Nummer BD2014-000412
Directie directie sb
Dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van

14 januari 2014

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van een door de in surseance verkerende stichting Felix Meritis Foundation (FMF) bij de rechtbank Amsterdam ingediend verzoekschrift d.d. 7 januari 2014. Daarin stelt zij dat de zittende bestuurders van Felix Meritis Beheer (FMB, eigenaar van het pand Felix Meritis) vanwege een benoemingsgebrek onbevoegd zijn en dat daarmee FMB geen bestuur heeft en dus ook geen besluiten mag nemen (zoals bijvoorbeeld de voorgenomen verkoop van het pand aan de gemeente). De aanbieding van het pand aan de gemeente van 4 december 2013 wordt daarmee ongeldig, aldus de bewindvoerder. In hetzelfde verzoek stelt de bewindvoerder voor 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e te benoemen als bestuurders van FMB. Het verzoekschrift is ingediend met instemming/medewerking van de bewindvoerder van FMF. De rechtbank heeft inmiddels een zitting belegd op maandag 13 januari 2014, om 13.30 uur. De gemeente heeft bij de rechtbank een verzoek ingediend om zich als belanghebbende te mogen voegen in deze zitting. De gemeente zal middels een advocaat van NautaDutilh en ambtelijk vertegenwoordigd zijn tijdens de zitting.

2. Kennis te nemen van:
   - Ontvangst van de brief ‘Vrienden van Felix Meritis’ aan de Burgemeester d.d. 3 januari 2014 en de afhandeling daarvan door de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten. De wethouder heeft de voorzitter van de ‘Vrienden van Felix Meritis’ telefonisch gesproken en daarbij uitleg gegeven over de positie van de gemeente inzake dit dossier.
   - Het mogelijk aanstaande faillissement van FMF eind januari 2014. In het gesprek dat de wethouder op donderdag 9 januari jl. voerde met de bewindvoerder (zie ook het volgende beslispunt), gaf de bewindvoerder aan dat FMF nog tot eind januari 2014 door kon gaan.
   - Tijdens het hierboven genoemde gesprek tussen de wethouder en de bewindvoerder vroeg de bewindvoerder om een financiële ondersteuning (subsidie). De wethouder heeft dit verzoek afgewezen met als argument dat de gemeente wil voorkomen dat hiermee een precedentwerking ontstaat t.o.v. andere culturele instellingen die met ingang van het Kunstenplan 2013-2016 ook te maken hebben met een gereduceerd subsidiebedrag.

3. kennis te nemen van de afspraken die de wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten heeft gemaakt met de bewindvoerder en FMF tijdens een gesprek op donderdag 9 januari 2014:

a) de wethouder laat vrijdag 10 januari 2014 weten hoe zij om gaat met het

betwiste eerste recht van koop. De wethouder heeft vrijdag jl. laten weten daar in een woensdag 15 januari a.s. te beleggen vergadering op terug te komen. Bij dit overleg zijn FMF, FMB, de bewindvoerder en de gemeente aanwezig. Hierbij plaatst de wethouder de kanttekening dat het eea afhangt van het betwiste eerste recht van koop.

b) de gemeente en FMF leveren beide 5 mogelijke kandidaten voor het bestuur van FMB voor en proberen op zo kort mogelijke termijn in goed overleg tot 3 gezamenlijke kandidaten te komen.

c) de gemeente en FMF leveren beide schriftelijk inbreng t.a.v. de selectieprocedure en criteria voor verkoop en exploitatie, binnen de kaders van gemeentelijke richtlijnen, (financieel, inhoudelijk aangaande aanschaf, exploitatie en onderhoud). Hiervoor geldt weer dezelfde kanttekening, dat de wijze waarop hier vervolgens mee om wordt gegaan afhangt van het betwiste eerste recht van koop.

4. Kennis te nemen van de stand van zaken maandagochtend 13 januari 2014. Er is vooralsnog geen overeenstemming tussen de gemeente enerzijds en FMF/de bewindvoerder anderzijds over de namen voor het bestuur van FMB, waaruit blijkt dat er in gezamenlijkheid niet uitgekomen zal worden. Met als gevolg dat de afspraken b. en c. onder beslispunt 3 niet meer zullen gelden.

5. Kennis te nemen van de hieronder aangegeven drie mogelijke scenario's:
    1. uitoefening van het eerste recht van koop door de gemeente, waarna de gemeente het pand doorverkoopt, via een selectieprocedure, aan een andere betrouwbare partij t.b.v. duurzame exploitatie
    2. een contra-scenario, waarbij partijen tegenover elkaar komen te staan (de gemeente vs FMF/bewindvoerder). Dat zal waarschijnlijk leiden tot een faillissement van zowel FMB als FMF, waarna financiers van FMB de gemeentegarantie zullen opeisen en de gemeente alsnog het pand kan verwerven. Tussentijds is dan door meerdere partijen schade geleden (imago-schade, financiële schade, mogelijke leegstand en/of gebrekkige zorg voor het pand)
    3. niets doen. Lijkt in veel opzichten op scenario 2, met het verschil dat de gemeente zich niet mengt in rechtzaken en de gemeente geen gebruik maakt van haar eerste recht op koop. Ook hier zullen de financiers uiteindelijk de gemeentegarantie opeisen.

6. In te stemmen met de voorgestelde uitwerking van scenario 1onder beslispunt 5:

a) de gemeente maakt gebruik van haar eerste recht tot koop en verwerft het pand. Het is van belang dat het pand leeg komt, zodat de verkoop en het toekomstig gebruik van het pand zo goed mogelijk wordt vormgegeven. Continuering van gebruik door FMF in een afgeslankte vorm (middels bijvoorbeeld een doorstart) behoort tot de mogelijkheden (zie verder onderbouwing besluit).

b) de financiële en inhoudelijke uitgangspunten t.a.v. de selectieprocedure voor verkoop van het gebouw (zie bij onderbouwing besluit voor nadere invulling

over de uitgangspunten en selectieprocedure).

7. In te stemmen met het bestemmen van de volgende bronnen als eventuele dekking van een mogelijk verlies bij een aankoop en doorverkoop dan wel exploitatie van het pand:
- Nationaal Restauratiefonds (NRF): ca. € 1 miljoen (garantstelling en rekeningcourant)
- Vrijval Kunstenplanmiddelen 2013 en 2014: € 442.870 (zie separate spoedvoordracht voor de Collegevergadering van 14 januari 2014 'Bestuurlijke reactie op het advies van de Amsterdamse Kunstraad inzake de vrijval van Kunstenplanmiddelen')
- Vrijval binnen de cultuurbegroting bij de jaarrekening 2013:
    - Voorziening éénmalige kosten nieuwe Kunstenplan: € 590.000
    - Vrijval uit stelpost Investeringen en Onderhoud cultureel vastgoed: € 280.000
- Een deel van de reserve Cultureel Vastgoed (incidenteel € 2,2 miljoen)

8. In stemmen met het mandateren van de wethouder Kunst en Cultuur en Monumenten om de aankoop (en doorverkoop) van het pand Felix Meritis te realiseren voor een bedrag van maximaal € 5,5 miljoen. Dit met inachtneming van bovengestelde beslispunten.

9. Geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van deze voordracht op basis van artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 1, sub d (persoonsgegevens) en lid 2, sub b en g (bescherming economische en financiële belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Reden spoed

De wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten heeft, met instemming van het College en de gemeenteraad, Felix Meritis Foundation tot half december 2013 de tijd gegeven met een structurele oplossing voor haar betalingsproblemen te komen. De deadline is verstreken en een oplossing is niet gevonden. Het pand van Felix Meritis is inmiddels actief te koop aangeboden aan de gemeente. Om duidelijkheid te kunnen bieden aan Felix Meritis (foundation en beheer) en haar financiers en om leegstand in het pand te voorkomen, is snel handelen van de gemeente gewenst

Bestuurlijke achtergrond

Het College heeft op 9 juli 2013 (BD2013-007773) kennis genomen van een brief van Felix Meritis 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 aan de raad over deze kwestie.

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 Felix Meritis. 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 Felix Meritis. Het College heeft daarbij ingestemd met een brief aan de Gemeenteraad.

In haar vergadering van 3 december 2013 (BD2013-013534) is het College geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van de huuropzegging door Felix Meritis 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 Felix Meritis Beheer van haar pand.

In haar vergadering van 7 januari 2014 heeft het College besloten het pand van Felix Meritis aan te kopen (BD2013-014600).

Onderbouwing besluit

Ad 6 a) en b)
Voor de gemeente is het van belang dat het pand leeg komt ingeval de gemeente het aankoopt. Dat geeft de gemeente de ruimte om de verkoop en het toekomstig gebruik van het pand zo goed mogelijk vorm te geven (middels een selectieprocedure). De wijze waarop het pand leeg komt staat nog niet vast, maar duidelijk is wel dat faillissement van FMF beëindiging van de huurovereenkomst door Beheer of door de gemeente (wanneer zij eigenaar is geworden) mogelijk maakt. Continuering van gebruik door FMF in een afgeslankte vorm (middels bijvoorbeeld een doorstart) behoort tot de mogelijkheden.

De gemeente zal na verwerving van het pand een procedure uitschrijven met het doel een geschikte partij te vinden die de eigendom van het pand verwerft en/of exploitatie ter hand zal nemen. Daarbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat zorgvuldigheid boven snelheid gaat.

Belangrijke *inhoudelijke en financiële* uitgangspunten bij deze procedure zijn:

Inhoudelijk
- Functie van het gebouw moet gewaarborgd blijven
- Overlast voor omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt
- Eventueel een nader te bepalen rol voor Foundation in afgeslankte vorm op basis van een toekomstplan 2014-2016
- Een solide partij (financieel, goede governance / toezicht constructie, integer, track record)
- Begane grond moet een openbare publieksfunctie krijgen
- Ruimte bieden voor een dansgezelschap als beoogd vaste huurder van het pand

Financieel
- Een onderbouwd businessplan voor de exploitatie van het gehele gebouw met een kostprijsdekkende huur (zonder subsidie of steun van de gemeente

ook op de lange termijn)
- Investeringsplan in het gebouw plus een meerjarenonderhoudsplan
- Een redelijke verkoopprijs, waarbij minimale verkoopprijs is € 2,5 miljoen
- De selectieprocedure is in overeenstemming met de regels omtrent het verbod op staatssteun en de aanbestedingsregels
- Tijdsplanning overname gebouw, met als uitgangspunt dat gewaarborgd is dat de exploitatie van het gebouw zo snel mogelijk ter hand wordt genomen

Procedureel
Die selectieprocedure kan op verschillende manieren worden vormgeven, bijvoorbeeld in de vorm van een prijsvraag, een klassieke aanbesteding of een veiling. Ook kan gekozen worden voor een besloten procedure zijn met vooraf door de gemeente geselecteerde partijen. Daarin zal nog een keuze gemaakt moeten worden, die mogelijk mede afhankelijk is van de criteria die de gemeente wil hanteren. (Zie boven).
Ook de zwaarte die de gemeente aan de criteria wil geven kan van belang zijn. Ligt het zwaartepunt op het maximaliseren van financiële opbrengst, dan ligt een veiling meer voor de hand. Ligt de nadruk meer op het behoud van de functie, dan kan gekozen worden voor:
- een aanbestedingsprocedure waarin zowel prijs als kwaliteit een rol heeft; of
- een prijsvraag waarbij partijen binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden gevraagd wordt met eigen creatieve inbreng een voorstel te doen voor exploitatie en verwerving van het pand.
- een besloten procedure, waarbij de gemeente vooraf partijen selecteert.

Een prijsvraag kent een onafhankelijke jury; dit kan het draagvlak van de beslissing vergroten. Het betekent ook minder beïnvloedingsmogelijkheden voor de gemeente. Bij de klassieke aanbestedingsprocedure bepaalt de gemeente meer omtrent de inhoud en zal ze zelf de beslissing nemen en onderbouwen.

Op dit moment hebben de volgende kandidaat-kopers zich gemeld:
- Stadsherstel
- Nedstede
- Jan ’t Hoen c.s.
- Het Collectief
- De Gemeente Amsterdam
- Culturele ondernemers

Ad. 8 De dekking is afhankelijk van de hoogte van het gemeentebrede rekeningresultaat en zal bij de rekening een extracomptabel reserveringsvoorstel worden gedaan waaruit eventuele verliezen bij verkoop kunnen worden gedekt.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Deze voordracht is tot stand gekomen in samenwerking met OGA, DMC-treasury, DMC-financien, DMO/Kunst en Cultuur, DJZ en SB

Buiten de gemeente

Er is overleg gepleegd met FMF en haar bewindvoerder. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk proces waarlangs mogelijk tot gezamenlijke voorstellen kan worden gekomen.

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 14 januari 2014

B&W

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

De wethouder Kunst, Cultuur en Monumenten zal in de raadscommissie KSZ van woensdag 15 januari 2014 mondeling toelichting geven. Dit zal deels in de openbaarheid en deels besloten plaatsvinden.

Financiële onderbouwing

Vooralsnog is niet volledig duidelijk welke (financiële) consequenties de voorgenomen aankoop en doorverkoop/exploitatie van het pand Felix Meritis zal hebben. Aannemelijk is dat de aankoop zal dienen te geschieden voor een bedrag van ca. € 5 miljoen en dat doorverkoop zal gebeuren voor een bedrag van ca.€ 2,5 tot € 5 miljoen, waardoor er een mogelijk verlies van maximaal € 2,5 miljoen zal zijn (de gemeentegarantie is nu ongeveer € 2,8 miljoen). In beslispunt 4 worden mogelijke dekkingsbronnen opgevoerd. Als deze daadwerkelijk aangewend gaan worden zal hierover nog wel separate besluitvorming plaats dienen te vinden, bijvoorbeeld bij de jaarrekening 2013.

Geheimhouding

Artikel 55, eerste lid gemeentewet jo. Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, lid 1, sub d (persoonsgegevens) en lid 2, sub b en g (bescherming economische en financiële belangen respectievelijk voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling).

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t., want kabinet

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:
01 verzoekschrift aan de rechtbank
02 verzoek gemeente aan de rechtbank
03 brief vrienden van Felix Meritis aan de Burgemeester

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Besluit college van burgemeester en wethouders