

Paradiso

Financiering grond Weteringschans 8A naast Paradiso Amsterdam

5.1,2,e 5.1,2,e

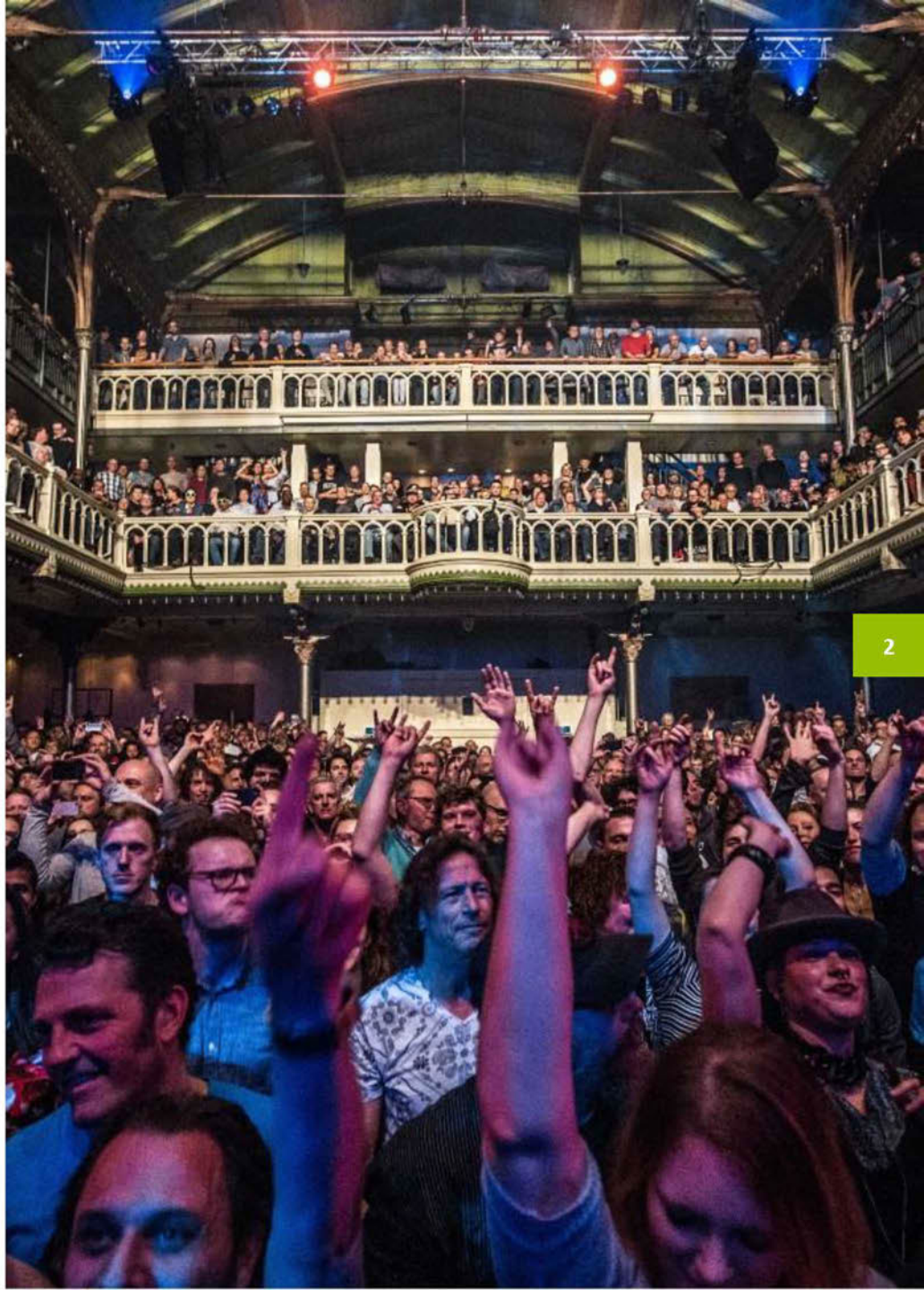
20 mei 2022

ZANDERS
TREASURY ▪ RISK ▪ FINANCE

Paradiso

Inhoud

1. *Inleiding*
2. *Achtergrond en urgentie*
3. *Belang en rol voor gemeente Amsterdam*
4. *Context stuk grond*
5. *Financieringsaanvraag*
6. *Plan: financiering op basis van garantstelling gemeente Amsterdam*
7. *Risicoanalyse ten behoeve van de Gemeente Amsterdam*
8. *Tijdslijnen en verder*



ZANDERS Paradiso

Inleiding

Paradiso

Stichting Paradiso Amsterdam (hierna: Paradiso) staat op korte termijn voor een financieringsvraagstuk. De casus betreft het aankopen van een stuk grond aan de Weteringschans 8A te Amsterdam, welke naast Paradiso ligt.

De aankoop van het stuk grond maakt het mogelijk voor Paradiso om zichzelf economisch, cultureel en maatschappelijk verder te ontplooien in de regio Amsterdam. Hiervoor is het stuk grond voorwaardelijk voor het plan *100 jaar Paradiso.*

Verkoper

Paradiso is enige tijd geleden in gesprek getreden met de huidige eigenaar van het stuk grond, de 5.1,2,e omtrent het verwerven ervan. 5.1,2,e heeft te kennen gegeven, op basis van gesprekken met Paradiso, om exclusiviteit tot koop éénmalig te verlengen tot 1 juli 2022. In de tussentijd gaat de verkopende partij wel verder met het voorbereiden van het stuk grond aan andere kandidaten. Dit betekent dat vóór 1 juli alles rond en beklonken moet zijn.

Financiering

Paradiso heeft Zanders gevraagd om het financieringstraject van Paradiso, omtrent het verwerven van het stuk grond aan de Weteringschans 8A te Amsterdam te Amsterdam, onafhankelijk te begeleiden.

In de optiek van Zanders en Paradiso is er één optie die voor zowel Paradiso, als de gemeente Amsterdam als meest gewenst bestempeld kan worden.

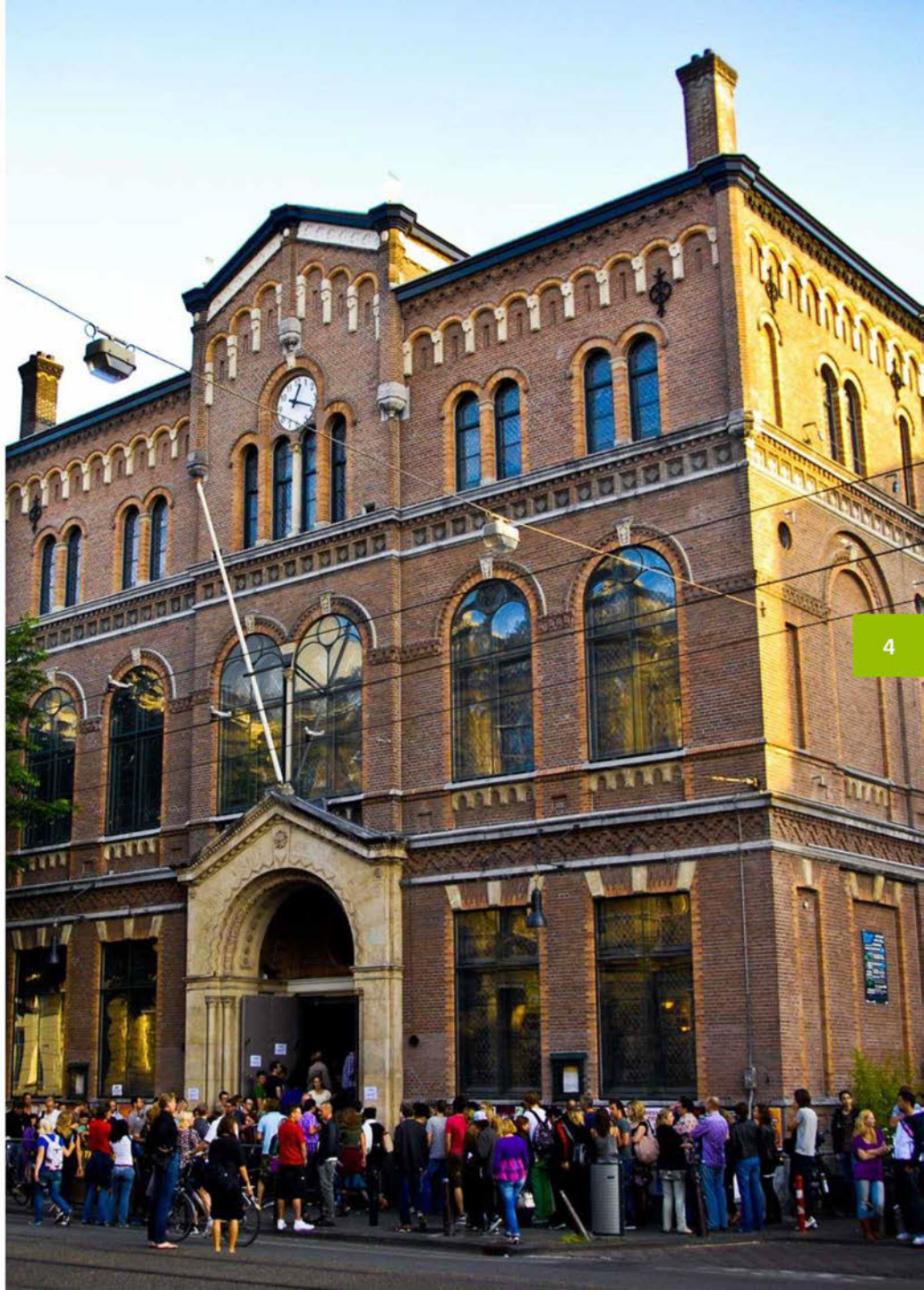
Inleiding

De optie waarbij financiering plaatsvindt via een van de sectorbanken (BNG Bank/ NWB Bank) met garantstelling van de gemeente Amsterdam, is voor Paradiso én de gemeente Amsterdam op de korte en lange termijn het meest interessant.

Hierbij krijgt de gemeente Amsterdam het eerste recht op hypotheek van het stuk grond ter hoogte van circa € 4,0 miljoen. Daarbij is er voor de gemeente Amsterdam géén sprake van een *cash out* situatie.

Binnen de huidige meerjarenbegroting van Paradiso is het mogelijk om de lasten van deze financiering te dragen, waarbij de aankoop van het stuk grond voorwaardelijk is voor het verdere voortbestaan en de continuïteit van Paradiso. Met de aankoop van het stuk grond wil Paradiso in spelen op de toekomstplannen die de Gemeente Amsterdam heeft voor Kunst en Cultuur.

In deze concept presentatie zal ingegaan worden op de keuze met alle bijbehorende overwegingen waarom deze optie voor Paradiso en de gemeente Amsterdam het meest interessant is. Daarnaast zal de achtergrond van het financieringsvraagstuk, de context voor Paradiso en het belang van garantstelling door de Gemeente Amsterdam geschetst worden. Tot slot zullen andere overwegingen en tijdslijnen gepresenteerd worden.



Achtergrond en urgentie

Paradiso is al meer dan vijftig jaar een plek waar artiesten, kunstenaars, opiniemakers en publiek samen worden gebracht. Paradiso heeft als doel het (doen) ontwikkelen en produceren van activiteiten op het terrein van kunst en cultuur, met inbegrip van media, wetenschap en educatie. Paradiso tracht dit doel onder meer te bereiken door het oprichten en in stand houden van een centrum voor kunst en cultuur.
Paradiso heeft *geen* winststreven.

Het stuk grond naast Paradiso, welk momenteel braak ligt, is voorwaardelijk voor het plan *100 Jaar Paradiso*. De ontwikkeling van het stuk grond en dus de aankoop ervan is noodzakelijk om de toekomst van Paradiso te garanderen. Hierdoor is het een zeer urgent vraagstuk geworden voor Paradiso.

Voor Paradiso gelden de volgende punten als uitgangspunt voor de toekomst:

- Het toekomstbestendig maken van het gebouw; knelpunten die op termijn bedreigend zijn voor de exploitatie: ruimtegebrek, knellende publieksstromen, constructieve veiligheid, geluidsdichtheid en duurzaamheid. En daarmee:
- Het ontwikkelen van programmeringsmogelijkheden voor nieuwe (Amsterdamse) publieksgroepen;
- Behoud van hoogwaardige nachtcultuur in de Amsterdamse binnenstad en de verdere ontwikkeling hiervan middels nieuwe (ondergrondse) clubzaal;
- Vaste ruimte creëren voor educatie- en (talent)ontwikkeling;
- Vaste ruimte voor het vervullen van Paradiso's buurtfunctie;
- Energieneutraal ondernemen;
- Culturele bestemming geven voor de braakliggende grond (Weteringschans 8A);
- Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad (Verrijking van het uitgaansaanbod in de binnenstad, waar Amsterdammers uit alle stadsdelen gebruik van maken, met een vernieuwende programmering van (nacht) cultuur en winkels en horeca;
- Visie Nachtcultuur

Belang en rol voor gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft veel baat bij de verdere ontwikkeling van de (nacht) cultuursector in Amsterdam. Het huidige college heeft hierbij expliciete aandacht voor de toekomst van de nacht. De nacht is immers belangrijk voor de stad: zowel economisch, als sociaal en cultureel. Met de Nachtvisie krijgt de nachtcultuur een plaats in gemeentelijke plannen. Paradiso speelt hierop in en wil kunst en cultuur meer de ruimte geven.

Hiervoor is Paradiso dé aangewezen plek!

De Amsterdamse Kunstraad onderschrijft in haar *Investeringsrekening 2022* het belang van vernieuwing en uitbreiding van Paradiso waardoor de rol van Paradiso die het inneemt in de kunst en (nacht)cultuur van Amsterdam, kan worden gewaarborgd:

"Paradiso is een internationaal, nationaal en lokaal (nacht)podium. Het historische pand aan de Weteringschans kampt met gebreken op het gebied van akoestiek, logistiek en veiligheid, die de continuïteit van het podium in gevaar brengen. Tegelijkertijd is er aan weerszijden van het gebouw de mogelijkheid tot uitbreiding. Door zowel te verbouwen als te vergroten kan de poptempel ook op de lange termijn bijdragen aan het behoud van hoogwaardige nacht- en popcultuur in de Amsterdamse binnenstad."

De gemeente Amsterdam heeft (vooralsnog) aangegeven geen middelen beschikbaar te hebben voor de aankoop en verdere ontwikkeling van het stuk land naast Paradiso. De gemeente Amsterdam heeft wel laten blijken positief tegenover de plannen te staan om een garantie af te geven voor Paradiso ter dekking van de lening. Middels de garantstelling vanuit de gemeente Amsterdam wordt het voor Paradiso mogelijk gemaakt te werken aan verdere continuïteit en ontwikkeling van de Amsterdamse poptempel.

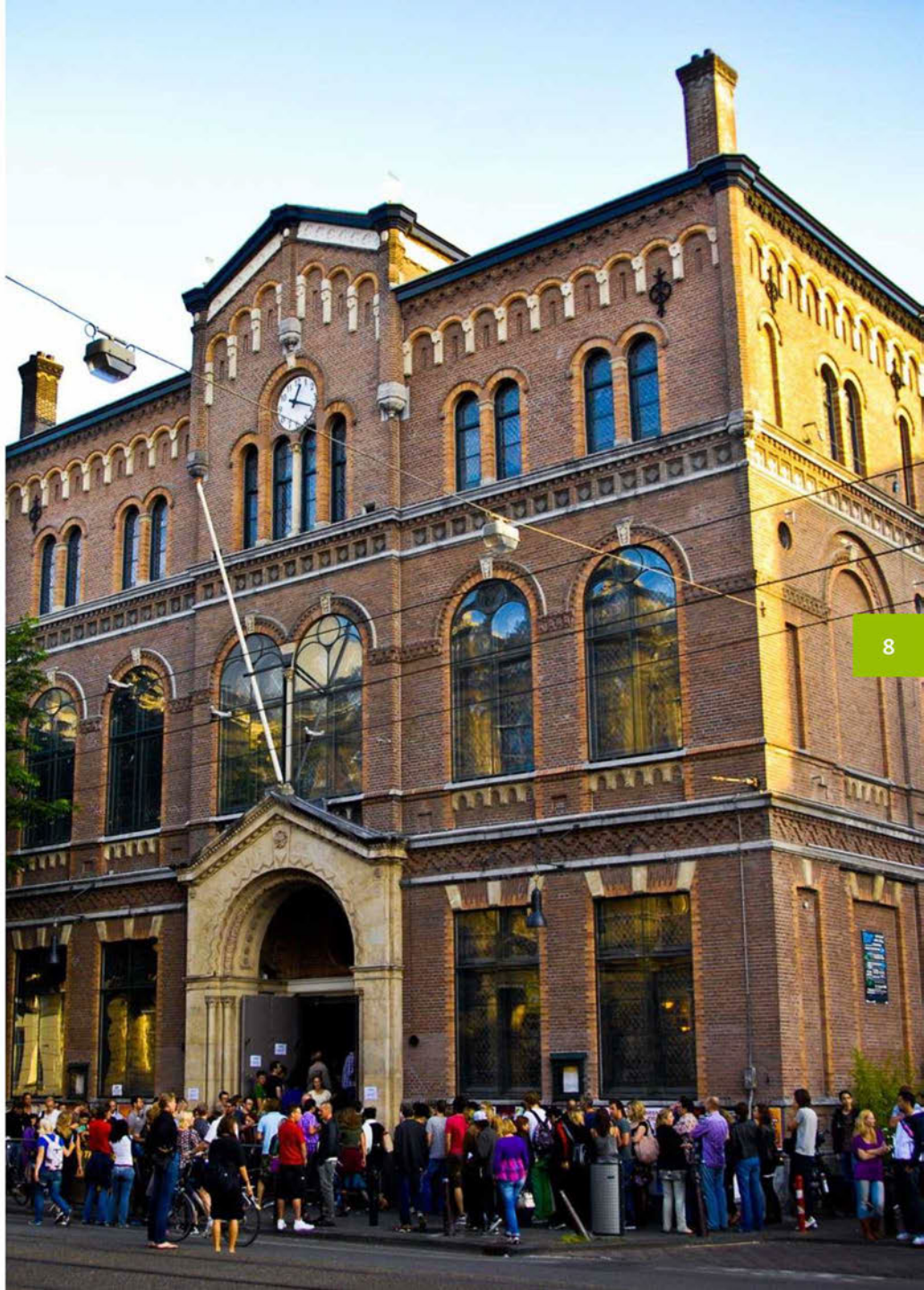
Context stuk grond

Paradiso kan het stuk grond aan de Weteringschans 8A te Amsterdam voor € 4,0 miljoen overnemen.
Dit is exclusief kosten koper en exclusief afkoop van de erfpacht.

Paradiso gaat derhalve uit van een financieringsbehoefte van in totaal € 4,5 miljoen ten behoeve van het stuk land. De aanschaf is inmiddels gemandateerd door de Raad van Toezicht van Paradiso. Paradiso wil hierbij het stuk grond verwerven in nauw overleg met de verschillende afdelingen binnen de gemeente Amsterdam te weten Kunst & Cultuur, Vastgoed en Financiën.

- Voor de financiering heeft Paradiso verkennende gesprekken gevoerd met de Rabobank en de Gemeente Amsterdam.
- Een taxatie van het stuk grond door een onafhankelijke partij vindt momenteel plaats en zal eind mei opgeleverd worden.
- Procedure Wet Bibob is doorlopen door de 5.1,2,e → Ziet dit toe specifiek op de verkoop aan Paradiso of in algemene zin?
- Gezien de tijdslijnen en de gestelde deadline van 1 juli 2022, is er noodzaak en urgentie om alle noodzakelijke processen bij de gemeente Amsterdam zo snel mogelijk in gang te zetten om financiering rond te krijgen.
- Garantstelling is voorwaardelijk om financiering bij de bank rond te krijgen.

Financiering middels garantstelling van de gemeente Amsterdam



ZANDERS Paradiso

Financieringsaanvraag

Aanvraag en modaliteiten
In hoofdlijnen ziet de financieringsaanvraag er als volgt uit:
Een lening, groot EUR 4,0 miljoen, op te nemen uiterlijk op 1 juli 2022, waarbij de gemeente Amsterdam garant staat voor de rente én aflossing.

Modaliteiten	Voorkeur
Hoofdsom	EUR 4,0 miljoen
Doel	Financiering investeringen aankoop grond naast Paradiso
Opname	Op te nemen (te storten) in een termijn: • EUR 4,0 miljoen per vrijdag 1 juli 2022;
Soort lening	Vastrentende aflossingsvrije lening
Looptijd leningen	3 jaar lopend vanaf laatste opname
Renteloopti jd	Rentevast tot einde looptijd
Rentemethodiek	Actual/actual
Business day conventie	Modified Following

Plan: financiering op basis van garantstelling gemeente Amsterdam

Het plan van Paradiso ziet toe op het arrangeren van financiering op basis van garantstelling van de Gemeente Amsterdam.

Deze optie geniet voorkeur vanwege de volgende punten:

- Lenen via een van de sectorbanken is aanzienlijk goedkoper voor Paradiso dan een lening aangaan via Rabobank.
- Via de Rabobank is een indicatieve 5.1.2.f gecommuniceerd, uitgaande hoofdsom van € 5.1.2.f n en een looptijd van 5.1.2.f Hierbij eisen zij tevens garantstelling van de gemeente Amsterdam.
- De rente op de lening via de sectorbanken is doorgaans circa 1,0% a 1,5% lager dan bij grootbanken als Rabobank, ABN AMRO etc. Dit zorgt dat in de huidige markt voor een 3-jaars lening gerekend moet worden op een indicatieve coupon van 1,5 á 2%, inclusief opslag.
- De jaarlijkse rentelasten bedragen hierdoor circa de helft minder (€60.000 tegenover € 120.000 in het eerste jaar).

Algemeen

- Bij garantstelling staat de Gemeente Amsterdam garant voor de rente en aflossing van de lening van Paradiso.
- De lening wordt aangetrokken bij een van de sectorbanken (NWB Bank / BNG Bank).
- Voor de aankoop van het stuk grond wordt uitgegaan van 100% externe financiering.
- Een lening met een hoofdsom van € 4,0 miljoen wordt aangegaan voor een looptijd van 3 jaar met indicatieve coupon van circa 1,5 a 2%.
- De gemeente Amsterdam krijgt het eerste hypotheekrecht op het stuk grond.

Aandachtspunten:

- Tijdslijnen Gemeente Amsterdam / sectorbanken NWB en BNG / eigen documentatie

Plan: financiering op basis van garantstelling gemeente Amsterdam

Paradiso heeft een meerjarenbegroting, inclusief de nieuwe lening, opgesteld om aan te tonen dat de rentelasten binnen de reguliere exploitatie gedragen kunnen worden.

Op basis van de meerjarenbegroting van Paradiso is er een positief beeld over de toekomstige cijfers. In vrijwel alle jaren heeft Paradiso een positief exploitatieresultaat.

Paradiso is in haar begroting voor een groot deel afhankelijk van de horecaomzet en bijdragen / subsidies. Paradiso blijft investeren in haar nachtformats en gaat door met de implementatie van het opgestelde horecabeleid. Met de toekomstige clubzaal wil Paradiso dit verder uitbreiden en de financiële kansen verder benutten.

Paradiso steunt normaal gesproken grotendeels op eigen inkomsten (aandeel subsidies schommelt rond de 5%) en kent een brede programmering, waardoor de financiële risico's van deze overbruggingsperiode overzienbaar zijn voor Paradiso en de Gemeente Amsterdam.

Meerjarenbegroting Paradiso 2022-2026	2021 (voorl.)	2022	2023	2024	2025	2026
+ Programmaresultaat	€ 386.342	€ 2.820.000	€ 4.301.848	€ 4.402.731	€ 4.513.095	€ 4.629.083
+ Horecaresultaat	€ 1.052.526	€ 2.465.000	€ 3.931.844	€ 4.130.511	€ 4.339.713	€ 4.559.996
+ Subsidies	€ 6.072.669	€ 1.965.000	€ 900.401	€ 815.401	€ 815.401	€ 815.401
+ Resultaat deelneming VOF Tolhuistuin	€ 45.000	€ 88.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Totaal baten	€ 7.556.537	€ 7.338.000	€ 9.284.093	€ 9.498.643	€ 9.818.209	€ 10.154.480
- Personeelskosten	€ 4.766.405	€ 6.215.968	€ 7.053.267	€ 7.263.005	€ 7.479.035	€ 7.701.546
- Organisatiekosten	€ 1.760.415	€ 1.913.000	€ 2.014.227	€ 2.063.764	€ 2.114.786	€ 2.167.340
rentelasten		€ 37.500	€ 75.000	€ 75.000	€ 40.000	€ 5.000
Totaal lasten	€ 6.526.820	€ 8.166.468	€ 9.142.494	€ 9.401.769	€ 9.633.821	€ 9.873.886
Exploitatieresultaat	€ 1.029.717	€ -828.468	€ 141.599	€ 96.874	€ 184.388	€ 280.594
Perioderesultaat na vrijval reserve	***€ 1.029.717***	***€ -28.468***	***€ 141.599***	***€ 96.874***	***€ 184.388***	***€ 280.594***

*Cijfers van 2021 zijn gebaseerd op de voorlopige jaarrekening 2021 van Paradiso, welke nog ter controle bij de accountant ligt.

ZANDERS Paradiso

Risicoanalyse ten behoeve van Gemeente Amsterdam

In hoofdlijnen brengt de aankoop van het stuk grond naast Paradiso één risico met zich mee voor de Gemeente Amsterdam, te weten dat er onder de garantie geclaimd wordt door de bank.

Op korte termijn is er het risico dat de tussentijdse rentelasten niet door Paradiso voldaan kunnen worden.

- O.b.v. de prognose kan Paradiso uit haar exploitatie de rentelasten van de financiering dragen uit haar huidige exploitatie, gedurende de looptijd van de financiering (3 jaar) zal er dan geen beroep gedaan worden op de garantie van de gemeente;
- Mochten er t.o.v. de begroting tegenvallers in de exploitatie ontstaan dan heeft Paradiso voldoende mogelijkheden om mitigerende maatregelen te nemen zoals bijvoorbeeld:

  - verhogen van de drankprijzen

  - schuiven met intern “gesubsidieerde” programma’s

Op de lange termijn is er het risico dat Paradiso niet kan voldoen aan haar aflossingsverplichtingen.

- Indien blijkt dat de herontwikkeling van het Paradiso complex, inclusief de aan te kopen grond niet haalbaar is, dan zal er aan het eind van de looptijd een beroep gedaan worden op de garantie van de gemeente voor de aflossing van de lening. Hiertegenover staat dat de gemeente Amsterdam dan haar hypotheekrecht op de grond kan uitoefenen, waarmee zij haar vordering op Paradiso kan verrekenen.

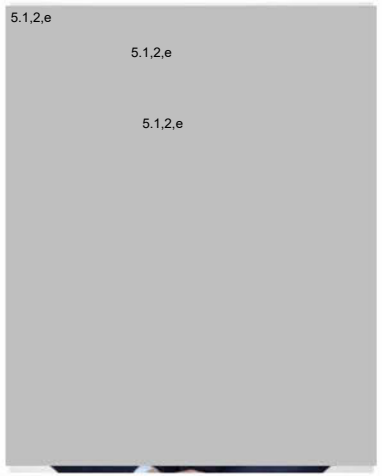
Conclusie: de risico’s voor de gemeente Amsterdam zijn te overzien.

Tijdslijnen en verder

- 19 mei: contact opnemen met sectorbanken NWB en BNG omtrent klantacceptatieproces en kredietaanvraag
- 23 mei opleveren presentatie t.b.v. de wethouder Kunst & Cultuur van de gemeente Amsterdam
- 27 mei: ontvangen taxatierapport omtrent stuk grond Weteringschans 8A ontvangen en overleggen aan de gemeente Amsterdam
- Eind mei: contact opnemen met de notaris
- Eind mei: documentatie gereedmaken voor de sectorbanken
- Eerste week juni besluit in College B&W / mandatering

- 1 juli 2022: uiterlijke deadline effectuering koop grond

Contact







The Netherlands (HQ)

Stadsplateau 33
3521 AZ Utrecht
The Netherlands
info@zanders.eu
+31 889910200

Belgium & Luxembourg

Schuttershofstraat 9
2000 Antwerp
Belgium
info@zanders.eu
+32 35020710

DACH region

Gessnerallee 36
8001 Zürich
Switzerland
info@zanders.eu
+41 445777010

UK & Ireland

Battersea Studios 2
82 Silverthorne Rd
London UK SW83HE
info@zanders.eu
+44 2077302510

USA & Americas

230 Park Avenue
New York NY 10169
USA
info@zandersadvisory.com
+1 2125511400

Nordic region

Vasagatan 7
111 20 Stockholm
Sweden
info@zanders.eu
+46 800020200

APAC region

The ARGYLE aoyama 6F
2-14-4 KitaAoyama,
Minato-ku, Tokyo,
107-0061 Japan
info@zandersadvisory.com
+81 80 3255 9966

ZANDERS Paradiso

ZANDERS

TREASURY ▪ RISK ▪ FINANCE

Paradiso