Nummer BD2014-011085
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van

4 november 2014

Portefeuille **36**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Gunning Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. kennis te nemen van de kabinetsbijlagen inzake de uitslag van de selectieprocedure voor Felix Meritis.

2. in te stemmen met de voorwaardelijke gunning van de uitgifte in erfpacht van de gronden en de daarop gestichte gebouwen van Felix Meritis aan de inschrijver Amerborgh Nederland B.V. (Amerborgh) voor € 2,5 miljoen.

3. de directeur OGA mandaat te verlenen om over te gaan tot definitieve gunning indien de opschortende voorwaarden zijn uitgewerkt en mandaat te verlenen om vervolgens alle benodigde juridische handelingen te verrichten om de gronden en de daarop gestichte gebouwen van Felix Meritis in erfpacht uit te geven aan Amerborgh.

4. geheimhouding op te leggen op de kabinet bijlagen. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht tot het moment van publicatie van het voorwaardelijke gunningsbesluit, op basis van artikel 55, eerste lid gemeentewet en Wet Openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 2, sub b en g (bescherming economische en financiële belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Reden spoed

Bij de start van de selectieprocedure is partijen gemeld dat op 2 oktober het college een besluit tot gunning zou nemen. Dit is middels een brief aan alle inschrijvers reeds eenmaal uitgesteld tot medio/eind oktober.

Bestuurlijke achtergrond

Het College heeft op 9 juli 2013 (BD2013-007773) kennis genomen van een brief van Stichting Felix Meritis Beheer waarin het college wordt geïnformeerd over het per 1 juli 2013 niet meer kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen, waardoor mogelijk aanspraak wordt gedaan op een uitstaande gemeentegarantie (€ 2,8 miljoen). Het College heeft ingestemd met een brief om de raad te informeren.

Op 10 september 2013 (BD2013-008685) heeft het College ingestemd met het wijzigen van de borgstelling t.b.v. Felix Meritis, waarbij de jaarlijkse verlaging van die garantstelling wordt opgeschort. Het College heeft daarbij kennisgenomen van lopende gesprekken met Stadsherstel over een mogelijke overname van het vastgoed van Stichting Felix Meritis Beheer. Ook hierover is de Gemeenteraad geïnformeerd.

Op 7 oktober 2013 heeft Stadsherstel laten weten dat zij afziet van overname van het

vastgoed. Dit is gemeld aan het College en aan de Gemeenteraad.

Op 19 november 2013 (BD2013-012901) is het College medegedeeld dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Stichting Felix Meritis Foundation en daarmee ook de betalingsproblemen van Stichting Felix Meritis Beheer. Het College heeft daarbij ingestemd met een brief om de raad te informeren

In haar vergadering van 3 december 2013 (BD2013-013534) is het College geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van de huuropzegging door Stichting Felix Meritis Foundation en de keuzes die het College daarin heeft (wel of niet aankoop van het pand).

Op 17 december heeft het College (BD2013-014137) meer achtergrondinformatie ontvangen en is zij in kennis gesteld van de te koop aanbieding door Stichting Felix Meritis Beheer van de gebouwen Felix Meritis (Keizersgracht 324, 326 en Prinsengracht 471 BG).

In haar vergadering van 7 januari 2014 heeft het College besloten de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten te machtigen de gebouwen van Felix Meritis aan te kopen voor maximaal € 5,5 miljoen (BD2013-014600).

Op 14 januari 2014 heeft het College wederom gesproken over Felix Meritis. Dit besluit (BD2014-000412) is formeel ingetrokken. Het dossier is wel besproken, zie hiervoor de geheime notulen.

Op 4 februari 2014 heeft het College opnieuw over dit onderwerp gesproken waarbij is besloten de raadsvoordracht van meer inhoud te voorzien. Op 11 februari 2014 (BD2014-001784) heeft het College ingestemd met een raadsvoordracht en brief aan de raad waarin de raad wordt voorgesteld in te stemmen met een dekking van € 5,2 miljoen voor de aankoop van het pand, met de bedoeling dit pand via een openbare verkoopprocedure weer zo snel mogelijk door te verkopen.

In haar vergadering van 12 en 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met een dekking voor de aankoop, waarbij via een aangenomen amendement een deel van de dekking (€ 1,7 miljoen) is gewijzigd van vrijval cultuurmiddelen naar de algemene risicoreserve. Ook heeft de gemeenteraad kennis genomen van de tijdelijke invulling van het pand Felix Meritis door FOAM en een horecapartij.

De raad heeft middels een aangenomen motie nr. 315 van de raadsleden Ruigrok, Van Roemburg, Paternotte, Ivens en Shahsavari-Jansen sturing gegeven aan de selectieprocedure. De raad heeft hierin het College 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.

De selectieprocedure is hierop aangepast en de punten worden geborgd in de erfpacht uitgifte.

Op 25 maart 2014 heeft het college een definitief besluit genomen tot verwerving van

de gebouwen van Felix Meritis (BD2014-001784).

Het College heeft op 27 mei 2014 (BD2014-004784) de selectiebrochure vastgesteld en de (externe) beoordelingscommissie aangesteld. De gunningscriteria hierbij zijn:

- *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 blijkt waarin de exploitatie, uitgaande van de duur van minimaal 10 jaar, en de Financiële haalbaarheid (inclusief financiering) volledig zijn uitgewerkt en toegelicht en (B) van een investerings- en meerjarenonderhoudsplan waaruit blijkt of, en zo ja in hoeverre en op welke wijze, onmiddellijk na vestiging van het erfpachtrecht wordt geïnvesteerd 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, de eerste 10 jaren na vestiging van het erfpachtrecht wordt geïnvesteerd 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 verzoek tot subsidie is dus niet mogelijk. Plannen waarbij partijen reeds subsidies ontvangen voor bijvoorbeeld kunst, cultuur of maatschappelijke activiteiten 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.

Op 10 juni 2014 is de selectieprocedure gestart en op 31 juli is de inschrijftermijn gesloten. Eind augustus hebben alle geldige inschrijvers hun plannen kunnen presenteren aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie heeft begin oktober het beoordelingsverslag aangeboden aan verantwoordelijk wethouder Litjens en wethouder Ollongren.

Onderbouwing besluit

Ad 1
De openbare selectie heeft plaatsgevonden conform de selectiebrochure en de geldige inschrijvers zijn beoordeeld door de beoordelingscommissie conform het interne beoordelingsprotocol vastgesteld door het College van B&W op 27 mei 2014. De beoordelingscommissie heeft hiervoor een beoordelingsverslag opgesteld. Op 1 oktober 2014 heeft de beoordelingscommissie dit beoordelingsverslag over de selectieprocedure van Felix Meritis, aangeboden aan verantwoordelijk wethouder Litjens en wethouder Ollongren.

Ad 2

De feitelijk winnaar (de inschrijver met het meest behaalde aantal punten) in het beoordelingsverslag is de inschrijver Cordaan/Museum Het Dolhuys. Op 3 oktober 2014 heeft deze inschrijver zich echter teruggetrokken wegens onvoldoende financiering. Vanuit de selectieprocedure wordt dan automatisch de nr. 2, zijnde de inschrijver Amerborgh, voorgedragen voor voorwaardelijke gunning. De gunning geschiedt onder de opschortende voorwaarde dat (i) het door Amerborgh opgestelde voorlopig ontwerp door de gemeente akkoord wordt bevonden en (ii) geen van de afgewezen inschrijvers in eerste aanleg met succes bezwaar maakt tegen de voorgenomen gunning. Het voornemen tot voorwaardelijke gunning wordt aan alle inschrijvers bekend gemaakt.
Amerborgh heeft op alle onderdelen, behalve de prijs, de hoogste puntenscore behaald. Amerborgh biedt, onvoorwaardelijk zonder voorbehoud van financiering € 2,5 miljoen voor de verwerving van het erfpachtrecht en gaat ca. € 6,7 miljoen (uit eigen vermogen) investeren in de renovatie en verbouwing van de gebouwen Felix Meritis. Invulling van het plan betreft vijf culturele- en maatschappelijke thema's: kunst (theater, muziek, dans en beeldende kunst); woord (taal en poëzie); wereld (politiek en Europa); wijsheid (wetenschap en filosofie) en ziel (religie en psychologie).

Ad 3
Amerborgh dient binnen zes weken na bekendmaking van het voornemen tot gunning een voorlopig ontwerp aan de gemeente voor te leggen ten behoeve van een privaatrechtelijke toets. Nadat het voorlopig ontwerp door de gemeente is goedgekeurd wordt overgegaan tot definitieve gunning. Indien door een afgewezen inschrijver een kort geding procedure aanhangig is gemaakt geschiedt die definitieve gunning eveneens onder de opschortende voorwaarde dat de verzochte voorzieningen niet worden toegewezen. Na de definitieve gunning zal de gemeente aanvangen met de uitgifte in erfpacht. De directeur OGA dient namens de gemeente juridische handelingen te verrichten, waaronder het opmaken van een erfpachtcontract conform het ingediende plan van Amerborgh en het ondertekenen van het erfpachtcontract en de notariële vestigingsakte namens de gemeente Amsterdam. Hiertoe dient hij gemachtigd te worden.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMO/Kunst en Cultuur, DJZ en SB: akkoord
DMC: akkoord

Buiten de gemeente

nvt

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

Ter kennisname en bespreking in raadscommissie FIN 20 nov, met uitnodiging leden JC.

Financiële onderbouwing

nvt

Geheimhouding

Onder embargo, openbaar na akkoord B&W middels publicatie op 6 november 2014. Kabinet bijlagen blijven kabinet.

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 4 november 2014

B&W

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

Na afloop embargo opnemen in besluitenlijst.

Buiten de gemeente

- Brief aan alle inschrijvers
- Bekendmaking via persbericht

Stukken

Meegestuurd

1. Beoordelingsverslag d.d. 1 oktober 2014 (kabinet)
2. Advies staatssteun DJZ (kabinet)
3. Brief Stichting Cordaan Groep en Museum Dolhuys (kabinet)

Ter inzage gelegd

nvt

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e @amsterdam.nl 5.1, 2, e

Besluit college van burgemeester en wethouders