Nummer BD2014-006245
Directie directie sb
Dienst oga
ontwikkelingsbedrijf
gemeent

Gemeente Amsterdam
Commissie voor Diversiteit, Jeugd, Onderwijs, Kunst en Cultuur, Lokale Media en Monumenten

JC

Ter kennisneming voor de commissievergadering

van 28 augustus 2014

Portefeuille **10**
Agendapunt **TKN 0**
Datum besluit B&W **27 mei 2014**

Onderwerp

Instemmen met de selectieprocedure voor gebouw Felix Meritis en met de bestuurlijke reactie op motie 315 inzake gebouw Felix Meritis

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

1. Bijgaande brief “Selectieprocedure en bestuurlijke reactie op motie 315 inzake gebouw Felix Meritis” namens het College van B&W dd. 10 juni 2014 aan de gemeenteraad, waarin de raad wordt geïnformeerd over de wijze van uitvoering van motie 315 en waarmee de Selectiebrochure voor gebouw Felix Meritis met bijbehorende openbare bijlagen ter kennisneming wordt aangeboden.
2. Het besluit van het College van B&W dd. 27 mei 2014 tot instemming met de in bijgaande “Selectiebrochure Felix Meritis” en bijbehorende bijlagen (bijlagen nrs. 2a t/m 2e bij deze voordracht) opgenomen selectieprocedure voor het pand Felix Meritis, met als hoofdpunten:
   a. De uitgifte in erfpacht vindt plaats middels een openbare inschrijving. Voor de inschrijving worden eisen gesteld ten aanzien van de hoogte van de koopsom (met een minimum van € 2,5 miljoen), functionele invulling van het pand en publiekstoegankelijkheid, businessplan, herstel monumentale elementen en investerings- en onderhoudsplan. Op deze elementen kunnen punten worden verdiend, die meewegen bij de uiteindelijke gunning. Er zal gegund worden aan diegene met de beste combinatie van de prijs en de score op de overige gunningscriteria.
   b. De inschrijvingen worden beoordeeld door een beoordelingscommissie, bestaande uit mevr. S. den Hamer en de heren J. Peeters (voorzitter), F. Rottenberg, W. Bodewes en G. Öry. Op voordracht van deze commissie neemt het College van B&W een besluit om al dan niet over te gaan tot gunning.
   c. Levering van het pand zal plaatsvinden door middel van uitgifte in erfpacht. In de erfpachtvoorwaarden wordt opgenomen dat, gedurende de eerste 5 jaar, de erfpachter het in erfpacht uitgegeven perceel in eigen beheer dient te exploiteren, de gemeente niet zal meewerken aan een erfpachtbestemmingswijziging en dat het erfpachtrecht niet mag worden vervreemd zonder toestemming van de gemeente. Na 5 jaar zal het reguliere erfpachtbeleid gelden, met dien verstande dat het College van B&W een verzoek tot bestemmingswijziging niet zal honoreren zonder de gemeenteraad in de gelegenheid te hebben gesteld tot het uiten van wensen en bedenkingen.
   d. Planning: start selectieprocedure middels publicatie van de Selectiebrochure Felix Meritis met bijbehorende bijlagen op 2 juni 2014, sluiting inschrijvingstermijn op 31 juli 2014, advies Beoordelingscommissie op 29 augustus 2014, Collegebesluit over definitieve gunning op 30 september

2014, levering en uitgifte in erfpacht uiterlijk 1 december 2014.
3. De bij deze voordracht ter inzage gelegde kabinet-bijlagen nrs. 1 en 2.
4. Het besluit van het College dd. 27 mei 2014 om, met vaststelling van de selectieprocedure, motie 315 dd. 13 maart 2014 van de raadsleden Ruigrok, Van Roemburg, Paternotte, Ivens en Shahsavari-Jansen inzake het gebouw Felix Meritis als afgedaan te beschouwen.
5. Het besluit van het College van B&W dd. 27 mei 2014 tot het opleggen van geheimhouding op de bij deze voordracht ter inzage gelegde bijlagen nrs. 1 en 2 op basis van artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet Openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 2, sub b en g en deze bijlagen onder geheimhouding te overleggen aan de raadscommissie met de portefeuille Kunst en Cultuur.

Wettelijke grondslag

Artikel 169 Gemeentewet

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad heeft op 13 maart 2014 ingestemd met een dekking van € 5,2 miljoen voor de aankoop van het pand Felix Meritis (Keizersgracht 324-326 en Prinsengracht 471-473), met de bedoeling dit pand via een openbare verkoopprocedure weer zo snel mogelijk door te verkopen (Gemeenteblad, afd. 3A, nummer 120/205). Onderdeel van de dekking voor de aankoop door de gemeente is een bedrag van € 2,5 miljoen uit verkoop- danwel verhuuropbrengst.
Ook heeft de gemeenteraad kennis genomen van de tijdelijke invulling van het pand Felix Meritis door FOAM en een horecapartij.
Tevens heeft de raad op 13 maart j.l. 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.

Op 25 maart 2014 (BD2014-001784, kabinet) heeft het College van B&W ingestemd met de definitieve aankoop van het pand Felix Meritis met de bedoeling dit pand via een openbare verkoopprocedure weer door te verkopen.
Op 1 april 2014 is het pand Felix Meritis aangekocht door de gemeente Amsterdam.

De brief aan de raad en de bij deze voordracht meegezonden bijlagen 3 en 3a t/m 3e zijn reeds per dagmail van 10 juni 2014 verzonden aan de leden van de gemeenteraad.

Toelichting op de beslispunten:
Ad 1. Brief aan de raad dd. 10 juni 2014
Met de concept-brief wordt de selectieprocedure ter kennisneming aan de raad aangeboden. In de brief is toegelicht hoe invulling is gegeven aan het gevraagde in motie 315 en dat het College met deze invulling de motie als afgedaan beschouwt.

Ad 2. Selectie- en verkoopprocedure
Het pand Felix Meritis wordt via een openbare procedure in erfpacht uitgegeven. Het is de wens om door middel van deze uitgifte in erfpacht niet uitsluitend een goede opbrengst te genereren, maar ook te zorgen dat Felix Meritis een cultureel maatschappelijke invulling krijgt die het gebouw een zoveel mogelijk openbare publieksfunctie geeft.
Onder een cultureel maatschappelijke invulling wordt verstaan het creëren, deelnemen, genieten, bewaren en (re)produceren van cultuur, kunst en wetenschap.

Ad 2.a. Openbare inschrijving en gunningscriteria
De uitgifte in erfpacht zal plaatsvinden middels een openbare inschrijving waarbij niet alleen de hoogste prijs als criterium geldt, maar ook de functionele invulling, het businessplan, herstel van monumentale elementen en een investerings- en onderhoudsplan een grote rol zullen spelen. Het is dus niet per definitie de inschrijver met de hoogste financiële bieding aan wie gegund zal worden. Er zal gegund worden aan diegene met de beste combinatie van de prijs en de score op de overige gunningscriteria.

Toelichting op de criteria:

- *Minimale Financiële bieding:* De Financiële bieding (de som van de grondwaarde en de eenmalige opstalvergoeding samen) dient minimaal € 2.500.000,- kosten koper te bedragen;
- *Invulling gebouw:* De Concertzaal, de Zuilenzaal en de Shaffyzaal dienen uitsluitend een cultureel maatschappelijke of wetenschappelijke invulling te krijgen die publiekstoegankelijk is en een goede samenhang met het karakter van Felix Meritis vormt. Het invullen van enig deel van het gebouw met een hotelfunctie is niet toegestaan;
- *Volledig plan:* De inschrijving dient te zijn voorzien van (A) een volledig uitgewerkt businessplan (waaruit een rendabele exploitatie voor de duur van minimaal 10 jaar blijkt en waarin de financiële haalbaarheid (inclusief financiering) volledig is uitgewerkt en toegelicht) en (B) van een investerings- en meerjarenonderhoudsplan waaruit blijkt of, en zo ja, in hoeverre en op welke wijze, de inschrijver onmiddellijk na vestiging van het erfpachtrecht zal investeren in het herstel van het pand en in herstel van monumentale elementen en waaruit blijkt of, en zo ja, in hoeverre en op welke wijze, inschrijver de eerste 10 jaren na vestiging van het erfpachtrecht zal investeren in het onderhoud van het pand (één en ander met inbegrip van de wijze van financiering);
- Uitgangspunt bij een rendabele exploitatie is dat er geen extra subsidie is vereist om de exploitatie rendabel te maken. Door de Gemeente worden geen nieuwe subsidies verstrekt. Het indienen van een plan met een nieuw subsidieverzoek is dus niet mogelijk. Plannen waarbij partijen reeds subsidies ontvangen kunnen uiteraard wel worden ingediend.
- Inschrijvingen zijn niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan en/of de eisen die voortvloeien uit de monumentale status van het gebouw.

Ad 2.b. Beoordeling inschrijvingen en definitieve gunning
Alle binnengekomen biedingen en plannen (met de daarbij behorende presentaties) zullen, na een toets op geldigheid, op grond van de in de Selectiebrochure

opgenomen gunningscriteria en wegingsfactoren worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De commissie bestaat uit de heren J. Peeters (voorzitter), F. Rottenberg en W. Bodewes (allen bestuurders van de stichting Felix Meritis Beheer), mevrouw S. den Hamer (directeur EYE Filminstituut) en de heer G. Öry (hoofd Verwerving & Beheer, OGA).

De commissie stelt een beoordelingsverslag op ter advies aan het College en draagt de inschrijver met de meeste behaalde punten voor gunning voor aan het College. Vervolgens neemt het College een besluit om al dan niet over te gaan tot gunning.

Indien er geen geschikte kandidaten inschrijven, heeft het College het recht om niet te gunnen en over te gaan tot een procedure van één op één onderhandelen met een andere partij. Indien het College hiertoe besluit, zal het College de gemeenteraad informeren voorafgaand aan het starten van dergelijke onderhandelingen.

Ad 2.c. Levering en uitgifte in erfpacht
De uiteindelijke levering van het geheel zal plaatsvinden door middel van een uitgifte in erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB2000) van toepassing zullen zijn. De verdeling tussen de grondwaarde en de eenmalige opstalvergoeding wordt door de gemeente vastgesteld op het moment van de uitgifte. Gedurende de eerste 5 jaar mag het erfpachtrecht niet zonder toestemming van de gemeente worden vervreemd. De gemeente zal in de eerste 5 jaar na vestiging van het erfpachtrecht niet meewerken aan een erfpachtbestemmingswijziging. Na deze eerste 5 jaar zal het reguliere erfpachtbeleid gelden, met dien verstande dat het College van B&W een verzoek tot bestemmingswijziging niet zal honoreren zonder de raad in de gelegenheid te hebben gesteld tot het uiten van wensen en bedenkingen.

Ad 2.d. Planning procedure
Start van de procedure middels publicatie van de Selectiebrochure en de bijbehorende bijlagen is gepland rond eind mei of begin juni 2014. Alle geïnteresseerden worden in de gelegenheid gesteld om het pand te bezichtigen, schriftelijke vragen te stellen en hun inschrijving voor te bereiden. De sluiting van de inschrijving is op 31 juli 2014. De inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld op geldigheid en de Beoordelingscommissie stelt op 28/29 augustus haar advies aan het College op. Planning van het Collegebesluit over de gunning is op 30 september 2014. Indien het College een gunningsbesluit heeft genomen, is de planning voor levering van het pand middels de uitgifte in erfpacht 16 november, doch uiterlijk 1 december 2014.

Ad 3. Kabinet-bijlagen
De toelichting is opgenomen in de kabinet-bijlagen. Financiële informatie is opgenomen in de bij deze voordracht ter inzage gelegde kabinet-bijlage nr. 2.

Ad 4. Afdoening motie 315
Met motie 315 dd. 13 maart 2014 heeft de raad 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.

Dit verzoek is als volgt ingevuld: in de procedure is opgenomen dat het gehele gebouw bij voorkeur een publiekstoegankelijk functie krijgt. Voorwaarde is dat in ieder geval de Concertzaal, Shaffyzaal en Zuilenzaal een cultureel-maatschappelijke of wetenschappelijke invulling krijgen die publiektoegankelijk is. Zolang aan deze voorwaarden wordt voldaan telt de concrete bestemming van de invulling (zoals bijvoorbeeld een dansgezelschap) niet mee in de weging van de inschrijvingen. Hiermee kan motie 315 als afgedaan worden beschouwd.

Reden bespreking

n.v.t.

Uitkomsten (extern) advies

n.v.t.

Geheimhouding

Het College van B&W heeft geheimhouding opgelegd op de bij deze voordracht ter inzage gelegde bijlagen 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).

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Brief aan de raad dd. 10 juni 2014.
2. Motie 315 inzake het gebouw Felix Meritis dd. 13 maart 2014.
3. Selectiebrochure Felix Meritis
   met bijlagen:
   3a. inschrijvingsformulier
   3b. eigen verklaring
   3c. model erfpachtbevestiging
   3d. uitgiftetekening
   3e. toelichting bij de kwaliteitspunten “Renovatie en verbouwingsinvestering” en “Herstel monumentale elementen”

Ter inzage gelegd

1. Kabinet-bijlage nr. 1.
2. Kabinet-bijlage nr. 2.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Gemeente Amsterdam
Commissie voor Diversiteit, Jeugd, Onderwijs, Kunst en Cultuur, Lokale Media en Monumenten
Ter kennisneming voor de commissievergadering van 28 augustus 2014

JC

5.1, 2, e (OGA), 5.1, 2, e 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl