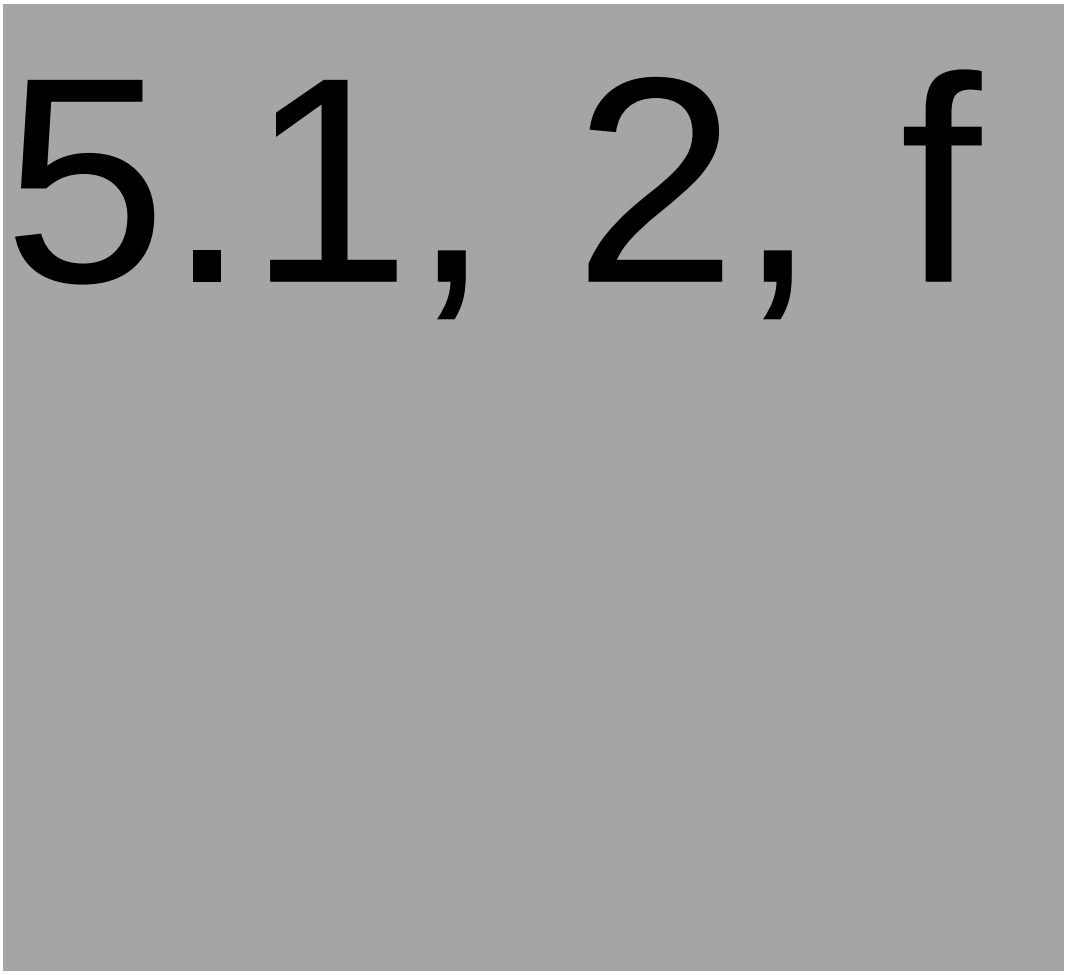
5.1, 2, f

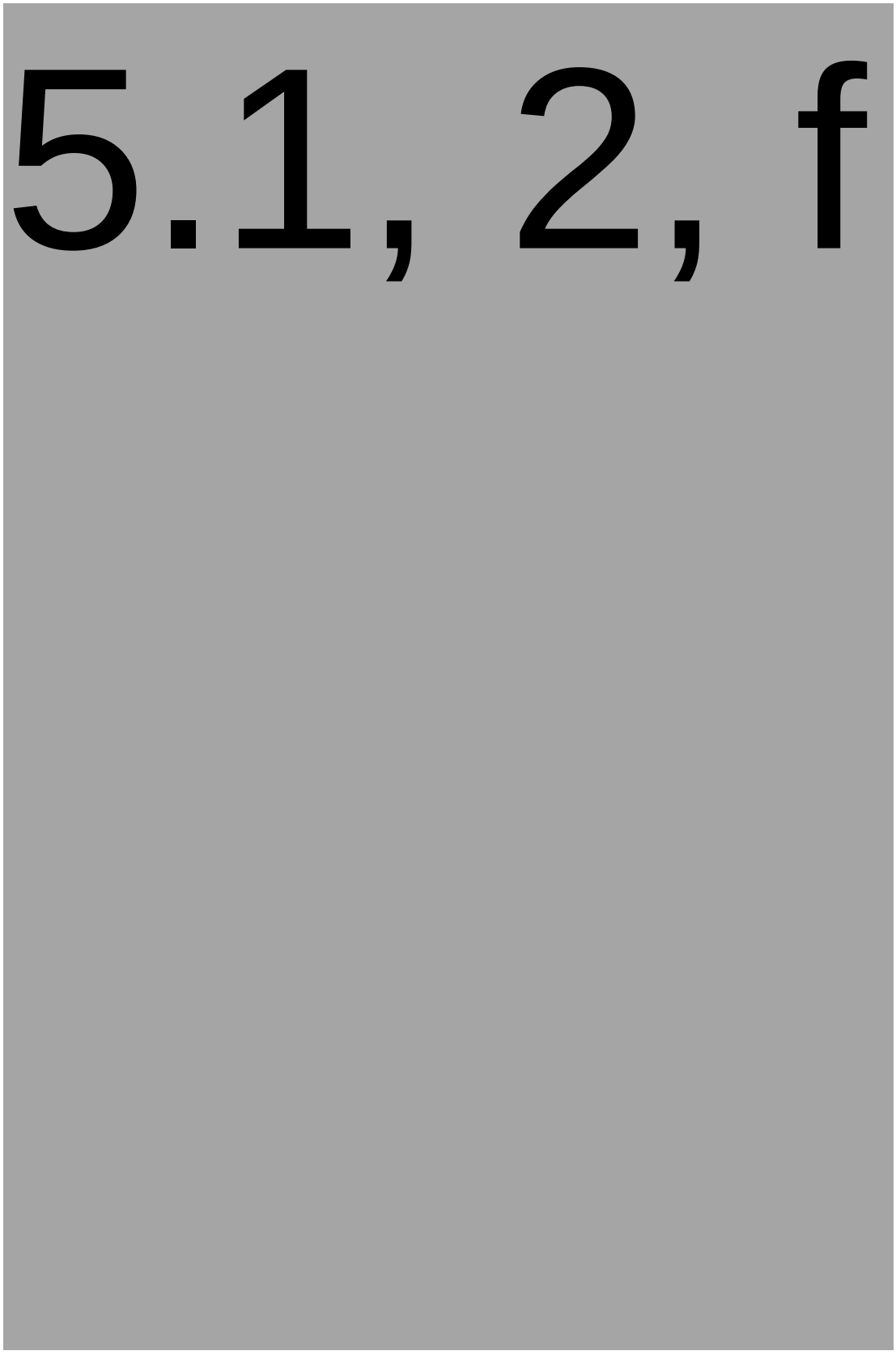
3.3.5





3.3.6





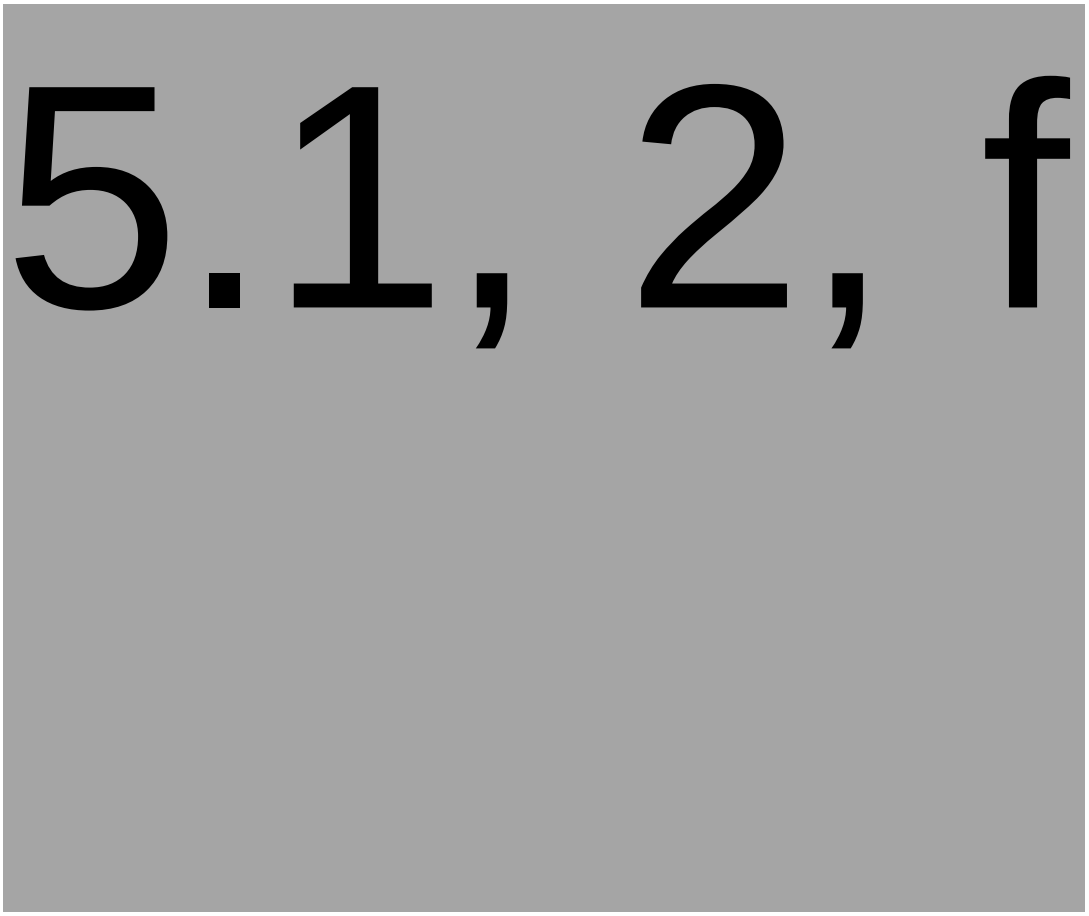
Herstel monument

3.3.7

5.1, 2, f

5.1, 2, f

5.1, 2, f


5.1, 2, f

4 Analyse op staatssteun

4.1 De taxatie

Totale getaxeerde marktwaarde	**= € 3.280.000,- kosten koper (k.k.)**
Keizersgracht 324	= € 1.930.000,- k.k.
Keizersgracht 326	= € 1.000.000,- k.k.
Prinsengracht 472 BG	= € 350.000,- k.k.

Getaxeerd op huidig gebruik en op de actuele bestemmingen.

4.2 De winnende bieding

De nog op te richten Commanditaire Vennootschap 'Van de Geest' (CV Van de Geest) heeft een bieding gedaan van € 3.000.000,-. Er is een bidbook gemaakt: De Geest van Felix Meritis.

Felix Meritis – Museum van de geest is een levendig cultureel instituut waar meerdere, elkaar versterkende functies gevestigd zijn: Museum van de geest (Dolhuys uit Haarlem), het restaurant van de Geest, zaalverhuur, een leerwerkbedrijf voor mensen met een beperking, een academisch centrum voor langdurige zorg, een Outsider Art Gallery een een kleine residency. Alle functie willen een breder inzicht geven in de menselijke geest. Het museum van de Geest verbindt zorg en maatschappij door middel van kunst, wetenschap, debat en onderwijs. Het belangrijkste doel is mensen aan het denken zetten en hen de ogen openen.

4.3 De analyse

De analyse is in samenspraak met de Dienst Juridische Zaken (DJZ) opgesteld. Alle geldige financiële biedingen liggen onder de getaxeerde marktwaarde. Het hoogste bod ligt op € 3.016.720,-.

4.3.1 Conclusie

Het is verdedigbaar dat de verkoop van het Felix Meritis op basis van de bieding zoals die is gedaan geen verboden staatssteun oplevert, omdat er geen sprake is van een belemmering van de interstatelijke handel (een van de vereiste voor verboden staatssteun).

Ten overvloede, in het geval dat wordt geconcludeerd dat er sprake is van verboden staatssteun, is de omvang van het voordeel dermate beperkt dat het bij een eventuele klacht niet aannemelijk is dat de Europese Commissie een onderzoek start naar de verkoop van het Felix Meritis.

4.3.2 Onderbouwing

Steunmaatregelen van de gemeente die een voordeel opleveren voor een bepaalde onderneming zijn niet toegestaan als die de concurrentie op de Europese interne markt disproportioneel verstoren. Het verbod op staatssteun is terug te vinden in artikel 107 van het Verdrag betreffende de Werking van de Europese Unie (VWEU). Er is sprake van staatssteun als aan alle vijf criteria is voldaan. In het kort:

1. er moet sprake zijn van een voordeel;
2. verstrekt door de overheid;
3. aan een (bepaalde) onderneming;
4. waardoor de concurrentie ongunstig wordt beïnvloed; en
5. de handel tussen de lidstaten wordt belemmerd.

In dit laatste criterium komt het Europese element naar voren. Heeft de steun geen grensoverschrijdend effect (en is er dus sprake van een zuiver nationale aangelegenheid) dan is er geen sprake van staatssteun.

Ad 1) er moet sprake zijn van een voordeel

Een transactie houdt geen voordeel in als deze onder marktconforme voorwaarden wordt gesloten. Een vastgoedtransactie is martkconform als deze plaatsvindt via een open, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke tenderprocedure. Een tenderprocedure voor de verkoop van activa, goederen of diensten geldt als onvoorwaardelijk indien het iedere potentiële bieder, ongeacht of deze zelf een bedrijf heeft, in het algemeen vrijstaat om de te verkopen activa, goederen en diensten te verwerven en deze voor eigen doeleinden te gebruiken. Indien er een voorwaarde is dat de koper bijzondere verplichtingen op zich neemt - afgezien van die welke voortvloeien uit het algemene nationale recht of uit een besluit van de diensten voor ruimtelijke ordening - ten behoeve van de overheid of het algemeen belang, kan de tenderprocedure niet als onvoorwaardelijk worden beschouwd. Hetgeen wel het geval is in de verkoopprocedure van Felix Meritis, omdat er eisen worden gesteld aan de exploitatie die verder gaan dan het bestuursrechtelijke kader (bestemmingsplan en het bouwbesluit).

Indien niet kan worden bepaald dat een transactie marktconform is, zoals hier het geval is omdat er eisen zijn gesteld die verder gaan dan puur het wettelijke kader (bestemmingsplan ect), kan de marktconformiteit worden beoordeeld via benchmarking of andere waarderingsmethodes.
In dit geval is een taxatie uitgevoerd. Uit deze taxatie komt dat de marktwaarde van het Felix Meritis 3.280.000 is. De winnende inschrijving zit lager dan dit bedrag en verkoop op basis van dit verdrag levert een voordeel op.

Ad 2) verstrekt door de overheid

Het verschil tussen de marktwaarde en de winnende bieding is 280.000 euro en die komt ten laste van de gemeente. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad 3) aan een (bepaalde) onderneming

Stichting Dolhuys wil in het Felix Meritis ondernemingsactiviteiten ontplooien, zoals het exploiteren van een restaurant en het (commercieel) verhuren van ruimtes. Door deze activiteiten is de stichting aan te merken als een onderneming in de zin van het staatssteunrecht.

Eventuele splitsing van de activiteiten (in rechtspersoon, of in ieder geval in financiële stromen) zou er voor kunnen zorgen dat de stichting niet als onderneming wordt aangemerkt voor alle activiteiten. In het geval van een dergelijke splitsing zal de stichting voor het ondernemingsdeel een marktconforme prijs moeten doorberekenen

aan de activiteiten om te voorkomen dat er een kruissubsidiering (een vorm van voordeel) ontstaat.

Ad 4) waardoor de concurrentie ongunstig wordt beïnvloed

Wanneer een onderneming minder hoeft te betalen voor het vastgoed dat hij commercieel exploiteert, heeft hij daarmee een concurrentievoordeel op andere marktpartijen. Bijvoorbeeld ten opzichte van andere restaurants en zalenverhuurders. Dus als Stichting Dolhuys zelf ondernemingsactiviteiten uitvoert, leidt het de verkoop van het vastgoed voor deze prijs tot concurrentievoordeel.

Ad 5) de handel tussen de lidstaten wordt belemmerd

De Europese Commissie neemt over het algemeen vrij snel aan dat er een interstatelijke handelsbelemmering is. Voor een aantal activiteiten heeft de Europese Commissie in beschikkingen uitgemaakt dat er geen verstoring is van de interstatelijke handel. Onder andere musea of andere culturele infrastructuur die waarschijnlijk geen bezoekers uit andere lidstaten zullen aantrekken, ziekenhuizen en andere zorgvoorzieningen bedoeld voor de lokale bevolking, nieuwsmedia en/of culturele producten die, om taalkundige en geografische redenen, een lokaal beperkt publieksbereik hebben en een conferentiecentrum, waarvan het risico klein is dat de locatie en het potentiële effect van de steun op tarieven gebruikers van andere centra in andere lidstaten zal afleiden.

Het is verdedigbaar dat de verkoop van het Felix Meritis op basis van de bieding zoals die is gedaan geen interstatelijke handelsbelemmering oplevert, omdat de activiteiten zoals die in de bieding zijn omschreven lijken te vallen onder de beschikking van de commissie zoals hierboven weergegeven.

Ten overvloede, in het geval dat er toch wordt geconcludeerd dat er sprake is van verboden staatssteun, is de omvang van het voordeel dermate beperkt dat het bij een eventuele klacht niet aannemelijk is dat de Europese Commissie een onderzoek start naar de verkoop van het Felix Meritis.

.