Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Aan Achmed Baâdoud

Van [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted]@nieuwwest.amsterdam.nl

Kopie aan Paulus de Wilt

Datum 13 april 2012
Onderwerp Lening/garantstelling Meervaart

Beste Achmed,

Voor de realisatie van een goed centrumgebied Nieuw-West zijn een meerdere onderdelen in de ontwikkeling essentieel. Twee onderdelen hiervan zijn een goede winkelrouting en een goed functionerend theater en congrescentrum de Meervaart. Voor deze beide zaken is een uitbreiding volgens het uitwerkingsplan essentieel. Dit houdt in een winkelontwikkeling op de begane grond van de Meervaart en een uitbreiding van de huidige Meervaart met een extra (theater/congres)zaal en extra vergaderruimten(zie ook bijlage 1).

Met ca. 60% aan eigen inkomsten, opereert de Meervaart sindsdien in de voorhoede van het cultureel ondernemerschap. De Meervaart loopt echter nu tegen zijn eigen grenzen op. De culturele programmering en de talentprogramma's ontwikkelen zich sterk en hebben meer fysieke en financiële ruimte nodig. Daarnaast krijgen we meer aanvragen voor congressen dan het theater aan kan. De Meervaart loopt daarmee de nodige omzet en extra inkomsten mis.

Om financiële ruimte te scheppen voor de culturele ontwikkelingen is een uitbreiding van de congresfaciliteit een kansrijke mogelijkheid. Met de uitbreiding zal de Meervaart zijn concurrentiepositie in de congresmarkt kunnen behouden en verstevigen. De extra financiële ruimte maakt culturele ontwikkelingen mogelijk en vermindert de afhankelijkheid van overheidssubsidies.

De congrestak is tot op heden zeer succesvol gebleken met jaarlijks € [redacted] inkomsten uit verhuur en horeca. Om grote (internationale) klanten te kunnen blijven bedienen, is het noodzakelijk dat de Meervaart over meer ruimte beschikt met flexibele mogelijkheden. Dit vanuit de gedachtegang dat met de uitbreiding meer kansen ontstaan om het verdien potentieel van de Meervaart te vergroten, want momenteel blijft er €

[redacted] aan omzet op de plank liggen omdat aanvragen niet gehonoreerd kunnen worden.

Voor de financiering van de extra (theater/congres)zaal is het nodig dat de Meervaart een lening afsluit. Doet zij dit bij een externe bank dan is *een garantstelling* van de gemeente Amsterdam nodig. Maar ook is het mogelijk om *een lening* af te sluiten bij de gemeente Amsterdam. Beide vormen zijn ook bij de realisatie van het huidige gebouw en de latere uitbreiding toegepast, zie ook onderstaande tabel. Als zekerheid heeft de Meervaart het gebouw aan het stadsdeel verstrekt.

Langlopende lening	Termijn	Rente	Bedrag
BNG	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Fortis(onder gemeente garantie)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal			[redacted]

De gevraagde extra zaal en extra vergaderruimten vragen een investering van [redacted] Deze investering kan volgens de exploitatieberekeningen, die ook extern zijn getoetst, goed worden opgevangen. Ook wordt voor het stadsdeel het allicht mogelijk de subsidie aan de Meervaart te verlagen, doordat zij meer eigen inkomsten genereert. Let op de Meervaart moet nu vanuit haar eigen vermogen of incidenteel geld het onderhoud aan het gebouw regelen. Dit is niet wenselijk, omdat goed behoud van het gebouw dan afhankelijk wordt van dit eigen vermogen of incidentele bijdragen van de gemeente Amsterdam.

Uit het gesprek met Cofin, DMO en EZ van de centrale stad is gebleken dat het risico van een investering van deze grootte niet bij Cofin kan worden neergelegd. Dit zal bij een dienst of stadsdeel komen te liggen. DMO heeft te kennen gegeven dat zij nu dit risico niet kan nemen vanwege onder andere de bezuinigingen op het gebied van cultuur. Wat ook leidt tot de mogelijke sluiting van meerdere theaters in Amsterdam. Daarom komt toch de vraag te liggen bij het Stadsdeel of doorgang van het project en daarbij behorende lening dan wel garantstelling door het stadsdeel opgepakt wordt.

Optie 1 Lening afsluiten
Bank nederlandse gemeente verstrekt lening, Risico ligt bij het Stadsdeel en Cofin keurt goed
Wat zijn de risico's?

- De meervaart kan de hypotheeklasten niet dragen
- Stadsdeel moet voorziening treffen indien hypotheekopbrengsten niet te innen zijn

Wat is kans van optreden risico?
Op basis van verder uitgewerkt bedrijfsplan meervaart kan dit door financiën worden bepaald

Optie 2 Garantie afgeven
Bank nederlandse gemeente verstrekt, risico ligt bij het stadsdeel en Cofin keurt goed

Wat zijn de risico's?
- De meervaart kan de hypotheeklasten niet dragen
- Stadsdeel moet voorziening treffen indien hypotheekopbrengsten niet te innen zijn

Wat is kans van optreden risico?
Op basis van verder uitgewerkt bedrijfsplan meervaart kan dit door financiën worden bepaald

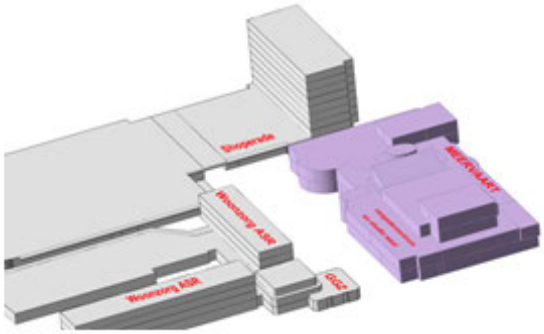
Wat gebeurt er als het plan niet doorgaat?
- Het versterken van het gebied door behoud van het theater ook voor de toekomst wordt onzeker
- De aansluiting op de ontwikkeling van Plein Zuid is niet goed mogelijk doordat er geen winkels op de begane grond gerealiseerd kunnen worden.

Met vriendelijke groet,

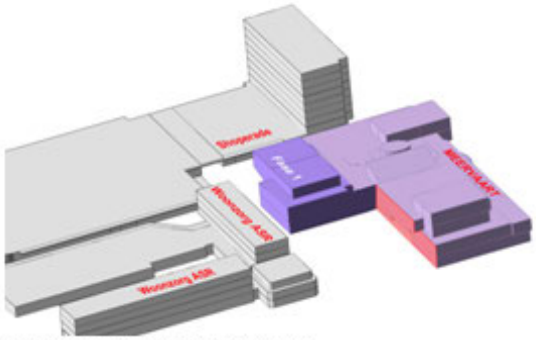
[redacted]

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

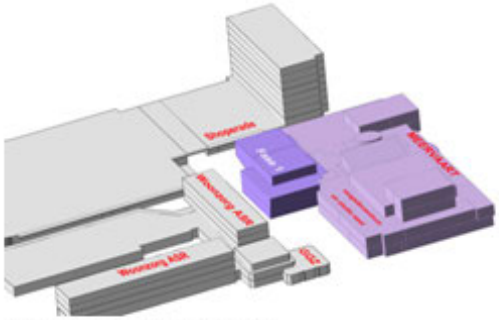
Bijlage 1



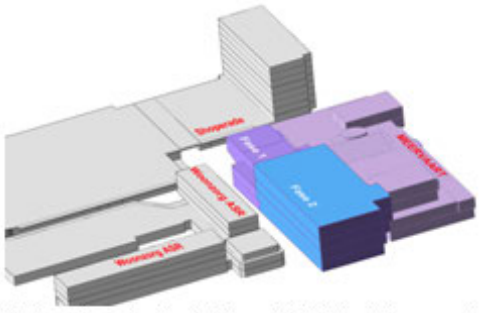
A: Fasering:
Bestaande situatie.



C: Fasering: Sloopwerkzaamheden
Studio West, vergaderzalen, en GGZ - uitbouw.



B: Fasering: Realisatie fase 1:
Casco winkelruimte, theaterzaal en nevenruimten.



D: Fasering: Realisatie Fase 2: Winkelruimte, vergadercentrum en economische functie (bioscoop).