



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost
Deelraad

KABINET

Voordracht voor de raadsvergadering van
19 april 2011

Jaar 2011
registratienummer 235641
Onderwerp Aankoop Muziekmakerscentrum

VOORDRACHT

(DB)

Betreft: krediet ten behoeve van de aankoop van het gebouw Atlantisplein 1, het Muziekmakerscentrum.

Aan de deelraad,

In deze voordracht legt het dagelijks bestuur verantwoording af over de ondernomen stappen in de afgelopen maanden inzake Muziekmakerscentrum MuzyQ. Tevens leggen wij u een besluit voor wat betreft de aankoop van het pand en de exploitatie daarvan. Alles overwegende zijn wij tot de conclusie gekomen dat onderhandse aankoop van het pand met exploitatie door een exploitatie BV van het stadsdeel de beste perspectieven biedt voor het stadsdeel. In deze voordracht lichten wij deze keuzes uitgebreid toe.

Voorgeschiedenis

Sinds 2000 is het stadsdeel in gesprek met de Stichting Orfeos Studio (SOS) over de ontwikkeling van een Muziekmakerscentrum (MMC) in stadsdeel Oost. Eerst wordt gesproken over vestiging in de voormalige Don Bosco school, vanaf 2004 over nieuwbouw. Op 30 mei 2005 gaat de deelraad op voordracht van het dagelijks bestuur akkoord met het verstrekken van een garantie aan SOS voor het Muziekmakerscentrum. Het Muziekmakerscentrum wordt gebouwd, in mei 2009 in gebruik genomen en in oktober 2009 officieel geopend.

Eind 2009 wordt het dagelijks bestuur van voormalig stadsdeel Oost-Watergraafsmeer voor het eerst geïnformeerd over de tegenvallende exploitatie van het Muziekmakerscentrum. Het exploitatieresultaat loopt achter bij de prognoses. In september 2010 wordt de bankgarantie van het stadsdeel aangesproken. Het dagelijks bestuur van – inmiddels – stadsdeel Oost neemt vervolgens stappen om de gevolgen hiervan te kunnen beheersen.

In de besloten deelraadsvergaderingen van 26 juli en 30 september 2010 hebben wij met u de toekomst van het Muziekmakerscentrum besproken. Op 2 november 2010, 7 januari 2011 en medio februari bent u tussentijds door het dagelijks bestuur geïnformeerd. In navolging op het raadsbesluit van 30 september 2010 heeft het stadsdeel de afgelopen maanden meerdere activiteiten uitgevoerd in het kader van de voorbereidingen voor de aankoop. Dit betreft de volgende zaken:

- een taxatie van het gebouw.

- een boekenonderzoek bij en met medewerking van SOS/MAE.
- onderhandelingen met SOS over de aankoopvoorwaarden. Dit betreft de prijs, het recht op terugkoop en de rol van MAE in de toekomstige exploitatie.
- het beëindigen van de bestaande financieringsconstructie tussen SOS, de banken en het stadsdeel als garant. Dit is per 15 november bevestigd, onder voorbehoud van aankoop van het gebouw door het stadsdeel.
- de financiering van de aankoop via de Treasury Amsterdam.
- juridisch onderzoek naar mogelijke staatsteun en concurrentievervalsing.
- onderzoek naar de mogelijkheden voor herontwikkeling en verkoop van het gebouw.
- onderzoek naar mogelijkheden voor het doorexploiteren van het gebouw.
- onderzoek naar de financiële gevolgen van aankoop en exploitatie van het gebouw voor en door het stadsdeel.

De resultaten van deze activiteiten worden hieronder aan de hand van vijf thema's weergegeven:

1. garantstelling
2. aankoop van het Muziekmakerscentrum
3. functionaliteit van het Muziekmakerscentrum
4. exploitatie van het Muziekmakerscentrum
5. verkoop van het Muziekmakerscentrum
6. financiën
7. risico paragraaf

1. Garantstelling

Aanleiding

Op 30 september 2010 is het stadsdeel met terugwerkende kracht vanaf 1 september 2010 door FGH bank aangesproken op de garantstelling voor de financiering van het Muziekmakerscentrum. Vanaf die datum is het stadsdeel verantwoordelijk voor de rente- en aflossingsbedragen verbonden aan de geldlening afgesloten tussen FGH bank en SOS. De garantstelling blijft duren tot het moment dat SOS (delen) van de financieringslasten zelf gaat betalen. MAE heeft tot op de dag van vandaag geen huur betaald aan SOS waardoor SOS niet in staat is de financieringslasten te voldoen. Hoewel de omzet bij het Muziekmakerscentrum groeit, is het op dit moment niet aannemelijk dat binnen afzienbare tijd de nu benodigde € 2.000.000 huur per jaar kan worden voldaan.

Analyse

De aansprakelijkheid voor de garantstelling blijft de komende 10 jaar van kracht voor stadsdeel Oost. Na tien jaar gaat deze aansprakelijkheid voor nog eens tien jaar over op de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Op grond van de toekomstbeelden over de exploitatie van het Muziekmakerscentrum die het stadsdeel zich in de afgelopen periode heeft gevormd, lijkt het waarschijnlijk dat de garantstelling de volledige termijn van 20 jaar aangesproken zal blijven worden. Dit laatste omdat de rente- en aflossingsbedragen van de huidige financiering groter zijn dan de huurbedragen die realistisch in rekening kunnen worden gebracht.

Na deze twee keer 10 jaar is, op grond van de financieringsovereenkomst ongeveer 20 miljoen euro van de uitstaande financiering van 26 miljoen afgelost en de jaarlijks overeengekomen rente na afrekening of verrekening van het gesloten rentederivaat betaald. Het gebouw is dan grotendeels vrij van financiering en is in bezit van SOS.

Voordracht voor de raadsvergadering van 19 april 2011

Wanneer het stadsdeel conform het raadsbesluit van 30 september het Muziekmakerscentrum in eigendom verkrijgt, vervalt de garantstelling en wordt het stadsdeel eigenaar van het gebouw.

Tot aan het moment van aankoop bestaan de lasten voor het Muziekmakerscentrum als gevolg van de garantstelling uit de rentekosten die rechtstreeks voortvloeien uit de garantieovereenkomst. Formeel valt onder de garantstelling ook de periodieke aflossingen. Tijdens de onderhandelingen over een onderhandse aankoop door stadsdeel Oost is met de banken overeengekomen dat er tot het moment van aankoop niet afgelost hoeft te worden op de hoofdsom.

Vooruitlopend op de aankoop van het pand en naar aanleiding van het raadsbesluit van 30 september, heeft de Rabobank op 15 november 2010 een lening verstrekt van 26,15 miljoen euro aan de gemeente Amsterdam (afdeling treasury). Deze financiering is bestemd voor stadsdeel Oost om het pand aan te kopen en de lopende hypotheek bij de FGH bank af te lossen. Stadsdeel Oost kan deze financiering – na goedkeuring door de centrale stad - tegen een rente van 3.19% voor 10 jaar aantrekken indien het in het raadsbesluit gevraagde krediet door de deelraad wordt verstrekt. Door het pand op deze manier te herfinancieren dalen de minimaal benodigde jaarlijkse huuropbrengsten van € 2.000.000 naar € 1.500.000 per jaar.

Het verstrekken van deze lening is voor de financiers van SOS aanleiding geweest om de renteswap die op het pand rust te beëindigen, onder de voorwaarde dat het stadsdeel het gebouw koopt. De kosten als gevolg van de garantstelling zijn hierdoor (tijdelijk) lager dan bij de oorspronkelijke financieringsconstructie. Het stadsdeel ondervindt daarom nu geen (extra) financieel nadeel en heeft de tijd om de aankoop voor te bereiden. Op het stadsdeel wordt thans druk uitgeoefend door de banken om deze tijdelijke situatie te beëindigen.

Dankzij de medewerking van de banken zijn de kosten uit hoofde van de garantstelling momenteel lager dan oorspronkelijk verwacht. Dit is echter wel onder voorwaarde dat het stadsdeel het pand aankoopt. Indien het stadsdeel af ziet van de aankoop, zal er teruggevallen worden op de oorspronkelijke garantstelling en zal het stadsdeel in totaal voor € 1.500.000 per jaar aansprakelijk gehouden (kunnen) worden.

Samenvattend, door aankoop van het pand:

- Vervalt de garantbetaling aan de bank van € 1.500.000 per jaar voor 10 jaar door het stadsdeel en nog eens 10 jaar door DMO.
- Vervalt het risico dat de bank het volledige hypotheekbedrag in een keer opeist.
- Vervalt de renteswap die op het pand rust
- Dalen de benodigde jaarlijkse huuropbrengsten van € 2.000.000 naar € 1.500.000 per jaar.

Kortom, de conclusie uit het raadsbesluit van 26 juli en 30 september 2010 dat aankoop van het gebouw nog steeds het minst nadelige scenario voor het stadsdeel is, wordt door het dagelijks bestuur nog steeds onderschreven.

2. Aankoop Muziekmakerscentrum

Aanleiding

De banken hebben in een eerder stadium al aangegeven dat de garantstelling uitsluitend kan worden beëindigd door het aflossen van de volledige hypotheekschuld. De koopsom van het gebouw moet hierdoor in ieder geval toereikend zijn om de uitstaande hoofdsom en de rente als verschuldigd onder de hypotheek af te lossen.

Analyse

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.

Met betrekking tot de aankoop van het pand zijn er twee mogelijkheden:

1. Het pand kan onderhands aangekocht worden
2. Het pand kan via een executeire verkoop gekocht worden.

Bij verkoop door executie zal het gebouw vrijwel zeker voor een lager bedrag dan de uitstaande hypotheek en overige vorderingen verkocht worden. Uit hoofde van de garantstelling is het stadsdeel vervolgens verantwoordelijk voor het voldoen van de openstaande schulden van SOS. Dit houdt in dat het stadsdeel in dit scenario minimaal € 26.431.276 moet betalen om het gebouw in eigendom te verkrijgen. Het juridische traject kent een langere doorlooptijd dan onderhandse aankoop. Onder andere vanwege deze doorlooptijd is er een risico op leegstand in het gebouw. Daarnaast brengt dit traject bijkomende kosten voor de inzet van juridische experts met zich mee.

Bij onderhandse verkoop wordt een juridisch traject voorkomen en wordt het aankoopbedrag en de aankoopvoorwaarden voor aan- en verkoop in overleg met de verkopende partij bepaald. Vanwege de garantstelling is de het aankoopbedrag naar verwachting nagenoeg even hoog als de totale kosten van aankoop door middel van een executeire verkoop. Bovendien worden kosten voor het juridische traject bespaard en wordt het risico van leegstand voorkomen. De kosten komen in dit geval neer op de stichtingskosten van het pand, verhoogd met de waarde van de nagelvaste inventaris van het pand. De aankoopssom is hiermee hoger dan een situatie waarbij het aankoopbedrag uitsluitend bestaat uit de in te lossen hypotheekschuld.

Gevolg

In de stuurgroep is op basis van bovenstaande uitgangspunten het aankoopbedrag uiteindelijk vastgesteld op € 27.286.000. Het aankoop bedrag bestaat hiermee uit:
€ 26.586.000 hypotheek inclusief stichtingskosten
€ 700.000 vergoeding voor de nagelvaste investeringen (de servicebalies en akoestische panelen)

Met SOS is onderhandeld over de voorwaarden voor verkoop. SOS is akkoord met verkoop van het Muziekmakerscentrum voor € 27.286.000.

Na aankoop resteren er derhalve geen vorderingen meer tussen SOS en MAE of derden die het stadsdeel (financieel) kunnen benadelen.

3. Functionaliteit van het Muziekmakerscentrum¹

Aanleiding

In de onderbouwing van het raadsbesluit van 30 september zijn diverse alternatieven geschetst voor de exploitatie van het gebouw.

Analyse

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. Doel van de bijeenkomst was te komen tot een aantal scenario's met betrekking tot de bestemming van het Muziekmakerscentrum.

Om een goed beeld te krijgen van de toegevoegde waarde van het (deels) herbestemmen van het gebouw, hebben we de experts gevraagd suggesties aan te dragen over nieuwe of aanvullende functies voor het Muziekmakerscentrum. Hierbij hebben we het volgende afwegingskader gehanteerd:

- Rendement van de investering
- Mate waarin er vanuit de markt vraag is naar een eventuele nieuwe functie
- Toegevoegde waarde van de aangepaste functie voor stadsdeel Oost en/of Oostpoort.

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 Lingotto². Namens het stadsdeel waren Onno van den Muysenberg, Sigrid Winkel en Rianne Wijnands aanwezig.

Voordat er gedacht is over alternatieve functionaliteit bleek dat de experts het erover eens zijn dat de huidige functie potentie heeft en op bepaalde onderdelen een optimalisatie plaats moet vinden. Akoestiek, klimaat en logistiek zijn leidend geweest in het ontwerp en de investeringen van het gebouw. Hiermee is een kwalitatief goed gebouw gerealiseerd voor muzikmakers. Muziekstudio's zijn in netto oppervlak de belangrijkste functie in het gebouw. De overige functies zijn van ondergeschikt belang. Het huidige concept heeft echter onvoldoende tijd gehad om zich te bewijzen.

Uit de expertmeeting zijn vijf varianten gekomen om nader te onderzoeken:

1. Muziek + dans
2. muziek + onderwijs
3. muziek + creatieve industrie (omroepen / media, productiemaatschappijen, ontwerpbureau's, internet, game industrie etc)
4. volledig herbestemmen van het pand
5. behoud huidige functie

¹ Uit dit hoofdstuk volgt geen concrete besluitvorming. Dit hoofdstuk is toegevoegd naar aanleiding van het raadsbesluit van 30 september 2010. De uitkomst van het onderzoek is wel van invloed op de conclusies in hoofdstuk 4.

² Lingotto is een bedrijf dat is gespecialiseerd in het ontwikkelen van binnenstedelijke en multifunctionele gebouwen. Ze hebben onder andere de Kauwgomballenfabriek (deels in eigen beheer) ontwikkeld.

Hieronder volgt een verdere uitwerking van elk van deze scenario's.

1. Muziek en Dans

Uit de expertmeeting is gebleken dat dans in combinatie met muziek het onderzoeken waard was, omdat de disciplines muziek en dans elkaar aanvullen / versterken.

De optie Muziekmakerscentrum + dans is globaal verkend. Hoewel de disciplines elkaar artistiek zouden kunnen versterken en/of aanvullen, is de bouwkundige staat van het Muziekmakerscentrum niet geschikt voor dans. Het programma van eisen van het Huis van Dans is niet te combineren met de constructie van het Muziekmakerscentrum. In het PvE voor het Huis van de Dans staat bijvoorbeeld dat er vrije dansruimtes moeten komen met een minimale breedte van 12 meter. Deze zijn door de kolommenstructuur van het Muziekmakerscentrum niet te realiseren, tenzij je ingrijpende bouwkundige voorzieningen treft. Arthur Galdeij, de 'bouwmeester' van het Danshuis, heeft deze conclusie onderschreven.

Aan dit scenario wordt verder geen invulling gegeven.

2. Muziek en Onderwijs

In een eerder stadium is de optie huisvesten van regulier onderwijs in het Muziekmakerscentrum al onderzocht.

Voor regulier onderwijs zijn er niet voldoende passende ruimtes beschikbaar. De kantoorruimtes beslaan slechts een klein deel van het pand. De oefenruimtes zijn niet of nauwelijks geschikt te maken voor reguliere onderwijsactiviteiten (oppervlakte per ruimte ontoereikend, gebrek aan daglicht etc). Echter, zodra een deel van het onderwijs muziek of aan muziek gerelateerde activiteiten betreft, lijkt het pand te beschikken over voldoende ruimtes om onderwijs te huisvesten. Bij dergelijk onderwijs kan er namelijk gebruik gemaakt worden van de oefenruimtes in hun oorspronkelijke functie.

De optie Muziekmakerscentrum en muziekonderwijs wordt verder ingevuld. Momenteel is er serieuze interesse van een mbo voor popmuziek om zich in het Muziekmakerscentrum te huisvesten. Medio maart is duidelijk of de belangen van de opleiding en de exploitatie van het muziekmakerscentrum te verenigen zijn.

3. Muziek en creatieve industrie (omroepen / media, productiemaatschappijen, ontwerpbureau's, internet, game industrie etc)

Lingotto heeft in opdracht van het stadsdeel een quickscan gedaan naar de gebruiksmogelijkheden van het pand voor deze doelgroep.

Het gebouw is mogelijk interessant voor (grote) muziekgerelateerde mediabedrijven. Voorwaarde is in dit geval wel dat de omgeving zo goed als afgebouwd is omdat (grote) partijen uit dit segment de huidige overlast en matige uitstraling van de omgeving niet acceptabel zullen vinden. Kleine huurders met name uit de creatieve industrie zijn een interessante doelgroep. Ook hier geldt dat het aanbod kwalitatief in orde moet zijn en gelegen op goed bereikbare en/of levendige plek. Om de kantoorruimtes en/of een deel van de oefenstudio's specifiek geschikt te maken voor de creatieve industrie, moeten er aanpassingen aan het gebouw gedaan worden. Met een aantal van deze ingrepen wordt het gebouw ook voor de huidige functie aantrekkelijker. De aanbevelingen ten behoeve van het scenario Muziekmakerscentrum en creatieve industrie kunnen daarom ook worden gebruikt bij andere scenario's.

Voordracht voor de raadsvergadering van 19 april 2011

De optie muziek en creatieve industrie wordt (deels) ingevuld. Aanpassingen die ook binnen het huidige gebruik toegevoegde waarde hebben zullen worden doorgevoerd. Er zal niet geïnvesteerd worden in aanpassingen die uitsluitend voor de creatieve industrie benodigd zijn

4. Volledig herbestemmen van het pand

Ook voor deze variant hebben we Lingotto gevraagd een advies uit te brengen. Zij zien mogelijkheden om het gebouw (eventueel deels) om te vormen tot bijvoorbeeld een hotel annex congrescentrum of geschikt te maken voor studentenhuisvesting. De conclusie van het onderzoek wijst echter uit dat herbestemming (zeker op korte termijn) niet lucratief is. De muziekstudio's staan centraal en zijn bepalend voor veel van de gemaakte keuzen in het ontwerp. Dit maakt de flexibiliteit van het gebouw zeer beperkt. Substantiële functiewijzigingen vereisen al snel grote investeringen die met de huuropbrengsten van de nieuwe functie in de huidige markt niet of nauwelijks terug verdiend worden.

Het pand bestaat uit ongeveer 8.400 vierkante meter verhuurbaar oppervlakte. Uitgaande van een vaste vierkante meterprijs voor het totale verhuurbare oppervlakte van (gemiddeld) € 175 per vierkante meter, bedraagt de maximale van het gebouw € 175 * 8.400 = € 1.400.000 euro per jaar. Om de oefenstudio's geschikt te maken voor andere functies, moet er bovendien geïnvesteerd worden. Deze investering gaat daarmee nog weer ten koste van de maximum opbrengst. Met een goede bezettingsgraad van de modulaire ruimtes, waarbij deze ruimtes voor een tarief per uur verhuurd worden, is het opbrengstpotentieel groter. Bijvoorbeeld, bij een bezettingsgraad van 30% is de opbrengst € 2.000.000.

Een alternatief voor volledig herbestemmen zou kunnen zijn deels herbestemmen van de begane grond, waarbij in aanvulling op de retailfuncties in Oostpoort extra ruimte voor winkels wordt gecreëerd. Ook hiervoor zijn investeringen benodigd. Indien de baten van deze optie opwegen tegen de kosten, zal deze optie verder worden uitgewerkt.

De optie volledig herbestemmen wordt niet verder ingevuld. Afhankelijk van een kosten-baten analyse kan er voor gekozen worden de begane grond nadrukkelijker dan nu het geval is een retailfunctie te geven.

5. Behoud huidige functie - Muziekmakerscentrum

Een succesvolle modulaire verhuur is de basis voor een rendabel exploitatiemodel van het gebouw. De huuropbrengsten bij wijziging van bestemming van de modulaire ruimtes is naar verwachting lager dan de huuropbrengst van de modulaire omzet bij huidig gebruik. Voorwaarde is wel een hogere bezettingsgraad van de modulaire ruimtes dan nu het geval is.

De optie voortzetten (en verbeteren) van de huidige functie wordt momenteel verder ingevuld door adviezen van de experts die de huidige functionaliteit verbeteren op te volgen.

Gevolg

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. Mogelijk dat er voor alternatieve functies meer vraag is na realisatie van Oostpoort. Verbetering van de exploitatie zal tot die tijd 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.

4. Exploitatie van het Muziekmakerscentrum

Aanleiding

Met het in eigendom verkrijgen van het Muziekmakerscentrum, moet er ook een besluit genomen worden over de wijze van exploiteren. Een advies over de exploitatie van het gebouw na aankoop hangt in grote mate samen met de functionaliteit van het gebouw. In het raadsbesluit van 30 september is voorgesteld ten behoeve van de exploitatie een BV op te richten.

Analyse

Ten aanzien van de wijze van exploiteren zijn in het kader van de besluitvorming de volgende opties verkend;

1. Doorstart van exploitatie door MAE
2. Exploitatie door private exploitant
3. Exploitatie door exploitatie BV stadsdeel
4. Exploitatie door meerdere partijen in een gezamenlijke exploitatie onderneming

Hieronder volgt per scenario een korte uiteenzetting.

1. Doorstart van exploitatie door MAE.

MAE blijft exploitant van het geheel en huurt het gebouw van het stadsdeel. MAE verplicht zich hiermee tot het betalen van de vooraf overeengekomen (marktconforme) huur.

Zolang de overeengekomen huur wordt betaald, heeft het stadsdeel verder geen bemoeienis met de exploitatie van het gebouw.

Voordeel:

- Voorkomen van leegstand
- Tegenover hypotheek staan huurinkomsten
- In alle opzichten voortzetting van het huidige concept
- Voorkomen van juridische en bijkomende kosten als gevolg van juridisch aankooptraject
- Sterkere positie stadsdeel met betrekking tot onderhandelingen over huurcondities en toekomstige exploitatie
- Het risico van een kostendekkende exploitatie ligt in eerste instantie bij derden

Nadeel:

- Hogere aankoopkosten
- Bij verlaging van de huursom ten opzichte van de huidige huur, risico op juridische procedures door concurrentie in verband met concurrentie vervalsing.
- Beperkte mogelijkheden tot verbeteren van het gebouw en exploitatie aangezien MAE over weinig financiële reserves beschikt en dus pas in staat zal zijn te investeren in het pand bij een winstgevende exploitatie
- Geen zekerheid dat MAE in staat zal zijn de huur te betalen

- Negatief advies van de centrale stad op voortzetten van de relatie met MAE

2. Exploitatie door private beheer exploitant.

In dit scenario wordt met een andere dan de huidige exploitant een huurovereenkomst gesloten. Door middel van een programma van eisen of een (mini)competitie kan gezocht worden naar de meest geschikte exploitant. Deze exploitant huurt het hele gebouw van het stadsdeel. Zolang de overeengekomen huur wordt betaald, heeft het stadsdeel geen verdere bemoeienis / inbreng met de exploitatie van het gebouw.

Voordeel:

- Einde aan relatie met een exploitant waarvan het onzeker is of deze de huur kan betalen (zodra dat mogelijk is)
- Het risico van een kostendekkende exploitatie in eerste instantie bij derden
- Door traject van gunnen geen risico op juridische procedures in het kader van concurrentievervalsing.

Nadeel:

- Geen zekerheid of er geschikte exploitant is (er is nog niemand gevonden)
- Lange doorlooptijd in vinden (gunnen) van exploitanten met risico tot leegstand gedurende deze periode
- Een langer aankooptraject via de juridische weg
- Na gunning verliest het stadsdeel voor een groot deel de regie op de ontwikkeling van het pand

3. Exploitatie door exploitatie BV van het stadsdeel.

Ten behoeve van de exploitatie richt het stadsdeel een BV op, waarbij het stadsdeel enig aandeelhouder is. Het stadsdeel zal moeten zorgen voor voldoende gekwalificeerd personeel (kwalitatief en kwantitatief) om het Muziekmakerscentrum te exploiteren. Hiermee is het stadsdeel verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde expertise voor de exploitatie. In het raadsbesluit van 30 september is reeds uiteengezet dat het exploiteren van een Muziekmakerscentrum niet tot de kerntaken van het stadsdeel behoort en directe bemoeienis van het stadsdeel in de exploitatie tot een minimum moet worden beperkt. De exploitatie BV kan fungeren als "vangnet" indien een andere wijze van exploiteren **niet haalbaar is en/of niet slaagt**, zodat de exploitatie van het muziekmakerscentrum in dit geval niet stil valt.

Voordeel:

- Einde aan relatie met een exploitant waarvan het onzeker is of deze de huur kan betalen
- Zowel beheer als exploitatie in handen van stadsdeel; stadsdeel is in staat de verdere ontwikkelingen van het pand te bepalen; regie over toekomst van het gebouw
- Geen risico op juridische procedures in het kader van concurrentievervalsing.

Nadeel:

- Exploitatie van het Muziekmakerscentrum is geen kerntaak van het stadsdeel,
- Het niet realiseren van een kostendekkende exploitatie is direct terug te voeren op het stadsdeel; hierdoor geen **volledige** scheiding eigendom en exploitatie

- Juridische en bijkomende kosten als gevolg van juridisch aankooptraject

4. Exploitatie door meerdere partijen in een gezamenlijke exploitatie onderneming. In dit scenario zoekt het stadsdeel naar partners om (al dan niet gezamenlijk met het stadsdeel) de exploitatie vorm te geven. De keuze van (mede) exploitanten zal afhangen van de benodigde expertise. Door de bundeling van kennis kan de exploitatie geoptimaliseerd worden.

Voordeel:

- (deel) exploitatie door experts met een hoger rendement of hogere kwaliteit per functionaliteit tot gevolg
- Het stadsdeel kan een aandeel houden in de exploitatie en zo het belang van het stadsdeel dienen, zonder als enige verantwoordelijk te zijn voor de exploitatie.
- Einde aan relatie met een exploitant waarvan het onzeker is dat deze de huur kan betalen

Nadeel:

- Lange doorlooptijd in vinden (gunnen) van geschikte aandeelhouders met risico tot leegstand gedurende deze periode
- Juridisch aankooptraject

Bij bovenstaande scenario's dienen een aantal kanttekeningen geplaatst te worden. Ten aanzien van het scenario exploitatie door een private exploitant (scenario 2) is het van belang te constateren dat er zich nog geen gegadigden hebben gemeld. Daarnaast is met name het risico op het verliezen van de regie op de functionaliteit van het pand een belangrijke reden om dit scenario niet te kiezen. Zolang de exploitant de overeengekomen huur betaalt, en zicht houdt aan hetgeen in de gunning is overeengekomen, heeft het stadsdeel geen titel om nadere eisen te stellen aan de exploitatie. Dit is een nadeel omdat op dit moment nog niet duidelijk is welke vorm van exploitatie de verkoopbaarheid van het gebouw het meest vergroot.

Het scenario exploitatie BV door het stadsdeel (scenario 3) heeft tot gevolg dat er in zekere mate vermenging optreedt in eigendom en verantwoordelijkheid voor een succesvolle exploitatie.

Scenario 4 (exploitatie in gemeenschappelijk aandeelhouderschap) is een goede combinatie van regie houden als stadsdeel en de nodige expertise organiseren met betrekking tot de exploitatie van het gebouw. Deze optie zal echter verder uitgewerkt moeten worden. Dit houdt in: nader onderzoek naar de exacte juridische constructie en samenstelling van de gemeenschappelijke exploitatie organisatie. Hierbij is meer ervaring met de exploitatie van het pand een pre. Op dit moment is onvoldoende duidelijk wat de potentie van het gebouw is bij voortzetten van het huidig gebruik. Ook is niet te voorspellen welke rol het gebouw heeft indien Oostpoort verder ontwikkeld is. Om deze reden is het niet verstandig nu te kiezen voor deze optie. Daarnaast hebben zich nog geen gegadigden gemeld om in gemeenschappelijkheid de exploitatie vorm te geven.

Bij de scenario's 2 tot 4 kan een juridische procedure nodig zijn om de samenwerking met MAE op te zeggen.

Gevolg

Verwijderd: Bij de onderhandelingen met de huidige exploitant (MAE) over een nieuwe huurovereenkomst heeft het stadsdeel een sterkere positie in het stellen van aanvullende eisen ten aanzien van de exploitatie van het gebouw.

Voordracht voor de raadsvergadering van 19 april 2011

Voor scenario 2 en 4 zijn externe partners (dan wel als exploitant, dan wel als medeaandeelhouder) vereist, die op dit moment nog niet gevonden zijn, hoewel er met zeer veel uiteenlopende partijen is gesproken over exploitatie van het muziekmakerscentrum. Dit houdt in dat de scenario's 1 en 3 momenteel de enige twee haalbare alternatieven zijn.

Hierbij vereist scenario 3 - exploitatie BV van het stadsdeel - expertise die de stadsdeelorganisatie niet in huis heeft en wat niet past bij de kerntaken van een stadsdeel. Bovendien brengt deze constructie vermenging van eigendom en exploitatie met zich mee, waarbij niet met zekerheid te zeggen is dat er een kostendekkende exploitatie zal worden gerealiseerd.

Scenario 1 (voortzetten exploitatie door MAE) heeft ook een aantal nadelen. De centrale stad heeft een negatief advies uitgebracht om de samenwerking met deze ondernemers voort te zetten. Daarnaast is MAE niet in staat de huur uit het lopende huurcontract te voldoen. Om het MAE mogelijk te maken de huurovereenkomst na te komen, kan er een huurgewinning overeengekomen worden. Hiermee loopt het stadsdeel kans op juridische procedures van concurrenten in het kader van concurrentie vervalsing. Ten tweede is er ook met huurgewinning een kans dat MAE niet in staat is de huur te voldoen.

Momenteel rest in optiek van het dagelijks bestuur geen andere keuze dan dat de exploitatie BV van het stadsdeel de exploitatie overneemt.

Om een vlotte overgang van exploitant te kunnen realiseren, zal bij de aankoop worden bedongen worden dat MAE instemt met een soepele overdracht aan de exploitatie BV van het stadsdeel. Vervolgens kan door de exploitatie BV van het stadsdeel, afhankelijk van de situatie met betrekking tot exploitatie alsnog gekozen worden voor exploitatie door meerdere partijen in een gemeenschappelijke exploitatie onderneming of gunning aan een private exploitant of verkoop van het pand.

In de bijlage memo exploitatie BV is een eerste opzet gemaakt over de taken en verantwoordelijkheden van de exploitatie BV. Direct na aankoop wordt gestart met het oprichten van de exploitatie BV waarbij de deelraad conform de wetgeving in de gelegenheid wordt gesteld wensen en bedenken te uiten.

5. Verkoop van het Muziekmakerscentrum

Aanleiding

In het raadsbesluit van 30 september is besloten het Muziekmakerscentrum te verkopen zodra de markt zodanig is dat er een goede prijs voor het gebouw te krijgen is. Verder is in de voordracht opgenomen dat besloten kan worden 5 miljoen euro af te boeken op de waarde van het pand na aankoop³.

Analyse

In het kader van de aan- en verkoop is het pand getaxeerd. Verder is er in het kader van het onderzoek naar het herbestemmen van het pand een inschatting gemaakt van de mogelijke waardeverbetering die herbestemming tot gevolg heeft.

Bij de bepaling van een marktwaarde wordt uitgegaan van een scenario dat de hoogst mogelijke waarde vertegenwoordigt. In eerste instantie is gekeken tot welke marktwaarde het huidige gebruik/functie als Muziekmakerscentrum zou leiden.

Normaliter zal de waarde, in simpele vorm, berekend worden op basis van een kapitalisatie van de huurwaarde. De huurwaarde is de markthuur die onder normale omstandigheden door iedere willekeurige partij voor onderhavig object betaald zal worden. Op deze wijze de waarde van het Muziekmakerscentrum 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. Dit heeft geleid tot de onderstaande scenario's.

- Scenario 1: herontwikkeling bestaande opstal tot winkels met parkeergarage en kantoren.
Dit scenario leidt tot een residuele waarde van € 12.030.000,-.
- Scenario 2
In dit scenario wordt uitgegaan van de sloop van het huidige gebouw en de oprichting van een nieuw en courant gebouw bestaande uit een parkeergarage in de kelder, winkels op de begane grond en kantoren op de verdiepingen.
Dit scenario leidt tot een residuele waarde van € 7.820.000,-.

Lingotto heeft ten behoeve van hun advisering over herbestemmen van het pand, onderzoek gedaan naar de benodigde investeringen voor herbestemmen en het effect hiervan op de waarde van het pand. Uit dit onderzoek blijkt dat herbestemmen van het pand uitsluitend met aanzienlijke investeringen (variërend van 3 tot 15 miljoen euro) mogelijk is. Het effect van deze investeringen op de waarde van het pand is een geschatte verkoopopbrengst van 2 tot 7 miljoen (na aftrek en afhankelijk van investering), mits het gebied ontwikkeld is (dus niet voor 2015).

Gevolg

Op dit moment is het niet aannemelijk dat het pand op korte termijn voor een dusdanig bedrag verkocht kan worden dat het aankoopbedrag van € 27.286.000 wordt terugverdiend. Verkoop op korte termijn leidt hiermee tot een verlies van tenminste € 15.256.000; te weten het verschil tussen de koopsom van het pand (€ 27.286.000) en

³ Zie bijlage 2 voordracht voor de raadsvergadering van 29 september 2010 pag. 15

Voordracht voor de raadsvergadering van 19 april 2011

de hoogste (€ 12.030.000) nu bekende taxatiewaarde. De laagste taxatiewaarde gaat uit van sloop nieuwbouw, een optie die niet aan de orde is en verder in de besluitvorming niet meegenomen wordt.

In de begroting 2011 is een reservering gemaakt ter hoogte van € 5.000.000. Dit zal aangewend worden om na aankoop de waarde van het pand af te boeken. Hiermee wordt het risico op een niet een kostendekkende verkoop in de toekomst verkleind. Dit wordt verder bereikt door jaarlijks af te schrijven op het pand.

Over drie tot vijf jaar (waarbij bovendien Oostpoort grotendeels gerealiseerd is) kan beter dan nu het geval is, de haalbaarheid van een kostendekkende exploitatie en verkoop beoordeeld worden. Dat is in optiek van het Dagelijks Bestuur het moment waarop besluitvorming over de verkoop van het pand opnieuw aan de orde zal zijn. Uiteraard zal het DB alert blijven op mogelijkheden om het pand eerder te verkopen, maar op basis van de meningen van de experts verwacht het Dagelijks Bestuur dat zich in de komende vijf jaar weinig kansen zullen aandienen.

6. Financiën

Om de kosten uit hoofde van de garantstelling, de aanloopkosten voor aankoop en het mogelijke exploitatietekort in de eerste drie jaar te dekken, zijn de volgende reserveringen gemaakt.⁴

- In de jaarrekening 2009 is voor 2010 een voorziening op de garantiebetalings opgenomen van € 1.000.000.
- Verder is voor 2011 en 2012 € 2.000.000 budget gereserveerd in de begroting 2011.
- In de begroting 2011 is een bedrag van € 5.000.000 gereserveerd voor het afwaarderen van de aankoopwaarde van het pand.

Het restant van de voorziening 2010 en de reserveringen van 2011 en 2012 worden toegevoegd aan een exploitatiereserve in het kader van een projectfinanciering voor 5 jaar.

Deze exploitatiereserve is toereikend om de aanloopkosten in 2010 en 2011 en tegenvallers in het exploitatieresultaat te dekken. De beraadslagingen over de huurovereenkomst tussen de exploitatie BV en het stadsdeel moeten nog gestart worden. Insteek van het stadsdeel is dat de huur in ieder geval niet lager wordt dan € 800.000 voor het eerste jaar en dat uiterlijk in 2013 sprake is van een te realiseren huur van € 1.500.000.

Dit scenario is weergegeven in onderstaand schema om te aan te geven dat met de beoogde reservering van € 3.000.000 de projectkosten, aanloopkosten en exploitatietekorten de eerste vijf jaar voldaan kunnen worden. Hierbij is de huur die op basis van de huidige exploitatie en prognose haalbaar lijkt als uitgangspunt genomen.

In de berekening is verder uitgegaan van de volgende kengetallen.

aankoop bedrag MMC	€ 27.286.000,00
afwaardering / eigen middelen	€ 5.000.000,00

⁴ Zie ook programmabegroting 2011 pag. 11 en 12 en perspectievennota 2010 pag. 10 en 13.

Voordracht voor de raadsvergadering van 19 april 2011

lening / boekwaarde bij start	€ 22.286.000,00 *
-------------------------------	-------------------

* Het meerdere ten opzichte van de lening van € 26.150.000 zal in dit geval worden afgelost.

boekwaarde pand	€ 22.286.000,00
grondwaarde	€ 2.800.000,00
boekwaarde pand excl. Grond	€ 19.486.000,00
aflossing per jaar gemiddeld gedurende 40 jaar	€ 487.150,00

Eigenaarslasten per m2 bruto vloeroppervlak	
Verhuurbeheer en administratie	€ 5,00
Reserve groot onderhoud per jaar	€ 18,55
Jaarlijks onderhoud	€ 7,50
Belastingen (OZB)/verzekeringen eigenaar	€ 1,00
Onvoorzien/overhead stadsdeel	€ 2,00
	€ 34,05

Op basis van 11.825 m2 bruto vloeroppervlakte, bedragen de eigenaarslasten afgerond € 400.000 per jaar voor het gehele gebouw.

	2011	2012	2013	2014	2015
Lasten					
Projectlasten*	€ 750.000,00				
rente	€ 711.370,00	€ 695.819,00	€ 680.268,00	€ 664.716,00	€ 649.165,00
aflossing	€ 487.500,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00
eigenaarslasten	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00
Baten					
huur	€ 800.000,00	€ 1.200.000,00	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00
Resultaat	€ 1.548.870,00-	€ 383.319,00-	€ 67.768,00-	€ 52.216,00-	€ 36.665,00-
waarde pand begin jaar	€ 22.286.000,00	€ 21.798.500,00	€ 21.311.000,00	€ 20.823.500,00	€ 20.336.000,00
rente	€ 711.370,00	€ 695.819,00	€ 680.268,00	€ 664.716,00	€ 649.165,00
aflossing	€ 487.500,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00	€ 487.500,00
waarde eind pand eind jaar	€ 21.798.500,00	€ 21.311.000,00	€ 20.823.500,00	€ 20.336.000,00	€ 19.848.500,00
saldo exploitatie reserve	€ 3.000.000,00	€ 1.451.130,00	€ 1.067.811,00	€ 1.000.043,00	€ 947.827,00
onttrekking / dotatie	€ 1.548.870,00-	€ 383.319,00-	€ 67.768,00-	€ 52.216,00-	€ 36.665,00-
restant budget	€ 1.451.130,00	€ 1.067.811,00	€ 1.000.043,00	€ 947.827,00	€ 911.162,00

* de projectlasten bestaan uit kosten in het kader van het project aankoop Muziekmakerscentrum, kosten uit hoofde van de garantstelling en aanvullende kosten aankoop waaronder afkoop erfpacht en boete vervroegd aflossen die in 2010 en 2011 tot op heden zijn gemaakt.

Bij een gerealiseerde huur onder de hierboven genoemde bedragen, zal de exploitatiereserve eerder uitgeput raken. Bij een minimale huur van € 450.000 per jaar is in 2012 de exploitatiereserve uitgeput. Dit houdt in dat in dat geval in 2012 een reservering bij de perspectievennota zal moeten worden opgenomen. Eveneens kan het uitputten van de exploitatiereserve reden zijn om te besluiten tot herbestemmen en/of verkoop van het pand.

Boete vervroegd aflossen

Op de overeenkomst tussen SOS en de FGH Bank zijn de algemene voorwaarde van de FGH bank van toepassing. Het stadsdeel treedt op basis van de garantstelling in de plaats van SOS. De algemene voorwaarden van de financiering worden hierdoor van toepassing op het stadsdeel. Eén van de voorwaarde is een boete bij het vervroegd aflossen van de totale hypotheekschuld, in dit geval € 242.000,=. Het stadsdeel heeft aangegeven niet zonder meer akkoord te gaan met het eenzijdig opleggen van deze boete door de FGH bank.

Afkoop erfpacht

Op het moment dat stadsdeel Oost het Muziekmakerscentrum verkrijgt, komt het erfpachtrecht te vervallen. De inkomstenderving van circa € 110.000 die hierdoor bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ontstaat, moet bij aankoop van het pand conform centraal stedelijk beleid worden voldaan door het stadsdeel.

Verwijderd: Aangezien noch het stadsdeel noch de FGH bank baat heeft bij een juridisch geschil doet zich de mogelijkheid ten aanzien van de boeterente speciale afspraken te maken. Hierbij wordt de boeterente conform de algemene voorwaarde in rekening gebracht bij de gemeente Amsterdam en ingelost, maar is de FGH bank bereid dit bedrag (€ 242.000,=) beschikbaar te stellen voor de doorstart van de exploitatie van het Muziekmakerscentrum. Dit vanuit het oogpunt dat bij overeenstemming over de onderhandse aankoop van het Muziekmakerscentrum en het zonder juridische procedure voortzetten van de exploitatie van de huidige ondernemer geld nodig is voor de investeringen die moeten plaatsvinden in het gebouw en voor het promoten van het muziekmakerscentrum. ¶ De boeterente heeft geen invloed op de koopsom voor het gebouw want is onderdeel van de kosten uit hoofde van de garantstelling. Het bedrag voor de boeterente wordt ten laste gebracht van de reeds beschikbare middelen op grond van de garantstelling in de jaarrekening 2009. Aangezien het stadsdeel door de garantstelling gehouden is aan de algemene voorwaarden voor de financiering, is er een gereede kans dat ook zonder deze afspraken deze € 242.000 betaald had moeten worden. Met de nu gekozen oplossing komt het bedrag echter ten goede aan de doorstart. Het stadsdeel zal deze investeringsimpuls aanvullend blijven monitoren doordat over de besteding van dit bedrag in de jaarrekening van MAE verantwoording moet worden afgelegd.

7. Risicoparagraaf

Risico's met betrekking tot aan- en verkoop

Met de aankoop vervalt de garantstelling en resteren er voor het stadsdeel primair 2 risico's: Het verhuurrisico en het waarderisico. Het verhuurrisico treedt op als het gebouw niet of niet kostendekkend verhuurd kan worden. De eigenaarlasten lopen dan door en daarvoor is geen of onvoldoende dekking. Dit risico is maximaal gelijk aan de eigenaarlasten, van circa 1,5 miljoen euro per jaar. De kans dat er tegenover de eigenaarlasten helemaal 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.

Het waarderisico betreft het verschil tussen de boekwaarde en marktwaarde van het gebouw. € 15.256.000; te weten het verschil tussen de koopsom van het pand (€ 27.286.000) en de hoogste (€ 12.030.000) nu bekende taxatiewaarde. Dit risico doet zich voor op het moment dat het stadsdeel het gebouw weer verkoopt (zie ook onder verkoop Muziekmakerscentrum). Dit risico wordt verkleind door op het gebouw af te schrijven met het hiervoor reeds gereserveerde bedrag van 5 miljoen euro⁵ en de mogelijkheid te creëren de exploitatie te verbeteren.

Met de exploitatie zal vanaf het derde jaar minimaal een huur van € 1.500.000 gerealiseerd moeten kunnen worden. Het streven is om vanaf het vijfde jaar een huur van € 2.000.000 per jaar te realiseren om hiermee de mogelijke verkoopprijs verder te verhogen. Uitgaande van een verkoopwaarde van 10 maal de huurprijs, is de verkoopwaarde van het pand in dit geval € 20.000.000, een boekwaarde die als gevolg van de afwaardering en afschrijving vanaf het vijfde jaar na aankoop behaald is.

Risico's met betrekking tot exploitatie

In de afgelopen periode is getracht een antwoord te vinden op de vraag of mogelijk is om met de exploitatie van het muziekmakerscentrum een (marktconforme) huur te betalen. MAE heeft in dit kader een omzetprognose voor 2011 (en verder) afgegeven waaruit zij concluderen dat dit mogelijk is, mits er sprake is van huurgewinning in het eerste en tweede jaar. Het realiseren van de geprognosticeerde omzet is in grote mate afhankelijk van een sterke groei van het gebruik van de oefenstudio's. Het stadsdeel (afdeling Vastgoed) heeft de prognose nagerekend en geconcludeerd dat bij het realiseren van de door MAE gehanteerde bezettingsgraad en exploitatiekosten uit het prognosemodel, op termijn een kostendekkende exploitatie haalbaar is.

Voor de langere termijn blijft de sprong naar een kostendekkende huuropbrengst van € 1.500.000 per jaar een groot risico.

Voor zowel de afdeling vastgoed als de overige leden van de projectgroep blijft het moeilijk in te schatten of dit huurniveau binnen twee jaar gerealiseerd kan worden. Indien de benodigde groei in bezettingsgraad niet wordt gerealiseerd, is het niet waarschijnlijk dat de geprognosticeerde huur kan worden voldaan. Hiermee is de exploitatie voor het stadsdeel niet kostendekkend en neemt de verkoopwaarde van het pand niet verder toe. Het blijft daarom nodig de exploitatie strak te monitoren zodat tijdig ingegrepen kan worden indien noodzakelijk.

Verwijderd: Echter, tot op heden heeft MAE geen enkele exploitatieprognose gehaald. Momenteel is er wel groei, maar het groeitempo is laag.¶

⁵ Zie ook programmabegroting 2011 pag. 11 en 12 en bijlage 2 voordracht voor de raadsvergadering van 29 september 2010

Voordracht voor de raadsvergadering van 19 april 2011

Fiscale positie Muziekmakerscentrum na aankoop

Bij aankoop van het Muziekmakerscentrum door stadsdeel Oost wordt ook de fiscale positie van SOS met betrekking tot de exploitatie van het gebouw overgenomen. Momenteel wordt het gebouw door SOS belast verhuurd aan MAE. Dit houdt in dat door de verhuurder omzetbelasting over de huuropbrengst moet worden afgedragen en de huurder BTW moet betalen over de huursom. Voor verhuur van de oefenstudio's betekent dit dat over de huursom BTW moet worden betaald.

Opteren voor belaste verhuur is een veel gekozen constructie om de omzetbelasting bij investering te verrekenen. Met deze constructie is in het verleden (bij de investeringsbeslissing van SOS) ingestemd door de belastingdienst. Bij het ongewijzigd voortzetten van de exploitatie is dit geen expliciet punt van aandacht. Immers, de fiscale positie wijzigt niet. Er zal met BTW belaste huur in rekening worden gebracht bij MAE. MAE zal de oefenstudio's ook belast met BTW verhuren. Wijzigingen in de functionaliteit en daarmee het gebruik van het Muziekmakerscentrum kunnen echter van invloed zijn op de fiscale positie. Wijziging van de fiscale positie binnen na jaar na in gebruik name van het muziekmakerscentrum heeft tot gevolg dat de er een correctie plaats zal vinden op de investerings-BTW. Dit heeft een extra kostenpost tot gevolg.

Voordat er besloten wordt tot het wijzigen van de fiscale 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 fiscale bestemming.

Risico's met betrekking tot staatssteun

Naar aanleiding van een brief van Lamersdegroot Advocaten, inzake Melodyline en Jam Studio d.d. 12 oktober 2010 en schriftelijke vragen van R. de Bruin, lid deelraad Oost namens de VVD d.d. 16 november 2010, zie verder bijlage 7), is er door een door ons ingehuurde advocaat onderzoek gedaan naar staatssteun en oneerlijke concurrentie. Het 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. Voor staatssteun moeten Europese marktverhoudingen in het geding zijn. Daar is in het geval van het Muziekmakerscentrum geen sprake van. Ook is er geen sprake van oneerlijke concurrentie omdat de daadwerkelijk verschuldigde hypotheekrente die SOS dient te betalen meer dan marktconform is. Dat er sprake lijkt te zijn van eerlijke concurrentie wordt versterkt door het feit dat Jam Studio en Melodyline voor hun dienstverlening lagere tarieven hanteren dan het Muziekmakerscentrum. Ten aanzien van de toekomstige situatie waarin het stadsdeel eigenaar is van het gebouw wordt staatssteun of concurrentievervalsing actief voorkomen door een huurovereenkomst met derden te sluiten tegen een marktconforme huur.



F. van Erkel
Stadsdeelsecretaris



F. Elatik
Stadsdeelvoorzitter

ADDENDUM

Behandeling raadsbesluit van 30 september

Voor de volledigheid lichten we hieronder de besluiten uit het raadsbesluit van 30 september 2010 toe. Per punt is de wijze waarop de stuurgroep Muziekmakerscentrum de besluiten heeft opgepakt cursief weergegeven.

I. Met betrekking tot aankoop van het gebouw:

1. in te stemmen met de conclusie van het Dagelijks Bestuur dat het op korte termijn aankopen van het gebouw van het Muziekmakerscentrum aan het Atlantisplein 1 het meest reële scenario is;
2. in te stemmen met het voorstel voor het ondernemen van stappen richting de aankoop van het gebouw.

Nadere verkenningen onderschrijven deze keuze.

II. Het Dagelijks Bestuur op te dragen om uiterlijk in het voorjaar van 2011 een nieuw bedrijfsplan voor het pand van het Muziekmakerscentrum te presenteren, op basis waarvan een verantwoorde exploitatie van het gebouw mogelijk is en het gebouw op termijn aan een derde kan worden overgedragen. Dit bedrijfsplan dient te zijn voorzien van een behoorlijke financiële onderbouwing en een tijdschema en van een zo kort mogelijke termijn dat het stadsdeel het pand zelf geheel of gedeeltelijk exploiteert.

Medio februari ligt er een voorstel voor wijze van exploiteren. Verkenningen met uiteenlopende experts hebben uitgewezen dat het gebouw het beste tot zijn recht komt (wat betreft functie en financieel) als het gebouw zijn huidige functie behoudt. De "winst" zit in een betere voortzetting van de huidige exploitatie waarbij de samenwerking met de huidige ondernemers voortgezet wordt. Tot nader orde heeft het stadsdeel geen directe bemoeienis met de bedrijfsvoering cq exploitatie van het pand. Op het moment dat exploitatie plaats gaat vinden via de exploitatie BV van het stadsdeel, zal een businessplan worden opgesteld.

III. Het DB op te dragen om, alvorens wordt overgegaan tot de oprichting van een B.V., aan de stadsdeelraad een opzet van deze vennootschap te presenteren waarin onder meer wordt uiteengezet wie het bestuur van deze vennootschap zal vormen, welke opdracht dit bestuur krijgt, hoe het toezicht op dit bestuur is geregeld en door wie dit wordt uitgeoefend alsmede wat de verantwoordelijkheden van het stadsdeel met betrekking tot deze vennootschap zijn. Voorts dient het DB er zorg voor te dragen dat de stadsdeelraad 3-maandelijks een financieel overzicht ontvangt van de exploitatieresultaten van deze vennootschap.

Zie bijlage 6 memo exploitatie BV

IV. Verdere geheimhouding af te spreken over de op deze zaak betrekking hebbende stukken en het ter vergadering behandelde, uitgezonderd het raadsbesluit en de samenvatting van de raadsvoordracht.

Gezien de onderhandelingen is geheimhouding gewenst maar kan die er direct na besluitvorming over de raadsvoordracht af.

V. Dat het gebouw van het Muziekmakerscentrum aan het Atlantisplein 1 na aankoop door stadsdeel Oost zo snel mogelijk verkocht wordt zodra de markt zodanig is, dat er een goede prijs voor het gebouw te krijgen is en dit verkoopbesluit aan de deelraad is voorgelegd.

Verkoop op korte termijn leidt tot een verlies van naar schatting minmaal 10 en maximaal circa 20 miljoen. Voorwaarde voor een goede verkoopprijs is minimaal een kostendekkende exploitatie. Verder is het pand niet verkoopbaar voordat Oostpoort gerealiseerd is, aangezien pas dan de toegevoegde waarde van het pand in relatie tot het gebied te bepalen is.

VI. Dat er direct wordt gestart met het oprekken van de bestemming van het gebouw aan het Atlantisplein 1 en de daarvoor nodige procedures direct in gang te zetten.

Experts, waaronder Lingotto geven aan dat herbestemmen pas resultaat biedt na voltooiing van Oostpoort. Oprekken van de bestemming is niet noodzakelijk of wenselijk aangezien het doorexploiteren van de huidige functionaliteit tot die tijd de voorkeur heeft. Voor veel van de verkende opties (onderwijs, kantoorruimtes, horeca, bedrijfsruimtes) is een wijziging van de bestemming bovendien niet nodig, vanwege het huidige bestemmingsplan. Het muziekmakerscentrum kent de bestemming maatschappelijke voorzieningen, waardoor een scala aan activiteiten binnen de huidige bestemming toegestaan is. Gebruikswijzigingen tot maximaal 1500 m² kunnen bovendien via de eenvoudige procedure 3.23 Wet Ruimtelijke Ordening gerealiseerd worden.

VII. Dat het Dagelijks Bestuur direct na het van kracht worden van de nieuwe bestemming, een (verkoop-) marktconsultatie houdt en deze ter overweging aan de raad voorlegt.

Het DB is van mening dat met behoud van de huidige functie op de korte termijn de kansen op een kostendekkende exploitatie het grootst is. Om tot deze conclusie te komen is er uitgebreid gesproken met diverse experts. Zie verder de toelichting bij Functionaliteit Muziekmakerscentrum. Een wijziging van bestemming is nu niet aan de orde. Het advies van diverse experts is om pas aanpassingen in het gebouw te doen wanneer hier vanuit de markt vraag naar is. Indien een wijziging van functie noodzakelijk is voor een succesvolle exploitatie, dan zal op basis van de marktvraag het traject voor bestemmingswijziging ingezet worden.

VIII. Dat een commercieel ervaren bedrijfsvoerder wordt gezocht die de exploitatie voor het stadsdeel tot het moment van verkoop gaat uitvoeren en dat het stadsdeel deze scherp controleert.

Hier zal op worden terug gekomen binnen de kaderstelling van de exploitatie BV.

IX. Dat voor de exploitatie door het stadsdeel nadrukkelijk wordt meegenomen de mogelijkheden andere culturele partners aan het Atlantisplein 1 te vestigen.

Er wordt gezocht naar invulling van het gebouw met andere culturele partners dan nu het geval is, voor zover die de exploitatie versterken.

X. Dat op korte termijn afspraken worden gemaakt met de huidige huurders van het gebouw aan het Atlantisplein 1 over bedrijfsplan met goede financiële onderbouwing en een tijdschema.

Voordat de exploitatie BV de exploitatie van MAE over neemt, wordt een bedrijfsplan opgesteld.

XI. Maandelijks of vaker indien nodig geacht via een schriftelijk memo de raad te informeren over de laatste stand van zaken en ontwikkelingen.

De raad is door middel van rapportages op de hoogte gehouden. Verder zijn er (schriftelijke) vragen van de VVD en GroenLinks behandeld.