Nummer BD2013-011712
Dienst noordwaarts

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van Poelgeest

Map Wethouder, 24 oktober 2013

MW

Wethouder M. van Poelgeest

Onderwerp

instemmen met AIF-bijdrage Tolhuistuin

Gevraagde beslissing

De gemeenteraad van Amsterdam
Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit
Kennis te nemen van:

1. De stand van zaken Tolhuistuin;

In te stemmen met:

2. Aanwending van € 2,8 miljoen uit de pijler Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid van het Amsterdams Investeringsfonds ten behoeve van de Tolhuistuin;
3. Afwijking van het AIF criterium dat de lening binnen 15 jaar moet zijn terugbetaald en voor dit project een maximale termijn van 21 jaar voor de kapitaalverstrekking toe te staan.

Korte toelichting / samenvatting

Bestuurlijke achtergrond

Voor het complex Tolhuistuin dat onderdeel is van de verwerving van het voormalig Shell terrein is in 2007 een prijsvraag uitgeschreven voor ideeën om het complex voor vijf jaar tijdelijk te exploiteren. De Stichting Cultuur aan het IJ kwam als winnaar uit de bus. Na de overdracht van Shell in 2009 zijn de plannen verder ontwikkeld en in uitvoering genomen. Daarbij is, mede onder invloed van de (vastgoed)crisis, het perspectief op de ontwikkeling in de loop der tijd gewijzigd.

De oorspronkelijke opzet van een ontwikkeling waarbij commerciële publieke functies de niet-commerciële culturele programmering financieel ondersteunen, bleek niet langer haalbaar met het concept van beperkte investeringen en een tijdelijke exploitatietermijn van vijf jaar. Bovendien bleek de luchtbehandelinginstallatie, in tegenstelling tot de verwachting, niet bruikbaar. De van meet af aan in het plan betrokken onderhuurders, verenigd in de 'VOF de Tolhuistuin', met o.a. Paradiso Tolhuistuin BV als vennoot, gaven aan alleen aan de opzet te kunnen vasthouden met een goed functionerend luchtbehandelingsysteem. Dit impliceerde hogere investeringen in met name de installaties teneinde te kunnen voldoen aan de randvoorwaarde van een aangenaam verblijfsklimaat. Op deze wijze wordt het risico voorkomen dat het publiek de accommodatie om redenen van een niet functionerend verwarming- en ventilatiesysteem al snel zou kunnen mijden.

De hoogte van de investeringen en de gewijzigde vastgoedmarkt hebben er toe geleid dat het voornemen van een tijdelijke exploitatie van de Tolhuistuin niet meer het uitgangspunt is. Voor het aan de markt afstoten van het complex is het nu om meerdere reden niet het juiste moment, maar dit is wel een mogelijk perspectief voor de toekomst.
De gemeentelijke investeringen zijn vooralsnog ondergebracht in een permanente exploitatie en worden terugverdiend via de huurinkomsten.

Nu niet langer van een tijdelijke exploitatie wordt uitgegaan is het voor de hand liggend dat het complex na afronding van de verbouwing wordt overgedragen aan het stadsdeel Noord. Het stadsdeel zal, zoals gebruikelijk in deze situaties, de permanente exploitatie uitvoeren. Met het stadsdeel is overeenstemming bereikt over de overname van het complex voor € 12.1 miljoen nadat de centrale stad de toegezegde investeringen heeft gedaan en het pand gereed is om in gebruik te worden genomen.
Hierbij heeft zich het financieel (boekhoudkundig) probleem voorgedaan dat het stadsdeel dit alleen mag doen indien een voorziening van € 2,8 miljoen wordt getroffen voor het exploitatietekort van de eerste vijf jaar. Dit tekort ontstaat als gevolg van de met de SCaIJ overeengekomen huurstelling voor deze periode. Door gebruikmaking van een lening uit het AIF kan dit (boekhoudkundig) probleem worden opgelost en kan de overdracht van de Tolhuistuin aan het stadsdeel Noord per 01-01-2014 plaatsvinden.

Onderbouwing besluit

Ad beslispunt 1: Kennisneming stand van zaken Tolhuistuin;

Inleiding
De Tolhuistuin is in 2003 als onderdeel van het Shell-complex aangekocht en medio 2009 overgedragen aan de gemeente. Het Tolhuistuin complex bestaat uit een bijzonder park met monumentale bomen en vijf opstallen met een totale verhuurbare vloeroppervlakte van ca. 6.500 m². Meest opvallend object is het voormalig bedrijfsrestaurant van Shell dat prominent aan het IJ is gesitueerd. Voor het gehele complex is in 2007 een prijsvraag uitgeschreven voor ideeën om het complex voor vijf jaar tijdelijk te exploiteren. De jury onder voorzitterschap van 5.1.2e wees de Stichting Cultuur aan het IJ als winnaar aan. In de loop der tijd is het perspectief op de ontwikkeling gewijzigd en heeft VOF de Tolhuistuin als onderhuurder een steeds prominentere rol gekregen in het project.

Stand van zaken
Het plan van de Stichting Cultuur aan het IJ (SCaIJ) beoogt het gebruik van het complex voor allerlei vormen van cultuur, creatieve bedrijvigheid en horeca. Op basis van het plan van de SCaIJ zijn de vier kleinere opstallen verbouwd en sinds 2009 door de Stichting onderverhuurd. Voornamelijk aan creatieve bedrijven als Dus Architects, diverse theatermakers, Instituut Lichtontwerpen en Excelsior Recordings. Excelsior heeft een hoogwaardige opnamestudio gerealiseerd in de voormalige dienstwoning. Het hoofdgebouw of paviljoen (de voormalige bedrijfskantine van Shell met een oppervlakte van 4.500 m²) zal worden onderverhuurd aan de VOF de Tolhuistuin die

diverse horecagelegenheden zal exploiteren en Paradiso die hier concerten gaat programmeren. Hiertoe is in het gebouw een speciale zaal gerealiseerd.
De verbouwing van het paviljoen stuitte op ingrijpende problemen met de verwarming- en luchtverversingsinstallaties en kon daardoor niet eerder worden afgerond. Het duurde enige tijd voordat er functionele, esthetisch verantwoorde, duurzame en financieel haalbare oplossingen waren gevonden.

Op 6 mei 2009 heeft de raadscommissie ROW kennis genomen van de verhuur van de Tolhuistuin en de noodzakelijke investering door de gemeente.
Hoewel in principe gemandateerd aan de directeur OGA omdat de investering ten laste komt van de van de vastgestelde grondexploitatie Overhoeks, heeft het College van B&W op 23 maart 2010 in het kader van de beheersmaatregelen (nogmaals) expliciet goedkeuring verleend aan de investering in het paviljoen van maximaal € 1.800.000. Dit investeringsniveau was gebaseerd op het uitgangspunt dat het gebouw tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, verhuurd zou worden. Daartoe zou het gebouw geschikt gemaakt worden voor (tijdelijk) publiek gebruik. Bouwkundige en installatietechnische ingrepen zouden, uitgaande van de tijdelijke verhuur en exploitatie, zo beperkt mogelijk plaatsvinden. Uiteraard zou aan minimale voorwaarden en basisvoorzieningen als installaties en brandveiligheid worden voldaan.

Het bouwkundig werk is opgeleverd en op een enkel twistpunt met de aannemer na afgerond. Het dak is deels verhoogd en er is een fors pakket geluidisolatie aangebracht dat is berekend op de ontwikkeling van de geluidgevoelige woonfunctie op Overhoeks.
De grote zaal van ca. 400 m² is met bijdragen vanuit het Broedplaatsenfonds, Ymere, het stadsdeel en de eindgebruikers gerealiseerd. De zaal heeft een capaciteit van 550 personen en wordt, naast het restaurant, de belangrijkste (financiële) drager van het project. Met filmmuseum EYE als buur zal ook de programmering van Paradiso een publiekstrekker worden en daardoor de Tolhuistuin op de kaart helpen zetten. Goed voor het culturele klimaat van Amsterdam en in het bijzonder dat van Amsterdam-Noord. Ook de verdere ontwikkeling van de nieuwe wijk Overhoeks kan hiervan profiteren.

In november 2013 wordt de verbouwing afgerond met de oplevering van compleet nieuwe installaties voor verwarming en ventilatie. Na een impasse, ontstaan door o.a. het faillissement van de installatieaannemer en het zoeken naar de juiste oplossing in overleg met de beoogde huurders en exploitanten, is in het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts besloten niet langer van een tijdelijke exploitatie voor 5 jaar uit te gaan maar van permanente exploitatie.
De hogere investering wordt dientengevolge over een lange termijn afgeschreven en in de vastgoedexploitatie gedekt door de huurinkomsten. Om dit sluitend te krijgen zal de huurstelling met ingang van het zesde jaar (na de periode gekoppeld aan de prijsvraag) op een kostendekkend niveau worden gebracht. De totale investering en meerjaren exploitatie begroting leiden tot een kostprijsdekkende huur, ingaande na de eerste exploitatieperiode van 5 jaar, van maximaal €120,- per m2 per jaar. In deze huurprijs zijn rente en afschrijving van deze investering opgenomen. Hierover is overeenstemming bereikt met SCalJ en de eindgebruikers.

Ad beslispunt 2: Aanwending van € 2,8 miljoen uit de pijler Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid van het Amsterdams Investeringsfonds ten behoeve van de Tolhuistuin;

De investeringen in de Tolhuistuin komen ten laste en de inkomsten ten gunste van de grondexploitatie Overhoeks. Tot voor kort werd er vanuit gegaan dat het hier om een tijdelijke exploitatie zou gaan en de grondexploitatie daar dus in zou kunnen voorzien. Nu besloten is dat niet langer wordt ingezet op tijdelijke exploitatie is daarmee de grondexploitatie Overhoeks ook niet langer de juiste plek voor de boekhouding van uitgaven en inkomsten. Om het project niet te stagneren zijn de uitgaven vooralsnog wel geboekt ten laste van de grondexploitatie. De daar tegenover staande (huur)inkomsten zullen op termijn, naar verwachting vanaf 2021, tot een positief exploitatieresultaat leiden.
Het is oneigenlijk en niet gewenst om permanente exploitatie in de grondexploitatie op te nemen. De grondexploitatie wordt immers aan het eind van het project afgesloten.

Om aan deze oneigenlijke situatie een oplossing te bieden is met het stadsdeel Noord overeengekomen dat de Tolhuistuin van de centrale stad wordt overgenomen voor een bedrag van € 12.100.000. Dit is de boekwaarde van ca. €12.600.000 minus een korting van € 500.000. De korting wordt verstrekt als risicovoorziening en komt ten laste van de grondexploitatie Overhoeks.

Op basis van het aankoopbedrag en de te verwachten huurinkomsten ontstaat er voor het stadsdeel in de eerste 6 jaar een tekort van € 2,8 miljoen. Dit tekort wordt gaandeweg de looptijd ingelopen met aan het eind een positief exploitatiesaldo. De ACAM heeft echter aangegeven dat een dergelijk exploitatietekort alleen acceptabel is als het stadsdeel een voorziening treft ter hoogte van het tekort. Het stadsdeel Noord heeft aangegeven geen mogelijkheden te zien om zelf deze voorziening te treffen.

Centrale stad en stadsdeel hebben vervolgens gezamenlijk een oplossing uitgewerkt om toch per 1 januari 2014 tot overdracht te kunnen komen en de oneigenlijke belasting van de grondexploitatie Overhoeks, en daarmee het Vereveningsfonds, te beëindigen.
In deze constructie wordt € 2,8 miljoen geleend uit het financieel deel van de pijler Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid (SOB) van het Amsterdam Investeringsfonds (AIF). Hoewel geen aanspraak wordt gemaakt op het maatschappelijk deel van het AIF, dient de lening overigens wel een maatschappelijk doel omdat hiermee een noodzakelijke impuls aan de leefbaarheid van het gebied en de aangrenzende Van der Pekbuurt wordt gegeven.

Concreet betreft de oplossing het volgende voorstel:
Binnen het financieel deel van de pijler SOB van het AIF wordt een tijdelijke voorziening getroffen van € 2,8 miljoen ter dekking van het exploitatietekort van de Tolhuistuin over de eerste zes jaar. Gedurende deze periode wordt dus het exploitatietekort jaarlijks aangevuld tot het maximum van € 2,8 miljoen over zes jaar. In verband met de cash-flow zal, bij wijze van voorschot, jaarlijks een bijdrage aan het stadsdeel Noord geleverd worden. Indien het tekort over de eerste zes jaar lager uitvalt dan € 2,8 miljoen dan zal dit lagere bedrag aan het stadsdeel worden uitgekeerd, indien het tekort hoger uitvalt, dan declareert het stadsdeel per saldo niet meer dan het gecalculeerde tekort van € 2,8 miljoen. Vanaf 2021 is de raming van de exploitatie positief. Vanaf dat moment zal de lening worden afgelost.

Het voorstel voldoet op één punt na aan de algemene en de SOB pijlerspecifieke criteria zoals die door uw raad voor de AIF zijn vastgelegd.

Op 13 juli 2011 heeft uw Raad de motie B' aangenomen, waarin de financiële criteria zijn bepaald voor AIF. Hieronder wordt toegelicht hoe het project Tolhuistuin zich tot de 10 door uw Raad vastgestelde criteria verhoudt:

1. *Het rendement bestaat tenminste uit het interne rentepercentage (nu 4,5%) vermeerderd met een bij het risicoprofiel van het project passende opslag. Terugbetaling van de hoofdsom is een vereiste:*
   De lening van € 2,8 miljoen wordt verstrekt tegen een rente van 4,5% en de hoofdsom wordt in zijn geheel terugbetaald. Het risicoprofiel van dit project is verwaarloosbaar aangezien terugbetaling van de lening met rente via de normale vastgoedexploitatie gerealiseerd wordt. Derhalve is, passend bij het project, geen risico opslag opgenomen. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
2. *De maximale termijn van kapitaalverstrekking is 15 jaar. Er is geen leverage toegestaan:*
   Volgens de exploitatiebegroting wordt de volledige bijdrage van € 2,8 miljoen inclusief rente uiterlijk in 2035 door het stadsdeel terugbetaald. Daarmee wordt de maximale termijn van 15 jaar met zes jaar overschreden. Op dit punt wordt dus afgeweken van het vastgestelde criterium. Van leverage is geen sprake. Het voorstel voldoet aan dit criterium.
3. *20% wordt primair gericht op maatschappelijk rendement; dit geld wordt pro rata per pijler toebedeeld:*
   De aanvraag voor de Tolhuistuin maakt géén aanspraak op het maatschappelijk deel van het AIF. De bijdrage wordt volledig terugbetaald. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
4. *Het minimale bedrag voor een bijdrage vanuit het AIF is € 2,5 miljoen:*
   De bijdrage betreft € 2,8 miljoen. Daarmee voldoet de bijdrage aan het gestelde criterium.
5. *Maatschappelijk projectcriterium voor Stedelijke Ontwikkeling & Bereikbaarheid is dat er een positieve maatschappelijke businesscase moet zijn (MKBA):*
   Het project is niet alleen financieel maar ook maatschappelijk rendabel. Dit blijkt uit de bijgevoegde maatschappelijke business case. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
6. *Zowel de financiële investerings- als maatschappelijke uitgave voorstellen worden door het college gedaan:*
   Dit projectvoorstel is op voordracht van burgemeester en wethouders. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
7. *Bij alle voorstellen wordt een externe rendementstoets uitgevoerd:*
   Stadsdeel Noord heeft als toekomstig beheerder en exploitant van de Tolhuistuin de rendementstoets uitgevoerd. Op grond van het positieve resultaat is het stadsdeel bereid de Tolhuistuin per 1 januari 2014 van de centrale stad (i.c. de grondexploitatie Overhoeks) over te nemen voor het bedrag van € 12,1 miljoen. Voorwaarde daarbij is overigens dat wordt ingestemd met een (zes jaar) langere termijn voor terugbetaling dan het AIF voorschrijft (zie onder punt 2). Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
8. *De investerings- danwel uitgavebeslissing wordt uiteindelijk genomen door de gemeenteraad:*
   De gemeenteraad wordt met deze voordracht gevraagd akkoord te gaan met het vaststellen van een bijdrage vanuit het AIF / pijler Stedelijke Ontwikkeling & Bereikbaarheid ad € 2,8 miljoen en deze te bestemmen voor het project Tolhuistuin. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.

9. *Jaarlijks wordt een integrale rapportage gemaakt over de aanwending van het fonds en de fondsprestaties via een aparte paragraaf in de begroting en rekening:*
   Ten behoeve van deze jaarlijkse integrale rapportage op fondsniveau in de begroting en rekening zal door het stadsdeel Noord, voorafgaand aan elk kalenderjaar een exploitatiebegroting worden opgesteld en uiterlijk op 1 februari volgend op elk kalenderjaar een inhoudelijke en financiële verantwoording worden afgelegd ten behoeve van de gemeenterekening. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
10. *Staatssteun- en aanbestedingsregels worden gevolgd:*
    Aangezien het hier een 'binnen gemeentelijke' kapitaalverstrekking aan het stadsdeel Noord betreft, is geen sprake van staatssteun. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.
11. *Pijlerspecifieke criteria:*
    Specifiek voor de pijler stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid is bepaald dat de voorstellen moeten passen binnen de Structuurvisie. In de uitgevoerde verkenning en de Strategienota is de Structuurvisie als leidend uitgangspunt genomen. Het voorstel voldoet daarmee aan dit criterium.

Ad beslispunt 2: Afwijking van het AIF criterium dat de lening binnen 15 jaar moet zijn terugbetaald en in dit geval een termijn van 21 jaar voor de kapitaalverstrekking toe te staan.

Aan het algemene AIF criterium van de maximale termijn van 15 jaar voor een kapitaalverstrekking, wordt in deze aanvraag niet voldaan aangezien in het voorstel de lening in 21 jaar wordt terug betaald. Deze overschrijding komt voort uit de aan de prijsvraag gekoppelde huurstelling. Aangezien initieel werd uitgegaan van een tijdelijke exploitatie van vijf jaar, is de huurstelling gebaseerd op broedplaatsniveau en als zodanig in het huurcontract met de Stichting Cultuur aan het IJ (SCaIJ) voor deze periode vastgelegd.

Nu niet langer van tijdelijke maar van permanente exploitatie wordt uitgegaan, wordt de daarmee gepaard gaande hogere investering dientengevolge over een lange termijn afgeschreven en in de vastgoedexploitatie gedekt door de huurinkomsten. Om dit sluitend te krijgen zal de huurstelling vanaf het zesde jaar (na de periode gekoppeld aan de prijsvraag) op een kostendekkend en gemiddeld marktconform niveau worden gebracht. De totale investering en meerjaren exploitatie begroting leiden tot een kostprijsdekkende huur, ingaande na de eerste exploitatieperiode van 5 jaar, van maximaal € 120,- per m² per jaar. In deze huurprijs zijn rente en afschrijving van de investeringen opgenomen. Hierover is overeenstemming bereikt met SCaIJ en de VOF de Tolhuistuin.

Op grond van het voorgaande en mede omdat de aanvraag een maatschappelijk doel dient dat in de bijgevoegde maatschappelijke businesscase wordt toegelicht, wordt uw Raad verzocht in te stemmen met de afwijking van de maximale termijn voor de kapitaal verstrekking. De lening zal dan in plaats van in 2029, uiterlijk in 2035 geheel zijn terugbetaald.

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van Poelgeest
Map Wethouder, 24 oktober 2013

MW

Stukken

Meegezonden stukken

1. Brief stadsdeel Noord d.d. 26-04-2013 inzake overdracht Tolhuistuin
2. Exploitatiebegroting Tolhuistuin (versie 2 d.d. 25-03-2013)
3. Maatschappelijke businesscase

Verdere procedurestappen met data

Na akkoord wethouder behandeling in college van B&W en gemeenteraad.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: PM: DMC en OGA leveren nog advies.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: n.v.t.
Ander overleg: n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend: n.v.t.
Financiering/budget: n.v.t.
Tijd: n.v.t.
Kwaliteit: n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @noordwaarts.nl;
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @noordwaarts.nl;
5 5.1.2e (5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @noordwaarts.nl

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van Poelgeest
Map Wethouder, 24 oktober 2013

MW