Nummer BD2014-003994
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder Gehrels

Map Wethouder, 15 mei 2014

Kabinet

MW

Wethouder Gehrels

Onderwerp

Selectieprocedure gebouw Felix Meritis

Gevraagde beslissing

1. Akkoord te gaan met de collegevoordracht en de bijbehorende stukken ten behoeve van de agendering voor het College;
2. In te stemmen met het niet opnemen van deelneming in de selectieprocedure.
3. In het licht van het voorkoming van staatssteun de volgende maatregelen te nemen (1) de weging van prijs voor 165 punten, zijnde een percentage van 50% en (2) een taxatie van het pand Felix Meritis

Korte toelichting / samenvatting

Ad 2. Deelneming
Uit juridisch onderzoek blijkt het zeer complex te zijn om alle mogelijke inschrijvingen die opteren voor een deelneming transparant te vergelijken met elkaar èn met de inschrijvers die niet voor een deelneming kiezen. Het voorstel is daarom om de mogelijkheid voor het inschrijven met deelneming te schrappen in de selectiebrochure.

Ad 3. Voorkoming Staatsteun

1 weging van de prijs
De selectieprocedure zoals die nu is vormgegeven, waarbij door de gemeente eisen aan de exploitatie worden gesteld brengt met zich dat er een staatssteunrisico wordt gelopen bij de verkoop. De extra eisen in de procedure leiden er volgens de staatssteunregels toe dat niet met zekerheid kan worden gezegd dat de uitkomst uit de procedure ook kan worden gezien als de marktconforme prijs. Het verkopen van Felix Meritis onder de marktconforme prijs kan het verlenen van staatsteun inhouden. Om het risico, dat de uitkomst van de procedure een niet marktconforme verkoopprijs voor Felix Meritis inhoudt, te verkleinen, wordt voorgesteld om de weging van de factor prijs in ieder geval op 50 % te houden.

2.taxatie
Het risico op het verlenen van staatssteun moet verder worden beperkt door het laten uitvoeren van een taxatie op basis van het toegestaan gebruik. Op die manier kan een indicatie van de marktprijs worden vastgesteld. Deze taxatie kan op twee momenten

- voordat de selectiebrochure wordt gepubliceerd

Deze optie heeft als voordeel, dat mocht het nodig zijn, het minimum bedrag in de selectiebrochure nog kan worden aangepast. De kans dat er dan een groot verschil tussen de winnende biedingen en de marktwaarde komt is klein.

- voordat er een gunningbeslissing wordt genomen

Mocht er een verschil tussen de taxatie en de verkoopprijs van de winnende bieding zitten dan zal moeten worden gekeken of er sprake is van staatssteun en of er eventueel vrijstellingen voor deze vorm van steun zijn. Op voorhand kan hierover geen inschatting worden gemaakt, omdat de business case en de hoedanigheid van de inschrijver (wel of geen onderneming) voor een analyse van belang zijn. Hiermee wordt dus een groter risico genomen dan met de selectie voorafgaande aan de publicatie.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Selectiebrochure Felix Meritis
   met bijlagen:
   1a. inschrijvingsformulier
   1b. eigen verklaring
   1c. model erfpachtbevestiging
   1d. uitgiftetekening
   1e. toelichting bij de kwaliteitspunten “Renovatie en verbouwingsinvestering” en “Herstel monumentale elementen”
2. Beoordelingsprotocol (kabinet)
3. Financiële bijlage (kabinet).
4. Motie 315 inzake het gebouw Felix Meritis dd. 13 maart 2014.
5. Concept-brief aan de gemeenteraad.
6. Voordracht voor de collegevergadering van 27 mei 2014.

Verdere procedurestappen met data

College van B&W op dinsdag 27 mei 2014
Commissie KSZ op <onbekend>

Ander overleg:

Publiciteit / communicatie

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: DJZ, DMC, SB

Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: DJZ adviseert om voor de publicatie een taxatie uit te laten voeren omdat hiermee het staatssteunrisico het kleinst is.

OGA schat in dat de uiteindelijke verkoopprijs niet veel lager zal uitvallen dan de marktwaarde in het taxatierapport. OGA adviseert daarom om de taxatieopdracht parallel aan het selectieproces te laten lopen. Hiermee wordt voorkomen dat het selectieproces verder vertraging oploopt en dat potentiële inschrijvers zich zullen terugtrekken

Ander overleg Beoordelingscommissie.

Productinformatie

Opdracht verleend n.v.t.
Financiering/budget
Tijd
Kwaliteit

Beslissing

Behandelend ambtenaar

5.1, 2, e (OGA), 5.1, 2, e 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl