



Erratum
bij de raadsvoordracht voor 19 april 2011 aankoop muzikmakerscentrum

Geachte raadsleden,

De raadsvoordracht aankoop muzikmakerscentrum voor de raadsvergadering van 19 april aanstaande, bevat helaas een aantal onduidelijkheden. De raadsvoordracht is onder andere naar aanleiding van overleg met wethouder Gehrels op het laatste moment aangepast. Hierbij zijn een aantal passages over het hoofd gezien. Hieronder de passages die het betreft. Het vriendelijke verzoek om in uw voorbereidingen voor de commissie- en raadsbehandeling onderstaande gewijzigde tekst aan te houden.

pagina 1

Tekst uit voordracht:

Alles overwegende zijn wij tot de conclusie gekomen dat onderhandse aankoop van het pand met behoud van MAE als exploitant de beste perspectieven biedt voor het stadsdeel.

Vervangen door:

Alles overwegende zijn wij tot de conclusie gekomen dat onderhandse aankoop van het pand het minst nadelige scenario voor het stadsdeel is. *Ten aanzien van de wijze van exploiteren legt het dagelijks bestuur twee opties aan de raad voor; exploitatie door middel van een exploitatie BV van het stadsdeel of voortzetten van de exploitatie door MAE.*

pagina 3

Tekst uit voordracht:

Samenvattend, door aankoop van het pand:

- Vervalt de garantiebetalings 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 SOS als tussenpartij tussen het stadsdeel en MAE.*
- Vervalt de renteswap die op het pand rust
- Dalen de benodigde jaarlijkse huuropbrensten van € 2.000.000 naar € 1.500.000 per jaar.

Vervangen door:

Samenvattend, door aankoop van het pand:

- Vervalt de garantiebetalings 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 huuropbrensten van € 2.000.000 naar € 1.500.000 per jaar.

pagina 10

Tekst uit voordracht:

Ten aanzien van het scenario exploitatie BV door het stadsdeel (scenario 3) is met name de vermenging van beheer en exploitatie en de verantwoordelijkheid voor een succesvolle exploitatie van een lastig te exploiteren gebouw een belangrijke reden om dit scenario nu niet de voorkeur te laten genieten.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Vervangen door:

Ten aanzien van het scenario exploitatie BV door het stadsdeel (scenario 3) is met name de vermenging van beheer en exploitatie en de verantwoordelijkheid voor een succesvolle exploitatie van een lastig te exploiteren gebouw een belangrijke reden om dit scenario nu niet *nadrukkelijk* de voorkeur te laten genieten.

pagina 13

Tekst uit voordracht

Dit scenario is weergegeven in onderstaand schema om te aan te geven dat met de beoogde reservering van € 3.000.000 de projectkosten, aankoopkosten en exploitatietekorten de eerste vijf jaar voldaan kunnen worden. Hierbij is de minimale huur waarover nu met MAE gesproken uitgangspunt.

Vervangen door:

Dit scenario is weergegeven in onderstaand schema om te aan te geven dat met de beoogde reservering van € 3.000.000 de projectkosten, aankoopkosten 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.*

pagina 15

In aanvulling op de tekst uit de voordracht:

Boete vervroegd aflossen

Indien de raad niet besluit tot het voortzetten van de relatie met MAE, zal met de FGH bank besproken moeten worden of de boete voor vervroegd aflossen bij de gemeente Amsterdam in rekening wordt gebracht, of dat dit bedrag in de nieuwe situatie kan worden toegevoegd aan het startkapitaal van de exploitatie BV.

pagina 16

Tekst uit voordracht:

De huurovereenkomst met MAE gaat uit van een minimaal te betalen huur van € 1.500.000. Het streven is om vanaf het vijfde jaar een huur van € 2.000.000 per jaar over een te komen om hiermee de mogelijke verkoopprijs verder te verhogen.

Vervangen door:

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 kunnen realiseren om hiermee de mogelijke verkoopprijs verder te verhogen.

pagina 17

Tekst uit voordracht:

Indien de benodigde groei in bezettingsgraad niet wordt gerealiseerd, is MAE waarschijnlijk niet in staat de overeengekomen huur te voldoen. Hiermee is de exploitatie voor het stadsdeel niet kostendekkend en neemt de verkoopwaarde van het pand niet verder toe.

Vervangen door:

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.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

pagina 21

Tekst uit voordracht

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.

Er is een commercieel ervaren projectleider aangetrokken (Rianne Wijnands). Het is op dit moment niet duidelijk of het noodzakelijk is haar ook in te zetten na aankoop van het pand, aangezien het stadsdeel waarschijnlijk weinig directe bemoeienis met de exploitatie zal hebben. De huidige exploitant is verantwoordelijk voor het vinden van een commercieel ervaren bedrijfsvoerder, aangezien zij verantwoordelijk zijn voor de exploitatie tot het moment van verkoop.

Vervangen door:

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.

Er is een commercieel ervaren projectleider aangetrokken (Rianne Wijnands). Het is op dit moment niet duidelijk of het noodzakelijk is haar ook in te zetten na aankoop van het pand. Dit hangt af van het besluit van de raad over de wijze van exploiteren. Indien er gekozen wordt voor exploitatie van de het muziekmakerscentrum door de exploitatie BV van het stadsdeel, dan is het de intentie haar aan te stellen als bedrijfsvoerder. Indien MAE de exploitatie voortzet, is het aan MAE om te zorgen voor een bedrijfsvoerder.

pagina 21

Tekst uit voordracht:

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.

Het stadsdeel zal met de huidige huurder van het pand een (nieuwe) huurovereenkomst afsluiten. MAE heeft een omzetprognose voor 2011 (en verder) afgegeven waaruit valt te concluderen dat ze in staat zijn een kostendekkende huur te betalen.

Vervangen door:

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.

MAE heeft een omzetprognose voor 2011 (en verder) afgegeven waaruit valt te concluderen dat ze – op termijn - in staat denken te zijn een marktconforme huur te betalen. Afhankelijk van besluitvorming door de raad zal worden onderhandeld over de huurovereenkomst.

Ik vertrouw erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groeten,


L. Thesingh

Portefeuillehouder vastgoed