



Voordracht voor de DB-vergadering van 8 maart

2011

Aankoop muziekmakerscentrum

KABINET

Portefeuille
Portefeuillehouder

Vastgoed
Lieke Thesingh

Tekst wordt gepubliceerd in
de besluitenlijst

Onderwerp

Krediet ten behoeve van de aankoop van het gebouw Atlantisplein 1, het muziekmakerscentrum.

Tekst wordt gepubliceerd in
de besluitenlijst

Het Dagelijks Bestuur besluit

In te stemmen met de raadsvoordracht welke ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden voor de raadsvergadering van 19 april 2011.

Wettelijke grondslag

Het stadsdeel staat garant voor de financiering van het muziekmakerscentrum en heeft hierdoor de wettelijke mogelijkheid om het recht van eerste koop uit te oefenen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 mei 2005 ging de deelraad op voordracht van het dagelijks bestuur akkoord met het verstrekken van een garantie aan SOS voor het Muziekmakerscentrum. Het exploitatieresultaat bleef achter bij de prognoses en op 30 september 2010 is het stadsdeel aangesproken op de garantstelling.

In de besloten deelraadsvergaderingen van 26 juli en 30 september 2010 heeft u met de raad de toekomst van het Muziekmakerscentrum besproken, waarbij in de raadsvergadering van 30 september is besloten tot voorbereidingen voor de aankoop.

Reden besluit

De raad dient vanuit zijn budgetrecht in te stemmen met de kredietfaciliteit die nodig is voor de aankoop van het muziekmakerscentrum.

In verband met de politieke gevoeligheid van het dossier en de nauwe betrokkenheid van de raad is instemming van de raad gewenst bij de door het dagelijks bestuur te nemen stappen.

Uitkomsten advies

Binnen het stadsdeel

Projectteam Muziekmakerscentrum

Voor de uitvoering van het raadsbesluit van 30 september is een projectteam samengesteld. Hieraan hebben medewerkers van de afdeling vastgoed, financiën, communicatie, projectteam Oostpoort, en kunst en cultuur deelgenomen. De adviezen van de verschillende projectleden zijn verwerkt in de raadsvoordracht.

Afdeling Vastgoed

De afdeling vastgoed is vanaf de start in november 2010 vertegenwoordigd geweest in het projectteam.

De afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed is nauw betrokken geweest bij de gesprekken over de aankoop met SOS en MAE.

Gerard Reinds
Afdelingsmanager Vastgoed

Afdeling Financiën

De afdeling Financiën is vanaf december aangehaakt bij het projectteam en heeft het onderwerp MuzyQ ook in de staf Financiën besproken. Daarnaast is Albert van Heijningen (concern controller) nauw bij het project betrokken.

Kees van Doorn
Afdelingsmanager Financiën

Afdeling Juridische zaken

Juridisch advies is vooral extern ingehuurd. De raadsvoordracht is met de afdeling juridische zaken gestuurd ter beoordeling.

Herman Kers
Afdelingsmanager juridische zaken

Buiten het stadsdeel

Fellinger Corporate Law

Uit het boekenonderzoek van SOS en MAE wordt door juridische experts geconcludeerd dat het traject van aankoop op grond van eerste recht van koop kan plaatsvinden zonder dat er civielrechtelijke omstandigheden zijn die verwerving in de weg staan.

Fellinger Corporate Law

Ten aanzien van de huidige situatie concludeert de advocaat dat er geen sprake is van staatssteun. Ook is er geen sprake van oneerlijke concurrentie. Ten aanzien van de toekomstige situatie waarin het stadsdeel eigenaar is van het gebouw wordt staatssteun of concurrentievervalsing actief voorkomen door een huurovereenkomst te sluiten tegen een marktconforme huur.

Colliers International Taxateurs

Bij de bepaling van een marktwaarde wordt uitgegaan van een scenario dat de hoogst mogelijke waarde vertegenwoordigt. De marktwaarde van het Muziekmakerscentrum in het huidige gebruik bepalen is niet mogelijk gebleken, omdat het object een uniek gebruik kent waar geen betrouwbare vergelijkingscijfers voor voorhanden zijn. Door dit gebrek aan informatie heeft de taxateur een ander invalshoek moeten hanteren.

1. Herontwikkeling bestaande opstal tot winkels met parkeergarage en kantoren leidt tot een residuele waarde van € 12.030.000,--.
2. Sloop van het huidige gebouw en oprichting van een nieuw en courant gebouw (parkeergarage in de kelder, winkels op de begane grond en kantoren op de verdiepingen) leidt tot een residuele waarde van € 7.820.000,--.

Lingotto

Uit onderzoek naar de benodigde investeringen voor herbestemmen en het effect

hiervan op de waarde van het pand, blijkt dat herbestemmen van het pand uitsluitend met aanzienlijke investeringen (variërend van 3 tot 15 miljoen euro) mogelijk is. Dit leidt tot een geschatte verkoopopbrengst van 2 tot 7 miljoen (na aftrek en afhankelijk van investering), mits het gebied ontwikkeld is (dus niet voor 2015).

Expertmeeting

Om de wenselijkheid van het (deels) wijzigen van de bestemming van het Muziekmakerscentrum te beoordelen, is een expertmeeting gehouden met experts uit de culturele sector. Aanwezig waren: de directeur van Paradiso, de directeur van de Melkweg, de directeur van dansgezelschap de Dansmakers (tevens betrokken bij het Huis van de Dans) en één van de directeurs van Lingotto. Namens het stadsdeel waren Onno van den Muysenberg, Sigrid Winkel en Rianne Wijnands aanwezig.

- de huidige functie heeft potentie. Het lijkt erop dat het huidige concept onvoldoende tijd heeft gehad om zich te bewijzen.
- Uit het verkennen van de verschillende opties kan geconcludeerd worden dat behoud van de huidige functie, eventueel in combinatie met het huisvesten van muziekonderwijs en/of creatieve industrie, de meest succesvolle optie is. Bij (deels) herbestemmen zijn de verschillen in opbrengst ten opzichte van het huidige gebruik klein en voor veel functies ontbreekt op dit moment (nog) een echte markt. Verbetering van de exploitatie zal in eerste instantie moeten komen door optimalisatie van het huidige gebruik met zo min mogelijk investeringen. Een succesvolle modulaire verhuur is de basis voor een rendabel exploitatiemodel van het gebouw.

Risico's (toelichten)

Bestuurlijk/politieke risico's?

Ja **Risico's met betrekking tot exploitatie**

Het is op dit moment niet met zekerheid te zeggen dat het gebouw met de huidige functionaliteit kostendekkend geëxploiteerd kan worden. Indien in de loop van de tijd blijkt dat herbestemmen nodig is, zal dit negatieve publiciteit tot gevolg hebben.

Financiële risico's?

Ja **Verhuurrisico**

Het verhuurrisico treedt op als het gebouw niet of niet kostendekkend verhuurd kan worden. Dit risico is maximaal gelijk aan de eigenaarlasten, van circa 1,5 miljoen per jaar. De kans dat er tegenover de eigenaarlasten geen inkomsten (huur of exploitatie opbrengst) staan is zeer klein, aangezien het gebouw momenteel deels verhuurd is, waarbij ook huurovereenkomsten met looptijden van 1 tot 5 jaar zijn afgesloten.

Waarderisico

Het waarderisico betreft het verschil tussen de boekwaarde en marktwaarde van het gebouw. Dit risico bedraagt maximaal 12,3 miljoen. Namelijk het verschil tussen het aankoopbedrag van het gebouw van 27,3 miljoen en de hoogste taxatiewaarde die tot op heden is afgegeven; 12 miljoen euro. Dit risico doet zich voor op het moment dat het stadsdeel het gebouw weer verkoopt. Dit risico wordt verkleind door op het gebouw af te schrijven en de mogelijkheid te creëren de exploitatie te verbeteren.

Risico's met betrekking tot exploitatie

Indien de exploitant niet in staat is een huur van € 1.500.000 te betalen, is de exploitatie voor het stadsdeel niet kostendekkend. Het risico van een niet kostendekkende exploitatie doet zich echter bij alle exploitatie scenario's

voor, aangezien op dit moment door niemand met zekerheid te zeggen is dat met het gebouw de benodigde omzet voor een huur van € 1.500.000 te realiseren is. Het blijft daarom nodig de exploitatie strak te monitoren zodat tijdig ingegrepen kan worden indien noodzakelijk.

Fiscale positie Muziekmakerscentrum na aankoop.

Wijzigingen in de functionaliteit en daarmee het gebruik van het muziekmakerscentrum kunnen van invloed zijn op de fiscale positie. Wijziging van de fiscale positie heeft tot gevolg dat de er een correctie plaats zal vinden op de investerings-BTW, wat een extra kostenpost tot gevolg kan hebben. Voordat er besloten wordt tot het wijzigen van de bestemming zal daarom altijd fiscaal advies ingewonnen worden. Mocht er bij bestemmingswijziging sprake zijn van een verrekening van de investerings-btw, dan zullen deze kosten worden meegenomen in de businesscase over de haalbaarheid van de nieuwe bestemming.

Juridische risico's?

Ja **Risico's met betrekking tot staatssteun en concurrentievervalsing**

Onderzoek toont aan dat de risico's ten gevolge van de door andere ondernemers (Melodyline en Jam Studio) aangekaarte veronderstelde staatssteun klein zijn.

Ten aanzien van de huidige situatie concludeert de advocaat dat er geen sprake is van staatssteun. Ook is er geen sprake van oneerlijke concurrentie. Ten aanzien van de toekomstige situatie waarin het stadsdeel eigenaar is van het gebouw wordt staatssteun of concurrentievervalsing actief voorkomen door een huurovereenkomst te sluiten tegen een marktconforme huur. Het aangaan van een huurcontract met ingroei huur (wat momenteel een serieuze overweging is) is in dit opzicht een risico, waarbij een rechtszaak niet uitgesloten is.

Communicatieve risico's?

Ja De raad heeft besloten geheimhouding te hanteren op de stukken en de onderwerpen betrekking hebbende op de zaak muziekmakerscentrum. Het risico is aanwezig dat vanuit verschillende betrokken partijen informatie wordt gelekt.

Personele risico's?

Nee

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

N.v.t.

Voorstel behandeling in commissie / datum commissie

Door de griffie en de raad voor te stellen datum tussen 8 maart en 19 april ter behandeling in een bij een te roepen commissie Muziekmakerscentrum (datum onbekend)

Voorstel datum van behandeling in deelraad

19 april 2011

Financiële paragraaf

Indien het een gecompliceerd en/of meerjarig financieel stuk betreft de tabel aan het eind van de flap invullen!

Financiële gevolgen?

Incidenteel

Indien ja, dekking aanwezig? Ja

In de jaarrekening 2009 is voor 2010 een bedrag van 1 miljoen euro gere-

serveerd.

Voor 2011 en 2012 is er een budget van 2 miljoen euro gereserveerd in de begroting.

Het voorstel is om dit geld in een exploitatiereserve muzikmakerscentrum op te nemen om hiermee de projectkosten, kosten garantstellingen, tekort aankoopkosten gebouw en de exploitatie tekorten te dekken.

Verder is 5 miljoen gereserveerd na de aankoop conform voorstel begroting 2011 af te waarden op de waarde van het pand.

Via de concern financiën van de gemeente Amsterdam (treasury) is een financiering afgesloten van 26,15 miljoen ten behoeve van de aankoop van het pand. Het meerdere ten opzichte van de boekwaarde van het pand zal worden afgelost.

Daarnaast zullen in de perspectievennota 2012 of begroting 2012 de aanvullende middelen aangevraagd worden indien de exploitatiereserve ontoereikend is.

Indien ja, welke kostenplaats? 6800087 MuzyQ

Toelichting

Geheimhouding

In eerdere raadsbehandelingen is besloten tot geheimhouding over deze zaak. Deze geheimhouding is nog van toepassing tot de raad anders besluit.

Publicatie / communicatie

Binnen het stadsdeel Opnemen in kabinet besluitenlijst

Buiten het stadsdeel Geen tot na opheffen geheimhouding

Stukken

Meegestuurd

1. Raadsvoordracht 19 april 2011
2. Commissieflap raadsvoordracht 19 april 2011
3. Bijlage Raadsbesluit 27 juli 2010
4. Bijlage Raadsbesluit 30 september 2011
5. Bijlage Claim garantstelling FGH bank 30 september 2010
6. Bijlage Conclusie Boekenonderzoek SOS en MAE door Fellingner Corporate Law 12 november 2010
7. Bijlage Memo staatsteun en oneerlijke concurrentie Fellingner Corporate Law 17 november 2010
8. Bijlage Memo exploitatie BV (concept)
9. Bijlage Beantwoording vragen VVD
10. Bijlage beantwoording vragen Groen Links

Ter inzage gelegd

1. Boekenonderzoek
2. Bijlage Rapport Lingotto (wordt nagezonden)
3. Bijlage Taxatierapport Colliers International 3 december 2010

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Rianne Wijnands
06 – 123 44 288
r.wijnands@oost.amsterdam.nl

Parafen

Stadsdeelsecretaris

Portefeuillehouder

Screeningscommissie

Besluit Dagelijks Bestuur

Grondexploitatie: Ja/Nee	nee	Totale omvang krediet:				
		Financiële dekking:				
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:				
		Afschrijvingstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:				
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€			
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee						
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?						
	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting