Nummer BD2008-004852
Dienst directie sb

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en wethouders

Agendapunt, dinsdag 19 augustus 2008

Kabinet

B&W

Portefeuille **33**
Agendapunt **A0**

Onderwerp

vervolgbesluit zwamvorming Felix Meritis

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de stand van zaken m.b.t. de zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis Beheer (FMB). De stand van zaken is:
    a. De subsidieaanvraag bij Rijk in het kader van de Regeling rijkssubsidiëring wegwerken restauratieachterstand 2007 is afgewezen.
    b. Volgens afspraak is een bedrag van 500.000 euro als bijdrage van de gemeente Amsterdam aan de zwambestrijding aan FMB beschikt.
    c. Vanwege de afwijzing van de rijkssubsidie en de gevolgen die deze heeft voor de dekking van een succesvolle sanering van de zwamvorming, is de bevoorschotting van de projectsubsidie op 23 juli voor 13 weken opgeschort. In deze periode wordt van FMB gevraagd om aan te geven op welke wijze zij voor eind 2008 een volledige dekking van de sanering kunnen realiseren.

2. Nader onderzoeken van de scenario's. ~~In te stemmen met het nader onderzoeken van de optie het pand aan de Keizersgracht 324 te kopen met als doel het pand te verkopen aan commerciële partij.~~

Korte historie en bestuurlijke context

Op 4 maart 2008 heeft het college van B&W kennisgenomen van zwamvorming in het gebouw van Felix Meritis Beheer (FMB). Herstel van de zwamvorming is berekend op € 1,2 miljoen (het exacte bedrag wordt nog berekend). FMB is zelf financieel niet in staat de problemen op te lossen. FMB heeft een subsidieaanvraag ingediend bij het ministerie van OCW en heeft de gemeente om een bijdrage gevraagd. Op 4 maart is door B&W besloten om een bedrag van maximaal 500.000 euro beschikbaar te stellen specifiek bedoeld voor de bestrijding van de zwam in het gebouw van FMB.

Het besluit is op 17 april besproken in de raadscommissie KSB. Daar is afgesproken dat wanneer het subsidiebesluit door OCW wordt afgewezen, opnieuw met de raadscommissie zou worden gesproken over mogelijke scenario's.

Eind juni is het bericht ontvangen dat de subsidieaanvraag in het kader van de Regeling rijkssubsidiëring wegwerken restauratieachterstand 2007 is afgewezen.

FMB heeft diverse leningen en langlopende schulden uitstaan bij verschillende partijen. Op 1 augustus 2008 bedroeg de totale schuld € 5,7 (check!) miljoen. Op een deel van de schulden rust een gemeentegarantie van in totaal € 3,3 (check!) miljoen. Een deel van die gemeentegarantie (€ 2,2 miljoen) is door de gemeenteraad verleend op initiatief van raadslid Reuten op 1 februari 2006.
In geval van faillissement van FMB heeft de gemeente Amsterdam op basis van het

erfpachtcontract eerste recht van koop van het pand (koop restant erfpachtrecht).

Inhoudelijke onderbouwing gevraagde beslissing

Ad.1
Conform het B&W besluit van 4 maart 2008 is een beschikking opgesteld voor een eenmalige projectsubsidie voor Felix Meritis Beheer (FMB), specifiek ten behoeve van het bestrijden van de zwam. In de subsidievoorwaarden is onder meer gesteld dat de subsidie vervalt wanneer FMB er niet in slaagt per ultimo 2008 voldoende dekking te vinden voor een succesvolle zwamsanering. Daarnaast vervalt de subsidie ook wanneer FMB er niet in slaagt de sanering voor 31-12-2009 succesvol af te ronden.

FMB heeft een subsidieverzoek ingediend bij het Rijk in het kader van de Regeling rijkssubsidiëring wegwerken restauratieachterstand 2007. Deze aanvraag is door de gemeente ondersteund. Eind juni kwam het bericht dat de aanvraag is afgewezen wegens het te hoge subsidiebedrag. Voor zover bekend is het FMB nog niet gelukt om andere fondsen te werven om de zwamherstel te kunnen financieren. Vanwege de afwijzing van de rijkssubsidie en de gevolgen die deze heeft voor de dekking van een succesvolle sanering van de zwamvorming, is de bevoorschotting van de projectsubsidie op 23 juli voor 13 weken opgeschort. In deze periode wordt van FMB gevraagd om aan te geven op welke wijze zij voor eind 2008 een volledige dekking van de sanering kunnen realiseren.

Ad.2.
~~Voor de besluitvorming in B&W op 4 maart 2008~~Er zijn ambtelijk een aantal scenario's uitgewerkt hoe de gemeente hier in zit en wat de mogelijkheden zijn: (per scenario de kosten en risico's benoemen)
1. Niets extra's doen. Binnen 13 weken komt FM met een plan hoe zij denken voldoende dekking te vinden voor het succesvol bestrijden van de zwam en tot eind 2009 om de sanering succesvol af te ronden. Wel kan samen met FMB worden bekeken of er nog andere mogelijkheden zijn het Rijk te laten bijdragen aan de zwambestrijding.
We maken de 5 ton over en wachten eind 2008 af.

1. *Risico's: ~~niets doen tot er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag bij OCW;~~*
2. *~~De gemeente doet niets totdat er duidelijkheid is over de subsidieaanvraag. Bij volledige toekenning is het zwamprobleem (voorlopig) opgelost (dat geldt uiteraard niet voor het exploitatieprobleem). Bij afwijzing of gedeeltelijke toekenning kan alsnog gekeken worden naar scenario's twee en drie.~~*
3.

- Niets doen leidt niet tot een oplossing van het probleem, zal vermoedelijk leiden tot een faillissement van FMB, waarna schuldeisers met succes een beroep zullen doen op de gemeentegarantie. De zwam is dan nog niet verholpen en mogelijk zelfs verergerd.
- De zwam zal op korte termijn moeten worden aangepakt. Er is een niet te onderschatten risico is dat de zwam overslaat naar naastliggende panden, met aansprakelijkheidsclaims tot gevolg. (BMA: hoe urgent? Naastliggende panden ook monumenten?).

Kosten:

- 5 ton subsidie zwambestrijding.
- in geval van faillissement: 3,2 ton aan gemeentegaranties, zonder dat daar iets tegenover staat.

2. De gemeente Amsterdam besluit toch op korte termijn de volledige zwambestrijding te bekostigen. Dit kan een optie zijn wanneer de zwam dreigt te verergeren en over te slaan naar naastliggende panden.

Risico's:
- Geen garantie dat FMB blijft bestaan, liquiditeitspositie is ook dan nog slecht.
- Bij faillissement FMB is het onderpand wel in waarde gestegen, maar is nog altijd onvoldoende om gemeentegarantie van 3,2 miljoen niet aan te hoeven spreken.

Kosten:
- kosten zwambestrijding + voorbereidingskosten (?) – eventueel second opinion.
- in geval van faillissement: 3,2 ton aan gemeentegaranties, zonder dat daar iets tegenover staat.

3. overgaan tot ~~verstrekken bijdrage in relatie tot~~ verwerving pand~~; ;~~
A. om het pand vervolgens te verhuren aan culturele instelling
Risico's:
- De zwam zal op korte termijn moeten worden aangepakt. Er is een niet te onderschatten risico is dat de zwam overslaat naar naastliggende panden, met aansprakelijkheidsclaims tot gevolg. (BMA: hoe urgent? Naastliggende panden ook monumenten?).
- Pand is zeer onderhoudsgevoelig.

Kosten:
Kosten zwambestrijding:
Kosten aankoop pand:
Onderhoudskosten pand:
Inlossen gemeentegarantie:
Huuropbrengsten: (OGA) – kostendekkend of moet er subsidie bij?

B. om het pand vervolgens te verhuren aan commerciële partij
Risico's:
- De zwam zal op korte termijn moeten worden aangepakt. Er is een niet te onderschatten risico is dat de zwam overslaat naar naastliggende panden, met aansprakelijkheidsclaims tot gevolg. (BMA: hoe urgent? Naastliggende panden ook monumenten?).
- Pand is zeer onderhoudsgevoelig.

Kosten:
Kosten zwambestrijding:
Kosten aankoop pand:
Onderhoudskosten pand:
Inlossen gemeentegarantie:
Huuropbrengsten: (OGA) – kostendekkend?

C. om het pand vervolgens door te verkopen aan derde partij
Risico's:

- De zwam zal op korte termijn moeten worden aangepakt. Er is een niet te onderschatten risico is dat de zwam overslaat naar naastliggende panden, met aansprakelijkheidsclaims tot gevolg. (BMA: hoe urgent? Naastliggende panden ook monumenten?).

Kosten:
Eventueel kosten zwambestrijding: (wel mogelijkheid tot verkoop zonder zwambestrijding)
Kosten aankoop pand:
Inlossen gemeentegarantie:
Opbrengst verkoop pand in geval bestemming gemengde doeleinden:
Opbrengst verkoop pand in geval andere bestemming (reëel?)

De waarde van het pand (€ 2,4 miljoen met zwam, € 3,6 zonder) is aanzienlijk lager dan het totaal van de leningen (€ 5,7 mln.) en nauwelijks hoger dan het totaal van de gemeentegarantie ad. € 3,3). (Cofin zorgt voor update bedragen)

~~Een aankoop van het pand en een verhuur aan FMB is tevens risicovol omdat FMB een slechte liquiditeit- en solvabiliteitpositie heeft. Daarbij is het pand uitermate onderhoudsgevoelig en er is dan ook in het verleden geen sprake geweest van een positieve exploitatie.~~
De formele bestemming van het pand is op dit moment 'Gemengde Doeleinden' waarbij wonen is uitgesloten. Dit betekent dat in principe een hele trits bestemmingen mogelijk is, waarvan de optie kantoorruimte (al dan niet voor een culturele instelling), het meest voor de hand ligt. Om de kosten van aankoop en onderhoud terug te verdienen is een huur nodig van … Dat is wel of niet reëel.
Mening monumentenzorg.
Met een bestemmingswijziging zou een ~~Het enige voordeel zou kunnen zijn dat als het pand leeg komt met een bestemmingswijziging een alsdan~~ fors hogere opbrengst mogelijk kunnen zijn~~s~~. Er is echter gerede twijfel of er draagvlak is nu juist dit pand om te vormen tot bv een appartementenbestemming.

Een al eerder gesignaleerd gevaar voor de gemeente is dat de waarde van het pand inmiddels al vergeven is aan hypotheekverstrekkers en dat de uitstaande leningen sowieso niet meer gedekt worden door de tegenwaarde van het onroerend goed.

Risico bij koop is nog dat de zwam naar aanpalende panden kan zijn doorgeslagen, dat komt dan ook voor kosten van de koper.

De conclusie is dat een scenario waarin een eventuele investering van de gemeente gedekt wordt door middel van het onroerend goed Keizersgracht 324/Prinsengracht 471-473 geen soelaas biedt.

~~4. overige mogelijkheden voor dekking van de kosten;~~
~~FMB denkt na over een strategie om, buiten gemeente en rijk, ook andere mogelijke geldschieters te benaderen. Zij heeft overigens al meerdere partijen benaderd, maar is vooralsnog niet succesvol. Verder is het wellicht mogelijk te werken met een tijdelijke verhoging van de prijskaartjes. Op dit moment is nog niet bekend of en hoeveel de verzekeraar bereid is te vergoeden.~~

~~*helemaal niets doen.*~~
~~*Helemaal niets doen leidt niet tot een oplossing van het probleem, zal vermoedelijk leiden tot een faillissement van FMB, waarna schuldeisers met succes een beroep zullen doen op de gemeentegarantie.*~~

~~*Conclusie van het ambtelijk advies op 4 maart is dat:*~~

- ~~*de gemeente een beperkte bijdrage kan verstrekken (deze vervalt wanneer de rijkssubsidie wordt toegekend), overigens zonder tot aankoop van het pand over te gaan;*~~
- ~~*de bijdrage uitsluitend voor de bestrijding van zwam bedoeld moet zijn en niet voor de exploitatie;*~~
- ~~*de gemeente de subsidieaanvraag van FMB bij OCW d.m.v. een actieve lobby dient te ondersteunen;*~~
- ~~*de gemeente FMB aanspoort zelf nog op zoek te gaan naar andere geldschieters.*~~

~~Een optie die toen niet is uitgewerkt is de optie om als gemeente Amsterdam tot aankoop van het pand aan de Keizersgracht 324 over te gaan om deze vervolgens aan commerciële partij te verkopen. Aan B&W wordt nu voorgesteld om deze optie op hele korte termijn uit te laten werken en de resultaten aan B&W voor te leggen.~~

Stukken

Meegezonden stukken Geen
Ter inzage gelegde stukken Geen

Behandeling in de raadscommissie

Behandeling in de gemeenteraad

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst

Extern overleg / uitkomst Nvt

Bestuursdienstadvies

Nvt

Urgentie van de te nemen beslissing

Toelichting Nvt

Financiële paragraaf

	Totale (bruto)lasten	**Financiële dekking**	**Bron**
Investering: Ja/Nee Afschrijvingstermijn:			
Structurele lasten Waarvan kapitaallasten			Volgnummer begroting: Omschrijving:
Incidentele lasten			Volgnummer begroting: Omschrijving:
Bedrag waarvoor geen dekking is opgenomen		Incidenteel: Structureel:	Betrekken bij:
Grondexploitatie	Gemeentelijke kosten:	Saldo:	Fonds:

Toelichting

Nvt

Inspraak (bevolking / personeel)

Nvt

Voorlichting en Communicatie

Nvt

Beslissing b&w

Behandelend ambtenaar

directie sb, 5.1, 2, e

Ondertekening

(Dienst)directeur Directeur Directie Portefeuillehouder

Nummer BD2008-004852
Dienst directie sb

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en wethouders
Onderbouwing gevraagde beslissing

Agendapunt, dinsdag 19 augustus 2008

Kabinet

B&W

Portefeuille **33**
Agendapunt **A0**

Onderwerp

vervolgbesluit zwamvorming Felix Meritis

Argumenten

Kanttekeningen

Uitvoering

Aanvullende communicatie