



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Garantstelling muziekmakerscentrum

Rapport van de onderzoekscommissie uit de stadsdeelraad Oost



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Garantstelling muziekmakerscentrum

Rapport van de onderzoekscommissie uit de stadsdeelraad Oost

Inhoud

Voorwoord	5
1 Leeswijzer	7
2 Verantwoording raadsonderzoek	9
2.1 Achtergrond	9
2.2 Doelstelling, probleemstelling en vraagstelling van het onderzoek	10
2.3 Onderzoeksopzet	11
3 Conclusies en aanbevelingen	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Overzicht van belangrijke momenten	13
3.3 Conclusies van de onderzoekcommissie	17
3.4 Aanbevelingen	26
4 Bestuurlijk kader	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Wettelijke regels	31
4.3 Andere regelgeving	32
4.4 Uitvoeringsregels	33
4.5 Slot	34
5 De eerste plannen voor een muzikmakerscentrum	35
5.1 De actoren	35
5.2 Twee exploitanten voor het muzikmakerscentrum	35
5.3 Een muzikmakerscentrum in nieuwbouw	40
5.4 Projectbureau Polderweggebied	43
6 Garantstelling	45
6.1 Marktonderzoek	45
6.2 FGH Bank	46
6.3 Gemeentegarantie: de aanloop	47
6.4 Gemeentegarantie besproken in de stadsdeelraad	49
6.5 Totstandkoming van de gemeentegarantie	50
7 Voorbereiding op de uitvoering	57
7.1 Overleg over muzikmakerscentrum	57
7.2 Uitvoeringsovereenkomst	57
7.3 Businessplan, beoordeling en herziening	58
7.4 Grondexploitatie Polderweggebied	61
7.5 Wisselingen binnen het projectbureau	62
8 Garantie centrale stad	65
8.1 Garantie centrale stad	65
8.2 Garantstellingsovereenkomst	67
8.3 Staatssteun	73
9 De bouwperiode	77
9.1 De aanloop	77
9.2 De bouw vangt aan	77
10 Uitbreiding garantstelling	81
10.1 Vertraging, oplopende kosten en een kredietcrisis	81
10.2 Verzoek tot uitbreiding	82
10.3 Het besluit tot uitbreiding van de garantstelling	85
10.4 Exploitatie-BV MAE	88
11 Na de opening	91
11.1 Bedrijfsresultaten	91
11.2 De reactie van het stadsdeel	91

Bijlage 1:	Gebruikte afkortingen	95
Bijlage 2:	Historisch overzicht	97
Bijlage 3:	Overzicht van geraadpleegde bronnen	99
Bijlage 4:	Overzicht onderzoeken, advies en dergelijke	109
Bijlage 5:	Overzicht van bestuurders	111
Bijlage 6:	Betrokken organisaties	113
Bijlage 7:	Brief FGH bank	115
Bijlage 8:	Reactie dagelijks bestuur	117
Bijlage 9:	Protocol werkafspraken onderzoek muziekmakerscentrum	121
Bijlage 10:	Huisregels onderzoekscommissie muziekmakerscentrum	123
Bijlage 11:	Instelling onderzoekscommissie	125

Voorwoord

Voor u ligt het rapport van de onderzoekscommissie Garantstelling Muziekmakerscentrum van de deelraad van stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam.

Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft in 2007 een garantie afgegeven voor de financiering van de bouw van een muziekmakerscentrum. De Stichting Orfeos Studio zou met financiering van de FGH Bank het centrum bouwen en ontwikkelen in het nieuwe gebied Oostpoort. Al snel na oplevering van dit muziekmakerscentrum bleek dat de eigenaar hiervan niet aan haar betalingsverplichtingen kon voldoen, zodat de garantie door de bank werd ingeroepen. Het huidige stadsdeel Oost zag zich in 2010 daardoor geconfronteerd met een financiële kostenpost van miljoenen euro's.

Het bovenstaande is voor de deelraad in 2010 aanleiding geweest een onderzoekscommissie in te stellen. De opdracht van de onderzoekscommissie was primair waarheidsvinding over het gehele traject van voorbereiding, besluitvorming en (bestuurlijke) uitvoering van de garantstelling (feitenonderzoek). Als tweede heeft de deelraad de onderzoekscommissie de opdracht gegeven om naar aanleiding van het feitenonderzoek aanbevelingen te doen. Welke lessen voor de toekomst kan het stadsdeel trekken uit het verleden?

De onderzoekscommissie heeft haar onderzoek in november 2011 afgerond.

Het onderzoek betreft de periode vanaf de eerste plannen voor een muziekmakerscentrum tot mei 2010. De opdracht van de onderzoekscommissie strekt zich nadrukkelijk niet uit over toekomstige plannen voor het muziekmakerscentrum. Dit rapport bevat de weergave van een onderzoek naar de besluitvorming in het verleden. De onderzoekscommissie trekt daarbij diverse duidelijke conclusies. De aanbevelingen van de onderzoekscommissie richten zich uiteraard wel op de toekomst, niet specifiek voor het muziekmakerscentrum maar in algemene zin. Wat kan het stadsdeel leren van de conclusies die de onderzoekscommissie trekt voor de inrichting van besluitvormingstrajecten en de stadsdeelorganisatie, alsmede voor het risicomanagement?

De onderzoekscommissie hoopt dat dit onderzoek bijdraagt aan de professionalisering van genoemde zaken.

Tot slot wil ik iedereen die een bijdrage aan dit onderzoek heeft geleverd hiervoor hartelijk danken.

Namens de onderzoekscommissie Garantstelling Muziekmakerscentrum,

Rik Torn
Voorzitter

6 december 2011

1 Leeswijzer

Het rapport begint met een overzicht van de belangrijkste momenten en de conclusies en aanbevelingen van de onderzoekscommissie (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de onderzoeksverantwoording beschreven. Hierin wordt onder meer ingegaan op de aanleiding voor het onderzoek, de doelstelling en onderzoeksopzet. Hoofdstuk 4 schetst het bestuurlijk kader waarbinnen het onderzoek gezien moet worden.

Daarna volgen de hoofdstukken waarin de bevindingen van de onderzoekscommissie in detail worden beschreven. De hoofdstukken zijn opgebouwd uit zaken die uit onderzochte documentatie zijn op te maken en uit zaken die op basis van gesprekken met de belangrijkste actoren naar voren zijn gekomen. Ook worden, in de tekst aangegeven met een kader, de tussenconclusies van de commissie onder woorden gebracht. Hierbij neemt de commissie wat meer afstand van de bevindingen uit de documenten en gesprekken en probeert te duiden wat er is gebeurd en wat hieruit geleerd kan worden.

De bijlagen bij het onderzoeksrapport beslaan documenten met betrekking tot zowel de inhoud als de vorm van het onderhavige onderzoek. Bijlage 1 toont de betekenis van veelgebruikte afkortingen. Het historisch overzicht, de geraadpleegde bronnen en een overzicht van de verrichte onderzoeken en gegeven adviezen uit de onderzoeksperiode staan in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4. Bijlagen 5 en 6 bevatten een overzicht van de bestuurders in de bewuste periode alsmede een opsomming van betrokken organisaties. Daarna is toegevoegd een brief van de FGH bank aan de onderzoekscommissie als bijlage 7, en als bijlage 8 de reactie namens het dagelijks bestuur op het verslag van de onderzoekscommissie. Tot slot volgen het Protocol werkafspraken van het onderzoek, de Huisregels van de onderzoekscommissie en het instellingsbesluit in bijlagen 9, 10 en 11.

2 Verantwoording raadsonderzoek

2.1 Achtergrond

Sinds 1999 is er gewerkt aan de planvorming en realisering van een muziekmakerscentrum in het Polderweggebied. Dit is een gebouw waar muzikanten oefenruimtes en studio's kunnen huren. In mei 2005 heeft de stadsdeelraad van Oost-Watergraafsmeer ingestemd met het verlenen van een continuïteitsgarantie voor een leaseovereenkomst van tien jaar tussen de Stichting Orfeos Studio (SOS) en de Friesch Groningse Hypotheekbank (de FGH Bank, een onderdeel van de Rabobankgroep) voor de financiering van de bouw van het muziekmakerscentrum. Bij het raadsbesluit was sprake van een jaarlijks risico voor het stadsdeel van maximaal 1 miljoen euro.

De garantstelling is uiteindelijk in 2007 door het stadsdeel (voor de eerste tien jaar) en de centrale stad (voor de tweede tien jaar) afgegeven, zij het dat de oorspronkelijke leaseconstructie inmiddels was omgebouwd tot een hypothecaire lening van de bank aan SOS van ruim 26 miljoen euro. Er is dus sprake van een andere constructie waarmee een veel hoger bedrag gemoeid was dan waar de stadsdeelraad indertijd mee heeft ingestemd; maar het toenmalige dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft bij de totstandkoming van de uiteindelijke garantstelling de deelraad niet opnieuw om instemming gevraagd.

In oktober 2009 is het muziekmakerscentrum muzyQ geopend. Al spoedig blijkt dat het centrum in financiële problemen komt, ondermeer doordat de verhuur van ruimtes achterblijft bij de verwachtingen. Door deze problemen loopt stadsdeel Oost (in mei 2010 ontstaan na fusie van de voormalige stadsdelen Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg) grote financiële risico's, temeer toen bleek dat in de garantstellingsovereenkomst tussen de partijen was opgenomen dat, bij faillissement van SOS, de bank de uitstaande schuld in één keer direct kan opeisen bij de eerste garant, te weten het stadsdeel. Hierdoor dreigde het muziekmakerscentrum, een creatief en aansprekend concept dat bij veel stadsdeelbestuurders jarenlang hoge verwachtingen had gewekt, uit te lopen op een financieel probleem voor het stadsdeel.

De stadsdeelraad vindt bestudering van en reflectie op de hele gang van zaken, en met name op het besluitvormingsproces rond deze garantstelling wenselijk. Vandaar dat de raad van Stadsdeel Oost op 26 juli 2010 besloten heeft tot het instellen van een onderzoekscommissie. Deze moest een onderzoek instellen naar de besluitvorming rond de garantstelling voor het muziekmakerscentrum muzyQ in project Oostpoort. De stadsdeelraad heeft vervolgens in zijn vergadering van 21 september 2010 de leden van de onderzoekscommissie benoemd.

Op grond van de Gemeentewet en de Verordening op de Stadsdelen van de Gemeente Amsterdam is het niet mogelijk dat een stadsdeelraad een raadsenquête in de zin van artikel 155a e.v. Gemeentewet instelt. De onderzoekscommissie is daarmee een 'gewone' commissie in de zin van artikel 84 Gemeentewet en heeft daarmee niet de specifieke bevoegdheden die een raadsenquêtecommissie wel heeft, zoals het onder ede horen van bepaalde betrokkenen.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode januari t/m oktober 2011.

2.2 Doelstelling, probleemstelling en vraagstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig en luidt als volgt:

- *Waarheidsvinding over het hele traject van voorbereiding, besluitvorming en (bestuurlijke) uitvoering van de garantstelling.*
- *Lering trekken uit het verleden en dit vertalen in aanbevelingen aan de stadsdeelraad.*

De vragen die hierbij leidend zijn geweest, zijn:

- Wat is er precies gebeurd in de aanloop naar de besluitvorming?
- Welke actoren speelden hierbij welke rollen?
- Welke informatie is bepalend geweest in het besluitvormingsproces?
- Waarop is deze informatie gebaseerd en wat is de validiteit van deze informatie?
- Hoe is tussen het dagelijks bestuur en de stadsdeelraad de communicatie verlopen over de garantstelling? En over de aanpassing daarvan?
- In hoeverre hebben de actoren zich al dan niet gehouden aan de wet- en regelgeving, inclusief protocollen en gedragscodes?
- Wat zijn volgens de betrokkenen de oorzaken van het ongewenste financiële risico voor het stadsdeel dat zich inmiddels heeft gemanifesteerd?
- Welke procedurele of andere aanpassingen (in regelgeving, werkwijze, attitudes) zijn (volgens de betrokkenen) noodzakelijk om ongewenste financiële risico's in de toekomst uit te sluiten?

De periode waarop het onderzoek is gericht eindigt in mei 2010 (als stadsdeel Oost-Watergraafsmeer opgaat in het nieuwe stadsdeel Oost); het begin van de onderzochte periode is iets minder sterk afgebakend, maar ligt in de jaren 2001-2003, de periode waarin de eerste plannen voor het muzikmakerscentrum werden ontwikkeld.

Bureauselectie

Conform de geldende regels (Nota Inkoop en Aanbesteden) en op basis van advies van de inkoop- en aanbestedingsadviseur zijn drie onderzoeksbureaus benaderd om een offerte in te dienen voor uitvoering van werkzaamheden in het kader van dit raadsonderzoek. Op grond van afwegingen over prijs en kwaliteit heeft de onderzoekscommissie zijn keus bepaald op bureau Ergo te Amsterdam.

2.3 Onderzoeksofzet

Fasering

Het onderzoek is door de commissie in drie fasen uitgevoerd:

- Fase 1: Dossieronderzoek;
- Fase 2: Gesprekken met betrokken actoren;
- Fase 3: Analyse en rapportage.

Fase 1: Dossieronderzoek

De eerste fase van het onderzoek bestond uit een dossieronderzoek. Er zijn circa 300 documenten bestudeerd. De documenten varieerden in lengte van 1 tot circa 50 pagina's. Het ging hierbij onder meer om de volgende 'typen' bronnen:

- Notulen raadsvergaderingen en raadscommissies;
- Besluiten college B&W en dagelijks bestuur;
- Notities, brieven;
- E-mails;
- Onderzoeksrapporten;
- Businessplannen;
- Andere documenten.

De totale verzameling documenten bestreek de periode van 2001 tot 2011. De basisgegevens en de hoofdlijnen van de documenten zijn vastgelegd in een databank, samen met opmerkingen en vragen van de onderzoekers.

Feitenrapport

Met de databank als richtsnoer is een feitenrapport geschreven. Dit tussenrapport behelsde een chronologische weergave van de feiten en legde onduidelijkheden en leemtes in de kennis bloot. Het tussenrapport eindigde met een overzicht van onderwerpen die in de volgende fase - de gesprekken met betrokkenen - aan bod moesten komen.

Fase 2: Gesprekken met betrokken factoren

De tweede fase van het onderzoek bestond uit het voeren van gesprekken met betrokken actoren. In totaal zijn 21 individuele gesprekken en 2 groepsgesprekken gevoerd.

De individuele gesprekken betroffen:

- 12 (voormalige en huidige) ambtenaren, inclusief interims, van de centrale stad en het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 6 voormalige portefeuillehouders van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer.
- 3 externen.

De 2 groepsgesprekken waren met deelraadsleden en griffie uit de bestuursperiode 2002-2006 en de periode 2006-2010.

De FGH Bank, een belangrijke externe partij in het dossier, heeft een interview met de onderzoekscommissie geweigerd. Ter onderbouwing hiervan heeft de bank, naar aanleiding van de uitnodiging door de onderzoekscommissie voor een vraaggesprek, in een brief aan de onderzoekscommissie gereageerd. De bank heeft daarin aangegeven dat zij eraan twijfelt een inhoudsvolle bijdrage te kunnen leveren aan het onderzoek, aangezien het onderzoek zich richt op de besluitvorming door de gemeente. Dit ziet de FGH Bank als een interne aangelegenheid waarbij de medewerkers van de bank niet betrokken waren. In een reactie op een daaropvolgende brief met vragen van de onderzoekscommissie heeft de FGH bank geen wezenlijk nieuwe informatie gegeven (zie bijlage 7).

Ook een voormalig medewerker van het Projectbureau Polderweggebied (indertijd extern ingehuurd) heeft een interview met de onderzoekscommissie geweigerd. Als reden hiervoor is opgegeven dat de betreffende persoon naar eigen zeggen te weinig over het muzyQ-dossier weet om een goede bijdrage te kunnen leveren aan het doel van het onderzoek.

Een voormalig wethouder van de centrale stad heeft aangegeven enkele schriftelijk gestelde vragen helaas niet te kunnen beantwoorden bij gebrek aan toegang tot de archieven uit de betreffende bestuursperiode. Andere aan het college van B&W gestelde vragen zijn schriftelijk beantwoord.

Conform het vastgestelde protocol heeft het dagelijks bestuur gelegenheid gekregen het rapport vooraf in te zien en bevindingen aan de onderzoekscommissie te rapporteren (zie bijlage 8). Deze reactie is voor de onderzoekscommissie reden geweest om het rapport op bepaalde onderdelen te verduidelijken.

Voor elk interview is een checklist gemaakt, met daarin de onderwerpen en vragen die tijdens het gesprek aan bod zouden komen.

De individuele gesprekken zijn alle gevoerd op het kantoor van het door de onderzoekscommissie ingeschakelde onderzoeksbureau. Bij het gesprek waren telkens twee leden van de onderzoekscommissie en één of twee medewerkers van het onderzoeksbureau aanwezig. Taak van de medewerkers van het onderzoeksbureau was om het gesprek te leiden en ervoor te zorgen dat alle vragen binnen de daarvoor gestelde tijd aan bod kwamen.

Van de gesprekken zijn notulen gemaakt. Tevens zijn van alle gesprekken geluidsopnamen gemaakt, zodat de notulist de interviews woordelijk kon uitwerken.

Vervolgens werden deze transcripties naar de geïnterviewden gestuurd, die ze desgewenst van opmerkingen konden voorzien. Deze opmerkingen zijn vervolgens verwerkt in het definitieve gespreksverslag. Verslagen en opnamen worden na afronding van het onderzoek vernietigd.

Fase 3: Analyse en rapportage

De resultaten uit het feitenonderzoek zijn in fase 3 samengevoegd met de resultaten van de gesprekken en geanalyseerd. Hierbij is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen feiten (zaken die vooral in de documentenstudie naar voren zijn gekomen) en bevindingen/meningen (vooral op basis van de interviews).

Leidraad bij de analyse zijn de vragen geweest zoals genoemd in §2.2 (hoe is de besluitvorming gegaan, op welke punten wijkt de werkelijke gang van zaken af van de gewenste gang van zaken, hoe is deze te verklaren en wat kan het stadsdeel hier uiteindelijk van leren?). De resultaten hiervan zijn in onderhavig rapport weergegeven.

Er is voor gekozen te rapporteren op basis van anonimiteit. Dit betekent dat uitspraken niet naar individuen te herleiden zijn. De conclusies van het onderzoek richten zich namelijk op de mogelijke aanpassing van beleidskaders en procedures, en nadrukkelijk niet op de rol van individuele personen. Daarnaast was anonimiteit voor verschillende personen met wie de onderzoekscommissie gesproken heeft een voorwaarde voor medewerking aan het onderzoek. Aangezien de onderzoekscommissie – anders dan een enquêtemissie van een gemeenteraad – geen wettelijke bevoegdheden tot het (onder ede) horen van betrokkenen, was anonimiteit een belangrijke voorwaarde voor het succesvol kunnen uitvoeren van het onderzoek.

Samenstelling en ondersteuning onderzoekscommissie

De onderzoekscommissie was als volgt samengesteld:

De heer mr. drs. R.K. Torn, voorzitter (VVD)

Mevrouw drs. D. van Loenen (PvdA)

Mevrouw mr. M. Davidović (GroenLinks)

De heer drs. J.S.A. Vroege (D66)

De heer G.J.L. van der Molen (SP)

De heer mr. B.B. van Vliet (Méérbelangen)

Secretaris: de heer drs. F. Dexel

Ondersteuning: mevrouw mr. drs. C.B.H. Heusingveld

Bij bureau Ergo zijn de volgende onderzoekers betrokken geweest:

De heer drs. M. Valk

De heer ir. R. Sijpersma

De heer drs. H. Roth

De heer drs. E. Westra

Mevrouw drs. J. Otten

Voor juridisch advies over hoofdstuk 4 is Ploum Lodder Princen ingeschakeld: mevrouw mr. M.G.J. Maas-Cooymans, en mevrouw mr. J. Schrijnemaekers.

Kosten van het onderzoek

De uitvoering van het onderzoek is binnen het daartoe door de raad afgesproken budget gebleven.

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van de onderzoekscommissie besproken, gevolgd door aanbevelingen voor de toekomst. De reconstructie van de gebeurtenissen en omstandigheden in de periode tussen begin 2003 en mei 2010 heeft plaats gehad op basis van beschikbare documenten en door het voeren van gesprekken met relevante betrokkenen. Dit betreft onder meer de toenmalige leden van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, diverse (toenmalige) deelraadsleden en ambtenaren. Ook is gesproken met twee bestuursleden van Stichting Orfeos Studio (SOS), initiatiefnemers en ontwikkelaars van het muziekmakerscentrum. Tevens is een gesprek gevoerd met de eigenaar van Melody Line, een verhuurbedrijf van oefenruimtes, dat destijds gevestigd was in het Polderweggebied.

De conclusies van de onderzoekscommissie zijn geclusterd aan de hand van de volgende onderwerpen en momenten:

- De eerste plannen voor een muziekmakerscentrum;
- Het deelraadsbesluit tot het verlenen van een garantstelling;
- De voorbereidingen op de uitvoering;
- De totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst;
- De bouwperiode;
- De uitbreiding van de garantstelling;
- Na de opening.

De aanbevelingen van de onderzoekscommissie volgen in een separate paragraaf.

3.2 Overzicht van belangrijke momenten

Rond de totstandkoming van het muziekmakerscentrum zijn verschillende gebeurtenissen en besluiten aan te wijzen die als belangrijk kunnen worden aangemerkt. De belangrijkste worden hierna in chronologische volgorde aangestipt.

1997

Instelling Projectbureau Polderweggebied (PWG)

Om het Polderweggebied te herontwikkelen wordt in 1997 door stadsdeel Oost-Watergraafsmeer het Projectbureau Polderweggebied ingesteld. Dit projectbureau moet sturing geven aan de grootschalige herontwikkeling van het terrein van de voormalige Oostergasfabriek. Daartoe wordt samengewerkt met de centrale stad, die verantwoordelijk is voor de noodzakelijke bodemsanering. Ook wordt intensief samengewerkt met de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP), een groep samenwerkende woningcorporaties en commerciële vastgoedontwikkelaars. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de bouw van woningen, winkels en van meerdere culturele voorzieningen, waaronder het Huis van de Dans en een muziekmakerscentrum.

2001

27 september 2001 Melody Line en oprichting Stichting Orfeos Studio

De initiatiefnemers achter de latere Stichting Orfeos Studio (SOS) leggen aan het eind van de jaren 1990 contacten met de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied

over het idee om de Don Boscoschool te herbestemmen tot een muzikmakerscentrum. In 2001 richten zij SOS op.

Over het beoogde muzikmakerscentrum is er vanaf 1999 contact tussen het Projectbureau Polderweggebied, de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied en de initiatiefnemers. Het Projectbureau Polderweggebied onderhoudt ook contacten met de eigenaar van het bedrijf Melody Line, gevestigd in het Polderweggebied en verhuurder van oefenruimtes voor popmuzikanten.

2004

20 februari 2004 Besluit tot sloop Don Boscogebouw

In de stuurgroep Sanering-herontwikkeling, waarin de verantwoordelijke bestuurders en ambtenaren van de centrale stad en het stadsdeel zitting hebben, wordt vastgesteld dat de Don Boscoschool gesloopt zal moeten worden in verband met te hoge saneringskosten. Naar aanleiding hiervan worden door SOS plannen ontwikkeld voor een muzikmakerscentrum in nieuwbouw. In deze periode hebben SOS en Melody Line op dringend verzoek van het stadsdeel mogelijkheden afgestemd om het muzikmakerscentrum gezamenlijk te ontwikkelen.

3 november 2004 Onderzoek naar financiële consequenties bij faillissement

Al vanaf 2001 zijn er contacten tussen de initiatiefnemers van SOS en verschillende banken. Vanaf 2003 wordt in de werkgroep Don Bosco enkele keren melding gemaakt van initiatieven van SOS rond financiering en subsidiemogelijkheden, ook over garantstelling. SOS meldt in de vergadering van 23 augustus 2004 dat voor de financiering van het muzikmakerscentrum offertes zijn aangevraagd bij verschillende banken. Alleen de FGH Bank is echter bereid om een offerte op te stellen, op voorwaarde van een gemeentegarantie. Inmiddels is SOS dan in onderhandeling met de FGH Bank over een operational lease constructie. Op 20 september 2004 meldt een medewerker van de afdeling Financiën van het stadsdeel tijdens een vergadering over het muzikmakerscentrum behoefte te hebben aan een onafhankelijk extern oordeel over het risico van de financieringsconstructie voor het stadsdeel. Eind 2004 geeft het Projectbureau Polderweggebied de opdracht aan de Kats & Waalwijk Groep om te onderzoeken hoe groot het risico voor het stadsdeel is van het overnemen van het leasecontract bij een eventueel faillissement van SOS. Een van de conclusies van het rapport is dat aftopping van de investering noodzakelijk is, omdat anders de risico's voor het stadsdeel te groot zijn.¹

2005

17 januari 2005 Commissievergadering over garantstelling

In een vergadering van de commissie Wonen van de deelraad wordt op 17 januari 2005 het voorstel besproken tot het verstrekken van een garantie door het stadsdeel. De bestuursvoorzitter van SOS geeft een toelichting op de plannen en vertelt desgevraagd dat het jaarlijkse leasebedrag tussen de 900.000 euro en 1 miljoen euro ligt. Vanuit verschillende politieke partijen is er scepsis over de plannen. De voorzitter van de deelraadscommissie Wonen concludeert na de discussie tussen de commissieleden "dat de commissie weinig enthousiast is over het voorstel." Omdat er voor de garantstelling op dat moment en onder de in de voordracht geschetste voorwaarden beperkt draagvlak was, is het besluit over de garantstelling uitgesteld.

31 mei 2005 Instemming deelraad met continuïteitsgarantie

In een vergadering van de raadscommissie Wonen van de deelraad van Oost-Watergraafsmeer (op 9 mei 2005) wordt door het dagelijks bestuur, bij monde van het hoofd Financiën, aan de raadsleden voorgehouden dat het plan van SOS voor de ontwikkeling van een muzikmakerscentrum solide is, maar dat een garantie van het stadsdeel de haalbaarheid van het project vergroot. Op 31 mei gaat de deelraad

¹ Aftopping is het beperken van de 'onrendabele top'. De onrendabele top is het deel van de vastgoedinvestering waarvan op voorhand duidelijk is dat het geen rendement zal opleveren.

akkoord met het voorstel van het dagelijks bestuur tot afgifte van een continuïteitsgarantie voor een leaseovereenkomst tussen SOS en de FGH Bank. Deze garantie betreft een periode van 10 jaar waarbij het stadsdeel zich garant stelt voor de betaling van de leasetermijnen van "± 1 miljoen euro per jaar" aan de bank in geval van faillissement van SOS.² SOS zet minimaal 1 miljoen euro in depot om het risico van het stadsdeel als geval van de garantstelling af te dekken. De deelraad stemt ermee in dat het dagelijks bestuur, na verkregen goedkeuring door B&W van Amsterdam, de garantstelling nader zal uitwerken in een contract tussen het stadsdeel, de FGH Bank en SOS.

8 november 2005 Geen toetsing door de centrale stad

In 2004 heeft de gemeente Amsterdam de regel vastgesteld dat garanties en leningen door stadsdelen, die de 1 miljoen euro overstijgen, bestuurlijk getoetst moeten worden door de centrale stad. De garantstelling van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer ten behoeve van SOS (met een maximum van 1 miljoen euro per jaar), wordt door de betrokken ambtenaren van de centrale stad en stadsdeel niet beschouwd als risicovol en de bestuurlijke toets door B&W wordt niet nodig geacht: *"Na bestudering van de voordracht aan de stadsdeelraad is de gezamenlijke conclusie [...] dat hier geen sprake is van een substantieel risico."*

2006

4 juli 2006 Uitvoeringsovereenkomst

Het dagelijks bestuur gaat akkoord met de uitvoeringsovereenkomst tussen het stadsdeel en SOS. In deze overeenkomst worden de voorwaarden voor de ontwikkeling van het muzikmakerscentrum vastgelegd. In de overeenkomst is opgenomen dat het muzikmakerscentrum 9500 m² bruto vloeroppervlakte zal krijgen. De ontwikkelaar mag meer vierkante meters bouwen, mits het gebouw binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijft.

20 september 2006 Tekorten grondexploitatie

In een brief aan de commissie Ruimtelijke ontwikkeling en Waterbeheer van de centrale stad laat de wethouder RO van de centrale stad weten dat er een groot tekort is in de grondexploitatie (een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen) van het Polderweggebied. Als een oplossingsrichting geeft hij optimalisatie aan. SOS heeft deze optimalisatie dan al voor een groot deel geïncorporeerd in het ontwerp voor het muzikmakerscentrum, dat voorziet in ruim 12.000 m² bruto vloeroppervlakte.

2007

14 maart 2007 Besluit gemeenteraad over garantie tweede 10 jaar

De gemeenteraad van Amsterdam gaat akkoord met een garantstelling door de centrale stad voor de tweede 10 jaar ten behoeve van de leaseconstructie die in voorbereiding is. Het gaat hierbij om een garantstelling voor een jaarlijkse leasesom van 1,5 miljoen euro.

23 april 2007 Besluit stadsdeelraad in te stemmen met optimalisatie

De deelraad van Oost-Watergraafsmeer stemt in met geringe aanpassingen van het stedenbouwkundig plan voor het Polderweggebied om op die manier het tekort op de grondexploitatie zo veel mogelijk weg te werken.

21 augustus 2007 Bestuur akkoord met garantstellingsovereenkomst

Na maanden van voorbereiding en overleg tussen de centrale stad, het stadsdeel, de FGH Bank en SOS ligt er een voorstel voor de overeenkomst over de garantstelling door de gemeente en het stadsdeel. Het dagelijks bestuur stemt op 21

² Voordracht raadsvergadering 31 mei 2005

augustus 2007 via de parafenmap³ in met de garantstellingsovereenkomst die in overleg tussen SOS, de FGH Bank, het stadsdeel en Concern Financiën en de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de centrale stad is opgesteld en geaccordeerd. Hierin staat onder andere een hypotheekconstructie (in plaats van lease, zoals bij het besluit in 2005), een jaarlijks garantiebedrag van 1,5 miljoen euro en de clausule dat de gemeente onder bepaalde voorwaarden tevens garant staat voor al hetgeen de bank van SOS uit hoofde van de geldlening te vorderen heeft. Dit laatstgenoemde bedrag wordt in de garantstellingsovereenkomst niet gemaximeerd; de genoemde geldlening van de FGH Bank aan SOS bedroeg op dat moment 23,65 miljoen euro.

Op dezelfde dag gaat ook het college van B&W akkoord met de voorwaarden waaronder de garantie wordt verstrekt.

23 augustus 2007 Ondertekening garantstellingsovereenkomst

Ondertekening van de garantstellingsovereenkomst door de betrokken partijen.

17 september 2007 Begin bouw

De bouw van het muziekmakerscentrum vangt aan.

2008

27 november 2008 SOS verzoekt om uitbreiding garantstelling

Door omstandigheden overstijgen de bouwkosten het beschikbare bouwbudget van ruim 23 miljoen euro. SOS verzoekt het stadsdeel en de centrale stad om verhoging van de garantstelling, aangezien het bouwkrediet met 2,5 miljoen euro moet worden verhoogd. Voor het stadsdeel en de centrale stad betekent dit dat de garantie tevens van toepassing zal zijn op deze aanvullende financiering.

2009

26 januari 2009 Stadsdeelraad stemt in met uitbreiding garantstelling

Op 6 januari wordt door zowel het dagelijks bestuur als B&W van Amsterdam de voordracht goedgekeurd met betrekking tot de uitbreiding van de garantstelling. De bedoeling is dat de voordracht aan respectievelijk de deelraad en de gemeenteraad ter instemming wordt voorgelegd. De voorwaarden waaronder de uitbreiding van de garantie wordt gegeven gaat gepaard met maatregelen waarmee beoogd wordt meer controle te krijgen op SOS.

Op 26 januari 2009 stemt de deelraad van Oost-Watergraafsmeer in met de uitbreiding van de garantstelling met 2,5 miljoen euro. De verhoging van de financiering heeft geen gevolgen voor de jaarlijkse 'leninglastengarantie' van maximaal 1,5 miljoen euro. Wel kan de verhoging, aldus de voordracht van het dagelijks bestuur, gevolgen hebben in het geval van surseance van betaling en/of faillissement van SOS. Mocht dit namelijk gebeuren, dan zal de betalingsverplichting maximaal 2,5 miljoen euro hoger zijn (het totale bouwkrediet komt hiermee op 26,15 miljoen euro).

1 oktober 2009 Opening voor het publiek van muzyQ

In oktober 2009 opent het muziekmakerscentrum, intussen omgedoopt tot muzyQ, zijn deuren voor het publiek.

2010

12 januari 2010 Maatregelen dagelijks bestuur ten aanzien van muzyQ

Al snel na de opening blijken de exploitatiecijfers tegen te vallen, omdat er minder klanten, huurders en gebruikers komen dan verwacht. Het calamiteitendepot moet daarom spoedig worden aangesproken. Als dit depot is uitgeput, zal de garantstel-

³ De parafenmap (een map met B-besluiten) wordt, voorafgaande aan de vergadering van het dagelijks bestuur, ter inzage gelegd voor alle leden van het dagelijks bestuur. Ieder lid kan dan zelf beoordelen of hij/zij met de voorgelegde B-besluiten akkoord kan gaan (door deze af te vinken) of niet. In dat laatste geval kan over het voorgelegde besluit in de vergadering van gedachten worden gewisseld.

ling in werking treden. In december 2009 worden de fractievoorzitters uit de stadsdeelraad geïnformeerd over de problemen van muzyQ. In januari 2010 neemt het dagelijks bestuur maatregelen om de problemen en mogelijke oplossingen in kaart te brengen. Er wordt een ambtelijke werkgroep ingesteld en ook externe adviezen worden ingewonnen om het dreigende financiële probleem het hoofd te bieden.

3.3 Conclusies van de onderzoekcommissie

3.3.1 De eerste plannen voor een muziekmakerscentrum

Het Projectbureau Polderweggebied

In de periode waarin het Projectbureau Polderweggebied met Melody Line, en later met SOS de mogelijkheden bespreekt om in het Polderweggebied een locatie voor oefenstudio's in te richten, telt het projectbureau een klein aantal ambtenaren. Terugkijkend concludeert de onderzoekcommissie dat het bureau indertijd zowel qua capaciteit als wat bepaalde expertise betreft onvoldoende was bemenst en geëquipeerd. Ook ontbrak een duidelijke opdracht van het stadsdeel aan het projectbureau. Tevens was de relatie tussen het projectbureau en de rest van het stadsdeel niet duidelijk. Er was geen duidelijke afbakening van bevoegdheden. Dit had, samen met een heldere opdracht, in een instellingsbesluit geregeld moeten worden.

Conclusie 1

Het Projectbureau Polderweggebied is van start gegaan zonder dat in een instellingsbesluit duidelijke afspraken stonden over de taken en bevoegdheden van het projectbureau, en de positie ten opzichte van de rest van de ambtelijke organisatie.

Conclusie 2

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmere heeft vooral in de beginperiode onvoldoende toegezien op een adequate bezetting en omvang van het Projectbureau Polderweggebied.

Keuze voor SOS als exploitant

Dat SOS de aangewezen partij werd om het muziekmakerscentrum te exploiteren, is in de jaren 2003 en 2004 langzaam maar zeker uitgekristalliseerd. Er waren al eerder contacten ontstaan tussen SOS en het projectbureau, en later ook tussen SOS en de portefeuillehouder Wonen van het stadsdeel. In het proces waarin de samenwerking tussen beide partijen tot stand kwam, is er geen duidelijk moment aan te geven waarop de relatie tussen stadsdeel en ontwikkelaar helder is gedefinieerd. Het stadsdeel heeft een voorkeur voor de plannen van SOS, ook al omdat deze plannen op een aansprekende wijze door de initiatiefnemers worden gepresenteerd. Met andere potentiële exploitanten onderhoudt het stadsdeel weliswaar ook contacten, maar deze zijn minder serieus en intensief. Met name de eigenaar van Melody Line meent op basis van oude toezeggingen dat hij de eerste kandidaat is voor het vestigen van een centrum voor oefenruimtes in de Don Boscoschool. De vestiging van een muziekcentrum in die school verdwijnt door de sloop van het gebouw uit beeld. Er komt geen selectieprocedure voor een exploitant voor een nieuw muziekmakerscentrum. Ambtenaren en portefeuillehouder geloven dat SOS daarvoor de meest aangewezen partij is, mede omdat SOS zich steeds goed profileert. Deze voorkeur blijft bestaan als duidelijk wordt dat Melody Line en SOS het initiatief niet gezamenlijk voortzetten. Melody Line acht de exploitatie van een muziekmakerscentrum op deze schaal niet haalbaar.

Conclusie 3

De keuze van het stadsdeel voor de exploitant is op een niet-transparante wijze en zonder heldere criteria en documentatie tot stand gekomen. Er is geen open inschrijving geweest voor gegadigden voor de exploitatie. Daarmee heeft het stadsdeel zich de mogelijkheid onthouden om op basis van objectieve criteria uit verschillende exploitanten te kiezen.

Relatie stadsdeel en SOS

In de periode van 2003 tot 2008 wordt de verhouding tussen de initiatiefnemers en het stadsdeel gekenmerkt door intensief persoonlijk contact. Daarbij speelt mee dat leden van het dagelijks bestuur, maar ook ambtenaren, veel waarde hechten aan de totstandkoming van het muziekmakerscentrum. Het concept werd in brede kring gezien als innovatief en gezichtsbepalend voor het nieuw te ontwikkelen Polderweggebied. De initiatiefnemers van het muziekmakerscentrum hadden hierdoor het idee als partners gezien te worden door het stadsdeel, en niet als een onafhankelijke partij waarmee het stadsdeel louter een zakelijke relatie onderhield.

De beide initiatiefnemers waren regelmatige sprekers bij commissievergaderingen van de deelraad. Zij pleitten met overgave voor hun initiatief. Daarnaast namen de initiatiefnemers regelmatig deel aan werkgroepen met het stadsdeel en lobbyden bij raadsleden. Door het intensieve contact en door de waardering van bestuurders en ambtenaren voor het idee van een muziekmakerscentrum kreeg de relatie een te weinig zakelijk karakter. De relatie had eerder kenmerken van een hecht partnerschap waardoor bij het stadsdeel wellicht een minder kritische en minder zakelijke houding is gegroeid ten opzichte van de initiatiefnemers. Op het moment dat het stadsdeel garant gaat staan voor een exploitant en dus financiële risico's loopt, moet de relatie tussen het stadsdeel en de exploitant echter zakelijk zijn. Dat is bij de totstandkoming van het muziekmakerscentrum niet het geval geweest.

Conclusie 4

Er is sprake geweest van een hecht partnerschap tussen stadsdeel en SOS en die situatie is niet veranderd toen de garantstelling ter sprake kwam. Dit hechte partnerschap heeft ertoe bijgedragen dat door het stadsdeel onvoldoende kritisch naar de garantstelling is gekeken.

3.3.2 Het besluit tot het verlenen van een garantstelling

De totstandkoming van het besluit tot garantstelling

In 2005 stemt de deelraad op voorspraak van het dagelijks bestuur in met een garantstelling voor de jaarlijkse leasekosten. Dit is gegoten in een financiële constructie waarover tussen de FGH Bank en SOS dan nog geen overeenstemming is. Het gaat dan ook om een eerste besluit van het stadsdeel, een besluit om garant te staan tegen voorwaarden die nog uitgewerkt moeten worden.

Het besluit is genomen op basis van de informatie die door het dagelijks bestuur, daarin bijgestaan door de hoogste ambtenaar van Financiën van het stadsdeel, aan de deelraad wordt aangereikt. Het gaat daarbij om een summiere schriftelijke toelichting op de voordracht, en een mondelinge toelichting tijdens de vergadering van de raadscommissie Wonen.

De toon van de boodschap van het dagelijks bestuur aan de deelraad is geruststellend en positief. Het dagelijks bestuur heeft zich laten adviseren door externe partijen en uit alles zou blijken dat het risico voor het stadsdeel gering is, en hooguit en alleen in het uiterste geval 1 miljoen euro per jaar zou kunnen bedragen voor maximaal 10 jaar.

In de voordracht van het dagelijks bestuur aan de deelraad wordt onder andere gewezen op een risicoanalyse die het stadsdeel – bij wijze van second opinion – door de Kats & Waalwijk Groep heeft laten uitvoeren. Uit deze risicoanalyse zou volgens het dagelijks bestuur blijken dat het financiële risico voor het stadsdeel bij een eventueel faillissement van SOS in voldoende mate was afgedekt. Daarnaast zou het goed mogelijk zijn het pand te herbestemmen. De risicoanalyse van de Kats & Waalwijk Groep is indertijd niet aan de stadsdeelraad toegestuurd; er wordt slechts door het dagelijks bestuur naar verwezen, ter onderbouwing van de stelling dat de risico's voor het stadsdeel klein zouden zijn.

Uit genoemde risicoanalyse van de Kats & Waalwijk Groep blijkt echter dat aftopping van de investering door SOS in het muziekmakerscentrum noodzakelijk is, dat nog nader marktonderzoek gedaan zou moeten worden naar de vraag naar muziek-

oefenruimte en dat geen onderzoek is gedaan naar de mogelijke opbrengsten bij herbestemming.

Anders dan het dagelijks bestuur in zijn voordracht aan de deelraad schrijft, is de Kats & Waalwijk Groep zeer kritisch ten aanzien van de risico's van het stadsdeel. Deze kritische geluiden worden door het dagelijks bestuur niet met de stadsdeelraad gedeeld.

De deelraad wordt evenmin geïnformeerd over andere rapporten en adviezen die niet in alle opzichten positief zijn over de kansen voor het muziekmakerscentrum. Ook krijgt de deelraad niet te horen dat in ieder geval niet op een solide manier is vastgesteld wat de omvang van de markt voor het muziekmakerscentrum is. Deze vraag is namelijk niet goed onderzocht, noch door adviseurs van SOS, noch door die van het stadsdeel. Sowieso is het vaststellen van de marktomvang en marktvaart voor muziekbeoefenaars geen sinecure, en misschien zelfs onmogelijk.

De onderzoekscommissie concludeert dat er met de (soms zeer) kritische noten uit de rapporten door de beleidsambtenaren en de verantwoordelijke leden van het dagelijks bestuur niets is gedaan. In de rapporten staan namelijk duidelijk de risico's die het muziekmakerscentrum als onderneming liep, zoals elke commercieel bedrijf een bedrijfseconomisch risico loopt. Binnen het stadsdeel waren weinigen zich hiervan bewust, zo is de indruk van de onderzoekscommissie. Ook al omdat, zo voeren betrokkenen nu aan, de algehele economische situatie, en vooral de vastgoedmarkt, bijzonder gunstig was. Het besef dat minder goede tijden zich konden aandienen ontbrak bij nagenoeg alle betrokkenen. Één raadsfractie heeft in 2005 nadrukkelijk gewezen op mogelijke risico's, die zich nadien ook hebben voorgedaan.

Conclusie 5

Het dagelijks bestuur heeft de deelraad in 2005 onvolledig geïnformeerd over de uitkomsten van de risicoanalyse door de Kats & Waalwijk Groep. De risico's zijn niet naar de deelraad gecommuniceerd.

Conclusie 6

Het besluit van de stadsdeelraad in 2005 om garant te staan voor de jaarlijkse leasekosten die SOS schuldig zou zijn aan de bank met een maximum van ± 1 miljoen euro per jaar gedurende 10 jaar, is gebaseerd op een onvoldoende degelijke afweging van risico's door de deelraad.

Conclusie 7

Bij de ontwikkeling van het muziekmakerscentrum was er bij het dagelijks bestuur en bij een meerderheid van de deelraad sprake van wensdenken; er moest en zou een culturele bestemming komen in het Polderweggebied.

3.3.3 Voorbereiding op de uitvoering

Onderzoeken naar haalbaarheid muziekmakerscentrum

Zoals hierboven reeds aangegeven, heeft het stadsdeel eind 2004 aan de Kats & Waalwijk Groep gevraagd te onderzoeken hoe groot het risico voor het stadsdeel is bij het overnemen van het leasecontract bij een eventueel faillissement van SOS. Naast de conclusie dat aftopping⁴ van de investering noodzakelijk is, omdat anders de risico's voor het stadsdeel te groot zijn, bevat het rapport van Kats & Waalwijk de aanbeveling om de constructie rondom het muziekmakerscentrum juridisch, fiscaal en organisatorisch op de juiste wijze vorm te geven. *"Eventuele missers hierin kunnen grote financiële gevolgen hebben"*, aldus Kats & Waalwijk in 2004.

Het stadsdeel heeft op eigen initiatief door Kats & Waalwijk een second opinion laten uitvoeren. Het stadsdeel heeft er vervolgens niet op toegezien dat de resultaten van het rapport van Kats & Waalwijk in het businessplan voor het muziekmakerscentrum zijn verwerkt.

⁴ Aftopping is het beperken van de 'onrendabele top'. De onrendabele top is het deel van de vastgoedinvestering waarvan op voorhand duidelijk is dat het geen rendement zal opleveren.

In het businessplan dat SOS in september 2005 aanlevert, wordt een beschrijving gegeven van het beoogde muziekmakerscentrum. In dit plan meldt SOS dat ze zelf een marktanalyse heeft uitgevoerd, waarin berekend is hoeveel actieve muziekbeoefenaars er zijn in de regio Amsterdam. Tevens bevat het businessplan een exploitatiebegroting waarbij SOS uit gaat van 750 tot 800 bezoekers per dag en een jaaromzet van ruim 4,4 miljoen euro. SOS denkt dat de lasten in het eerste jaar ongeveer even groot zullen zijn.

In mei 2006 heeft het projectmanagementbureau ToornendPartners op initiatief van SOS twee scenario's voor hergebruik van het muziekmakerscentrum uitgewerkt. De conclusie van het rapport is dat hergebruik mogelijk is en dat de verwachte kosten in relatie staan tot de verwachte opbrengsten.

In juli 2007 heeft LAgroun het businessplan van SOS geanalyseerd op de exploitatiebegroting, marktontwikkeling en concurrentiekracht. Het uitvoeren van deze second opinion is ingegeven door de Rabobank vanwege haar beoogde rol als financier van de startinvestering die SOS nodig acht. De rode draad in de analyse is dat SOS naar het oordeel van LAgroun de bezoekersaantallen overschat en de exploitatieresultaten te optimistisch inschat. Niettemin concludeert LAgroun dat het ambitieniveau van de organisatie weliswaar erg hoog is, maar *"samenvattend hebben wij zeker geloof in het plan voor het muziekmakerscentrum muzyQ en denken wij dat er voldoende mogelijkheden zijn om het begrote verlies te kunnen dekken of compenseren."* Ook geeft LAgroun enkele aanbevelingen, onder meer om in het eerste jaar rekening te houden met een groter verlies dan SOS heeft gecalculeerd. SOS past haar businessplan aan, maar neemt de waarschuwing voor verlies niet mee. SOS gaat namelijk hierbij nog steeds uit van het behalen van winst na vier jaar (435.000 euro), terwijl LAgroun uitgaat van een verlies van 50.000 euro.

Bovengenoemde plannen en onderzoeken geven, in meer of mindere mate, de onderbouwing van de plannen van SOS tot de realisatie van het muziekmakerscentrum. Zeker gezien de risico's die het stadsdeel liep, mag verwacht worden dat de betrokken ambtenaren en leden van het dagelijks bestuur deze businessplannen en onderzoeksresultaten kritisch bekeken hebben en waar nodig vragen hebben gesteld. In de praktijk blijken veel ambtenaren en leden van het dagelijks bestuur van het stadsdeel de plannen en onderzoeksrapporten niet gelezen te hebben, laat staan kritische vragen te hebben gesteld. Hierdoor ontbreekt inzicht in de exploitatiebegroting van het muziekmakerscentrum en hoe SOS denkt de start te kunnen financieren. Hierbij moet opgemerkt worden dat het muziekmakerscentrum werd gezien als slechts een van de vele projecten in het Polderweggebied: een relatief klein en niet het meest ingewikkelde project.

Conclusie 8

Leden van het dagelijks bestuur en de betrokken ambtenaren hebben niet kritisch genoeg gekeken naar de businessplannen van SOS en evenmin naar de resultaten van door externe partijen verrichte onderzoeken.

Kwaliteit van de onderzoeksrapporten

Een punt van aandacht bij het (laten) uitvoeren van onderzoek door externen is, dat er altijd kritisch gekeken moet worden naar de kwaliteit en onafhankelijkheid van de onderzoeken. Het is van belang om bij het beoordelen van de bevindingen van een onderzoek zich rekenschap te geven van het precieze doel van de opdracht, wie de opdrachtgever is en wat de belangen zijn van de opdrachtgever.

Conclusie 9

Het stadsdeel heeft nagelaten de rapporten van onderzoeks- en adviesbureaus in perspectief te plaatsen. Er is hierbij onvoldoende gekeken naar de belangen van de opdrachtgevers van die rapporten, het onderzoeksdoel en de reikwijdte van conclusies en adviezen.

Tekort in de grondexploitatie⁵ Polderweggebied.

In 2006 wordt duidelijk dat er een tekort is in de grondexploitatie van het Polderweggebied. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel wordt door het college van B&W verzocht om opnieuw te onderhandelen met de ontwikkelaars van het Polderweggebied en te zoeken naar optimalisaties. SOS is bereid om te kijken waar ten aanzien van het muziekmakerscentrum optimalisatie mogelijk is. SOS presenteert vervolgens een vergroting van het bruto vloeroppervlak (BVO) van het muziekmakerscentrum van 9.500 m² tot 12.570 m² en daarmee een hogere grondopbrengst van circa 700.000 euro. Een belangrijk deel van deze vergroting had SOS overigens reeds eerder geïncorporeerd in het ontwerp. SOS ging namelijk al langer uit van een gebouw met een bruto vloer oppervlak van ruim 12.000 m². In september 2006 dient SOS bij het stadsdeel een aanvraag voor bouwvergunning in voor een gebouw met een BVO van 12.120 m². In overleg met het stadsdeel besluit SOS intussen het gebouw verder uit te breiden tot een BVO van in totaal 12.570 m².

Het stadsdeel en het projectbureau tonen zich zeer ingenomen over de verhoging van het vloeroppervlakte, maar hebben zich destijds niet nadrukkelijk afgevraagd of dit vloeroppervlak wel tegemoet kwam aan de marktvrage. Evenmin is de vraag gerezen in hoeverre de grootte van het gebouw gevolgen zou kunnen hebben voor het risico dat met de garantstelling werd genomen.

Conclusie 10

Er is vanuit het stadsdeel geen kritische reflectie geweest op de uitbreiding van het gebouw in het kader van de optimalisatie van de Grex. Het belang van de gemeente, te weten een hogere grondopbrengst, is leidend geweest, terwijl een specifiek belang van het stadsdeel als garant, namelijk een zo laag mogelijk risico, niet in overweging is genomen.

Wisselingen van functies binnen het projectbureau

Gedurende het hele project zijn er wisselingen geweest bij het Projectbureau Polderweggebied. Door deze vele wisselingen is de dossieropbouw en -overdracht niet altijd goed geweest.

Conclusie 11

Door de vele wisselingen binnen het projectbureau en gebrekkige dossieroverdracht en -vorming zijn kennis en informatie verloren gegaan.

3.3.4 Totstandkoming garantstellingsovereenkomst

Het stadsdeel wil garant staan voor 10 jaar. De bank wenst echter een langere garantietermijn. Hierdoor komt de centrale stad in beeld als garantieggever voor de tweede 10 jaar. SOS heeft eind 2006 overleg gevoerd met de wethouder en verschillende gemeenteraadsleden van de centrale stad over de garantstelling. Uiteindelijk is er in de onderhandelingen tussen SOS, de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de centrale stad en de bank overeengekomen dat de centrale stad garant gaat staan voor 1,5 miljoen euro voor de tweede termijn van 10 jaar. De leden van het dagelijks bestuur en ambtenaren van het stadsdeel waren er zich blijkbaar niet van bewust dat het garantiebedrag verhoogd werd naar 1,5 miljoen euro (in plaats van 1 miljoen euro waar de stadsdeelraad in 2005 van uit is gegaan). Tussen de centrale stad en het stadsdeel is hierover ook niet of nauwelijks gecommuniceerd.

Hetzelfde geldt voor de financieringsconstructie. In eerste instantie was sprake van een leaseconstructie waarbij de bank eigenaar van het onroerend goed zou zijn en het stadsdeel garant zou staan voor de betaling van de leasetermijnen die SOS zou moeten voldoen. Later is in overleg tussen de bank, SOS en DMO besloten dat een lening met hypotheekconstructie beter en goedkoper was. Ook hierover is vrijwel geen overleg geweest tussen het stadsdeel en de centrale stad. De onderhandelin-

⁵ De grondexploitatie (Grex) is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.

gen hebben voor het grootste deel buiten het zicht van het stadsdeel plaats gehad. Er is dan ook niemand vanuit het stadsdeel geweest die naar de juridische consequenties van de garantstellingsovereenkomst voor het stadsdeel heeft gekeken.

Conclusie 12

Het stadsdeel heeft de regie over de onderhandelingen over het garantiebedrag en de garantieconstructie niet zelf gevoerd; dit is gedaan door de centrale stad. Vanuit het stadsdeel is er niet of nauwelijks naar de juridische en financiële consequenties van de garantstellingsovereenkomst gekeken.

Toets centrale stad

Het college van B&W heeft speciaal met het oog op het verstrekken van leningen en garanties in 2004 een aantal uitvoeringsregels vastgesteld voor het verstrekken en/of het garanderen van geldleningen. Indien een stadsdeel een garantie wil afgeven voor een bedrag van meer dan 1 miljoen euro, dient deze garantie door B&W bestuurlijk te worden getoetst. Hoewel het totale bedrag van de garantstelling, zoals die in 2005 door het dagelijks bestuur aan de deelraad werd voorgelegd, circa 10 miljoen euro bedroeg (10 jaar ± 1 miljoen), is de voorgeschreven bestuurlijke toets niet uitgevoerd.

Ook toen in 2007 het garantiebedrag verhoogd werd naar 1,5 miljoen euro per jaar, heeft geen expliciete toets plaatsgevonden.

Conclusie 13

Bestuurlijke toetsing van de garantie door B&W aan de Uitvoeringsregels voor het verstrekken en/of garanderen van geldleningen heeft niet plaatsgevonden, terwijl dit gezien het garantiebedrag wel had moeten.

Opeisbaarheid garantstellingsovereenkomst

In de garantstellingsovereenkomst is de passage opgenomen dat de garantiegever én de bank bij faillissement gebruik kunnen maken van hun hypotheekrecht. De bank heeft dan recht op uitbetaling door de garantiegever van al hetgeen de bank nog van SOS te vorderen heeft. Dit bedrag wordt niet gemaximeerd.

In de aanloop naar de totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst is er veel e-mailcontact geweest tussen de betrokken ambtenaren van de centrale stad, SOS en de bank. In een laat stadium van dit overleg is bovengenoemde passage toegevoegd. Het dagelijks bestuur en de betrokken financiële ambtenaren van het stadsdeel hebben zich niet voldoende laten informeren en adviseren over de ingrijpende gevolgen die deze clausule voor het stadsdeel kan hebben. Want bij gebruikmaking door de bank of de garant van haar hypotheekrecht op grond van de opeisingsgronden, of als de garant gebruik wil maken van haar recht van eerste koop, "heeft de bank recht op uitbetaling door de garant van al hetgeen de bank van de debiteur uit hoofde van de geldlening te vorderen heeft." Het stadsdeel is gedurende de eerste 10 jaar van de overeenkomst de garant en kan in zo'n geval dus als garantiegever in één keer geconfronteerd worden met de opeisbaarheid van het hele – niet in de garantstellingsovereenkomst gemaximeerde – bedrag dat de bank nog van SOS te vorderen heeft.

Conclusie 14

Leden van het dagelijks bestuur en ambtenaren van het stadsdeel hebben zich niet gerealiseerd wat de eventuele gevolgen waren van de opeisbaarheid van het garantiebedrag in één keer. Desondanks is de garantstelling namens het stadsdeel getekend.

Vanuit de centrale stad wordt genoemde clausule niet gezien als iets ongebruikelijks. De gemeente kan zich op deze manier namelijk bevrijden van de garantie en heeft daartegenover een onderpand staan. Bovendien maakt het volgens de centrale stad niet uit dat het bedrag in één keer opeisbaar is: of het totale garantiebedrag wordt in één keer betaald en over jaren afgeboekt of er wordt ieder jaar een garantiebedrag betaald. Voor het stadsdeel betekent het echter in de praktijk dat de bank het gehele

leningsbedrag in de eerste 10 jaar (waarvoor het stadsdeel garant staat) in één keer kan opeisen. Dit risico is niet onder ogen gezien.

Conclusie 15

Het stadsdeel heeft niet onderkend dat de belangen van de centrale stad niet altijd parallel lopen met die van het stadsdeel. De centrale stad heeft de financiële risico's van het project bekeken vanuit het belang van de gemeente als geheel en daarbij niet specifiek de financiële belangen van het stadsdeel meegenomen.

Halverwege augustus 2007 is de definitieve tekst van de garantstellingsovereenkomst klaar. Aangezien SOS snel wil beginnen met bouwen, is snelheid gewenst bij het besluit over de overeenkomst. Het dagelijks bestuur wordt op 21 augustus gevraagd via de parafenmap in te stemmen met het besluit.⁶ Niemand van het dagelijks bestuur heeft aangegeven dat er nog verder naar het besluit gekeken moest worden of zich afgevraagd of het besluit wel genomen mocht worden, gezien het de beslissing van de deelraad in 2005. De meeste leden van het dagelijks bestuur hadden de indruk dat er met het besluit was voldaan aan het besluit van de stadsdeelraad, zo blijkt uit de gesprekken die de commissie met de leden van het dagelijks bestuur heeft gevoerd. De onderzoekscommissie concludeert echter dat de raad in 2005 kaders had meegegeven (een continuïteitsgarantie van een leaseovereenkomst tussen SOS en de FGH Bank gedurende 10 jaar met een maximaal financieel risico van ongeveer 1 miljoen euro per jaar), waar het dagelijks bestuur nu van afweek. Verder had volgens de in Oost-Watergraafsmeer toen geldende Verordening ex art. 212 Gemeentewet op het financieel beleid en beheer, bij garanties boven de 25.000 euro de raad hoe dan ook gelegenheid moeten krijgen wensen en bedenkingen te uiten alvorens het dagelijks bestuur zo'n besluit had mogen nemen.

Conclusie 16

Het besluit over de garantstellingsovereenkomst had, gelet op de wijzigingen ten opzichte van voorgaande besluiten en het financiële belang, niet via de parafenmap in de vergadering van het dagelijks bestuur gebracht mogen worden.

Conclusie 17

Het dagelijks bestuur had het besluit over de garantstellingsovereenkomst in 2007 aan de stadsdeelraad moeten voorleggen, nu dit in belangrijke mate afweek van de beslissing die de stadsdeelraad in 2005 had genomen, zodat de deelraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar had kunnen maken.

Functiescheiding

De in de periode 2005-2007 geldende Verordening ex art. 212 Gemeentewet op het financieel beleid en beheer van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer bepaalt dat het dagelijks bestuur moet zorgen voor een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, zodat aan de eisen van interne controle wordt voldaan en de betrouwbaarheid en tijdigheid van de verstrekte informatie aan beleids- en beheersorganen gewaarborgd is.

Hoewel het niet ongewoon is dat een ambtenaar van de afdeling Financiën als adviseur optreedt richting een andere sector, betekent dit wel dat onduidelijk is welke portefeuillehouder verantwoordelijk is voor het werk van de ambtenaar. De ambtenaar kan namelijk advies geven aan andere sectoren, zonder dat de portefeuillehouder Financiën van de precieze inhoud van het advies op de hoogte is. De ambtenaar heeft een dubbele pet op, onder een onduidelijke bestuurlijke verantwoordelijkheid: hij is zowel adviseur als controller. Er ontstaat een situatie waarin hij als financieel beleidsadviseur aan de ene sector adviezen moet geven en tegelijkertijd als control-

⁶ De parafenmap (een map met B-besluiten) wordt, voorafgaande aan de vergadering van het dagelijks bestuur, ter inzage gelegd voor alle leden van het dagelijks bestuur. Ieder lid kan dan zelf beoordelen of hij/zij met de voorgelegde B-besluiten akkoord kan gaan (door deze af te vinken) of niet. In dat laatste geval kan over het voorgelegde besluit in de vergadering van gedachten worden gewisseld.

ler vanuit Financiën moet beoordelen of deze goed zijn. Een goede scheiding tussen beide taken heeft ontbroken.

Conclusie 18

Er is door het dagelijks bestuur onvoldoende toezicht gehouden op de verschillende rollen van Financiën. Een duidelijke scheiding tussen controle en beleid heeft ontbroken.

3.3.5 De bouwperiode

De onderzoekscommissie heeft vastgesteld dat de initiatiefnemers gedurende de voorbereidingen en gedurende de bouw van het muzikmakerscentrum, steeds zelf, in persoon, de regie voerden, terwijl niet bij voorbaat evident was dat SOS hiertoe over voldoende ervaring beschikte. Daarop is SOS ook niet nadrukkelijk door het stadsdeel gescreend.

De onderzoekscommissie heeft zich daarom de vraag gesteld in hoeverre de regievoering door het relatief onervaren SOS, een negatieve invloed heeft gehad op het proces, resulterend in de extra bouwkosten en de vertraging van de bouw.

Op basis van gesprekken hierover met betrokkenen en waarnemers is hierover geen eensluidend antwoord te geven. Naar eigen zeggen heeft een van de initiatiefnemers eerder in de rol van opdrachtgever gefungeerd, zij het niet bij een dergelijk groot project. Bovendien is SOS, naar de mening van meerdere betrokkenen, gedurende de bouw in voldoende mate ondersteund door het bouwadviesbureau dat SOS daartoe in de arm had genomen. Daar staat de mening van anderen tegenover die vinden dat SOS soms onvoldoende professionele distantie kon opbrengen en door gebrek aan ervaring soms niet op kon tegen haar eigen aannemers. Het feit dat de ondernemers verschillende rollen vervulden, naast bouwmeester ook die van afnemer en toekomstig exploitant van het gebouw, is in theorie wellicht ongewenst maar heeft naar het oordeel van de onderzoekscommissie geen aanwijsbare complicaties opgeleverd.

Conclusie 19

De commissie zijn geen feiten gebleken die de veronderstelling rechtvaardigen dat de initiatiefnemers onvoldoende in staat zijn geweest het bouwproces aan te sturen.

3.3.6 De uitbreiding van de garantstelling

De noodzaak tot uitbreiding van de garantstelling die zich in 2008 aandeed, heeft bij een beperkt aantal ambtelijk en bestuurlijk verantwoordelijken de ogen geopend voor de risico's die het stadsdeel liep. Voor het eerst ontdekten enkele ambtenaren van het stadsdeel dat er in de garantstellingsovereenkomst een clause is opgenomen die de bank het recht geeft de schuld in een keer op te eisen, mocht SOS in financiële problemen komen. Ambtenaren hebben aangegeven dat ze het wisten, de bestuurders niet.

Als reactie op de vraag van de SOS om een uitbreiding van de garantie met een bedrag van 2,5 miljoen euro, is het stadsdeel zich een andere attitude gaan aanmeten ten aanzien van de Stichting. De toon werd zakelijker, zo niet bitser. Deels is dit ook te verklaren uit het feit dat andere personen bij het stadsdeel de sleutelposities hadden ingenomen, zowel in de ambtelijke top als in het dagelijks bestuur; personen die eerder niet met het dossier muzikmakerscentrum te maken hadden.

Het stadsdeel is vervolgens overgegaan tot maatregelen om de risico's in kaart te brengen, en te proberen deze te verkleinen door SOS onder verscherpt toezicht te stellen. Niettemin kiest het dagelijks bestuur ervoor om in te gaan op de vraag van SOS tot uitbreiding van de garantie, met als overweging dat het gebouw sowieso

afgebouwd moest worden. Bovendien bestond er binnen het stadsdeel nog altijd de hoop dat het muzikmakerscentrum een (bedrijfseconomisch) succes zou worden.

De voordracht aan de gemeenteraad en aan de deelraad is opgesteld in samenwerking tussen ambtenaren van het stadsdeel en de centrale stad. Onder druk van de gevoelde noodzaak de bouw zo snel mogelijk af te ronden, is daarbij met spoed gehandeld. Er is snel een voordracht geschreven, en er is geen tijd genomen om deze op gebruikelijke wijze, namelijk in de raadscommissie, te bespreken. Deze gang van zaken, die evenals het besluitvormingsproces rond de eerste garantstelling (2005) een haastige en slordige indruk maakt, is bij de deelraad niet in goede aarde gevallen. De stukken van 2005 zaten niet bij de nieuwe stukken voor de deelraad. Er is verwezen naar een niet bestaand deelraadsbesluit van 2007; dit is toen echter door niemand opgemerkt. De deelraad is na de toelichting door het dagelijks bestuur, en met het gevoel onder (tijds-)druk gezet te worden, akkoord gegaan met de voordracht. De onderzoekscommissie vindt dat het besluit in januari 2009 over een ingewikkeld en door de geschiedenis belast dossier als de garantstelling, meer voorbereidingstijd had verdiend.

Conclusie 20

De besluitvorming rond de uitbreiding van de garantstelling wordt gekenmerkt door overhaaste en slordige voorbereiding. Het dagelijks bestuur heeft op die manier geen oog gehad voor het recht van de deelraad om op passende wijze geïnformeerd te worden, opdat de deelraad een afgewogen oordeel kan geven over hetgeen het dagelijks bestuur inzake de uitbreiding van de garantstelling voor ogen stond.

Conclusie 21

De deelraad heeft zelf de verantwoordelijkheid om naleving van protocollen over aanleveren van stukken te realiseren; de deelraad heeft dat verzaakt. Opvallend is dat het dagelijks bestuur in de voordracht aan de raad in januari 2009 verwijst naar een deelraadsbesluit uit 2007 dat nooit is genomen. De deelraad heeft dit niet opgemerkt.

3.3.7 Na de opening

In oktober 2009 opent het muzikmakerscentrum de deuren voor het publiek. Het gebouw is eigendom van SOS en wordt verhuurd aan exploitatiemaatschappij MAE, die voor dit doel is opgericht door en in handen is van de bestuursleden van SOS. Al gauw bereiken het stadsdeel signalen dat de bezoekersaantallen tegenvallen. Nu blijkt ook dat SOS, of formeel MAE, als exploitant niet over voldoende middelen beschikt om de noodzakelijk geachte marketingplannen uit te voeren. Er kan dus niet zoveel reclame worden gemaakt voor muzyQ als de ondernemers voornemens waren. Evenmin beschikt de onderneming over middelen om de onvermijdelijke aanloopverliezen op te vangen. Het startkapitaal dat hiervoor nodig is, en dat onder voorwaarden van de Rabobank geleend kon worden, was in sterke mate afhankelijk gesteld van aan SOS toegezegde gelden van bepaalde cultuurfondsen, zoals het fonds van SNS en dat van de VSB. Deze fondsen trekken hun toezeggingen echter op het laatste moment terug als gevolg van de kredietcrisis. En daarmee raakt SOS de mogelijkheid om het noodzakelijke startkapitaal te lenen, kort voor de opening van het muzikmakerscentrum, geheel kwijt.

3.4 Aanbevelingen

In het voorgaande zijn de belangrijkste conclusies getrokken over de totstandkoming van de garantstelling. Vervolgens wordt in deze paragraaf vooral gekeken naar het tweede doel van dit onderzoek, namelijk: wat kan er van het project geleerd worden, en welke aanpassingen van beleidskaders, procedures en werkwijzen zijn wenselijk om in de toekomst grote financiële risico's te vermijden?

Hierbij gaat om aanbevelingen op de volgende gebieden:

- Risicomanagement;
- Organisatie;
- Communicatie en afstemming.

3.4.1 Risicomanagement

Aanbeveling 1

Het stadsdeel moet alleen leningen en garanties afgeven als de risico's goed in kaart zijn gebracht.

De commissie neemt ten aanzien van het afgeven van leningen en garanties de aanbevelingen over uit het rapport van de Rekenkamer van Amsterdam ('Slecht zicht op leningen en garanties'), vertaald naar de situatie voor het stadsdeel:⁷

- 1 Leg alle belangrijke nieuwe leningen en garanties voor aan de deelraad.
- 2 Bepaal welke informatie voor de deelraad over het financieel risico van nieuwe leningen en garanties noodzakelijk is.
- 3 Leg voor alle bestaande en nieuwe leningen en garanties vast welke directie verantwoordelijk is. Geef voorschriften voor het beheer van leningen en garanties.
- 4 Verbeter de informatie in de begroting en de jaarrekening over leningen en garanties
- 5 Vraag het dagelijks bestuur om uitwerking van de spelregels.

Aanbeveling 2

Het stadsdeel moet zelf contra-expertise inzetten bij projecten waarbij het betrokken is.

Als het stadsdeel een project wil (laten) realiseren, moet er expertise bijgehaald worden om de plannen kritisch te bekijken. Dit kunnen ambtenaren of externen zijn. De ambtenaren moeten wel onafhankelijk van het project zijn. Zij moeten vanuit een onafhankelijke positie en los van de wellicht politieke wenselijkheid van het project of voorliggende besluit rapporten, businessplannen, contracten en dergelijke tegen het licht houden en risico's en nadelen in kaart brengen.

Aanbeveling 3

De deelraad moet voorafgaand aan een project inzicht in de risico's hebben, via informatie op de flap die voordracht en besluit begeleidt. Er moet altijd een risicoparagraaf worden opgenomen aan het begin van een project.

Een risicoparagraaf is essentieel om goed inzicht te houden in welke risico's er met een project gemoeid zijn.

Aanbeveling 4

Het stadsdeel moet adviezen van externen altijd beoordelen op inhoudelijke kwaliteit en onafhankelijkheid.

Een belangrijk onderdeel van de contra-expertise is om kritisch naar onderzoeken en adviezen van externen te kijken. Onderdeel hiervan is dat er in ieder geval kritisch bekeken wordt of de onderzoeken op een goede manier zijn uitgevoerd, of aan de doelstelling is voldaan en of de onderzoeken representatief zijn (zover van toepassing).

⁷ Het rapport *Slecht zicht op leningen en garanties* is besproken op 24 maart 2011 in de commissie Algemene Zaken en Financiën (AZF) en op 11 mei 2011 in de gemeenteraad.

Aanbeveling 5

Het stadsdeel moet bij langdurige projecten de procesgang bewaken en evalueren.

Op gezette tijden moet er binnen langdurige projecten teruggekeken worden naar wat het doel van het project was en of dit doel nog steeds gerealiseerd wordt. Vragen die hierbij spelen zijn: waar staan we nu en zijn we in een situatie die we oorspronkelijk hebben gewild? Het kan helpen om bij de monitoring en evaluatie gebruik te maken van een managementinformatiesysteem, waarmee belangrijke beslismomenten ingepland en bewaakt kunnen worden. In dit verband adviseert de commissie om per dossier een ambtelijke dossierhouder aan te wijzen, die het proces bewaakt.

3.4.2 Organisatie

Aanbeveling 6

Binnen het stadsdeel moeten 'advies' en 'control' uit elkaar worden gehouden.

In de ambtelijke voorbereiding van het besluit tot de garantstelling was de financieel ambtenaar in sommige gevallen zowel adviseur als controller. Deze twee functies moeten uit elkaar getrokken worden, om 'conflict of interest' te voorkomen. Er moet iemand zijn die beleidsmatig meedenkt, op financiële en juridische risico's controleert en dit aan het dagelijks bestuur rapporteert. Bij een raadsbesluit moet deze rapportage ongewijzigd naar de deelraad.

Aanbeveling 7

De deelraad moet besluiten nemen waarin duidelijke kaders voor het dagelijks bestuur worden opgenomen. Ambtenaren moeten duidelijke handelingskaders meekrijgen bij de uitvoering, in een schriftelijke ambtsopdracht.

Er zijn in het dossier van het muziekmakerscentrum geen duidelijke afspraken gemaakt over de kaders waarin de ambtenaren hun werk moesten doen. Hierdoor heeft het kunnen gebeuren dat het dagelijks bestuur niet goed zicht had op wat er ambtelijk werd uitgewerkt. De onderzoekscommissie geeft daarom mee om heel duidelijk vast te leggen (in de vorm van schriftelijke ambtsopdrachten en projectopdrachten) wat de handelingskaders zijn en op welke momenten en over welke beslissingen er overleg nodig is tussen ambtenaren en het dagelijks bestuur.

Aanbeveling 8

Het stadsdeel moet bij een project een helder en objectief keuzeprocess inrichten bij de selectie van een externe partij.

Als het stadsdeel in zee gaat met een externe partij is het belangrijk dat het stadsdeel de keuze voor een bepaalde ondernemer op goede en transparante gronden maakt. In het muzyQ-dossier is het stadsdeel met een ondernemer gaan samenwerken, zonder dat alternatieven echt goed overwogen zijn. Beter is het om in dit soort gevallen een prijsvraag uit te schrijven of een openbare aanbestedings- of biedprocedure te volgen. Op basis van objectieve criteria kunnen verschillende plannen naast elkaar gelegd worden om het beste alternatief te kiezen.

Aanbeveling 9

Het stadsdeel moet zijn relaties met externen objectief en transparant inrichten.

Tussen het stadsdeel en een externe partij moet de relatie, met inachtneming van een ieders rollen, zakelijk zijn en blijven. Het stadsdeel dient op een objectieve en transparante manier te beoordelen of een externe partij de gestelde taken naar behoren uitvoert en de gestelde doelen realiseert.

Aanbeveling 10

Bij het instellen van een projectbureau dient het dagelijks bestuur een instellingsbesluit te nemen waarin duidelijke afspraken over de taken en bevoegdheden van het projectbureau en over de positie ten opzichte van de rest van de ambtelijke organisatie worden vastgesteld.

Een instellingsbesluit is nodig om de relatie tussen het projectbureau en het stadsdeel helder te formuleren. Hierin moet een duidelijke afbakening van bevoegdheden komen en moet de opdracht van het stadsdeel aan het projectbureau helder worden beschreven.

Aanbeveling 11

Bij het instellen van een projectbureau moet er door het stadsdeel een degelijke inschatting worden gemaakt van de benodigde kennis en expertise; waar deze ontbreken, dient deze extern te worden ingehuurd.

Het Projectbureau Polderweggebied beschikte vooral in het beginstadium niet over voldoende mensen en kennis om het project in goede banen te leiden. De onderzoekscommissie beveelt daarom aan om een projectbureau vanaf het begin goed toe te rusten en ervoor te zorgen dat er op de gewenste gebieden genoeg capaciteit en expertise aanwezig is.

Aanbeveling 12

De deelraad moet zelf verantwoordelijkheid nemen bij de zorg voor voldoende tijd voor politieke besluitvorming.

Om te voorkomen dat er beslissingen genomen worden onder grote tijdsdruk, zoals in het muzyQ-dossier is gebeurd, is het belangrijk om beslismomenten ruim van te voren aan te kondigen. Ook is het belangrijk dat de stadsdeelraad genoeg tijd neemt om zich voor te bereiden op het besluit. De stadsdeelraad moet zich niet onder (tijds) druk laten zetten bij het nemen van belangrijke beslissingen.

3.4.3 Communicatie en afstemming

Aanbeveling 13

De deelraad moet beter geïnformeerd worden. Bij informatie van het dagelijks bestuur naar de stadsdeelraad moeten alle voors en tegens van een te nemen besluit worden benoemd.

De deelraad heeft bij het muzyQ-dossier niet altijd de beschikking gehad over heldere en volledige informatie. Zo is bij het besluit tot de garantstelling in 2005 onduidelijk gebleven wat nu precies de risico's waren voor het stadsdeel. Tevens waren de 'flappen' (waarop de toelichting van een besluit staat gegeven) niet altijd helder geformuleerd en werden hierop de risico's niet vermeld. De onderzoekscommissie beveelt daarom aan een realistische flap te maken waarin niet een rooskleurig verhaal wordt verteld, maar waarin de voors en tegens van een te nemen besluit uitvoerig vermeld staan en de argumentatie wordt gegeven voor het waarom van de keuze. Er zijn verschillende methoden om zaken helder te formuleren. Een voorbeeld hiervan is de SMART methode.⁸

Als het dagelijks bestuur de stadsdeelraad informeert dienen niet alleen de positieve kanten te worden belicht. Ook de negatieve kanten moeten aandacht krijgen. De informatie dient objectief zijn en alle voors en tegens moeten helder op papier worden gezet. Tevens sluit de onderzoekscommissie zich aan bij de aanbeveling van de Rekenkamer Amsterdam over leningen en garanties dat er geïnformeerd moet worden over de omvang en de samenstelling van uitstaande leningen en garanties. Hiervoor beveelt de rekenkamer aan dat volledige gespecificeerde overzichten van alle uitstaande leningen en garanties worden opgenomen. De rekenkamer oordeelt verder dat de risicoparagrafen van de begroting en de jaarrekening ten minste duidelijke en actuele informatie moeten bevatten over het aantal leningen met problemen en grote risico's.

⁸ Dit houdt in dat een besluit aan de volgende kenmerken voldoet: Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden.

Aanbeveling 14

Het raadsbesluit dient altijd aan het projectdossier toegevoegd te worden, zodat duidelijk is wat de reikwijdte van het besluit is geweest. Tevens moet een ambtelijk dossierhouder worden aangesteld.

Bij de overdracht van informatie binnen het stadsdeel is het essentieel dat het raadsbesluit altijd aan het dossier is toegevoegd. Zo is duidelijk wat de reikwijdte van het besluit is geweest. Hetzelfde geldt voor voordrachten aan de deelraad en het dagelijks bestuur.

Aanbeveling 15

Het stadsdeel moet de dossiervorming en -overdracht protocollair vastleggen.

Vooraf bij complexe meerjarige projecten is het essentieel dat er een goede dossieropbouw en -overdracht plaatsvindt. In het muziekmakerscentrum-project was er niet altijd sprake van goede dossieropbouw en is de overdracht - tussen ambtenaren en leden van het dagelijks bestuur onderling - in een aantal gevallen summier geweest. Dit laatste speelt vooral bij niet reguliere tussentijdse overdrachten. De onderzoekscommissie beveelt daarom aan om protocollair vast te leggen hoe dossieropbouw plaatsvindt en aan welke voorwaarden een overdracht moet voldoen. Nieuwe medewerkers moeten alle 'ins' en 'outs' van het project kennen om op de goede gronden hun werk te kunnen doen. Hierbij is het wenselijk dat projectvoortgangsinformatie met betrekking tot de status van besluiten en maatregelen eenvoudig ontsloten kan worden door alle betrokkenen.

Aanbeveling 16

Het stadsdeel dient bij samenwerking met de centrale stad het eigen belang te bewaken.

Het muzyQ-dossier is op essentiële punten een gezamenlijk project van het stadsdeel en de centrale stad geweest. De centrale stad heeft een belangrijke rol gehad bij de totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst. De rolverdeling tussen centrale stad en het stadsdeel en hun uiteenlopende belangen zijn echter niet altijd helder geweest. Het stadsdeel heeft de regie teveel aan de centrale stad overgelaten. De onderzoekscommissie houdt het stadsdeel daarom voor om goed voor ogen te houden dat de centrale stad in financiële zaken blijkbaar geen onderscheid maakt tussen de financiën van het stadsdeel en die van de centrale stad. In het muzyQ-dossier keek het stadsdeel naar de centrale stad en andersom. Het mag niet weer gebeuren dat de centrale stad en het stadsdeel van elkaar denken dat ze kritisch naar een project kijken, terwijl geen van beide dit werkelijk doet.

4 Bestuurlijk kader

4.1 Inleiding

Zowel voor het stadsdeel als de centrale stad gelden regels voor het nemen van besluiten en het uitoefenen van bevoegdheden. Dit zijn in de eerste plaats de wettelijke regels, zoals bijvoorbeeld de bepalingen van de Gemeentewet, maar ook eigen regels van de gemeente Amsterdam en het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, zoals bijvoorbeeld een lokale verordening. Daarnaast bestaan er ook nog interne beleidsregels en protocollen

In dit hoofdstuk inventariseert de onderzoekscommissie welke regels destijds voor het stadsdeel golden. Het betreft hier geen uitputtende inventarisatie, maar een opsomming van enkele belangrijke relevante bepalingen. In het vervolg van het onderzoeksrapport zullen de bevindingen van de onderzoekscommissie steeds naast het in dit hoofdstuk weergegeven bestuurlijk kader worden gelegd. In hoeverre hebben actoren zich bij de besluitvorming en uitvoering rondom de garantstelling voor het muziekmakerscentrum aan de in dit hoofdstuk beschreven regels en protocollen gehouden?

4.2 Wettelijke regels

De garantstellingen zoals afgegeven door het stadsdeel en de centrale stad zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen. Volgens artikel 160 lid 1 sub a van de Gemeentewet is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten. Deze bevoegdheid komt voor het stadsdeel op grond van artikel 26 van de Verordening op de stadsdelen toe aan het dagelijks bestuur. De bepalingen uit de Gemeentewet over dit onderwerp zijn van overeenkomstige toepassing op het stadsdeel en zijn organen.

De stadsdeelraad heeft, naast zijn verordende en kaderstellende taak, tevens de taak het dagelijks bestuur te controleren. Om de raad voor deze controlerende taak toe te rusten, heeft de wetgever in de Gemeentewet een aantal duidelijke kaders gesteld. Zo is het dagelijks bestuur verplicht de deelraad alle inlichtingen te verstrekken die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft. Daarnaast bepaalt de Gemeentewet expliciet dat het dagelijks bestuur voordat het tot het sluiten van een privaatrechtelijke rechtshandeling, zoals het afgeven van een garantie, overgaat, het de stadsdeelraad daarover inlicht, indien de raad daarom verzoekt of indien de betreffende privaatrechtelijke rechtshandeling ingrijpende gevolgen kan hebben voor het stadsdeel. In het laatste geval neemt het dagelijks bestuur geen besluit dan nadat de deelraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het dagelijks bestuur te brengen (artikel 169 lid 4 Gemeentewet).

In de gemeenterechtelijke literatuur is de vraag opgeworpen wanneer een privaatrechtelijke rechtshandeling ingrijpende gevolgen kan hebben voor een gemeente, dan wel een stadsdeel. In welke gevallen moet een bestuurscollege, zoals het dagelijks bestuur van het stadsdeel, een dergelijke rechtshandeling wel en in welke gevallen hoeft het dit niet aan de raad voor te leggen?

De hoogleraren staatsrecht Dölle en Elzinga schreven hierover het volgende:

“Indien een besluit ingrijpende gevolgen heeft, moet het aan de raad worden voorgelegd. Maar wat zijn precies ‘ingrijpende gevolgen’? Welke is de precieze betekenis van de zinsnede ‘ingrijpende gevolgen kan hebben’? En wat als hierover onenigheid ontstaat tussen raad en college? (...) Voor de zekerheid – vooral om politieke problemen te voorkomen – zullen de colleges vele of alle ontwerpbesluiten aan de raad voor kunnen leggen om ieder risico uit te sluiten. Beter is het echter om hier (...) enkele algemene normen of spelregels te ontwikkelen. In een dergelijke regeling

kan bijvoorbeeld worden aangegeven, dat besluiten – die qua gevolg een bepaald bedrag overschrijden – ter kennis van de raad gebracht moeten worden.”⁹

In het voormalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft de deelraad inderdaad een dergelijke regeling vastgesteld. In de volgende paragraaf komt de onderzoekscommissie op deze regeling terug.

In art. 212 van de Gemeentewet is bepaald dat de raad bij verordening de uitgangspunten vaststelt *“voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie. Deze verordening waarborgt dat aan de eisen van rechtmatigheid, verantwoording en controle wordt voldaan.”*

De Wet financiering decentrale overheden (Wet FIDO) geeft regels voor het financiële beleid van onder andere gemeenten. Art. 2 lid 1 van de Wet FIDO bepaalt dat openbare lichamen uitsluitend ‘ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak’ garanties mogen verlenen of leningen mogen verstrekken. De Wet FIDO geeft zelf niet aan wat in dit verband onder ‘publieke taak’ moet worden verstaan. Uit de Memorie van Toelichting (p. 13) bij de Wet FIDO blijkt dat het betreffende openbare lichaam, zoals in dit geval de gemeente, zelfstandig kan bepalen wat het als een ‘publieke taak’ ziet. De bepaling ten aanzien van de publieke taak is zowel bedoeld om de openbare lichamen, zoals gemeenten, en hun besturen zelf bewust te maken van oneigenlijke financiële activiteiten en het lopen van eventuele risico’s, als hun een handvat te bieden voor de interne beleidsbepaling ter zake (Kamerstukken II 1999-2000, 26 906, nr. 3 (MvT)). Een openbaar lichaam dat een garantie wil verstrekken zal zelfstandig na moeten gaan of daarmee een publieke taak gediend wordt. Sterker nog, volgens het Treasurystatuut van de gemeente Amsterdam dient in het raadsbesluit tot garantverlening expliciet te worden ingegaan op de publieke taak die daarmee wordt gediend.

Gemeenten zijn verder verplicht om een risicoparagraaf op te nemen in de jaarstukken. In 2004 is de paragraaf weerstandsvermogen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geïntroduceerd.

4.3 Andere regelgeving

De raad van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer heeft in 2003 op basis van art. 212 van de Gemeentewet een verordening vastgesteld¹⁰ waarin de uitgangspunten voor het financieel beleid van het stadsdeel zijn vastgelegd.¹¹ Deze verordening bevat tevens een regeling die – zoals de onderzoekscommissie in de vorige paragraaf reeds opmerkte – door de staatsrechtgeleerden Dölle en Elzinga wordt aanbevolen en waaruit blijkt welke besluiten van het dagelijks bestuur vooraf ter kennis van de deelraad moeten worden gebracht.

Art. 9 lid 3 van deze verordening luidt immers als volgt:

“Het Dagelijks Bestuur informeert in ieder geval vooraf de stadsdeelraad en neemt pas een besluit, nadat de stadsdeelraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen aan het Dagelijks Bestuur te kunnen uiten voor zover het betreft niet bij de begroting vastgestelde verplichtingen inzake:

- Investeringsgroten dan € 100.000;
- Aankoop en verkoop van goederen en diensten groter dan € 50.000;
- Het verstrekken van waarborgen en garanties groter dan € 25.000;

⁹ A.H.M. Dölle en D.J. Elzinga, *Handboek van het Nederlandse gemeenterecht*, Deventer: Kluwer 2004, p. 296.

¹⁰ Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer van de gemeente Amsterdam.

¹¹ Ook de centrale stad heeft een dergelijke verordening maar de commissie heeft zich beperkt tot bestudering van de stadsdeelverordening.

- Nieuwe meerjarige verplichtingen waarvan de jaarlijkse lasten groter zijn dan € 50.000.

Het totaalbedrag aan verleende waarborgen en garanties worden bij de uiteenzetting van de financiële positie expliciet vermeld.”

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel heeft de taak toe te zien op een eenduidige en adequate indeling van de stadsdeelorganisatie. Hierbij is van groot belang dat interne controle goed kan worden uitgevoerd. Art. 24 van genoemde verordening regelt dit onderwerp en luidt als volgt:

“Het Dagelijks Bestuur draagt zorg voor en legt (in een besluit) vast:

- a) Een eenduidige indeling van de stadsdeelorganisatie;
- b) Een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden, zodat aan de eisen van interne controle wordt voldaan en de betrouwbaarheid en tijdigheid van de verstrekte informatie aan beleids- en beheersorganen is gewaarborgd;
- c) De verlening van mandaten en volmachten voor het aangaan van verplichtingen ten laste van de toegekende budgetten en investeringskredieten.
- d) De regels voor de opdrachtverlening en de verrekening van interne leveringen.
- e) de te maken afspraken met de organisatie-eenheden over de te leveren prestaties, de daarvoor beschikbare middelen en de wijze en frequentie van rapportage over de voortgang van de activiteiten en uitputting van middelen;
- f) de regels voor de verlening van décharge over het gevoerde beheer van de organisatie-eenheden.”

4.4 Uitvoeringsregels

Het college van B&W heeft speciaal met het oog op het verstrekken van leningen en garanties op 7 december 2004 een aantal uitvoeringsregels vastgesteld voor het verstrekken en/of het garanderen van geldleningen. Dit betrof een aanscherping van de toen bestaande uitvoeringsregels. Deze aanpassing door B&W werd nodig geacht na vaststelling door de Gemeenteraad van een verordening ex art. 212 Gemeentewet. De belangrijkste uitgangspunten van het besluit zijn:

1. zeer terughoudend beleid in verstrekken van leningen of garanties;
2. bestuurlijke toetsing vooraf door het College;
3. dat, na overleg met de stadsdelen, de bestuurlijke toetsing vooraf geldt ook voor het verstrekken van leningen en garanties door stadsdelen indien het gaat om bedragen groter dan € 1 miljoen;
4. bij het verstrekken van leningen wordt altijd uitgegaan van marktconforme rente;
5. besluitvorming over verstrekken van leningen en garanties geschiedt door het College met inachtneming van artikel 8 van de Verordening ex artikel 212 Gemeentewet.”

Voor bovenstaande uitvoeringsregels bestaan met betrekking tot de stadsdelen een aantal redenen voor het college van B&W. Die zijn:

1. Bij een aanvraag voor een garantie of lening zijn vaak meerdere externe partijen (instellingen en bankiers) betrokken. Die zijn vaak ook in andere stadsdelen of bij de centrale stad actief. Door de toets vooraf wordt het zeer terughoudende algemene gemeentelijke beleid bewaakt. Daarbij zal vooral gekeken worden naar de mogelijkheid van inschakeling van waarborgfondsen en mogelijke staatssteun aspecten.
2. Centrale stad en stadsdelen zijn één juridische eenheid. In het kader van de genomen aandacht voor de zorgplicht van de banken verlangen deze van de centrale stad een schriftelijke bevestiging dat het College op de hoogte is van de verleende garantie. Die verklaring kan alleen maar afgegeven worden als het College hiervan op de hoogte is en de garantie niet tegen het beleid van de centrale stad ingaat.
3. Ook hier geldt dat uitwerking van garanties en leningen voor betrokkenen veel tijd kost en bij externe derden verwachtingen kunnen worden gewekt. Als het College

bij het verzoek van de banken om een verklaring te verstrekken uiteindelijk negatief beslist kan dit bij externe partijen tot frustratie leiden en vertraging in de uitvoering van het project. Daarom wordt voorgesteld om al in een heel vroeg stadium een toetsing door het College in te bouwen waarin wordt nagegaan of er enige kans bestaat dat te zijner tijd op de formele aanvraag, om de garantie of de lening te verstrekken, positief zal worden besloten. Pas na een positieve toetsing door het College zal het concrete voorstel binnen het stadsdeel verder in behandeling worden genomen. Het staat de stadsdelen formeel vrij om ondanks een negatief advies tot het verstrekken van garanties of leningen over te gaan.

4. Normale verplichtingen die door stadsdelen worden aangegaan moeten gedekt worden binnen de kaders van de stadsdeelbegroting. Hierdoor is een automatische begrenzing aanwezig in het aangaan van verplichtingen. Bij het verstrekken van garanties en leningen aan derden is de automatische begrenzing niet aanwezig. Er is dan ook sprake van buitengewone risico's. In het kader van het financieel toezicht op de stadsdelen, dat bij het College berust, is het gewenst vooraf te weten welke risico's in dit kader worden aangegaan en hoe deze binnen het stadsdeel zijn op te vangen."

In de uitvoeringsregels is vastgelegd dat het de algemene lijn is van de gemeente om geen leningen of garanties te verstrekken aan derden. Het uitgangspunt is "nee, tenzij".

Volgens dit beleid dient in verband met de "vrijwel onbeperkte risico's" zowel voor de stadsdelen als de centrale stad een toets vooraf plaats te vinden. Bij bedragen kleiner dan € 1 miljoen wordt deze toets overgelaten aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel, waarbij advisering door Concern Financiën verplicht is. Bij bedragen groter dan € 1 miljoen is toetsing door Burgemeester en Wethouders noodzakelijk. Bij de toetsing door Dagelijks Bestuur of B&W wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- "- Is het nee, tenzij... uitgangspunt voldoende in acht genomen;
- Is er sprake van staatssteun in de zin van het EG-verdrag;
- Zijn er waarborgfondsen voor deze sector;
- Past het voorstel binnen het kader van de wet FIDO;
- Nemen de risico's in het kader van het financieel toezicht op de stadsdelen niet teveel toe;
- Is de continuïteit van de instelling gewaarborgd;
- Zijn er voldoende zekerheden ingebouwd om het risico, indien zich dat voordoet, op te vangen."

Verder vermeldt de paragraaf 'inhoudelijke aspecten' van de uitvoeringsregels nog het volgende:

"Ook moet het maximumbedrag worden vastgelegd waarvoor de gemeente op grond van de garantie kan worden aangesproken. Het verstrekken van een garantie zonder dat het maximumbedrag is vastgesteld is niet toegestaan."

4.5 Slot

In dit hoofdstuk is de belangrijkste wet- en regelgeving rondom het verstrekken van garanties door het stadsdeel op een rijtje gezet. In de volgende hoofdstukken zal de onderzoekscommissie onderzoeken in hoeverre deze regels bij de garantstelling voor het muzikmakerscentrum zijn nageleefd.

5 De eerste plannen voor een muziekmakerscentrum

5.1 De actoren

Melody Line

Sinds 1990 is aan de Beijersweg het bedrijf Melody Line gevestigd, dat oefenruimtes verhuurt aan vooral popmusici. De eigenaar van Melody Line verklaart tijdens een gesprek met de onderzoekscommissie dat hij in 1996 of in 1997 hoort dat er plannen worden gemaakt voor een nieuwe functie van het gebouw van de Don Boscoschool. Het gebouw, waaruit de school inmiddels was vertrokken, fungeerde als een soort culturele vrijplaats. Hij neemt hierover in 1997 contact op met het hoofd (de projectleider) van Projectbureau Polderweggebied. Later dat jaar nodigt de projectleider Polderweggebied de eigenaar van Melody Line uit voor een vergadering met in het Polderweggebied gevestigde ondernemers, zo geeft de eigenaar van Melody Line aan. Bij deze gelegenheid geeft Melody Line nogmaals aan geïnteresseerd te zijn in de vestiging van een studio met oefenruimtes in het Don Boscogebouw, te meer omdat inmiddels duidelijk is dat Melody Line zijn gebouw aan de Beijersweg niet zal kunnen behouden.

Projectbureau Polderweggebied

Vanuit het stadsdeel is in 1997 het Projectbureau Polderweggebied opgestart. Onder de vleugels van het Projectbureau Polderweggebied wordt er een werkgroep Don Bosco geformeerd, waarin ook vertegenwoordigers van het stadsdeel en van SOS zitting hebben. Deze werkgroep houdt zich uitsluitend bezig met de invulling van een nieuwe functie voor het Don Boscogebouw.

Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP)

De woningcorporaties Ymere en Stadgenoot, Bouwfonds Ontwikkeling en MAB Development vormen samen de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied met als oogmerk het ontwikkelen, realiseren en verkopen van onroerende zaken in het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer te Amsterdam. Het gaat hierbij vooral om woningen, maar daarnaast onder andere om twee culturele voorzieningen: het Huis van de Dans en het muziekmakerscentrum.

Stichting Orfeos Studio (SOS)

In 2000 maakt een van de oprichters van de latere Stichting Orfeos Studio (hierna SOS) plannen voor een multifacilitair bedrijventrum voor de muziekwereld in de Don Boscoschool. De initiatiefnemer wendt zich, zo legt hij de onderzoekscommissie uit, met zijn plannen tot het stadsdeel, dat hem doorverwijst naar het door het stadsdeel geïnitieerde Projectbureau Polderweggebied (PWG). Ook wordt er contact gelegd met OCP over de verbouwing van de Don Boscoschool tot een muziekmakerscentrum op basis van hun plan. Over het beoogde muziekmakerscentrum in het Don Boscogebouw is er dus vanaf 2000 contact tussen het projectbureau (inmiddels met een nieuwe projectleider), OCP en de latere bestuurder(s) van SOS. In 2001 wordt de stichting Orfeos Studio opgericht.

5.2 Twee exploitanten voor het muziekmakerscentrum

Relatie Melody Line en SOS

Begin 2001 speelden de betrokken personen bij het stadsdeel voor het eerst met het idee om het beoogde 'muziekcentrum' door meerdere partijen te laten exploiteren, zo geven enkele betrokkenen in de gesprekken met de onderzoekscommissie aan. Tijdens de bespreking van hun bedrijfsplan voor het Don Boscogebouw op 1 juli 2001 meldt een van de oprichters van SOS aan het Projectbureau Polderweggebied dat het zijn ambitie is om directeur te worden van de hele organisatie (van een mu-

ziekcentrum in het Don Boscogebouw). Hij voegt eraan toe dat samenwerking met derden met dezelfde kwaliteitsnormen *"in principe"* tot de mogelijkheden behoort. Melody Line geniet hierbij niet zijn voorkeur, omdat een goede basis voor samenwerking ontbreekt. Hij heeft, zo meldt hij, namelijk herhaaldelijk kennisgemaakt met *"de ondermaatse dienstverlening, het gebrek aan hygiëne, de slechte apparatuur en de onbetrouwbare naam van Melody Line."*¹²

De eigenaar van Melody Line bevestigt mondeling dat de betrokken initiatiefnemer van het latere SOS als musicus enkele jaren wekelijks bij Melody Line repeteerde. Hij geeft aan dat hij zich kan voorstellen dat de dienstverlening in die tijd niet optimaal was. Hij wist immers al dat het toenmalige gebouw op de nominatie stond om gesloopt te worden: *"Als je weet dat je snel weg moet, steek je als ondernemer er geen spijker meer in. Het is heel naar, vervelend ondernemen"*.

SOS als vaste gesprekspartner aan tafel bij het projectbureau

Vanaf 2003 is er regelmatig overleg over de toekomst van de Don Bosco school via de door het projectbureau ingestelde werkgroep Don Bosco. SOS is, mede dankzij haar initiatief tot het opstellen van een verbouwingsplan voor de Don Boscoschool, al in 2003 de aangewezen partij om aan te schuiven bij de vergaderingen van de werkgroep over de ontwikkeling van de Don Boscoschool tot een muzikmakerscentrum.

Op verzoek van de verantwoordelijke portefeuillehouder en het Projectbureau Polderweggebied heeft SOS in juni 2003 vier investeringsvarianten uitgewerkt voor een *"centrum voor muziekbeoefening"* in de Don Boscoschool.¹³

- 1 Vastgoedmaatschappij Don Bosco. Een vastgoedmaatschappij waarin het stadsdeel althans in de aanloopjaren voor 51% participeert; er wordt gebruik gemaakt van een D2-subsidie (een subsidie uit het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling);
- 2 SOS-Vastgoed. Een vastgoedmaatschappij van particulieren zonder D2-subsidie maar met gunstige erfpacht die is gebaseerd op een sociaal-culturele bestemming;
- 3 Stadsdeel wordt eigenaar. Het stadsdeel ontwikkelt zelf, maakt gebruik van een D2-subsidie en blijft volledig eigenaar van het gebouw;
- 4 Een commerciële vastgoedcombinatie. Een combinatie van geïnteresseerde vastgoedinvesteerders.

De varianten worden eerst beschreven en vervolgens doorgerekend. De notitie is bedoeld *"om tot een afgewogen, verstandige en politiek haalbare keus te komen voor de investering in en de exploitatie van het onroerend goed"*, zo vermeldt het document.

Toezeggingen aan Melody Line

De eigenaar van Melody Line stelt in een brief van 28 mei 2003 aan de projectleider van het Projectbureau Polderweggebied dat hem ter ore is gekomen dat het stadsdeel in onderhandeling is met een derde partij, namelijk SOS. Dit verbaast hem, aangezien het idee voor een muziekcentrum in het Don Boscogebouw van hem zou zijn en hem meerdere malen in bijzijn van zijn advocaat door een inmiddels vertrokken projectleider zou zijn toegezegd dat hij de eerste (of als een van de eerste) kandidaat was voor het Don Boscogebouw. Vandaar dat hij het projectbureau verzoekt om duidelijkheid en om in het verleden gedane toezeggingen na te komen.

Inmiddels zijn bij het projectbureau verschillende projectleiders aangesteld en weer vertrokken. De toenmalige projectleider van Projectbureau Polderweggebied antwoordt de eigenaar van Melody Line op 27 juni 2003 per brief dat er aan Melody Line nooit toezeggingen zijn gedaan. In het gesprek met de onderzoekscommissie

¹² SOS, *Verslag bespreking bedrijfsplan Don Boscogebouw*, 1 juli 2001.

¹³ SOS, *Investeren in de verbouwing van het Don Boscogebouw tot multifacilair muziekcentrum: De varianten*, 16 juni 2003.

antwoordt de voormalige projectleider op vragen van de onderzoekscommissie over de contacten met Melody Line: *"Melody Line had wel een onvrede; ze beweerden dat ze een toezegging hadden, maar die heb ik nergens kunnen vinden. Dat heb ik ook nog met mijn voorganger opgenomen en die zei: er is helemaal geen harde toezegging."*

Verder schrijft de projectmanager in die brief van 27 juni 2003 aan Melody Line dat SOS *"in een vergevorderd stadium bij de ontwikkeling van zijn plan"* is. Bovendien stellen de portefeuillehouder en de projectmanager in gesprekken met de onderzoekscommissie nooit een ondernemingsplan van Melody Line te hebben ontvangen, terwijl er diverse keren naar zou zijn gevraagd. De eigenaar van Melody Line geeft echter in het gesprek met de onderzoekscommissie aan dat hij van het stadsdeel noch van het projectbureau het verzoek heeft gehad om een ondernemingsplan of bedrijfsplan in te dienen.

In de tweede helft van 2003 en in 2004 volgt er correspondentie tussen het stadsdeel, het Projectbureau Polderweggebied, Melody Line en SOS. Er is nog steeds onduidelijkheid over in het verleden gedane toezeggingen. Naar aanleiding hiervan is al op 26 augustus 2003 een bijeenkomst belegd met de eigenaar van Melody Line en vertegenwoordigers van het projectbureau en het stadsdeel. Melody Line blijft erbij dat tussen 1996 en 1999 toezeggingen zijn gedaan door de toenmalige projectleider van het Projectbureau Polderweggebied. Het projectbureau stelt zich op het standpunt dat SOS zich eigener beweging bij hem heeft gemeld met een plan dat goed bij het projectbureau viel en dat Melody Line zonder eerdere toezeggingen vanuit het projectbureau uit beeld is geraakt.

Het projectbureau komt er niet uit, dus wordt afgesloten met de conclusie dat er sprake is van een 'communicatiestoornis'. Het had in de rede gelegen om Melody Line een kans te bieden een plan te maken, zo merkt een medewerker van het projectbureau op. Maar inmiddels is de situatie in de herfst van 2003 ernaar dat Melody Line moet samenwerken met SOS, dan wel moet vertrekken.

Op 7 november 2003 is er ambtelijk overleg over de positie van Melody Line. Nog steeds is er geen duidelijkheid over al dan niet tussen 1996 en 1999 gedane toezeggingen door de toenmalige projectleider Polderweggebied. Inmiddels heeft Melody Line contact opgenomen met de persoon die tussen 1996 en 1999 het Projectbureau Polderweggebied leidde.

In een brief gedateerd op 30 november 2003 geeft de voormalige projectleider aan dat er wel degelijk toezeggingen zijn gedaan aan Melody Line. *"Ik heb destijds aangegeven dat je als een van de eersten, zo niet als eerste, in aanmerking zou komen om het muziekcentrum Don Bosco te gaan opzetten."* Hij vervolgt met de woorden dat daadwerkelijke participatie afhangt van *"het door jou - al dan niet in concurrentie in te dienen - ondernemingsplan. Dat moet enthousiast makend en degelijk financieel onderbouwd zijn."*

Onenigheid tussen SOS en Melody Line

SOS meldt op 9 december 2003 in de vergadering van de werkgroep Don Bosco (met medewerkers van SOS en van Projectbureau Polderweggebied) dat zij een brief heeft ontvangen van de eigenaar van Melody Line. In deze brief zegt deze eraan te twijfelen of er genoeg vraag is naar oefenruimtes voor twee oefenruimteverhuurders. SOS en Melody Line zouden daarom hun activiteiten beter op elkaar moeten afstemmen, zo concludeert SOS.

Tijdens de raadsvergadering op 26 april 2004 beschuldigt de eigenaar van Melody Line het projectbureau van belangenverstremming. Op een vraag vanuit de stadsdeelraad antwoordt de eigenaar van Melody Line dat hij de indruk heeft dat het stadsdeel de ruimte wil verhuren aan een vriend of bekende (in casu de bestuursvoorzitter van SOS). De bestuursvoorzitter van SOS zegt later in de vergadering dat hij niet beschikt over vrienden of bekenden in de stadsdeelorganisatie. Hij beschikt

slechts over een brief uit 2001 waarin staat dat hij de eerste gegadigde is voor de exploitatie van een muzikmakerscentrum in het Don Boscgebouw.

In een gesprek met de stadsdeelsecretaris en het sectorhoofd Wonen en Werken op 26 mei 2004 herhaalt de eigenaar van Melody Line deze opmerking (*"Een van de voormalige medewerkers van het project Polderweggebied heeft een broer en deze broer is goed bevriend met de bestuursvoorzitter van SOS. Deze is de mogelijke toekomstige exploitant van het muziekcentrum in het Polderweggebied."*). De stadsdeelsecretaris meldt Melody Line op 29 juli 2004 per brief dat hij de vermeende belangenverstremming uitgebreid heeft onderzocht en geen bewijzen ervoor heeft gevonden.

Tijdens het gesprek met de onderzoekscommissie geeft de eigenaar van Melody Line aan dat de verdenking van belangenverstremming voor hem nog steeds stand houdt.

Mogelijke samenwerking tussen Melody Line en SOS

Inmiddels zijn er ook contacten tussen Melody Line en SOS over mogelijke samenwerking. Samenwerking komt in beeld omdat Melody Line zich op grond van marktoverwegingen altijd op het standpunt heeft gesteld slechts de exploitatie van een gedeelte van het muzikmakerscentrum voor zijn rekening te willen nemen. Zo stelt de eigenaar van Melody Line op 24 november 2004 in een brief aan de bestuursvoorzitter van SOS dat de markt voor oefenruimtes verzadigd dreigt te raken als gevolg van het initiatief van SOS. In dezelfde brief zegt hij in aansluiting op een eerder (17 november 2004) onderhoud tussen hen dat er ruimte is voor onderhandelingen over samenwerking, maar wel op basis van wederzijds respect. SOS antwoordt dat Melody Line wel aan een aantal voorwaarden zal moeten voldoen. Zo zou Melody Line de eigen bedrijfsnaam niet mogen voeren als exploitant van een gezamenlijk muzikmakerscentrum.

Op 26 november 2004 laat de eigenaar van Melody Line per brief aan het projectbureau weten dat hij het onbehoorlijk van het projectbureau vindt om *"gedane toezeggingen te ontkrachten"* en de eigen verantwoordelijkheid (voor samenwerking) nu door te schuiven naar SOS. Inmiddels heeft een eerste gesprek met de bestuursvoorzitter van SOS plaatsgehad. Dit gesprek omschrijft Melody Line als *"onderhandelingen met het mes op de keel."*

In de vergadering van de werkgroep Don Bosco bij het Projectbureau Polderweggebied op 9 januari 2004 stelt de bestuursvoorzitter van SOS dat Melody Line negatief heeft gereageerd op zijn voorstellen voor meer afstemming en samenwerking. De projectleider Polderweggebied geeft vervolgens aan dat SOS niet meer hoeft te investeren in samenwerking met Melody Line, omdat dit verder als een probleem voor het stadsdeel wordt beschouwd.

Vragen van de stadsdeelraad

In een brief gedateerd op 24 maart 2004 stelt de VVD-fractie schriftelijke vragen aan het dagelijks bestuur over de gang van zaken ten aanzien van Melody Line. Het antwoord komt op 25 maart 2004. Er zijn in het verleden inderdaad toezeggingen gedaan aan Melody Line, maar er is nooit een ondernemingsplan van haar ontvangen. SOS is nu de eerste kandidaat voor een muzikmakerscentrum in nieuwbouw. Nadrukkelijk wordt gesteld dat het stadsdeel jegens SOS noch Melody Line verplichtingen heeft.

Op 2 april 2004 reageert Melody Line per mail aan de VVD-fractie. *"Wij zijn nooit gevraagd om een bedrijfsplan in te dienen"*, zo stelt Melody Line. In eerste instantie kon dat ook niet, *"omdat het nog niet duidelijk was hoe het gebouw zou worden opgeleverd."* Maar een bedrijfsplan is ook niet nodig want het gaat om de doorstart van Melody Line honderd meter verderop en daarvan zijn de jaarcijfers beschikbaar, zo mailt de eigenaar van Melody Line.

De projectleider Polderweggebied die in 1999 in functie is getreden, heeft indertijd een rondleiding gehad bij Melody Line, zo verklaart de eigenaar van Melody Line aan de onderzoekscommissie. Zijn opvolger wordt door Melody Line direct na aanstelling in 2002 benaderd voor een gesprek, maar zij slaat die uitnodiging af en zegt dat Melody Line moet wachten op een uitnodiging van het projectbureau. Die uitnodiging is er nooit gekomen, aldus Melody Line.

Op 2 april 2004 sluit de eigenaar van Melody Line zijn e-mail aan de VVD-fractie af met zijn visie op het exploitatieplan van SOS: *"Elke exploitatie is op papier rond te breien maar in de werkelijkheid heb je te maken met bezettingsresultaten en prijsverschillen; dit zijn belangrijke cijfers en getallen, die het verschil maken tussen succes of faillissement."*

Bij de raadsvergadering van 26 april 2004 zijn de eigenaar van Melody Line en de bestuursvoorzitter van SOS beiden als inspreker aanwezig. De eigenaar van Melody Line betwijfelt of het verstandig is om een bestaand muziekcentrum (Melody Line) in te ruilen voor *"een nieuwe onervaren exploitant"* (SOS), zo vermelden de notulen. Vervolgens vraagt een raadslid hem of hij weet waarom het stadsdeel zich niet houdt aan de eerdere afspraak volgens welke hij de eerste kandidaat zou zijn. De eigenaar van Melody Line antwoordt dat de verhouding tussen Melody Line en het stadsdeel 'slecht' is: het stadsdeel *"walst over de bestaande afspraken heen."*

De notulen van de stadsdeelraadsvergadering van 26 april vermelden verder dat het stadsdeel de eigenaar van Melody Line te kennen heeft gegeven met iemand anders in gesprek te zijn. De vertegenwoordiger van Melody Line zet daar vraagtekens bij omdat Melody Line in zijn beleving nog steeds de eerste kandidaat is.

Samenwerking Melody Line en SOS komt niet van de grond

In de nota van Beantwoording en Wijzigingen (20 april 2004) behorende bij het stedenbouwkundig plan Polderweggebied 2004 wordt nogmaals ingegaan op de positie van Melody Line. Tijdens de commissievergadering heeft de portefeuillehouder aangegeven dat hij zijn best zal doen om Melody Line onder te brengen in het nieuw te bouwen muziekmakerscentrum. Pas als dit onmogelijk blijkt, worden andere mogelijkheden onderzocht, zo wordt toegezegd.

Het verslag van de stadsdeelraadsvergadering van 26 april 2004 wijst ten slotte uit dat er wederom contacten zijn geweest tussen de eigenaar van Melody Line en de bestuursvoorzitter van SOS over een mogelijke samenwerking. Deze contacten hebben nergens toe geleid. Beide partijen beschuldigen elkaar van een onbuigzame opstelling ten aanzien van mogelijke samenwerking. Ook in de gesprekken met de onderzoekscommissie geven de bestuursvoorzitter van SOS en de eigenaar van Melody Line aan dat hun uitgangspunten toen te zeer uiteenliepen om nader tot elkaar te komen.

De eigenaar van Melody Line legt in het gesprek met de onderzoekscommissie uit dat hij gaandeweg de neiging krijgt om zijn handen af te trekken van het beoogde muziekmakerscentrum. Hiervoor zijn verschillende redenen, zo stelt hij. Ten eerste ziet hij als commerciële exploitant geen mogelijkheid om oefenruimtes tegen een concurrerende prijs aan de man te brengen. Hij denkt dat het niet mogelijk is om de hoge maandlasten op te brengen, mede gezien de nadruk dat het om commerciële exploitatie gaat zonder aanvullende subsidies of steun. Bovendien leidt hij nog steeds een bedrijf aan de Beijersweg en gaan alle vergaderingen, de lobby en de gesprekken hem te veel tijd kosten. Uiteindelijk kiest hij eieren voor zijn geld en laat het muziekmakerscentrum aan SOS, zo geeft hij aan tijdens het gesprek met de onderzoekscommissie.

De beoogde samenwerking tussen Melody Line en SOS komt dus niet van de grond. Op 2 augustus 2005 besluit het dagelijks bestuur van het stadsdeel zijn goedkeuring te verlenen aan de aanbidding van 456.000 euro aan de eigenaar van Melody Line als schadeloosstelling inzake het uit eigen beweging ontruimen van het bedrijfspand aan

de Beijersweg 10 (conform de regeling die ook voor andere ondernemingen in het gebied gold).¹⁴ In 2006 verlaat Melody Line het Polderweggebied en vestigt zich in Overamstel. Hiermee is SOS definitief de eerste en enige gegadigde voor de exploitatie van een nieuw te bouwen muzikmakerscentrum in het Polderweggebied.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Toezeggingen aan meerdere partijen

Los van elkaar zijn er vanuit het Projectbureau Polderweggebied blijkbaar zowel aan SOS als aan Melody Line toezeggingen gedaan dat zij als eerste in aanmerking zouden komen om een muzikmakerscentrum te exploiteren. In dit licht stellen zowel Melody Line als SOS dan ook met recht dat zij in hun beleving hiervoor de eerste kandidaat zijn. Opvallend is dat Melody Line vanaf het begin waarschuwt tegen overspannen verwachtingen van een groot muzikmakerscentrum op basis van papier in plaats van (haar) ervaring. Het is verder opmerkelijk dat opeenvolgende projectleiders naar eigen inzicht toezeggingen kunnen doen aan externe partijen zonder dat deze toezeggingen gearchiveerd worden. Het is eveneens opmerkelijk dat er kennelijk geen protocollen zijn voor de overdracht.

Weinig transparantie in de keuze voor SOS

De procedures voor de toewijzing van het muzikmakerscentrum aan de kandidaten zijn niet transparant geweest. Het zou volgens de onderzoekscommissie de voorkeur hebben verdiend om de toewijzing van een dergelijk project transparant te maken, bijvoorbeeld door een openbare aanbesteding of door de uitschrijving van een prijsvraag.

5.3 Een muzikmakerscentrum in nieuwbouw

De optie nieuwbouw

Tijdens de vergadering van de werkgroep Don Bosco op 26 juni 2003 komt de bestuursvoorzitter van SOS met de vraag wat de gevolgen zouden zijn van een besluit om een muzikmakerscentrum in nieuwbouw onder te brengen. Vanaf dat moment is nieuwbouw een optie die steeds zwaarder gaat wegen in de overwegingen van de werkgroepleden. De bestuursvoorzitter van SOS beschrijft overigens in 2010 in zijn eigen, op de muzyQ-website toegankelijke feitenrelaas dat OCP al eerder heeft doorgerekend wat de mogelijkheden zijn van nieuwbouw op de plaats van het Don Boscogebouw. De resultaten zijn samengevat in een rapport waarover SOS pas in maart 2004 is geïnformeerd, zo stelt hij.

SOS heeft in eerste instantie enige bedenkingen tegen een muzikmakerscentrum in nieuwbouw. Een bestuurslid van SOS geeft aan dat er binnen SOS twee jaar lang "*gerekend en getekend*" was aan de renovatie van het Don Boscogebouw. De notulen van de vergadering van de Don Boscowerkgroep op 19 september 2003 wijzen daarnaast uit dat de vertegenwoordiger van SOS dan voor het eerst zijn vrees verwoordt om met lege handen te staan als de keuze valt op nieuwbouw in plaats van de verbouwing van de Don Boscoschool in combinatie met bodemsanering. Voor een muzikmakerscentrum in de verbouwde Don Boscoschool is SOS immers de aangegeven partij, maar voor de nieuwbouwoptie zijn haar geen toezeggingen gedaan.

¹⁴ Besluit dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer parafenmap, 2 augustus 2005.

De bestuursvoorzitter van SOS stelt in zijn feitenrelaas dat OCP consequent de boot heeft afgehouden waar het de ontwikkeling van het muziekcentrum in het Don Boscogebouw betreft.¹⁵ Verder geeft hij aan:

“Inmiddels is het duidelijk dat OCP behoud van het Don Boscogebouw... ..niet wenst. SOS vermoedt dat de insteek van OCP is de muziekfunctie mét het gebouw te laten sneuvelen ten gunste van ‘meer rendabele’ functies.”

De initiatiefnemers van SOS zijn echter niet als enigen beducht voor het niet doorgaan van de culturele functies in het Polderweggebied. Ook een portefeuillehouder uit het dagelijks bestuur vreest dat met de sloop van het Don Boscogebouw ook de geplande culturele functie zal verdwijnen ten gunste van woningen of kantoren, zo blijkt uit een interview dat de onderzoekscommissie voerde. Deze mening wordt gedeeld door collega-bestuurders.

Laatste lobby voor behoud Don Boscogebouw

In het kader van het overleg tussen SOS en het Projectbureau Polderweggebied op 21 oktober 2003 is een notitie opgesteld.¹⁶ Het onderwerp is het politieke draagvlak voor de plannen van SOS en het behoud van het Don Boscogebouw. De vertegenwoordiger van SOS heeft hierover gesproken met enkele gemeenteraadsleden. De conclusies luiden:

- De urgentie van het ‘muziekrepetitieprobleem’ wordt erkend en men acht het noodzakelijk iets eraan te doen;
- Er is steun voor de plannen van SOS;
- Het steven naar het behoud van het Don Boscogebouw wordt erkend;
- Het belang van de tijdsfactor wordt erkend.

Besluit tot sloop Don Boscogebouw

Op vrijdag 20 februari 2004 is er een spoedzitting van de stuurgroep over saneringstechnische problemen met betrekking tot het Don Boscogebouw. Tijdens deze vergadering valt het principebesluit om het gebouw om saneringstechnische redenen te laten slopen. Dit meldt de vertegenwoordiger van het Projectbureau Polderweggebied in de vergadering van de Don Boscowerkgroep op 23 februari 2004.

Tijdens dezelfde vergadering wordt ervan gewag gemaakt dat de verantwoordelijke wethouder van de centrale stad op 20 februari aan SOS heeft toegezegd dat alles in het werk gesteld moet worden om de muziekfunctie in nieuwbouw haalbaar te maken.

Uiteindelijk wordt het stedenbouwkundige plan voor het Polderweggebied vastgesteld in april 2004. Op de plaats van het Don Boscogebouw is nieuwbouw voorzien van een ‘muziekgerelateerd bedrijfsverzamelgebouw’.

SOS en nieuwbouw

In april 2004 brengt SOS een notitie uit met achtergrondinformatie over SOS en met de kerngegevens van een “*multifacilitair centrum voor muziekbeoefening*” in nieuwbouw. Er zijn beschrijvingen van onder andere de missie van SOS, de SOS-filosofie, de hoofdlijnen van innovatief cultureel ondernemen en het project Multifacilitair Muziekcentrum. Cijfermatige kerngegevens worden opgesomd, inclusief een door SOS zelf uitgevoerde ‘globale marktanalyse regio Amsterdam’. Deze is gebaseerd op “*schattingen door overkoepelende organisaties*”, zo vermeldt de notitie.

Op 24 april 2004 stelt het bestuur van SOS een brief op aan de raadsleden van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, waarin het de intenties van SOS beschrijft met betrekking tot een nieuw te bouwen muziekmakerscentrum in het Polderweggebied. In deze brief benadrukt SOS nog eens de behoefte aan oefenruimtes (gestaafd

¹⁵ Stichting Orfeos Studio, *Feitenrelaas: (ontwikkelings-)posities Orfeos Studio*, versie 30-06-2011.

¹⁶ SOS, *Politiek draagvlak plannen S-O-S + behoud Don Bosco gebouw*, 21 oktober 2003.

door "uitgebreid onderzoek"). Ook meldt SOS dat een "grondig haalbaarheids-onderzoek" van start is gegaan dat in juni 2004 zal worden afgerond. SOS doelt hiermee op het door onderzoeksbureau Motivaction uitgevoerde 'Marktonderzoek Muziekbeoefening'.

In de brief van SOS volgt verder een schets van de positieve effecten die de verwachte toestroom van gebruikers zal hebben op het Polderweggebied: een stimulans voor de lokale economie en een bijdrage aan de veiligheid in het Polderweggebied. Ten slotte wordt gewezen op de versterking van het imago van het stadsdeel en de bijdrage aan het culturele klimaat van de stad Amsterdam als geheel.

OCP haakt af als ontwikkelaar van culturele functies

In het begin werd SOS vooral gezien als toekomstige huurder/exploitant. Naarmate OCP meer uit beeld verdwijnt als mogelijke ontwikkelaar van een muziekmakerscentrum in de Don Boscoschool, werpt SOS zich echter ook steeds meer op als toekomstige ontwikkelaar.

Tijdens de vergadering van de Don Boscowerkgroep op 26 juni 2003 antwoordt de vertegenwoordiger van SOS desgevraagd dat OCP heeft aangegeven niet te geloven in het plan voor het muziekmakerscentrum en dus niet meer als potentiële ontwikkelaar kan worden beschouwd. Een vertegenwoordiger van een bij OCP aangesloten vastgoedbedrijf komt in dezelfde vergadering met concretere twijfels, zo vermelden de notulen:

"...Echter het investeringsniveau is niet in overeenstemming met de uiteindelijke waarde van het gebouw. De investeringen zijn te specifiek om ooit terug te verdienen als het mislukt."

De opstelling van OCP wordt bevestigd door een toenmalige portefeuillehouder. Deze geeft in het gesprek met de onderzoekscommissie aan dat "OCP alleen maar bezig was om ervoor te zorgen dat het niet doorging. Ze wilden er iets anders, bijvoorbeeld kantoren neerzetten." Een latere portefeuillehouder vertelt de onderzoekscommissie hoe OCP-delegaties vergaderingen over culturele functies in het Polderweggebied stelselmatig saboteerden.

SOS gaat zelf het muziekmakerscentrum ontwikkelen

In de zomer van 2005 treedt er een nieuwe portefeuillehouder aan. Tezelfdertijd heeft OCP aangegeven bereid te zijn om de ontwikkeling van het muziekmakerscentrum aan een andere partij over te laten en deze zo af te scheiden van de ontwikkeling van de rest van het Polderweggebied. Samenwerking tussen OCP en SOS heeft geen kans van slagen, zo luidt de conclusie na een poging tot bemiddeling.

Bij de betrokken portefeuillehouders, stadsdeelambtenaren en de staf van het Projectbureau Polderweggebied leidt dit opnieuw tot ongerustheid ten aanzien van de realisering van de gewenste muziekfunctie. Hun vrees is dat geen van de beoogde culturele functies in het Polderweggebied gerealiseerd wordt.

Als de initiatiefnemers van SOS zich dan opwerpen als ontwikkelaars van het muziekmakerscentrum, wordt hun voorstel na enig beraad positief ontvangen. Een lid van het dagelijks bestuur verklaart aan de onderzoekscommissie dat het dagelijks bestuur toen weliswaar een zekere tijdsdruk voelde bij het kiezen van een ontwikkelaar voor het muziekmakerscentrum, maar dat aan de keuze voor SOS wel een objectieve afweging ten grondslag lag:

"De keuze voor de ontwikkelaars [dus SOS] was wel echt een keuze. Er waren ook anderen die interesse hadden, maar SOS sprak ons het meeste aan. Er was wel een zekere strakheid in hun presentatie en in de manier waarop het bestuurlijk afgetikt werd."

5.4 Projectbureau Polderweggebied

Een aantal stadsdeelambtenaren en leden van het dagelijks bestuur heeft, in retrospectief, kritiek op de toerusting van het Projectbureau Polderweggebied in deze tijdsperiode. De formatie van het projectbureau zou te krap zijn voor de uitoefening van de taken die het projectbureau waren toebedeeld. Een ambtenaar meldt over de rol van het projectbureau ten aanzien van het muziekmakerscentrum:

“Het was ook een complex en vooral innovatief project. En dat moesten we dan begeleiden met anderhalve man en een paardenkop... ..er was op veel gebieden meer capaciteit en meer expertise nodig: grondzaken, grondexploitatie, noem maar op... Aan de specialisten die ons vanuit het stadsdeel hielpen, werd van twee kanten getrokken, die moesten zich steeds afvragen waar hun commitment lag.”

De medewerkers van het projectbureau gaven nogal eens blijk van een dubbele loyaliteit (stadsdeel en risico versus projectbureau en realisatie). De aansturing van het projectbureau zou niet transparant zijn, want die kwam zowel van de sector Wonen en de sector Financiën van het stadsdeel, als van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en de Milieudienst van de centrale stad. Als gevolg van deze diffuse aansturing zou het projectbureau geen goed tegenwicht kunnen bieden aan OCP, zo stellen enkelen van hen. Er waren veel wisselingen van projectleiders en medewerkers in combinatie met slechte dossiervorming en het nagenoeg ontbreken van informatieoverdracht naar nieuwe medewerkers. Dit maakte het projectbureau niet sterker.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Onvoldoende toegerust projectbureau

Het Projectbureau Polderweggebied is in de beginfase onvoldoende toegerust voor de uitoefening van zijn taken met betrekking tot dit grote project, waarvan het muziekmakerscentrum deel uitmaakt. Expertise en capaciteit schieten in deze periode (vóór 2005) tekort. Het projectbureau is in deze jaren geen sterke organisatie, maar het krijgt bijvoorbeeld wel te maken met de ervaren onderhandelaars van OCP aan wie zij tegenwicht moesten bieden. De controle op de ontwikkeling van een muziekmakerscentrum lag zeker niet binnen hun competentie.

Het DB liet zich leiden door vrees voor het wegvallen van de culturele functies

De onderzoekscommissie stelt vast dat de sfeer waarin het toenmalige dagelijks bestuur oordeelde over het belang van het muziekmakerscentrum mede is bepaald door toenemende vrees van betrokkenen dat de gewenste culturele functies geen doorgang zouden krijgen. Er zijn meerdere betrokkenen die aan de onderzoekscommissie hebben aangegeven indertijd ervoor te vrezen dat OCP de ontwikkeling van culturele voorzieningen in het Polderweggebied zou tegenwerken. Het was daarom aantrekkelijk voor het stadsdeel om SOS zelf het muziekmakerscentrum te laten ontwikkelen.

De commissie komt tot de bevinding dat in deze context het stadsdeel, zo gespitst op de ontwikkeling van de betreffende voorziening, minder goed in staat was om de plannen en de expertise van SOS op ontwikkelgebied voldoende kritisch tegemoet te treden.

6 Garantstelling

6.1 Marktonderzoek

In augustus 2004 komt het rapport beschikbaar van een door het onderzoeksbureau Motivaction verrichte marktverkenning met betrekking tot muziekbeoefening.¹⁷ Het onderzoek is tussen 22 augustus 2003 en 2 juli 2004 uitgevoerd in opdracht van SOS. Een vragenlijst over muziekbeoefening heeft bijna een jaar online gestaan via de website van SOS.

Er is bij de doelgroep muziekbeoefenaren behoefte aan meer en betere oefenruimtes, zo concludeert Motivaction. Gezien deze extra behoefte liggen er kansen voor een muzikmakerscentrum van SOS. Vooral is er behoefte aan goed geoutilleerde oefenruimtes (de primaire behoefte). Minder behoefte is er aan podia, horeca, serviceverlening, huurmateriaal en technische support.

Er wordt door het onderzoeksbureau aanbevolen om in de communicatie met subsidiënten en stakeholders de nadruk te leggen op de primaire behoefte aan meer en kwalitatief betere oefenruimtes: betere kwaliteit tegen marktconforme prijzen.

De gesprekken met de betrokken ambtenaren en leden van het dagelijks bestuur wijzen uit dat de meesten het rapport nauwelijks ingekeken hebben. Ze weten niet wat er nu eigenlijk precies is onderzocht en hoe het onderzoek is uitgevoerd. Van een kritische beoordeling van het rapport en de bevindingen was geen sprake. Wel herinneren zij zich dat het rapport uitwees dat er een zekere behoefte aan oefenruimtes was vanuit de markt.

Een lid van het dagelijks bestuur herinnert zich dat hij het rapport kreeg en dat hem daarbij verteld werd dat *“het allemaal wel snor zit.”*

En iemand van het projectbureau stelt:

“Dus je had het marktonderzoek, de berichten dat er veel behoefte aan was, en het aanbevelingscomité van SOS.¹⁸ Het geheel gaf ons het idee dat we iets goeds te pakken hadden. Het onderzoek is ongetwijfeld binnen de organisatie ook gelezen, maar er was natuurlijk niet de expertise om het goed te kunnen beoordelen.”

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Een onderzoek met beperkte betekenis als onderbouwing van de plannen
De strekking van de bevindingen van Motivaction is dat de muzikmakers ontevreden zijn over de beschikbaarheid van oefenruimten en over de kwaliteit ervan. Ze willen meer en beter geoutilleerde oefenruimtes.

De betekenis van het onderzoek is naar het oordeel van de onderzoekscommissie echter, gelet op de opzet ervan, beperkt te noemen. De resultaten van de uitgevoerde enquête zijn als gevolg van de gekozen onderzoekopzet (een online-enquête op de website van SOS zelf) namelijk niet zonder meer representatief te noemen. Niet duidelijk is wie wel en wie niet heeft deelgenomen aan de enquête. Evenmin is duidelijk waarom veel bezoekers van de website de vragenlijst niet hebben beantwoord.

¹⁷ Motivaction, Stichting Orfeos studio - Marktverkenning muziekbeoefening - Eindrapportage, augustus 2004.

¹⁸ SOS heeft een comité van aanbeveling geformeerd met coryfeeën uit de muziekwereld.

De bevindingen zijn daarom hoogstens indicatief (het betreft aanwijzingen voor het bestaan van een groep muziekbeoefenaren die betere oefenruimtes wenst, maar de samenstelling en omvang van die groep blijven onduidelijk) en vormen geen basis voor een cijfermatige marktanalyse. In weerwil hiervan is het onderzoek door zowel SOS als het stadsdeel in de loop van de tijd regelmatig aangehaald als een belangrijke onderbouwing van de behoefte aan het muziekmakerscentrum.

De noodzaak om onderzoeken kritisch te beoordelen

De onderzoekscommissie stelt daarom, meer in het algemeen vast dat altijd kritisch naar marktonderzoeksgegevens gekeken moet worden. Niet alleen is het van belang om te zien in wiens opdracht het onderzoek is uitgevoerd en welke belangen ermee gediend zijn. Zeker ook is belangrijk om kritisch te kijken naar de methode waarmee de gegevens verzameld zijn, op welke vragen het onderzoek antwoord geeft en op welke vragen niet. Alleen het lezen van de conclusies is daartoe veelal onvoldoende.

6.2 FGH Bank

Al vanaf 2001 zijn er contacten tussen de initiatiefnemers van SOS en verschillende banken, zo wordt duidelijk tijdens de gesprekken die de onderzoekscommissie met vertegenwoordigers van SOS heeft gevoerd. Begin 2002 waren er bijvoorbeeld al contacten tussen SOS en de Triodos Bank. Er werden niet lang daarna echter ook contacten gelegd met andere banken. In eerste instantie gingen die contacten over de financiering van de planvorming, de organisatieopbouw, het instrumentarium, de aanloopkosten en dergelijke. Uiteindelijk ging het echter ook over de financiering van het vastgoed, zo geeft een bestuurslid van SOS aan in het interview met de onderzoekscommissie.

Vanaf 2003 wordt in de werkgroep Don Bosco enkele keren melding gemaakt van initiatieven van SOS rond financiering en subsidiemogelijkheden. Op 19 mei 2003 wordt gemeld: *“SOS wil een garantstelling van het stadsdeel.”* Op 9 januari 2004 stelt SOS voor dat het stadsdeel voor 2-10% zou participeren in de totale investering (voor kennisgeving aangenomen) en wordt gemeld *“voor SOS zou qua financiering gemeentegarantie de beste optie zijn.”* Op 21 april 2004 wordt afgesproken *“dat er een afspraak gemaakt wordt tussen SOS en hoofd financiën van het stadsdeel over de gemeentegarantie.”*

Tijdens de vergadering van de werkgroep Don Bosco op 23 augustus 2004 geeft SOS een terugkoppeling van de ontwikkelingen ten aanzien van het muziekmakerscentrum. Voor de financiering van het muziekmakerscentrum zijn offertes aangevraagd bij verschillende banken (ING, Fortis, Theodor Gilissen, FGH), zo geeft de vertegenwoordiger van SOS aan. Alleen de FGH Bank is echter bereid om een offerte op te stellen, op voorwaarde van een gemeentegarantie. In tegenstelling tot de andere banken eist de FGH Bank geen afdekking van de ‘onrendabele top’. Er is weliswaar nog gezocht naar mogelijke beleggers om de onrendabele top af te dekken, maar SOS kiest voor de door de FGH Bank geboden optie. Een ander bestuurslid van SOS bevestigt dit in zijn gesprek met de onderzoekscommissie.

SOS meldt in de vergadering dan ook inmiddels in onderhandeling te zijn met de FGH Bank over de *operational lease* constructie. Dit is een constructie waarbij de financier economisch en juridisch eigenaar is van het gebouw.¹⁹ Hierdoor loopt de eigenaar (de bank dus) het economische risico. (Bij *financial lease* draagt de gebruiker het economische risico en zijn alle lusten en lasten voor zijn rekening.) De leaseperiode bij *operational lease* is vaak korter dan de economische levensduur van het gebouw. De gebruiker hoeft het gebouw niet te activeren op zijn balans.

¹⁹ Maas, W.A. et al, *Facility management: strategie en bedrijfsvoering van de facilitaire organisatie*, 2006.

Garantstelling als voorwaarde voor de operational lease

Vanaf september 2004 komt de garantstelling door de gemeente (het stadsdeel) vol in de schijnwerpers te staan, want een gemeentegarantie is in de operational leaseconstructie van FGH Bank een noodzakelijke voorwaarde om de financiering te krijgen.²⁰

Tijdens de stuurgroepvergadering van 23 augustus 2004 meldt SOS dat een aantrekkelijke kant van de beoogde constructie is dat er vanuit deze invalshoek geen sprake is van een onrendabele top. De onrendabele top komt in beeld als een eigenaar niet in staat is om de kosten van het onderhoud en de afschrijving van het gebouw over een termijn te dekken met de relatief lage (huur)opbrengst. Het tekort dat hierdoor ontstaat wordt onrendabele top genoemd. In een *operational lease* wordt bij de afschrijving van gebouwen verondersteld dat een gebouw aan het einde van de afschrijftermijn (30 tot 50 jaar) niets meer waard is, waarmee ook de onrendabele top verdwijnt. Het ontbreken van een onrendabele top is een van de gunstige aspecten van de operational lease die in het najaar van 2004 door de initiatiefnemers van SOS in stuurgroepvergaderingen worden benadrukt.

Inmiddels is SOS al in onderhandeling met de FGH Bank over een operational lease. Aansluitend zijn de eerste contacten met het stadsdeel gelegd over een mogelijke garantstelling.

In een op 16 september 2004 gedateerde brief aan de voorzitter van de stuurgroep Ontwikkeling Polderweggebied – die tevens zitting heeft in het dagelijks bestuur - over de financiering van het beoogde muzikmakerscentrum, bevestigt SOS de haalbaarheid van de beoogde financieringsconstructie en meldt inmiddels in het bezit te zijn van een offerte voor operationele lease bij de FGH Bank. De betrokken bank is juridisch eigenaar, zo wordt in de brief gesteld. De garantstelling is in studie bij het stadsdeel, zo vervolgt de brief. De centrale stad wordt in de brief eveneens genoemd als mogelijke aanvullende financier/subsidiënt. Tevens vermeldt de brief dat *“er opdracht is verleend aan een gespecialiseerd bureau om potentiële beleggers te interesseren en dekking te vinden voor het onrendabele deel.”* SOS heeft, in vergelijking met 23 augustus, kennelijk nu een andere zienswijze ten aanzien van de (on)rendabele top; waar op 23 augustus nog geen sprake is van een onrendabele top, zou deze nu gedekt moeten worden door potentiële beleggers.

6.3 Gemeentegarantie: de aanloop

Second opinion

In de vergadering van de werkgroep Don Bosco op 20 september 2004 geeft een medewerker van de afdeling Financiën van het stadsdeel aan dat hij graag een *second opinion* wil over het risico voor de gemeente bij de voorgestelde financieringsconstructie. In het gesprek dat met hem door de onderzoekscommissie is gevoerd, legt hij uit waarom hij een *second opinion* noodzakelijk achtte:

“Ik vond het wel nodig, omdat het toch niet mijn tak van sport was. Kijk, ik zit in de gemeentefinanciën niet in de bedrijfseconomie. Ik wil toch een club laten meekijken die daar wel expertise in heeft en een onafhankelijk oordeel geeft over wat we hier nu hadden liggen.”

In de volgende vergadering van de werkgroep Don Bosco op 7 oktober wordt door het stadsdeel gemeld dat de opdracht tot een *second opinion* door het Projectbureau Polderweggebied is verstrekt aan de Kats & Waalwijk Groep. Het stadsdeel heeft hun gevraagd te onderzoeken hoe groot het risico is voor het stadsdeel en hoe groot de kans is dat SOS de huur kan betalen. Verder bestudeert Kats & Waalwijk het door SOS zelf uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek en het exploitatieplan dat eveneens door SOS is opgesteld.

²⁰ FGH Bank, brief d.d. 22 april 2005, p.8, vierde voorwaarde.

Tijdens de vergadering van de werkgroep Don Bosco op 25 oktober 2004 wordt een conceptrapport van de Kats & Waalwijk Groep besproken. Er wordt door de aanwezigen signaleerd dat de uitgangspunten, ten aanzien van maatvoering van het te bouwen muziekmakerscentrum, van de Kats & Waalwijk Groep in het rapport verschillen van die van de FGH Bank. Een bijeenkomst van SOS, de FGH Bank en het stadsdeel wordt noodzakelijk geacht, zo vermelden de notulen.²¹

Op 3 november 2004 brengt de Kats & Waalwijk Groep het definitieve rapport uit.²² In het rapport is gekeken naar de financiële consequenties voor de gemeente bij het overnemen van het leasecontract bij faillissement van SOS. De Kats & Waalwijk Groep heeft hierbij zeven scenario's doorgerekend. Per scenario is gedifferentieerd naar huuropbrengst (tussen de 130 en 150 euro per vierkante meter vloeroppervlak) en het BAR (het bruto aanvangsrendement). Het BAR is een instrument om (markt) waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. In het rapport van Kats & Waalwijk varieert het BAR tussen 8% en 11%.

Afgesloten wordt met de netto constante waarde (NCW) na koop en verkoop van het pand na tien jaar. Een van de conclusies van het rapport is dat aftopping van de investering noodzakelijk is.²³ Zonder aftopping zijn de risico's dat het gebouw onvoldoende oplevert na verkoop voor de investeerder te groot, zo concludeert de Kats & Waalwijk Groep. Bij de meeste varianten dalen de risico's met het verstrijken van de jaren.

In het rapport geeft de Kats & Waalwijk Groep aan wat de zwakke punten zijn van de aannames waarop het door hen verrichte onderzoek berust.

*"Ten behoeve van huurprijsbepalingen zijn geen marktonderzoeken verricht om inzichtelijk te maken of er vraag is naar ruimte en wat een markthuur voor deze partijen is. Ten behoeve van mogelijke opbrengsten bij herbestemming is geen nader onderzoek verricht."*²⁴

Leden van het dagelijks bestuur en stadsdeelambtenaren zijn hierop niet verder ingegaan, zo geven zij in de gesprekken met de onderzoekscommissie aan. Zij vonden de in het rapport aangerode materie immers moeilijk toegankelijk, terwijl een oppervlakkige beschouwing uitwees dat *"het allemaal wel goed zat."*

Nadere voorbereiding gemeentegarantie

In december 2004 wordt het besluit over een gemeentegarantie verder voorbereid. Op 21 december 2004 wordt de 'continuïteitsgarantie' ter goedkeuring voorgelegd aan het dagelijks bestuur. Het bestuursstuk is voorzien van de gebruikelijke 'flap'; een voorblad dat ter begeleiding van de stukken is opgesteld en waarop de essentie (het doel en de achtergrond) van het voorstel worden omschreven. Op de betreffende flap staat onder andere te lezen:

"In de voorgestelde constructie financiert de FGH Bank (dochter van de Rabobank) de volledige stichtingskosten van het muziekcentrum en wordt juridisch eigenaar van het vastgoed. SOS wordt lessee en zet minimaal 1 miljoen euro in deposito vast op een aparte rekening ter afdekking van de gewenste continuïteitsgarantie en zal zich inzetten om dit bedrag uit opbrengsten aan te vullen. De garantstelling van het Stadsdeel beperkt zich hierdoor tot een formele noodzakelijkheid, omdat in het geval dat de

21 Werkgroep Don Bosco, notulen vergadering d.d. 25 oktober 2004.

22 Kats & Waalwijk Groep, *Risico inventarisatie garantstelling Multi Facilitair Centrum te Amsterdam*, 3 november 2004.

23 Aftopping is het beperken van de 'onrendabele top'. De onrendabele top is het deel van de vastgoedinvestering waarvan op voorhand duidelijk is dat het geen rendement zal opleveren.

24 Kats & Waalwijk Groep, *Risico inventarisatie garantstelling Multi Facilitair Centrum te Amsterdam*, 3 november 2004.

lessee tekortschiet er direct overleg plaatsvindt tussen de FGH Bank, de lessee en het stadsdeel."

Op 13 december 2004 stuurt SOS een brief aan de stadsdeelvoorzitter, waarin de 'kerncondities' van de beoogde financieringsconstructie worden opgesomd. Ook geeft SOS de voordelen aan van een gemeentegarantie:

- De bank kan een lager tarief rekenen; dit drukt de kosten;
- Het stadsdeel houdt grip op de bestemming;
- Het vastgoed is "op eenvoudige wijze marktconform herbestembaar".

Enkele van de betrokken ambtenaren en leden van het dagelijks bestuur geven in de gesprekken met de onderzoekscommissie aan dat de meesten van hen nauwelijks risico's zagen aan een garantstelling door het stadsdeel. Garantstelling werd gezien als een formele handeling die noodzakelijk was om de gewenste financieringsovereenkomst met de bank te realiseren. Wat niet bij heeft gedragen aan de communicatie zijn de verhoudingen binnen het dagelijks bestuur. Tijdens de gesprekken met de onderzoekscommissie hebben meerdere betrokkenen aangegeven dat de persoonlijke verhoudingen binnen het dagelijks bestuur van het stadsdeel niet altijd even goed waren, en dat het soepel functioneren van het dagelijks bestuur hiermee in het geding kwam.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

De toonzetting van de informatie is wel heel positief

Het is opvallend dat zowel de 'flap' als de brief van SOS aan het dagelijks bestuur een zeer rooskleurige voorstelling van zaken geven: de garantstelling door het stadsdeel zou een vrijwel risicoloze stap zijn die grote voordelen biedt. De flap citeert letterlijk uit de brief van SOS van 13 december 2004.

Garantstelling door de gemeente was voor de FGH Bank een voorwaarde voor financiering tegen een gangbaar tarief. In antwoord op schriftelijke vragen van de onderzoekscommissie stelt de FGH Bank: "Van meet af aan is door onze medewerkers gecommuniceerd dat een garantie van overheidswege voorwaarde was voor de financiering, mede gelet op de specifieke aard van het object en het feit dat de schuldenaar geen ervaring had met bouwprojecten." ²⁵

In retrospectief typeert een betrokkene van de centrale stad het door FGH Bank gerekende tarief nog steeds als "redelijk".

6.4 Gemeentegarantie besproken in de stadsdeelraad

Voordracht besproken in de raadscommissie

Op 17 januari 2005 wordt het voorstel tot het verstrekken van een continuïteitsgarantie besproken in de raadscommissie Wonen. De bestuursvoorzitter van SOS is als inspreker aanwezig om een toelichting op de voordracht te geven. In enthousiaste bewoordingen schetst hij de achtergrond van de garantstelling. Hij zegt vertrouwen te hebben in een vruchtbare samenwerking. Op een vraag van GroenLinks naar de grootte van het jaarlijkse leasebedrag antwoordt de bestuursvoorzitter van SOS dat dit tussen de 900.000 euro en 1 miljoen euro ligt. In antwoord op een andere vraag benadrukt SOS dat de bank zo lang de lease duurt juridisch eigenaar van het gebouw is. Als SOS in gebreke blijft, dan treedt de garantstelling in werking. Ter afdekking van die garantie zet SOS 1 miljoen euro in deposito op de bank. Naar verwachting zal dit bedrag met de jaren verder aangroeien, zo geeft SOS aan.

De bespreking in de raadscommissie wijst uit dat garantstelling bij de fracties van de Partij van de Arbeid, Amsterdam Anders/De Groenen en GroenLinks op de nodige

²⁵ Brief van FGH bank aan onderzoekscommissie d.d. 16 september 2011.

scepsis stuit. Daarnaast keurt de fractie van Meerbelangen de garantstelling af vanwege het volgens haar te hoge risico voor het stadsdeel, terwijl de VVD inbrengt dat garantstelling overbodig zou moeten zijn bij de realisatie van een dergelijk muzikmakerscentrum. De voorzitter sluit dit deel van de vergadering op 17 januari 2005 af met de conclusie *“dat de commissie weinig enthousiast is over het voorstel.”* De beperkte uitwerking van de voordracht heeft evenmin enthousiaste reacties teweeggebracht.

De op 21 december 2004 gedateerde voordracht is zeer beperkt van opzet, zo geven de betrokkenen aan in antwoord op vragen van de onderzoekscommissie. In het kader van het raadsonderzoek is ook een bijeenkomst georganiseerd met leden van de stadsdeelraad in de samenstelling van 2004/2005. Uit hun opmerkingen valt op te maken dat zij zich de reacties van de stadsdeelraad op de voordracht nog goed herinneren.

“Onduidelijkheden. Wat werkelijk de consequentie was voor het stadsdeel en hoeveel kans er feitelijk zou zijn dat je die garantstelling zou moeten aanspreken. En, wat er volgens mij rond die tijd ook nog steeds speelde – dat vind ik achteraf nog steeds het alleringewikkeldste – is dat er geen heel erg duidelijke invulling was, maar wel een suggestie van de initiatiefnemers dat ze heel veel contacten hadden in de muzikmakerswereld. Ze suggereerden dat die garantstelling waarschijnlijk helemaal niet nodig was, want er is van alles aan contacten en contracten. Dat heb ik toen gevoeld. Ze hebben van alles beloofd, maar wij hadden niets op papier. Daar hebben we in eerste instantie blijkbaar als commissie van gezegd: dat geeft ons te weinig houvast voor een garantstelling.”

Omdat bij de bespreking in de vergadering van de raadscommissie op 17 januari 2005 bleek dat er onvoldoende draagvlak was voor het voorstel, is behandeling hiervan in de raadsvergadering van 31 januari 2005 niet doorgegaan.

Overdrachtsprotocollen

In de deelraadvergadering van 31 januari 2005 meldt de voorzitter een wisseling van portefeuillehouders op Wonen. De in januari 2005 aangetreden portefeuillehouder herinnert zich over de overdracht van het dossier muzyQ:

“Over het muzikmakerscentrum was er geen specifieke overdracht. Je zou denken dat er een standaard manier is van overdracht. Maar dat is niet zo, je hebt soms wethouders die woest weg gaan en de boel zomaar uit handen laten vallen. Dat was hier overigens niet het geval. Ik heb mijn voorganger gewoon gebeld als ik dacht dat ik hem nodig had en dan nam hij ook gewoon op. En ik had, in mijn beleving toen, een hele goede groep ambtenaren waarop ik kon vertrouwen.”

Enkele leden van het dagelijks bestuur en enkele ambtenaren geven tijdens de interviews aan dat handvatten voor de overdracht ontbreken. Bij een wisseling van portefeuillehouders kunnen de betrokkenen de overdracht naar eigen inzicht vormgeven, zo stellen zij. Ook kunnen ze de overdracht desgewenst aan hun ambtenaren overlaten.

6.5 Totstandkoming van de gemeentegarantie

Offerte FGH Bank

Eind april 2005 ontvangt SOS van de FGH Bank een *“indicatieve offerte voor een operationele lease van een nieuw te bouwen muzikmakerscentrum te Amsterdam.”*²⁶ De bestuursvoorzitter van SOS heeft deze indicatieve offerte van de FGH Bank op 28 april 2005 voor akkoord getekend namens SOS.

²⁶ FGH Bank, *Indicatief schrijven inzake operationele lease*, 22 april 2005.

In deze offerte worden onder andere de volgende kernpunten van de *operational lease* opgesomd:

- De verhuurder is de FGH Bank;
- De lessee is de stichting SOS;
- Er is een garantie ten behoeve van de leasetermijnen afgegeven door stadsdeel Oost-Watergraafsmeer c.q. de gemeente Amsterdam;
- De leaseperiode is 25 jaar;
- De leasetermijnen voor 5 jaar vast bedragen 330.972 euro per 3 maanden; voor een periode van 10 jaar vast bedragen de leasetermijnen 360.514 euro per drie maanden;
- Na 10 jaar bestaat voor SOS de mogelijkheid de onroerende zaak van de FGH Bank te kopen voor een bedrag van 16.100.000 euro dan wel de lease voort te zetten tegen een nader te bepalen leasetermijn;
- Indien de lessee na 10 jaar niet aankoopt, heeft de gemeente Amsterdam de optie het pand voor de aan de lessee aangeboden koopprijs te verkrijgen.

Gemeentegarantie opnieuw besproken in de stadsdeelraad

Uiteindelijk wordt het besluit over de garantstelling geagendeerd voor de vergadering van de stadsdeelraad op 30 mei 2005 op basis van een nieuwe voordracht die is opgesteld op 19 april 2005. Deze voordracht, die eerst in de raadscommissie Wonen is besproken, is verder uitgewerkt dan die van 21 december 2004.

In de vergadering van de raadscommissie Wonen van 9 mei 2005 geeft de portefeuillehouder aan dat zij positief oordeelt over het nieuwe voorstel. Het gaat, zo vermelden de notulen, om *“een initiatief dat niet alleen door het dagelijks bestuur, maar ook door een meerderheid van de raad van harte wordt ondersteund.”* Er zaten eerder (de portefeuillehouder doelt hier op de eerdere voordracht die op 17 januari 2005 is besproken) nogal wat haken en ogen aan, aldus de portefeuillehouder, *“maar nu is door de stichting SOS zo’n goed voorstel uitgewerkt dat het dagelijks bestuur zijn steun eraan verleent en de raad zal vragen om ermee in te stemmen.”*

Ook een bij de vergadering aanwezige ambtenaar van de afdeling Financiën is nu overtuigd: het is volgens hem een *“goed onderbouwd, uiterst solide en kansrijk plan”*, zo is in de notulen te lezen. Wederom voert de bestuursvoorzitter van SOS als inspreker het woord ter ondersteuning van het voorstel. Hij is ervan overtuigd dat dit initiatief zo succesvol zal zijn dat de stichting over enkele jaren een soortgelijk gebouw zal neerzetten in een andere stad.

Een van de criticasters uit de vorige vergadering van de raadscommissie Wonen zegt tijdens de vergadering van de raadscommissie op 9 mei 2005 dat *“het stuk nu veel beter is geworden.”*

Ook bij de leden van de deelraad, die eerder negatieve opmerkingen maakten, is in de vergadering van de stadsdeelraad d.d. 30 en 31 mei 2005 de kritiek enigszins afgezwakt, zo wijzen de notulen uit.

Tijdens het gesprek dat in het kader van dit raadsonderzoek door de onderzoekscommissie is gevoerd met leden van de stadsdeelraad van 2005, geeft een aantal voormalige raadsleden aan dat in hun ogen de voordracht aanmerkelijk was verbeterd. Zij worden vooral over de streep getrokken door de toelichting door de ambtenaar van Financiën en de verrichte marktanalyse.

“Ik had in mei nog steeds dezelfde zorgen over de onderbouwing. Alleen het verschil met januari was dat er wel een goed stuk lag en dat er een deskundige ambtenaar was die het kon toelichten en onderbouwen.”

Anderen zeggen dat zij niet moeilijk wilden doen, omdat het dossier al lange tijd liep of omdat het een ‘principe’-besluit betrof over garantstelling zonder daarbij een bepaald bedrag te noemen.

Tijdens de raadscommissievergadering van 9 mei 2005 geeft het hoofd Financiën van het stadsdeel een toelichting op de financieringsconstructie. Hij zegt, zoals staat opgetekend in de notulen, onder andere dat *"het maximale risico voor het stadsdeel... ..9 miljoen euro bedraagt, namelijk om de leasekosten af te rekenen zoals die met de bank zijn afgesproken."* De bestuursvoorzitter van SOS, die als inspreker bij de vergadering aanzit, geeft geen commentaar op deze uiteenzetting.

De bestuursvoorzitter van SOS heeft kort voor de vergadering van 9 mei 2005 een 'indicatieve offerte voor een operational lease' ontvangen van de FGH Bank, waarin een leasetermijn wordt genoemd van 360.514,- euro per kwartaal, hetgeen ruim 1,4 miljoen euro per jaar is. De bestuursvoorzitter van SOS heeft deze indicatieve offerte van de FGH Bank op 28 april 2005 voor akkoord getekend namens SOS. Als de onderzoekscommissie dit verschil tijdens een interview voorlegt aan de bestuursvoorzitter van SOS, antwoordt deze dat het hogere bedrag betrekking heeft op de te betalen leasesom en niet op wat er in de garantieclausule staat. Dit zijn twee verschillende dingen die je uit elkaar moet houden, aldus de bestuursvoorzitter van SOS.

Continuïteitsgarantie door de stadsdeelraad

Op 31 mei 2005 besluit de stadsdeelraad in te stemmen met de afgifte van een continuïteitsgarantie voor een leaseovereenkomst tussen door SOS en FGH Bank. Deze garantie betreft een periode van 10 jaar waarbij het stadsdeel zich garant stelt voor de betaling van de leasetermijnen van *"± 1 miljoen euro per jaar"* aan de bank in geval van betalingsproblemen bij SOS. SOS zet minimaal 1 miljoen euro in depot om het risico van het stadsdeel af te dekken.

In de voordracht van het dagelijks bestuur aan de deelraad wordt onder andere gewezen op een risicoanalyse die het stadsdeel – bij wijze van second opinion – door de Kats & Waalwijk Groep heeft laten uitvoeren. Uit deze risicoanalyse zou, volgens het dagelijks bestuur, blijken dat het financiële risico voor het stadsdeel bij een eventueel faillissement van SOS in voldoende mate zou zijn afgedekt. Daarnaast zou het goed mogelijk zijn het pand te herbestemmen. De risicoanalyse van de Kats & Waalwijk Groep is niet aan de stadsdeelraad toegestuurd; er wordt slechts door het dagelijks bestuur naar verwezen, ter onderbouwing van de stelling dat de risico's voor het stadsdeel klein zouden zijn.

Uit genoemde risicoanalyse van de Kats & Waalwijk Groep blijkt echter dat aftopping van de investering door SOS in het muziekmakerscentrum noodzakelijk is. *"Zonder aftopping zijn de risico's te groot"*, aldus de Kats & Waalwijk Groep. In de risicoanalyse wordt voor het aftoppen van de onrendabele top door de Kats & Waalwijk Groep zelfs gesproken over een subsidie van 2,2 miljoen euro. Dit terwijl in de plannen, zoals die door het dagelijks bestuur aan de deelraad worden voorgelegd, van aftopping door middel van een subsidie in het geheel geen sprake is. Daarnaast wijst de Kats & Waalwijk Groep erop dat er nog nader marktonderzoek gedaan zou moeten worden naar de vraag naar muziekruimte. Ook geeft de Kats & Waalwijk Groep expliciet in haar rapport aan dat er door haar geen onderzoek is gedaan ten behoeve van mogelijke opbrengsten bij herbestemming. Wel merkt zij op dat het om een 'niet courant gebouw' gaat.

Anders dan het dagelijks bestuur in zijn voordracht aan de deelraad schrijft, is de Kats & Waalwijk Groep zeer kritisch ten aanzien van de risico's van het stadsdeel. Deze kritische geluiden worden door het dagelijks bestuur niet met de raad gedeeld. De voordracht stelt slechts: *"De kans op faillissement van de exploitatiestichting is uiterst gering. Mocht dit worst case scenario zich onverhoopt toch voordoen, dan is het financiële risico voor het stadsdeel in voldoende mate afgedekt door het miljoen op de depotrekening. Dit wordt onderbouwd door de risicoanalyse die de Kats en Waalwijk Groep in opdracht van het stadsdeel heeft verzorgd."*

In de flap voor het deelraadsbesluit in mei 2005 stond niet dat de garantstelling een formele noodzakelijkheid is, zoals in de flap voor het DB in december 2004 wél staat. In de flap voor de deelraad wordt als reden voor de garantstelling genoemd dat het de haalbaarheid van de plannen van SOS vergroot: *"Om de haalbaarheid van de plannen [van SOS] te vergroten is het stadsdeel verzocht een gemeentegarantie te*

verstrekken In het geval van het verstrekken van een gemeentegarantie hanteert de bank een aanzienlijk gunstiger rentepercentage, waardoor de leasekosten dalen en de financiële haalbaarheid van het plan nog verder wordt vergroot.”

Eveneens stemt de stadsdeelraad ermee in om dit voorstel voor goedkeuring voor te leggen aan B&W en na verkregen goedkeuring van B&W het voorstel uit te werken tot een contract tussen stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, de FGH Bank en SOS.

Het besluit is genomen met de aantekening dat de fracties van Méérbelangen en VVD geacht willen worden tegen de voordracht te hebben gestemd. De VVD volhardt in het al in december ingenomen standpunt dat het muziekmakerscentrum goed zou moeten kunnen renderen zonder garantstelling en steunt het voorstel daarom niet. Méérbelangen acht de risico's van een garantstelling nog steeds te hoog. De fractie wijst daarbij op de beoogde omvang van het muziekmakerscentrum, het luchtige spreken in de voordracht over het meest negatieve scenario van een faillissement, en het niet expliciet aangeven in de stukken van het maximale risico voor het stadsdeel in geval het mis gaat.

Toets op garantie door B&W

Het Projectbureau Polderweggebied meldt op 8 november 2005 in een brief aan de wethouder Financiën (centrale stad) dat het college van B&W de door het stadsdeel afgegeven garantie aan SOS moet toetsen. In 2004 heeft het college een aantal uitvoeringsregels vastgelegd voor het verstrekken van leningen en garanties.²⁷ Eén van de regels is “... de bestuurlijke toetsing vooraf geldt ook voor het verstrekken van leningen en garanties door stadsdelen indien het gaat om bedragen groter dan 1 miljoen euro.” Op basis van de voordracht van het dagelijks bestuur d.d. 19 april 2005 concluderen het stadsdeel en de directie Concern Financiën van de Bestuursdienst dat er hierbij geen sprake is van een substantieel risico. Zij stellen: “... dat de voorgescreven toets niet relevant is, waarmee het stadsdeelbesluit onherroepelijk is.”

In de notulen van de planteamvergadering van 9 december 2005 wordt nog even kort op de toets ingegaan: “Het stadsdeel heeft geen reactie gekregen op de brief aan wethouder. Daarmee is de continuïteitsgarantie onherroepelijk.”²⁸

Uit de gesprekken die de onderzoekscommissie gevoerd heeft, is duidelijk geworden dat enkele leden van het dagelijks bestuur zich niets kunnen herinneren van een dergelijke toets. Eén van de portefeuillehouders kan zich de toets wel herinneren en is in de veronderstelling dat de toets is uitgevoerd. Een ambtenaar van het stadsdeel meldt bekend te zijn met de toets, maar weet niet of er vanuit de centrale stad toen inhoudelijk naar het dossier is gekeken.

²⁷ Gemeente Amsterdam, College van B&W, 7 december 2004: “uitvoeringsregels met betrekking tot het verstrekken en/of garanderen van leningen aan derden”.

²⁸ Contractueel gezien werd de garantie echter pas onherroepelijk toen er ruim anderhalf jaar later een handtekening onder de garantstellingsovereenkomst werd gezet.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

DB was bevoegd

Het dagelijks bestuur was op grond van art. 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet in beginsel bevoegd een garantie (borgstelling) te verstrekken.

Publieke taak

De commissie heeft niet kunnen vaststellen of expliciet is getoetst of de garantstelling aan het vereiste van art. 2 van de Wet FIDO voldeed dat deze ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak strekte. Het is echter verdedigbaar dat de aanwezigheid van culturele voorzieningen een publiek belang zou kunnen zijn.

Wensen en bedenkingen

In 2005 is de stadsdeelraad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voornemen tot het verlenen van een continuïteitsgarantie tot een bedrag van ± 1 miljoen euro per jaar gedurende 10 jaar, derhalve een maximum bedrag groot ± 10 miljoen euro.

Gemeentegarantie is niet aan de raad gecommuniceerd als voorwaarde

Het dagelijks bestuur gaf aan de deelraad aan dat de garantie leidde tot een aanzienlijk lager rentepercentage. Voor de bank was de te verstrekken gemeentegarantie echter een voorwaarde om überhaupt tot financiering over te gaan. In de ogen van Treasury kwam de rente overeen met de toenmalige marktrente; van een lager percentage was dus geen sprake.

Informatie uit de risicoanalyse is niet gedeeld met de raad

Door het dagelijks bestuur wordt in de voordracht verwezen naar de risicoanalyse van de Kats & Waalwijk Groep, maar belangrijke informatie daaruit komt niet terug in de voordracht zelf. Anders dan het dagelijks bestuur in zijn voordracht aan de deelraad schrijft, is de Kats & Waalwijk Groep zeer kritisch ten aanzien van de risico's van het stadsdeel. Deze kritische geluiden worden door het dagelijks bestuur niet met de raad gedeeld.

De toets is veronachtzaamd

Het documentenonderzoek en de gespreksverslagen bevatten geen aanwijzingen dat er over een mogelijke toets uitgebreid nader overleg is geweest tussen het stadsdeel en de Bestuursdienst. Het lijkt erop dat de toets simpelweg als irrelevant is aangemerkt en daarom niet is uitgevoerd. Stadsdeel en Concern Financiën hebben het niet nodig gevonden dat de voorgeschreven bestuurlijke toets plaatsvond, omdat er geen sprake zou zijn van een substantieel risico.²⁹ De beleidsregels van het College van B&W spreken echter niet van "substantieel risico" maar van "bedragen groter dan € 1 miljoen." Aangezien het totale garantiebedrag ruimschoots boven de grens van 1 miljoen euro kwam (10 jaar lang circa 1 miljoen euro), had toetsing door B&W op grond van genoemde uitvoeringsregels wel degelijk moeten plaatsvinden (zie hiervoor uitgebreider hoofdstuk 4).

Onduidelijkheid over toepassing van het 'nee, tenzij'-principe

Het B&W-besluit over uitvoeringsregels voor het verstrekken en/of garanderen van leningen uit 2004 gaat uit van 'zeer terughoudend beleid' inzake het verstrekken van leningen en garanties. Onduidelijk is of en zo ja op welke wijze toetsing heeft plaatsgevonden aan het 'nee, tenzij'-principe zoals dat is vastgelegd in de uitvoeringsregels.

²⁹ Brief van projectmanager projectbureau Polderweggebied aan de wethouder Financiën van de gemeente Amsterdam, 8 november 2005.

Moeizame verhoudingen binnen het dagelijks bestuur als complicerende omstandigheid

De gesprekken tussen de onderzoekscommissie en diverse betrokkenen wijzen uit dat de persoonlijke verhoudingen binnen het dagelijks bestuur van het stadsdeel niet altijd even goed waren, en dat het soepel functioneren van het dagelijks bestuur hiermee in het geding kwam. Deze sfeer heeft er, aldus meerdere betrokkenen, aan bijgedragen dat er binnen het dagelijks bestuur onvoldoende kritische vragen zijn gesteld.

7 Voorbereiding op de uitvoering

7.1 Overleg over muzikmakerscentrum

In de voorbereidende fase wordt in verschillende periodieke overlegcircuits gesproken over het muzikmakerscentrum. In onderstaande tabel zijn deze op een rij gezet:

Overleg	Aanwezig
Planteam muzikmakerscentrum	– SOS – Projectbureau Polderweggebied – ToornendPartners
Knelpuntenoverleg	– SOS – Projectbureau Polderweggebied – ToornendPartners
Stuurgroep Muzikmakerscentrum	– portefeuillehouder – hoofd sector Wonen en Werken – Projectbureau Polderweggebied – SOS

In januari 2006 komt het planteam muzikmakerscentrum voor het eerst bijeen. Het planteam is de opvolger van de werkgroep Don Bosco en vergadert 1 à 2 keer per maand over bijvoorbeeld de voortgang van de sanering, de totstandkoming van de gemeentegarantie en de erfpachtregeling. De onderwerpen waarvoor de planteamleden geen oplossing kunnen vinden, krijgen het predicaat knelpunt en worden door hen besproken in een separaat Knelpuntenoverleg. De knelpunten waarover dit overleg evenmin soelaas biedt, worden vervolgens voorgelegd aan de Stuurgroep.

7.2 Uitvoeringsovereenkomst

Uit een memo van SOS van 21 oktober 2005 blijkt dat de bouwfinanciering voor het muzikmakerscentrum pas beschikbaar komt als het Voorlopig Ontwerp plus vergunningen beschikbaar is. Voor dit ontwerptraject heeft SOS echter 1,5 miljoen euro nodig. De initiatiefnemers hebben hun gehele kapitaal in de initiatieffase geïnvesteerd en kunnen deze 1,5 miljoen euro niet bij elkaar krijgen. De bank is bereid dit bedrag voor te financieren als in de uitvoeringsovereenkomst wordt opgenomen dat als het muzikmakerscentrum onverhoopt niet gebouwd wordt, de erfpacht plus deze 1,5 miljoen euro worden teruggekocht door het stadsdeel.

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) stelt in opdracht van het Projectbureau Polderweggebied deze uitvoeringsovereenkomst op. In de overeenkomst worden de voorwaarden voor de ontwikkeling van het muzikmakerscentrum vastgelegd. Eind 2005 is er e-mailcontact tussen Projectbureau Polderweggebied, de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied en OGA over de uitvoeringsovereenkomst.³⁰

Op 26 juni 2006 is de uitvoeringsovereenkomst opgesteld en beoordeeld door een jurist van de sector Wonen en Werken.³¹ Het stadsdeel is gerechtigd de overeenkomst tussentijds te beëindigen als SOS failliet gaat, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding of liquidatie. In de overeenkomst staat dat het

³⁰ E-mail van PWG aan OCP, met cc aan OGA d.d. 24 november 2005 en een reply hierop van OGA d.d. 2 december 2005.

³¹ Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, *Uitvoeringsovereenkomst tussen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en Stichting SOS inzake ontwikkeling en realisatie van het muzikmakerscentrum in het Polderweggebied*, 26 juni 2006.

muziekmakerscentrum in 9500 m² bruto vloeroppervlak (BVO) zal voorzien. SOS mag echter meer vierkante meters bouwen dan aangegeven in het stedenbouwkundig plan, mits het gebouw binnen de grenzen van het bestemmingsplan blijft en de in het Stedenbouwkundig Matenplan aangegeven rooilijnen niet overschrijdt.

Op 4 juli 2006 besluit het dagelijks bestuur in te stemmen met de versie van de uitvoeringsovereenkomst met SOS d.d. 26 juni 2006 en deze te ondertekenen. Aan Projectbureau Polderweggebied wordt de opdracht gegeven om zowel een tripartiete overeenkomst op te stellen met SOS en de FGH Bank op basis van de uitvoeringsovereenkomst, als om de afspraken uit de overeenkomst uit te voeren.

SOS vertelt aan de onderzoekscommissie dat naar haar mening in de uitvoeringsovereenkomst staat dat de andere projecten in het Polderweggebied tegelijkertijd met het muziekmakerscentrum gebouwd zouden worden. In de overeenkomst is te lezen dat het stadsdeel ervoor zorgt dat het terrein bouwrijp ter beschikking wordt gesteld. Dat wil volgens de overeenkomst zeggen: gesaneerd dan wel met in gang gezet bodemsaneringsproces, bereikbaar vanaf de openbare weg, vrij van opstallen, vrij van ondergrondse obstakels. Ook moet het stadsdeel volgens de overeenkomst zorgen voor het woonrijp maken van het openbaar gebied, waar nodig in tijdelijke vorm: aanleg van bestrating, aanleg van groen en andere openbare voorzieningen, aanleg van straatverlichting en straatnaamborden. Dit is echter voor een groot deel niet gebeurd, terwijl de andere projecten volgens SOS wel onderdeel uitmaken van de integrale gebiedsontwikkeling. Hierdoor is het muziekmakerscentrum naar de mening van SOS in een gebied komen te staan dat niet af is.

7.3 Businessplan, beoordeling en herziening

Businessplan 2005

SOS levert in september 2005 een businessplan op. Hierin geeft de Stichting een beschrijving van het beoogde muziekmakerscentrum.³² Er komen 65 à 70 repetitie-units, aangevuld met enkele bedrijfsruimtes, zalen en een café/restaurant.

In het bedrijfsplan maakt SOS melding van een marktanalyse die ze heeft uitgevoerd. SOS gaat ervan uit dat er in de regio Amsterdam circa 50.000 actieve muziekbeoefenaars zijn en minimaal 1.600 bands die 1,3 keer per week repeteren. Voorts maakt SOS melding van het onderzoek dat Motivaction in opdracht van SOS heeft uitgevoerd en waarvan het rapport in augustus 2004 is opgeleverd.³³

In de exploitatiebegroting gaat SOS uit van 750 tot 800 bezoekers per dag en een jaaromzet van ruim 4,4 miljoen euro (statische begroting). Deze omzet bestaat voor ongeveer 40% uit huuropbrengsten van repetitieruimten en voor eveneens 40% uit horeca-inkomsten. Tevens wordt ruim 682.000 euro gehaald uit 'facilitaire dienstverlening', waaronder de verhuur van instrumenten.

Tegenover deze opbrengsten rekent SOS erop dat de lasten in het eerste jaar ook ongeveer 4,4 miljoen euro zijn. Het betreft vooral personeels- en huisvestingskosten. In haar meerjarenbegroting gaat SOS uit van een verlies van 213.000 euro in het eerste jaar; dit zal na vier jaar zijn afgenomen tot 7.000 euro per jaar. Daarna verwacht SOS winst te gaan maken. In de meerjarenbegroting houdt SOS er rekening mee dat de huuropbrengst (de huurkosten voor de exploitatie-BV) in de eerste jaren lager zal zijn en later zal toenemen.

Uit de gesprekken met SOS blijkt dat het businessplan door de tijd heen regelmatig bijgesteld en aangepast is. Verder wordt door SOS opgemerkt dat het plan aange-

32 SOS, *Bedrijfsplan Multi-facilitair centrum muziekbeoefening*, september 2005.

33 Motivaction, *Stichting Orfeos Studio, Marktverkenning muziekbeoefening, Eindrapportage*, augustus 2004.

past wordt aan de instelling waaraan het gestuurd wordt. De kern en de cijfers blijven hetzelfde, maar de accenten kunnen per instelling verschillen.

Hergebruik muzikmakerscentrum ToornendPartners

Halverwege mei 2006 heeft het projectmanagementbureau ToornendPartners twee scenario's voor hergebruik van het muzikmakerscentrum uitgewerkt:³⁴ appartementen en kantoren. Voor beide scenario's is het resultaat positief. De kosten voor het ombouwen naar nieuwe functies zijn volgens ToornendPartners aanvaardbaar in relatie tot de verwachte opbrengsten. Het gebouw kan dus na een investering voor andere functies (wonen en werken) gebruikt worden, zo geeft ToornendPartners aan.

Uit de gesprekken met SOS wordt duidelijk dat SOS zelf de initiator is geweest. SOS realiseerde zich dat het voor de onderhandelingen met de centrale stad goed zou zijn om onderzoek te laten doen naar de mogelijkheden van hergebruik van het muzikmakerscentrum. SOS kende het bureau al van andere projecten. Er is bekeken wat er met het pand gedaan kan worden als het – onverhoopt – toch zou mislopen. Dit heeft geresulteerd in enkele 'remarketingvarianten'.

Beoordeling businessplan door LAgrouP

In opdracht van SOS heeft LAgrouP in juli 2007 het businessplan van SOS geanalyseerd op exploitatie, marktontwikkeling en concurrentiekracht.³⁵ De belangrijkste conclusies van de analyse zijn:

- SOS heeft de verwachte baten volgens LAgrouP wat te hoog ingeschat, vooral door een te optimistische bezettingsgraad van de ruimten (in het bijzonder in de aanloopfase). Ook vindt LAgrouP het geschatte aantal horecabezoekers te hoog. Wel denkt LAgrouP dat de bezoekers per persoon meer geld uitgeven dan SOS had begroot;
- De lasten zijn hier en daar te laag ingeschat. Zo is onduidelijk waar de opleidingskosten zijn opgenomen. De huisvestings- en bureaustkosten zijn aan de lage kant;
- Als rekening wordt gehouden met de door LAgrouP voorgestelde aanpassingen verwacht LAgrouP een verlies van 325.000 euro in het eerste jaar (zonder dat hierbij rekening is gehouden met rentelasten). Na vier jaar is dit verlies gedaald tot 50.000 euro;
- Concluderend merkt LAgrouP op dat het ambitieniveau van SOS erg hoog is. Hoewel LAgrouP zelf ook een poging doet om de markt vraag in kaart te brengen, tekent LAgrouP hierbij aan dat het moeilijk is om hard bewijsmateriaal te vinden voor een tekort aan oefenruimtes;
- LAgrouP vindt het te kort door de bocht om op basis van haar analyse de haalbaarheid van het muzikmakerscentrum in twijfel te trekken. Wel doet LAgrouP voorstellen tot bezuinigingen en tot een herbezinning op de financieringsstructuur. De gekozen leaseconstructie impliceert relatief hoge lasten. LAgrouP suggereert dat een hypotheekvorm met lage aflossing de huurkosten kan verlagen.

Volgens SOS is LAgrouP voor een second opinion ingeschakeld op aanraden van de Rabobank. Rabobank wilde het bedrijfsplan van de exploitatie-BV toetsen, omdat de bank bezig was met de financiering van de exploitatie.

Herziene businessplan SOS

In het herziene businessplan van 1 augustus 2007, dat opgesteld is na de second opinion van LAgrouP, staat dat SOS grondig inzicht heeft verkregen in de situatie in de muzikwereld.³⁶ Het betreft de bestudering van cijfermateriaal (zowel van het CBS als van koepelorganisaties) en gesprekken met vertegenwoordigers van koepelorganisaties en met personen die actief zijn in de muzik. Op basis van deze cijfers stelt SOS dat er in de regio Amsterdam 156.000 actieve muzikbeoefenaars zijn. Een kwart repeteert 1,3 keer per week en de rest 0,5 keer per week. SOS dient een marktaandeel

³⁴ ToornendPartners, *Muzikmakerscentrum Amsterdam*, 15 mei 2006.

³⁵ LAgrouP, *Second Opinion muzikmakerscentrum muzyQ*, 12 juli 2007.

³⁶ Stichting Orfeos Studio, *Business Plan muzyQ muzikmakerscentrum*, augustus 2007 (herzien).

te behalen van 6 tot 8 procent. LAgrouP vindt SOS' oorspronkelijke inschatting van het aantal muziekbeoefenaars te hoog en gaat zelf uit van een benodigd marktaandeel van 8 tot 13 procent.

SOS merkt in haar herziene businessplan op dat de marktvraag ten tijde van de opening van het muziekmakerscentrum het aanbod zal overtreffen, "...gezien de enorme en al jaren stijgende vraag naar fatsoenlijke muziekrepetitie- en werkruimtes in Amsterdam...". Hierbij geeft SOS aan dat er recent circa 30 oefenruimtes in Amsterdam zijn verdwenen.

In het herziene businessplan wordt ook melding gemaakt dat het muziekmakerscentrum door een BV geëxploiteerd zal worden.

LAgrouP geeft in haar analyse aan dat SOS de lasten te laag en de baten te hoog heeft ingeschat. Het herziene businessplan laat echter zien dat SOS denkt dat de baten hoger en de lasten (iets) lager zullen zijn dan de prognoses van LAgrouP. SOS komt hierdoor in de statische begroting over 4 jaar op een positief saldo uit (van 435.000 euro), waar LAgrouP uitgaat van verlies (- 50.000 euro).

Eén van de vragen die de onderzoekscommissie tijdens de gespreksronden heeft gesteld, was waarom SOS de begroting in het herziene businessplan rooskleuriger heeft ingeschat dan LAgrouP. SOS gaf hierop aan dat ze de kritische aanbevelingen van LAgrouP doorgevoerd heeft in de bedrijfsplannen. De onderzoekscommissie merkt op dat dit echter bij sommige, toch vrij fundamentele punten niet lijkt te zijn gebeurd.

Verder geeft SOS aan dat LAgrouP de in het plan van SOS voorziene horeca-inkomsten te hoog vond, maar tegelijkertijd SOS' inschatting van de muziekmarkt weer een beetje te zuinig. In het herziene businessplan komt SOS met een marktpotentieel dat hoger ligt dan de inschatting van LAgrouP. Uit de gesprekken is niet duidelijk geworden of deze wijziging tot stand is gekomen vanwege het rapport van LAgrouP.

Voorts meldt SOS in haar feitenrelaas dat er van 2001 tot 2007 voortdurend 'deskresearch' is gedaan naar onder meer de markt van oefenruimtes. Dit continue marktonderzoek wordt ook telkens in brieven van SOS naar het stadsdeel en het projectbureau aangehaald. Tijdens de gesprekken met de onderzoekscommissie merkt SOS daarentegen op dat er geen geld was voor continu [extern] marktonderzoek.

Slechts enkele ambtenaren en leden van het dagelijks bestuur zeggen bekend te zijn met de bedrijfsplannen van SOS en de second opinion van LAgrouP. De algehele tenor onder hen is dat het plan er positief uit ziet. Zij hebben het beeld dat het muziekmakerscentrum haalbaar is. Enkele leden van het dagelijks bestuur zeggen dat het niet hun taak is om alle contracten en onderzoeken uit te pluizen; dit is de taak van de ambtenaren.

Een ambtenaar van het stadsdeel, met wie de onderzoekscommissie heeft gesproken, vertelt dat hij in 2009 een gesprek heeft gehad met LAgrouP over haar second opinion uit 2007. In dit gesprek, zo memoreert de ambtenaar, wordt hem duidelijk dat LAgrouP indertijd het businessplan van SOS zowel goed- als af- had kunnen keuren. De onderzoekscommissie leidt hier uit af dat LAgrouP kennelijk heeft gewikt en gewogen alvorens het plan voor het muziekmakerscentrum goed te keuren. De onderzoekscommissie heeft naar aanleiding van de opmerking van de ambtenaar bij LAgrouP nadere toelichting gevraagd (in de vorm van een e-mailwisseling). Volgens LAgrouP klopt het beeld van het gesprek dat het bureau in 2009 heeft gevoerd met e stadsdeelambtenaar op hoofdlijnen, maar (citaat uit een e-mail van LAgrouP) "*sluit de woordkeus van de betrokken ambtenaar niet aan bij onze positie destijds en bij de conclusies van ons onderzoek.*"³⁷ Volgens LAgrouP lag de focus van de opdracht alleen op de exploitatie. "*Investerings- en financieringsstructuur maakten er geen onderdeel van uit. Een second opinion kan een gemengd/genuanceerd beeld opleveren. Goed- of afkeuren van een plan is in het algemeen niet aan de orde en*

³⁷ E-mail van LAgrouP aan onderzoekscommissie, 28 september 2011.

was ook niet de positie/de vraag aan LAgrouP. Wij hebben destijds het plan voor het muziekmakerscentrum muzyQ als ambitieus, maar niet onhaalbaar betiteld, vooral op de langere termijn. Hoewel de vraag naar oefenruimtes moeilijk hard te onderbouwen bleek, maakten de vele signalen uit o.a. de professionele muziekwereld het in onze ogen voldoende aannemelijk dat er een significante vraag zou zijn naar nieuwe hoogwaardige oefenruimten. Wel hebben we nadrukkelijk onze zorg uitgesproken over de liquiditeitsontwikkeling in de eerste jaren, en aanbevelingen gedaan om (o.a.) de financieringslasten omlaag te brengen.”

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Onvoldoende kritisch vermogen bij beide garanten

Duidelijk is dat SOS een ambitieus businessplan heeft opgesteld, waarbij de daadwerkelijke behoefte aan oefenruimtes moeilijk in te schatten is. Het staat SOS als onderneming vrij om een dergelijk businessplan op te stellen. Het is echter aan de garantgevers - het stadsdeel en de centrale stad in dit geval - om zulke plannen kritisch te bekijken en op hun merites te beoordelen. Door garant te staan voor een commercieel bedrijf, namen het stadsdeel en de centrale stad immers zelf ook een bedrijfseconomisch risico. Het is de onderzoekscommissie duidelijk geworden dat de garantgevers dit onvoldoende in ogenschouw hebben genomen. SOS refereert herhaaldelijk aan 'continu marktonderzoek' dat wordt verricht, terwijl er in de praktijk geen geld was om dit marktonderzoek extern uit te laten voeren. Het stadsdeel heeft dit niet opgemerkt. Daarnaast heeft geen enkele ambtenaar echt kritisch naar het exploitatieplan van het muziekmakerscentrum gekeken. Het leek er allemaal wel positief uit te zien, dus zag men geen aanleiding tot kritische noten. Hierbij speelde ook mee dat de betrokken ambtenaren en het dagelijks bestuur er erg mee waren ingenomen dat er toch een culturele voorziening kon komen in het Polderweggebied. Ambtenaren en zeker een aantal leden van het dagelijks bestuur waren bijzonder enthousiast gemaakt voor het plan en geneigd om de risico's die men als garantgever zou lopen als gering in te schatten of zelfs geheel te veronachtzamen.

7.4 Grondexploitatie Polderweggebied

In de tweede helft van 2006 wordt duidelijk dat er een groot tekort is in de grondexploitatiebegroting van het Polderweggebied. De wethouder RO van de centrale stad stelt op 20 september 2006 de leden van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Waterbeheer van de centrale stad hiervan op de hoogte.³⁸ Het dagelijks bestuur van het stadsdeel wordt door het college van B&W verzocht om opnieuw te onderhandelen met de ontwikkelaars van het Polderweggebied en te zoeken naar optimalisaties.³⁹ SOS toont zich bereid om mee te werken aan een verbeterde grondexploitatie (GreX).⁴⁰ Het verzoek tot vergroting van de GreX komt SOS goed uit. SOS ging namelijk al langer uit van een gebouw met een bruto vloeroppervlak van ruim 12.000 m². Dit blijkt ondermeer uit het onderzoek van Kats & Waalwijk uit 2004, het haalbaarheidsonderzoek uit 2005, het businessplan uit 2005 en de gesprekken die de onderzoekscommissie met SOS heeft gevoerd.

SOS meldt tijdens de stuurgroepvergadering van 30 oktober 2006 dat het binnen het beschikbare bouwvolume en bestemmingsplan meer vierkante meters bruto vloer-

³⁸ Brief wethouder RO aan de commissie Ruimtelijke ontwikkeling en Waterbeheer, 20 september 2006.

³⁹ Brief van het dagelijks bestuur van de deelraad aan het college van B&W d.d. 5 oktober 2006.

⁴⁰ De GreX is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

oppervlakte (BVO) kan realiseren.⁴¹ De sector Wonen en Werken van het stadsdeel toont zich hierover verheugd. Deze vergroting heeft SOS inmiddels al geïncorporeerd in het ontwerp; reeds in september 2006 dient SOS bij het stadsdeel een aanvraag voor bouwvergunning in voor een gebouw met een BVO van 12.120 m². Intussen overweegt SOS, in overleg met het stadsdeel, om aan het gebouw nog wat extra vloeroppervlak toe te voegen, ter optimalisatie van de Grex.

Tijdens de vergadering van de stuurgroep op 22 januari 2007 merkt de portefeuillehouder op dat het stadsdeel rekent op de door SOS voorgestelde uitbreiding. Hierop merkt SOS op dat de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied deze optimalisatie van het muziekmakerscentrum niet als positief ervaart. De portefeuillehouder geeft aan dat de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied "gevoelig is ten aanzien van de bouwplanontwikkeling en optimalisatie van het muziekmakerscentrum", maar hij wijst er op dat de afspraken tussen het stadsdeel en SOS bepalend zijn voor de uitvoering.

In april 2007 presenteert SOS aan het stadsdeel een vergroting van het oppervlak van de oorspronkelijke⁴² 9.500 m² naar in totaal 12.570 m² en daarmee een hogere grondopbrengst van circa 700.000 euro, zo blijkt uit een memo behorende bij de extra commissievergadering van 12 april 2007.⁴³ Op 23 april 2007 besluit de stadsdeelraad in te stemmen met de optimalisatie van de grondopbrengst in het Polderweggebied.

Naar de mening van een medewerker van het stadsdeel zou de optimalisatie van SOS haalbaar zijn geacht op basis van de haalbaarheidsonderzoeken en het businessplan. Andere betrokken medewerkers van het stadsdeel en het projectbureau zeggen desgevraagd niet onderzocht te hebben of een dergelijke vergroting van het vloeroppervlak tegemoet kwam aan de marktvraag.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Onvoldoende kritische reflectie op de optimalisatie

De onderzoekscommissie stelt vast dat door de leden van het dagelijks bestuur en ambtenaren niet kritisch is gekeken of er voldoende markt was voor het vloeroppervlakte dat SOS voor ogen had. Het zou volgens de onderzoekscommissie beter zijn geweest als het stadsdeel op dit onderdeel contra-expertise had ingezet. De optimalisatie had als aanleiding kunnen dienen om nog eens de onderliggende exploitatieplannen, onderzoeken en adviezen tegen het licht te houden en het eerdere businessplan te heroverwegen. Dan had men argumenten kunnen ontdekken om het vloeroppervlakte te beperken en daarmee de bedrijfsrisico's te verkleinen.

7.5 Wisselingen binnen het projectbureau

Projectbureau Polderweggebied meldt tijdens de planteamvergadering van 13 november 2006 dat het stadsdeel heeft besloten vier functies binnen het projectbureau extern in te vullen. SOS vreest dat dit gevolgen heeft voor de continuïteit van het lopende proces. In het feitenrelaas van SOS staat hierover opgetekend dat de contacten met het projectbureau al enige tijd minder soepel lopen: een zieke medewerker wordt niet adequaat vervangen. In de planteamvergadering van 4 april 2007 wordt gemeld dat er enkele nieuwe medewerkers van het Projectbureau Polderweggebied zijn aangenomen.

⁴¹ De vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

⁴² 9500 m² was het vloeroppervlak van het Don Bosco-gebouw, dat als basis diende voor de allereerste plannen van SOS, namelijk het verbouwen van het Don Bosco-gebouw tot een muziekmakerscentrum.

⁴³ Memo behorende bij de commissievergadering Wonen en Grote Projecten d.d. 12 april 2007.

Naast de functiewisseling binnen het projectbureau, het ambtenarenapparaat en het dagelijks bestuur, loopt ook de overdracht van het projectdossier aan nieuwe medewerkers niet goed, zo wijzen de interviews met deze functionarissen uit. Zo is het voorgekomen dat een nieuwe medewerker een lege kamer aantrof; er was geen enkele dossiervorming. Anderen vertellen dat het dossier dat ze kregen van hun voorganger summier was.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Personeelwisselingen hebben het organisatiegeheugen geen goed gedaan
Wisselingen binnen het projectbureau en gebrekkige dossieroverdracht en -vorming hebben er volgens de onderzoekscommissie aan bij gedragen dat kennis en informatie verloren zijn gegaan. Bij een dergelijk complex project is het juist essentieel dat nieuwe medewerkers alle 'ins' en 'outs' van het project kennen om zo op goede grond beslissingen te kunnen nemen. Het is volgens de commissie van belang om te borgen dat er goede dossiervorming plaatsvindt binnen projecten. Werkprocessen kunnen hieraan bijdragen. Tevens is het denkbaar dat de overdracht van dossiers protocollair wordt geregeld, opdat ook hiervan de kwaliteit beter geborgd wordt.

8 Garantie centrale stad

8.1 Garantie centrale stad

Aanloop

De bestuursvoorzitter van SOS meldt in een brief op 29 mei 2005 aan het dagelijks bestuur dat hij overleg wenst over de legeskosten van 350.000 euro die benodigd zijn voor het indienen van de bouwaanvraag. SOS beschikt niet over dit geld. De bank wil eerst een garantstellingsovereenkomst getekend zien voordat de bank overgaat tot uitkering van het geld. SOS wenst daarom uitstel van betaling van genoemde legeskosten. Bij de brief van SOS (die door SOS ook aan Projectbureau Polderweggebied is gestuurd) is met de hand een tekst geschreven: *"Tot uiterlijk 31 december 2006 (betaling binnen) regelen via ..."*⁴⁴ Deze tekst lijkt erop te duiden dat SOS tot uiterlijk eind december van het stadsdeel de mogelijkheid krijgt om te betalen.

Op 31 mei 2005 heeft de stadsdeelraad ingestemd met het voorgenomen besluit van het dagelijks bestuur tot afgifte van een garantstelling voor SOS gedurende 10 jaar.

10, 20 of 25 jaar?

Afdeling Financiën van het stadsdeel vertelt desgevraagd dat men er vanuit ging dat een garantietermijn van in totaal 10 jaar genoeg zou zijn voor de FGH Bank. De initiatiefnemers van SOS waren volgens Financiën ervan op de hoogte dat het stadsdeel voor maximaal 10 jaar garant zou staan en niet voor 20 of 25 jaar. Volgens SOS is altijd duidelijk geweest dat de bank vroeg om een termijn van 25 jaar. Met SOS is naar eigen zeggen nooit gesproken over een termijn van 10 jaar.

Op zoek naar extra financiering

In een memo d.d. 21 oktober 2005 (niet bekend voor wie bestemd) meldt SOS dat het stadsdeel garant staat voor 10 jaar in plaats van 25 jaar. SOS acht het niet verstandig terug te gaan naar de stadsdeelraad. Het lijkt SOS raadzaam eerst het voortraject af te ronden en dan na de verkiezingen de kwestie in te brengen in de coalitiebesprekingen. Wel kan volgens SOS in de overeenkomst met de bank een oplossing gevonden worden, namelijk door - als het mis loopt met het muziekmakerscentrum - af te spreken dat een bestemmingswijziging is toegestaan. Volgens SOS kan het afdoende zijn een partij te vinden die toezegt tegen een vast bedrag het gebouw na tien jaar te zullen kopen.

Tijdens een stuurgroepvergadering d.d. 19 juni 2006 meldt SOS dat de bank een garantie van 25 jaar eist. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel gaat echter niet akkoord met een garantietermijn van 25 jaar. SOS krijgt toestemming van het stadsdeel om, indien nodig, een vierde partij te zoeken om de financiering rond te krijgen. Ondertussen heeft SOS bij de bank kunnen bedingen dat ze akkoord ging met een garantietermijn van 20 jaar (in plaats van 25 jaar) en een restschuld van 5,5 miljoen euro, zo is uit de gesprekken met SOS gebleken. Vervolgens kijkt SOS naar de centrale stad voor een garantstelling voor de tweede 10 jaar. In oktober 2006 heeft SOS een gesprek met de wethouder Ruimtelijke Ordening (centrale stad). Tijdens de stuurgroepvergadering van 30 oktober 2006 weet SOS te vertellen dat de wethouder positief reageerde op het verzoek van SOS. In de vergadering van 22 januari 2007 merkt SOS op dat de aanvraag voor de tweede garantstelling kort daarop in B&W komt. Financiën en Juridische Zaken zijn volgens SOS al akkoord, waardoor de aanvraag in B&W wordt behandeld.

Op 23 januari 2007 besluiten B&W om de gemeenteraad te vragen in te stemmen met de garantstelling voor de tweede tien jaar. De centrale stad staat hierbij garant

⁴⁴ Brief van Stichting Orfeos Studio aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, 29 mei 2006.

voor een jaarlijkse leasesom van 1,5 miljoen euro. Bij de inhoudelijke onderbouwing van de gevraagde beslissing wordt gemeld dat het stadsdeel veel vertrouwen in het project heeft en zich inmiddels garant heeft gesteld voor de betaling van de leasesom voor de eerste tien jaar. Het college acht het risico dat de garantie van de centrale stad ook daadwerkelijk ingeroepen wordt gering. Verder wordt opgemerkt dat de financiële onderbouwing van het project degelijk oogt, dat het bedrijfsplan realistisch is en voldoende uitzicht biedt op een rendabele exploitatie. Voorts wordt vermeld dat SOS een herontwikkelingsplan heeft laten opstellen door ToornendPartners. Volgens dit plan is herontwikkeling tot woningen en winkels realistisch en rendabel. Het bedrijfsplan dat uitzicht geeft op rendabele exploitatie is beoordeeld door het stadsdeel, de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de centrale stad en de FGH Bank.

Op 14 maart 2007 gaat de gemeenteraad akkoord met de garantie voor de tweede 10 jaar. De gemeenteraad verklaart de voordracht te hebben besproken. Er was geen aanleiding om wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken. Volgens het College van B&W was in de voordracht een impliciete toets op het risico opgenomen.⁴⁵

Uit de gesprekken met SOS komt naar voren dat SOS, toen duidelijk werd dat het stadsdeel slechts voor 10 jaar garant wilde staan, naar de centrale stad is gegaan met de vraag of de centrale stad garant wilde staan voor de tweede 10 jaar. SOS heeft toen intensief contact gehad met gemeenteraadsleden en de vraag voor de tweede garantietermijn bij de betreffende wethouder van de centrale stad neergelegd. De centrale stad heeft dit vervolgens opgepakt. Uiteindelijk is er in de onderhandelingen tussen de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling van de centrale stad, SOS en de bank overeengekomen dat de centrale stad garant zou staan voor 1,5 miljoen euro per jaar voor de tweede 10 jaar.

Garantiebedrag van 1,5 miljoen euro niet bekend bij stadsdeel

Een meerderheid van de leden van het dagelijks bestuur en ambtenaren (van zowel het stadsdeel als het projectbureau) zeggen dat ze er niet van op de hoogte waren dat het jaarlijkse bedrag waarvoor het stadsdeel de eerste 10 jaar garant kwam te staan uiteindelijk 1,5 miljoen euro zou worden (in plaats van de 1 miljoen euro waarmee de stadsdeelraad in 2005 akkoord ging). Een verklaring hiervoor wordt door SOS gegeven: de formulering van de garantie is vooral gedaan door de centrale stad (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling). Het stadsdeel was er naar zeggen van SOS nauwelijks bij betrokken. Er was nauwelijks capaciteit bij het stadsdeel.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Geringe betrokkenheid stadsdeel bij totstandkoming definitieve voorwaarden

Uit de reconstructie van de feiten en de gesprekken met betrokkenen is het de onderzoekscommissie duidelijk dat het stadsdeel de onderhandelingen over de tweede garantietermijn aan de centrale stad heeft overgelaten. Bij deze onderhandelingen waren naast de centrale stad (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling) ook SOS de bank en betrokken.

Omdat de centrale stad uiteindelijk met de bank overeengekomen is dat ze voor een bedrag van 1,5 miljoen euro garant stond voor de tweede periode van 10 jaar, is dit ook voor het stadsdeel gaan gelden, zonder dat het stadsdeel zich hiervan bewust was.

De commissie merkt op dat bij de totstandkoming van de voorwaarden het stadsdeel ernaar verwijst dat de centrale stad positief is over het plan van het muziekmakerscentrum. Tegelijkertijd verwijst de centrale stad op zijn beurt naar het positieve standpunt van het stadsdeel ten aanzien van het plan.

⁴⁵ Brief van College van B&W aan de onderzoekscommissie d.d. 8 november 2011.

Hoewel de stadsdeelraad er in 2005 mee heeft ingestemd dat het dagelijks bestuur de garantstelling nader zou uitwerken, had een verhoging van het jaarlijkse garantiëplafond met 50% niet zonder nieuw raadsbesluit tot stand mogen komen. Hierop komt de onderzoekscommissie in de volgende paragraaf nog terug.

8.2 Garantstellingsovereenkomst

Aanloop

De voorwaarden en afspraken voor het afgeven van de garantie door het stadsdeel en de centrale stad moeten vervat worden in een garantstellingsovereenkomst met SOS en de FGH Bank. Eind januari 2007 wordt duidelijk welke personen van welke organisaties zich over de overeenkomst gaan buigen: SOS, FGH Bank, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (als adviseur van het stadsdeel), Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, Projectbureau Polderweggebied en Bestuursdienst Concern Financiën.⁴⁶ Vanuit de centrale stad is Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling het eerste aanspreekpunt voor de inhoud van de garantie aangezien de primaire verantwoordelijkheid bij de portefeuille Cultuur ligt.⁴⁷ Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam zal Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling bijstaan, zodat de voorwaarden ook voor de wethouder Financiën van de centrale stad acceptabel zijn.

De projectleider Vastgoedontwikkeling van Projectbureau Polderweggebied meldt in een e-mail aan een adviseur van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam dat SOS tijdens de planteamvergadering van 7 februari 2007 aangaf dat SOS *"niet onverdeeld enthousiast is"* over de voorbereidende werkzaamheden van het projectbureau en Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.⁴⁸ Vandaar dat de projectleider Vastgoedontwikkeling met SOS afgesproken heeft dat SOS het initiatief zal *"(over)nemen"*. In de praktijk betekent dit dat SOS een plan van aanpak opstelt en een agenda voor een bijeenkomst over de garantstellingsovereenkomst. Het projectbureau zal bij de totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst een ondersteunende rol spelen, terwijl de adviseur van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam de coördinerende en schrijvende rol op zich neemt.

Op 27 februari 2007 vindt een bespreking plaats tussen representanten van de Bestuursdienst Concern Financiën, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, Projectbureau Polderweggebied, FGH Bank, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (in opdracht van stadsdeel) en SOS.⁴⁹ Vanuit de Bestuursdienst wordt hier gemeld dat de garantstellingsovereenkomst 14 maart in de gemeenteraad wordt behandeld en 13 maart door B&W en door het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Voorts komt ter sprake dat *"... de Gemeente op geen enkele wijze garant staat voor iets anders dan gedurende 20 jaar de termijnenstroom die SOS verschuldigd is."*

Financieringsconstructie

Uit de notulen van de bijeenkomst van 27 februari blijkt dat er is gesproken over een hypothecaire financiering in plaats van de leaseconstructie.⁵⁰ Enkele dagen later maakt een ambtenaar van het Projectbureau Polderweggebied in een e-mail aan de afdeling Financiën van het stadsdeel het volgende duidelijk:⁵¹

46 E-mail van PWG aan secretariaat d.d. 6 februari 2007.

47 E-mail van Bestuursdienst Concern Financiën aan Stadsdeel afdeling Financiën d.d. 5 februari 2007.

48 E-mail van PWG aan OGA d.d. 11 februari 2007.

49 E-mail van SOS aan het stadsdeel, de centrale stad, PWG en FGH d.d. 1 maart 2007 met als bijlage de notulen van de vergadering van 27 februari 2007.

50 SOS, Verslag van de bijeenkomst tussen SOS, OGA, DMO en FGH over driepartijovereenkomst, d.d. 27 februari 2007.

51 E-mail van PWG aan Stadsdeel afdeling Financiën d.d. 4 maart 2007.

“Omdat mijns inziens het voorliggende besluit van de stadsdeelraad daarin [lees: de verandering van financieringsconstructie] niet voorziet en de financiële/juridische consequenties c.q. risico’s van een hypothecaire lening niet op korte termijn zijn te overzien, zal een garantstellingsovereenkomst worden gesloten op basis van de leaseconstructie. Tot het moment van ingebruikname van het muziekmakerscentrum (vanaf medio 2008) bestaat voor de FGH Bank de mogelijkheid om de leaseconstructie om te zetten naar een hypothecaire lening.”

Als reactie op de e-mail stelt de concerncontroller van het stadsdeel op 8 maart 2007 voor om op de DB-flap aan te geven dat optioneel de overeenkomst wordt omgezet in een hypothecaire geldlening.⁵²

De ambtenaar van Projectbureau Polderweggebied verklaart tijdens het interview met de onderzoekscommissie dat hij nadrukkelijk heeft gesteld en laten aantekenen dat het stadsdeel een voorbehoud maakt voor ruggespraak over de kwestie. Bovendien was er volgens de ambtenaar mogelijk een probleem, omdat de deelraad had ingestemd met een continuïteitsgarantie, waarvan het de vraag was hoe deze zich verhoudt tot een hypotheekgarantie.

Een van de vragen van de onderzoekscommissie tijdens de interviews was: *“In hoeverre is er vanaf eind februari 2007 gesproken over lease, terwijl wel bekend was dat mogelijk een heel andere constructie gekozen zou worden?”* Uit de gesprekken blijkt dat bij ambtenaren van het stadsdeel en het projectbureau wel bekend was dat er gekeken werd naar een andere financieringsconstructie. Zij vonden dit niet vreemd, onder meer omdat de centrale stad erbij betrokken was.

“Het verhaal klonk logisch, omdat de experts van de centrale stad afdeling Treasury hadden meegekeken en er was geen enkele aanleiding om te denken: dit rammelt van alle kanten.”

De ambtenaren noemen het krijgen van hypotheekrecht een belangrijke reden om voor een hypotheekconstructie te kiezen. Je hebt dan een onderpand, waarmee je je verliezen kunt beperken. Volgens ambtenaren van de centrale stad was er over de financieringsconstructie continu overleg met de ambtenaren van het stadsdeel.

Een van de leden van het dagelijks bestuur herinnert zich dat er in een stafvergadering verteld is dat de garantie een andere constructie zou krijgen en dat het om een betere financiële constructie zou gaan. Dit is een mondelinge mededeling geweest, waar door het dagelijks bestuur geen schriftelijke goedkeuring voor is gegeven. Ook vertelt dit lid van het dagelijks bestuur niet bekend te zijn met de consequenties, de risico’s, het achterliggende contract en de financiële en juridische risico’s daarvan, terwijl dit (achteraf gezien) wel had moeten. Tevens had de omzetting van het bedrag en de constructie (achteraf gezien), volgens dit voormalig lid van het dagelijks bestuur, naar de deelraad moeten. Een ander lid van het dagelijks bestuur kan zich herinneren dat er sprake was van een constructieverandering. Weer een ander kan zich dit niet meer herinneren. Kortom, enkele leden van het dagelijks bestuur waren op de hoogte van een constructieverandering, de anderen niet.

Voor SOS was de omzetting van de financieringsconstructie (van lease naar hypotheek) geen verrassing. Dit is volgens SOS een proces geweest in de onderhandelingen met de bank, dat alles te maken heeft met de renteontwikkeling. SOS had een leaseconstructie als concept neergelegd. Dit zag er aantrekkelijk uit en had als voordeel dat de bank eigenaar van het gebouw zou zijn. Naarmate de uitwerking van de constructie vorderde, bleek volgens SOS dat de bank niet bereid was tegen lage rente de lease te leveren. Er moest toen gezocht worden naar andere opties. Een hypotheek was duidelijk goedkoper. Volgens SOS was er al in januari 2007 niet meer sprake van een leaseconstructie.

⁵² E-mail van Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, afdeling Financiën aan PWG d.d. 8 maart 2007.

Hoewel LAGroup in juli 2007 in haar rapport voorstelt om de financieringsstructuur tegen het licht te houden en een hypotheek suggereert, heeft dit volgens SOS geen enkele rol gespeeld bij de totstandkoming van de hypotheekconstructie. Volgens SOS kan de overdrachtsbelasting mogelijk een rol hebben gespeeld bij de keuze voor de financieringsconstructie. In de (oorspronkelijke) leaseconstructie zou de bank de eigenaar zijn. SOS zou het pand na 10 jaar kunnen overnemen, waarbij ze dan overdrachtsbelasting zouden moeten betalen. Bij een hypotheekconstructie behoeft geen overdrachtsbelasting te worden betaald, aangezien SOS dan al vanaf het begin de eigenaar van het pand is.

Belangrijk in dit verband is om te vermelden dat de communicatie tussen de betrokken ambtenaren en het dagelijks bestuur niet altijd optimaal was. Zo zegt een lid van het dagelijks bestuur heel veel vertrouwen te hebben gehad in de betrokken ambtenaar en blindelings te hebben gevaren op de kennis van deze ambtenaar. Een ander lid van het dagelijks bestuur meldt een slechte verstandhouding te hebben gehad met deze ambtenaar. Het lid van het dagelijks bestuur begreep de ambtenaar vaak niet en kreeg niet duidelijk antwoord op gestelde vragen.

Een punt van aandacht is dat het muziekmakerscentrum binnen het dagelijks bestuur onder de portefeuille Wonen & Werken viel. Hierdoor adviseerde de financiële ambtenaar over onder meer de financiële constructie aan de portefeuillehouder Wonen & Werken in plaats van aan de portefeuillehouder Financiën. Volgens één van de portefeuillehouders is dit een gebruikelijke constructie: elke portefeuille deed zijn eigen projecten, *"anders kunnen alle projecten wel onder Financiën vallen, ze hebben allemaal wel een financieel aspect."* Begin 2009 is het dossier onder verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder Financiën gekomen.

Brief SOS over garantstellingsovereenkomst

SOS meldt op 5 maart 2007 in een brief aan het dagelijks bestuur dat het een *"cultuurverklaring"* van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft gekregen. Hierdoor is financiering via het VastgoedCultuurFonds mogelijk. Dit Fonds is een beleggingsfonds dat belegt in vastgoed voor culturele instellingen. De secretaris hiervan is tevens één van de bestuursleden van SOS.

Voorts meldt SOS in de brief dat tijdens ambtelijk overleg op 27 februari 2007 een krappe tijdsplanning is afgesproken (zie hiervoor), vanwege het feit dat de bouw van het muziekmakerscentrum start op 1 april 2007. Aangezien de definitieve garantietekst naar verwachting op 13 maart aan B&W wordt voorgelegd en op 14 maart wordt besproken in de gemeenteraadsvergadering, verzoekt SOS het dagelijks bestuur om de tekst te agenderen voor zijn vergadering van 13 maart.

Overleg over inhoud garantstellingsovereenkomst

Van 8 maart tot 12 maart 2007 is er via e-mail intensief overleg tussen de bij de garantstellingsovereenkomst betrokken partijen. De overeenkomst wordt heen en weer gemaïld en voorzien van op- en aanmerkingen. Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling en Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam voegen toe dat de bank en debiteur (SOS) hun medewerking zullen verlenen wanneer de garantieggever (het stadsdeel en de centrale stad) te kennen geeft het recht van eerste hypotheek te willen vestigen op het muziekmakerscentrum.

Er ontstaat de nodige vertraging bij de totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst. Zowel op 20 maart als op 10 april wordt het dagelijks bestuur gevraagd in te stemmen met de garantstellingsovereenkomst. Omdat deze echter nog niet gereed is, is het besluit op genoemde data niet in het dagelijks bestuur aan de orde geweest. De grootste vertragende factor is de FGH Bank. SOS geeft tijdens de planteamvergadering van 4 april 2007 aan dat SOS wacht op een reactie van de bank. Tijdens de stuurgroepvergadering een week later meldt SOS dat de vertraging veroorzaakt wordt doordat de banken (FGH en Rabobank) nog niet op een lijn zitten. Rabobank treedt op als mogelijke leverancier van de startfinanciering voor het muziekmakerscentrum. Weer een maand later, tijdens de planteamvergadering van 2

mei 2007, zegt SOS dat de garantstellingsovereenkomst bij de FGH Bank ligt en dat de bank dezelfde week nog een besluit zal nemen. SOS zal daarover het stadsdeel en de centrale stad informeren. Het projectbureau merkt op dat daarna de besluitvorming door het dagelijks bestuur nog dient plaats te vinden. Deze zal minimaal twee weken in beslag nemen. Eerder kan de overeenkomst dus niet worden bekrachtigd.

Offerte FGH Bank

Nadat het overleg over de garantstellingsovereenkomst een tijdje stil heeft gelegen, komt de FGH Bank 29 mei 2007 met een offerte. In deze offerte 'Operationele lease / gewijzigd' staat dat SOS het muziekmakerscentrum voor eigen rekening en risico realiseert. De bank koopt het gebouw na oplevering (maar vóór ingebruikname) van SOS, waarna een lease-overeenkomst voor 25 jaar met SOS wordt afgesloten. Onderdeel van de offerte is dat het stadsdeel en de gemeente Amsterdam Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (allebei voor 10 jaar) een garantie afgeven voor de verschuldigde leaseprijzen van SOS. De leaseprijs bedraagt 372.782 euro per kwartaal, voor 10 jaar vast, gebaseerd op een rente van 5,42% per jaar. Na 10 jaar kan SOS het gebouw van de bank kopen voor een prijs van ruim 18 miljoen euro. Indien SOS hiervan geen gebruik maakt, heeft de bank de mogelijkheid het gebouw in verhuurde staat aan de gemeente Amsterdam te koop aan te bieden.

Bij de totstandkoming van de lease-overeenkomst kan door het VastgoedCultuurFonds eventueel een financiering van maximaal 5 miljoen euro aan de bank worden verstrekt, voor de ondersteuning van de lease-overeenkomst. Het eventuele rentevoordeel wordt door de bank verrekend bij de vaststelling van de leaseprijzen. Voorts zal door Rabobank Groenbank B.V. voor de onroerende zaak een groenlabel worden aangevraagd. Het bedrag dat uit deze kwalificatie voortvloeit zal door Rabobank Groenbank B.V. in de vorm van een lening aan de FGH Bank worden verstrekt.

SOS dient een calamiteitendepot aan te houden van 1 miljoen euro. Dit depot wordt aangesproken als SOS niet kan voldoen aan haar betaalverplichtingen aan de FGH Bank. Uit de gesprekken met SOS is gebleken dat dit bedrag van 1 miljoen euro onderdeel uitmaakt van het totaal gefinancierde bedrag, waardoor het totale financieringsbedrag op 23.650.000 euro uitkomt.

Vervolg overleg over garantstellingsovereenkomst

Er wordt in de periode mei tot en met augustus 2007 via e-mail wederom intensief overleg gepleegd tussen de betrokken partijen over de inhoud van de garantstellingsovereenkomst. Belangrijke toevoegingen/wijzigingen d.d. 16 en 17 juli 2007:

- Vanuit de Bestuursdienst Concern Financiën wordt gemeld dat het onwenselijk is dat overschrijding van de bouwkosten ten laste komt van het calamiteitendepot. Tevens wil de Bestuursdienst dat de FGH Bank de garantieggever binnen één maand na het ontstaan van betalingsachterstanden hiervan in kennis stelt;
- Verder wil de Bestuursdienst vermeld zien dat de Gemeente Amsterdam garant staat voor maximaal 1,5 miljoen euro per jaar;
- De Bestuursdienst wil de volgende passage toegevoegd zien: *"Op schriftelijk verzoek van de garant aan de debiteur kan de garant, zodra de bank voormeld calamiteitendepot heeft uitgeput en een beroep gedaan heeft op onderhavige garantie, haar recht van eerste koop uitoefenen."*
- De FGH Bank wenst dat de bank na opening van het muziekmakerscentrum het recht van tweede hypotheek krijgt. Zodra de gemeentegarantie eindigt zal de gemeente meewerken aan royement van het hypotheekrecht, zodat de bank voor de resterende looptijd van de geldlening eerste in rang wordt.

Op 26 juli stuurt SOS aan de FGH Bank en de Rabobank een e-mail over de gemeentegarantie (Projectbureau Polderweggebied en Bestuursdienst Concern Financiën krijgen een cc). Bij de e-mail is een aangepaste versie van de garantieovereenkomst bijgevoegd die is opgesteld door een ambtenaar van de Bestuursdienst Concern Financiën. SOS meldt in de e-mail dat de gemeente [niet duidelijk is of dit zowel

stadsdeel als centrale stad betreft] en SOS het nu eens zijn. Een toevoeging ten opzichte van de vorige versies is:

“Indien op de garant uit hoofde van deze overeenkomst een beroep is gedaan en de garant wenst over te gaan tot uitoefening van haar hypotheekrecht of het recht van koop heeft de bank recht op uitbetaling van de op dat moment uitstaande restantschuld.”

Verschillende ambtenaren en de medewerkers van SOS vertellen tijdens de interviewronde dat het, in een kort tijdsbestek, heen en weer e-mailen en becommentariëren van de garantstellingsovereenkomst niet ideaal is geweest. Met name SOS typeert de communicatie over de overeenkomst als chaotisch. *“Er zijn wel tien versies heen en weer gepingpong.”* Volgens een medewerker van de centrale stad komt het niet vaak voor dat er zoveel e-mailverkeer is geweest als bij deze garantie. Een complicerende factor was dat het om een overeenkomst met drie partijen ging (SOS, FGH Bank en de gemeente) en dat het de eerste keer was dat de gemeente met de FGH Bank te maken had. *“Met andere banken weet je waar je aan toe bent over wat ze wel en niet accepteren qua voorwaarden.”* Tijdens het e-mailverkeer wilde de bank op een gegeven moment ook niet akkoord gaan met de voorwaarden van de centrale stad. Uiteindelijk is dit via het moederbedrijf Rabobank opgelost.

Bedrag ineens opeisbaar

Op 6 augustus 2007 stuurt de FGH Bank een e-mail aan SOS en de Bestuursdienst Concern Financiën met als bijlage een aangepaste definitieve versie van de gemeentegarantie. Ten opzichte van de vorige versie is over het opeisen van de restschuld het volgende gewijzigd:

“Indien op enig moment door de garant dan wel de bank wordt overgegaan tot uitoefening van haar hypotheekrecht, of de garant gebruik wenst te maken van haar eerste recht van koop, heeft de bank tevens recht op uitbetaling door de garant van al hetgeen de bank van de debiteur uit hoofde van onderhavige geldlening te vorderen heeft.”

In vergelijking met de oorspronkelijke tekst van 26 juli 2007 is toegevoegd dat nu ook de bank haar hypotheekrecht kan uitoefenen om de voorwaarde van opeisbaarheid in één keer bij de garantiegever in te laten treden. Tevens gaat het nu niet alleen meer over een garantie voor de totale uitstaande restschuld, maar ook over andere kosten zoals rente en overige kosten.

De Bestuursdienst Concern Financiën heeft hierop via een e-mail bevestigend gereageerd.⁵³

Het dagelijks bestuur en de betrokken financiële ambtenaren van het stadsdeel zijn naar eigen zeggen er niet van op de hoogte geweest dat het totale garantiebedrag in één keer opeisbaar was. SOS kon desgevraagd niet aangeven waar de opeisbaarheid in één keer vandaan kwam. Zij geeft aan het te zien als een theoretische mogelijkheid die volgens haar in elk contract staat.

De financiële ambtenaren van de centrale stad (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling en Treasury) waren wel op de hoogte en vinden de clausule van opeisbaarheid niet ongebruikelijk. De gemeente heeft op deze manier een instrument in handen om zich te bevrijden van de garantie. Er is echter niet voorzien dat het onderpand [het muzikmakerscentrum] behoorlijk minder waard zou worden. Een ambtenaar kende de clausule en stelt dat het financieel gezien niet uitmaakt dat het bedrag in één keer opeisbaar is: *“of je betaalt het direct of ieder jaar een deel, dat maakt eigenlijk niet uit.”* Wel is het zo dat het risico vooral in het begin zit en dat het stadsdeel dit risico dus draagt.

⁵³ E-mail van de Bestuursdienst, Concern Financiën aan FGH Bank, SOS en PWG d.d. 6 juli 2007.

Nieuwe offerte FGH Bank

Op 16 augustus 2007 ontvangt SOS van de FGH Bank een offerte voor een hypotheecaire lening van 23.650.000 euro met een rentepercentage van 5,05% en een looptijd van 20 jaar. Onderdeel van deze lening is een bedrag van 1 miljoen euro dat dient als calamiteitendepot. Indien SOS een achterstand in de betaling heeft, kan de bank dit depot aanspreken. De offerte vermeldt dat het VastgoedCultuurFonds eventueel een financiering van maximaal 5 miljoen euro aan de FGH Bank kan verstrekken met rentevoordelen voor SOS tot gevolg. De offerte is onlosmakelijk verbonden met de offerte voor de bouwfinanciering die ook op 16 augustus 2007 aan SOS is gestuurd.

College van B&W stemt in met garantie muziekmakerscentrum

Het college van B&W wordt op 21 augustus 2007 gevraagd akkoord te gaan met *"...de voorwaarden, waaronder de garantie voor de betaling van leasetermijnen/huur/rente- en aflossing in de periode 2017-2028 ..."* De overwegingen zijn precies dezelfde als bij het DB-besluit (zie hieronder), met als toevoeging dat *"...haast bij de vaststelling van de voorwaarden is geboden, omdat de bouw van het centrum deze week begint en dan ook de overdracht van de bouwput en de erfpacht zal plaatsvinden."*

Besluit dagelijks bestuur in te stemmen met gemeentegarantie en voorwaarden

Het dagelijks bestuur wordt op 21 augustus 2007 via de parafenmap gevraagd in te stemmen met de garantstellingsovereenkomst die in overleg tussen SOS, de FGH Bank, het stadsdeel, Concern Financiën en Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling is opgesteld en geaccordeerd. In de overeenkomst staat onder andere de opeisbaarheid van het garantiebedrag in één keer mocht SOS failliet gaan, een hypotheekconstructie (in plaats van lease, zoals bij het besluit in 2005) en een jaarlijks garantiebedrag van 1,5 miljoen euro.

Uit de notulen van de vergadering van het dagelijks bestuur valt op te maken dat er niet over het besluit is gediscussieerd. Het besluit over dit onderwerp wordt in de tabel met parafenmapstukken aangemerkt als 'cf', oftewel 'conform'.

Verschillende leden van het dagelijks bestuur melden tijdens de gesprekken dat bij het besluit over de gemeentegarantie snelheid gewenst was. De handtekening van het stadsdeel was het sluitstuk voor het begin van het project. Het besluit is via de parafenmap behandeld. De parafenmap is een map met zogenoemde B-besluiten, dit zijn besluiten van een minder grote importantie, die naar het oordeel van de verantwoordelijke portefeuillehouder niet voldoende belangrijk zijn om op de vergaderagenda van het dagelijks bestuur te zetten. De parafenmap wordt, voorafgaande aan de vergadering van het dagelijks bestuur, ter inzage gelegd voor alle leden van het dagelijks bestuur. Ieder lid kan dan zelf beoordelen of hij/zij met de voorgelegde B-besluiten akkoord kan gaan (door deze af te vinken) of niet. In dat laatste geval kan over het voorgelegde besluit in de vergadering van gedachten worden gewisseld. De behandeling van B-besluiten via een parafenmap was de normale praktijk in het toenmalige stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, en is heden gebruikelijk in meerdere stadsdelen, ook in het huidige stadsdeel Oost. Verschillende leden van het dagelijks bestuur denken dat het besluit over de garantstellingsovereenkomst in de parafenmap terecht is gekomen, omdat het vlak na de vakantie was en het besluit zo snel mogelijk genomen moest worden in verband met de geplande start van de bouw. Voorts wordt door enkele leden van het dagelijks bestuur opgemerkt dat er die 21-ste augustus, omdat het de eerste vergadering na de vakantie was, veel stukken in de parafenmap zaten, waaronder een paar 'zware stukken'. Eén van de geïnterviewde leden van het dagelijks bestuur merkt op dat dit wellicht de aandacht van het garantiedossier heeft afgeleid.

Uiteindelijk heeft niemand van de leden van het dagelijks bestuur aangegeven dat er nog verder naar het besluit gekeken moest worden of zich afgevraagd of het besluit wel genomen had mogen worden. Iedereen is akkoord gegaan. Wel is er volgens enkele leden van het dagelijks bestuur in het dagelijks bestuur kort over het besluit gesproken. Anderen herinneren zich niet meer of er over gesproken is. Eén van de

leden van het dagelijks bestuur was er heel blij mee dat het eindelijk tot een besluit kon komen. Volgens een ander werd door een collega opgemerkt dat het iets anders betrof dan de lening voor het Huis van de Dans - dat het bij het muziekmakerscentrum een garantie betrof, dus dat het risico niet zo hoog zou zijn. Dit werd vervolgens weer door één van de DB-leden tegengesproken. Kortom, er is kort over het besluit gesproken, hoewel niet alle leden van het dagelijks bestuur dit zich kunnen herinneren.

De meeste leden van het dagelijks bestuur merken desgevraagd op dat ze de indruk hadden dat er met het besluit was voldaan aan de wensen van de stadsdeelraad. Ze hadden niet de indruk dat het anders was dan wat de deelraad in 2005 had besloten. *"Het was naar mijn idee gewoon een uitwerking van een eerder genomen besluit."* Achteraf geven een paar DB-leden aan dat ze in augustus 2007 kritischer hadden moeten zijn en beter hadden moeten opletten. Zij verwijten dit zichzelf achteraf. Verschillende geïnterviewden merken hierbij op dat de sfeer in het dagelijks bestuur destijds niet goed was. Er zijn in die tijd de nodige ruzies uitgevochten tussen DB-leden. Ze beschuldigen elkaar ervan stukken niet goed te lezen en slechte stukken aan te leveren. Ook werd het de collega's niet altijd in dank afgenomen als ze besloten stukken uit de parafenmap niet af te vinken. In hoeverre dit een rol heeft gespeeld bij het niet kritisch zijn op het garantiedossier is niet duidelijk uit de interviews gebleken.

Eén van de ambtenaren vertelt tijdens de interviewronde dat er een standaardprocedure bestaat die ervoor zorgt dat er een automatische check gedaan wordt bij raadsbesluiten. Het muziekmakersproject was echter een vreemde eend in de bijt. Normaal gesproken wordt er gecheckt of de uitgaven binnen de begroting passen. Bij de garantstelling was echter geen sprake van uitgaven en er was geen begrotingspost waaraan getoetst kon worden. Bovendien was er volgens de ambtenaar in het eerste raadsbesluit *"geen helder kader over de grens vastgesteld."*

Het besluit over de gemeentegarantie is door de screeningscommissie van het stadsdeel gecheckt. In deze commissie zit de stadsdeelsecretaris, het hoofd Financiën en een juridisch medewerker. Zij bewaken in hoeverre de procedure financieel en juridisch goed is voorbereid.

De raadsleden die tijdens het besluit over de garantstellingsovereenkomst in de stadsdeelraad zaten, vertellen dat destijds de overeenkomst zeker aan de deelraad voorgelegd had moeten worden. Wel melden ze dat het muziekmakerscentrum een (relatief klein) onderdeel was van het Oostpoortgebied met al z'n financiële problemen. Hierdoor waren ze ook niet specifiek gefocust op het muziekmakerscentrum.

Het tekenen van de definitieve overeenkomst

De definitieve garantstellingsovereenkomst is ondertekend op 23 augustus 2007 door de stadsdeelsecretaris en vertegenwoordigers van SOS, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling en de FGH Bank.⁵⁴ In de overeenkomst staat dat ervan wordt uitgegaan dat de garantgevers bekend zijn met de offerte d.d. 16 augustus 2007 en een aantal andere documenten - waaronder het rapport van LAGroup en het herziene businessplan.⁵⁵

8.3 Staatssteun

De FGH Bank stuurt op 8 maart 2007 een e-mail aan SOS met de vraag of *"...de gemeentegarantie wordt aangemeld bij de Europese Commissie? Mijns inziens gaat het om een steunmaatregel als bedoeld in art. 87 lid 1 EG-verdrag. Niet aanmelding zou nietigheid van de garantie kunnen betekenen."* SOS stuurt deze e-mail door aan

⁵⁴ Gemeentegarantie geldlening definitief, 23 augustus 2007.

⁵⁵ De garantstellingsovereenkomst verwijst abusievelijk naar een 'deelraadsbesluit' van 21 augustus 2007, waar sprake moet zijn van een DB-besluit.

de betrokken medewerkers van de centrale stad en het projectbureau. Via hen komt het bij de afdeling Financiën van het stadsdeel terecht. Verdere correspondentie over mogelijke staatssteun ontbreekt. Wel zou Juridische Zaken bij de ophoging van de garantie in 2009 bekeken heeft of er sprake was van staatssteun. Voor de zekerheid is toen besloten er een Dienst van Algemeen Belang van te maken. Volgens het feitenrelaas van SOS heeft de afdeling Treasury van de centrale stad indertijd geoordeeld dat er geen sprake zou zijn van staatssteun.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

De totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst heeft de nodige voeten in de aarde gehad. Vanaf januari tot eind augustus 2007 wordt erover gediscussieerd. Omdat er drie partijen bij zijn betrokken (FGH Bank, SOS en de gemeente) is er veel overleg nodig om ervoor te zorgen dat iedere partij zich er in kan vinden. De opvallendste constatering is dat er uiteindelijk door het dagelijks bestuur op 21 augustus 2007 een besluit wordt genomen, dat op nogal wat punten afwijkt van het raadsbesluit zoals dat in 2005 door de stadsdeelraad is genomen (zie paragraaf 6.5):

- De constructie is gewijzigd van lease naar hypotheek.
- Het bedrag waarvoor het stadsdeel garant staat is met 50% toegenomen tot 1,5 miljoen euro per jaar.
- In de overeenkomst is opgenomen dat de bank onder bepaalde voorwaarden tevens recht heeft op uitbetaling door de garantieggever van al hetgeen de bank van de SOS uit hoofde van de hypothecaire geldlening te vorderen heeft. Opgemerkt moet worden dat deze opeisbaarheid in een laat stadium in de overeenkomst is opgenomen en op een onduidelijke manier is beschreven.

De overeenkomst (inclusief de wijzigingen) is op 21 augustus 2007 door het dagelijks bestuur via de parafenmap goedgekeurd, zonder dat de stadsdeelraad geraadpleegd is. Achteraf zijn vrijwel alle betrokken ambtenaren en de meeste toenmalige leden van het dagelijks bestuur het erover eens dat het besluit niet via de parafenmap had mogen worden ingebracht en, van nog meer importantie, dat het dagelijks bestuur de stadsdeelraad had moeten betrekken bij de besluitvorming. Dit wordt onderschreven door artikel 169 van de Gemeentewet, waarin onder meer wordt gesteld dat het dagelijks bestuur de deelraad moet inlichten over de uitoefening van de bevoegdheden, indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente (zie hoofdstuk 4). Tevens wordt in de Verordening ex art. 212 Gemeentewet op het financiële beleid en beheer gesteld dat het dagelijks bestuur bij garanties boven de 25.000 euro de stadsdeelraad moet informeren en pas een besluit kan nemen, nadat de deelraad in de gelegenheid is geweest wensen en bedenkingen te uiten. Het dagelijks bestuur had de stadsdeelraad in de gelegenheid moeten stellen zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken toen het in 2007 voornemens was door middel van een driepartijenovereenkomst een garantie met hypotheekverlening te verstrekken voor een bedrag van 1,5 miljoen euro per jaar waarbij het stadsdeel gedurende de eerste 10 jaar en de centrale stad gedurende de daarop volgende 10 jaar garant zou staan. Het dagelijks bestuur heeft dat nagelaten en heeft bij het DB-besluit over de garantstellingsovereenkomst naar het oordeel van de onderzoekscommissie gehandeld tegen genoemde verordening in.

De volgende oorzaken spelen volgens de commissie hierbij een rol:

De gestelde randvoorwaarden zijn niet nageleefd

Op de eerste plaats heeft de deelraad in 2005 ermee ingestemd dat het dagelijks bestuur de opdracht krijgt de overeenkomst uit te werken. De deelraad ging er impliciet van uit dat de overeenkomst zou worden uitgewerkt binnen

de contouren die in het overleg tussen deelraad en dagelijks bestuur waren gedeeld: een leaseconstructie met een jaarlijks maximaal risico van 1 miljoen euro. Het dagelijks bestuur heeft echter niet gehandeld binnen die contouren van het raadsbesluit, te weten het besluit om "*het dagelijks bestuur te mandateren dit voorstel* [het verstrekken van een continuïteitsgarantie van een leaseovereenkomst tussen SOS en de FGH Bank gedurende 10 jaar] *uit te werken tot een contract.*"

Een ambtenaar van Projectbureau Polderweggebied heeft tijdens de vergadering van 27 februari 2007⁵⁶ en in een e-mail⁵⁷ aan de afdeling Financiën van het stadsdeel aangekaart dat een mogelijke wijziging van de financieringsconstructie niet overeenstemt met het besluit van de stadsdeelraad en dat het besluit daarom wellicht terug naar de stadsdeelraad moest. Deze opmerking heeft er echter niet in geresulteerd dat het besluit over de garantstellingsovereenkomst terug naar de stadsdeelraad is gegaan.

Er is door het DB een fout gemaakt door gebrek aan procesbewaking

De onderzoekscommissie stelt vast dat de stadsdeelraad op 31 mei 2005 akkoord ging met 'de continuïteitsgarantie van een *leasebedrag* door de Stichting Orfeos Studio' (zie hoofdstuk 6). Later, in 2007, is overgestapt op financiering door middel van een *hypothecaire lening* die niet is afgedekt door het door de deelraad genomen besluit. Er is in 2007 echter geen nieuw besluit aan de raad voorgelegd. In de deelraadsvergadering van 4 oktober 2010 is door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost erkend dat hiermee toen een fout is gemaakt.

De onderzoekscommissie stelt vast dat dit inderdaad een ernstige omissie is. Het dagelijks bestuur is in 2007 verantwoordelijk geweest voor de gebrekkige regie, waardoor is vergeten de stadsdeelraad de nieuwe financieringsconstructie ter beoordeling voor te leggen. De regiefout komt ook voort uit het onvermogen van het stadsdeel om het bestuurlijke besluitvormingsproces door de jaren heen goed te bewaken; een solide managementinformatiesysteem ontbrak.

De regie is niet door het stadsdeel gevoerd

Bij de totstandkoming van de garantstellingsovereenkomst is het stadsdeel nauwelijks betrokken geweest. De centrale stad heeft hierin het voortouw genomen. Het stadsdeel heeft haar eigen regie en de controle op de totstandkoming van de overeenkomst daarbij gelaten.

Gebrek aan communicatie en alertheid

Het dagelijks bestuur was niet goed op de hoogte van de veranderingen die zich ten aanzien van de constructie en het garantiebedrag hebben voorgedaan. Het is daar echter ook niet kritisch genoeg op geweest, wellicht ook omdat het besluit via de parafenmap is behandeld op een moment dat er - door de vakantie - veel stukken op de rol stonden. Ook heeft meegespeeld dat de communicatie tussen het dagelijks bestuur en de betrokken stadsdeelambtenaren niet optimaal was. Bovendien werd het muzikmakerscentrum beschouwd als een niet heel erg belangrijk dossier. Er waren destijds nog meer projecten die om aandacht vroegen.

56 SOS, Verslag van bijeenkomst tussen SOS, OGA, DMO en FGH over driepartijenovereenkomst d.d. 27 februari 2007.

57 E-mail van PWG aan Stadsdeel afdeling Financiën d.d. 4 maart 2007.

Onvoldoende scheiding van functies

In de voorbereiding van de besluitvorming over de garantstelling was de financieel ambtenaar in sommige gevallen zowel adviseur als controller. De ambtenaar kreeg een dubbele pet op. Dit maakte het onduidelijk welke portefeuillehouder verantwoordelijk was voor zijn werk.

Verplichting van maximumbedrag is genegeerd

De garantieovereenkomst vermeldt enerzijds een maximumbedrag, namelijk 1,5 miljoen euro per jaar, maar anderzijds ook een onbepaald bedrag. Immers bij gebruik van de opeisingsgronden "heeft de bank recht op uitbetaling door de garant van al hetgeen de bank van de debiteur uit hoofde van de geldlening te vorderen heeft." Het ontbreken van een absoluut maximumbedrag is in strijd met de beleidsregel van B&W die het verstrekken van een garantstelling zonder maximum verbiedt.

De toets is wederom veronachtzaamd

Ook voor de garantstellingsovereenkomst in 2007 zijn geen aanwijzingen dat over een mogelijke bestuurlijke toets overleg is geweest, terwijl de garantie nu op 20 jaar met 1,5 miljoen euro per jaar kwam (eerste 10 jaar voor het stadsdeel, tweede 10 jaar voor de centrale stad). Expliciete toetsing door B&W op grond van eerder genoemde beleidsregels had moeten plaatsvinden. Het College van B&W meent dat bij de voordracht aan de gemeenteraad van maart 2007 sprake is geweest van een impliciete toets, maar de onderzoekscommissie is niet gebleken dat de stappen volgens de geldende beleidsregels zijn doorlopen.

Staatssteun

De onderzoekscommissie heeft de kwestie of sprake was van (verboden) staatssteun niet diepgaand onderzocht, aangezien dit onderwerp eerder dit jaar uitgebreid in de raad van stadsdeel Oost aan de orde geweest is in het kader van besluitvorming over mogelijke aankoop van het pand. Daarbij zijn diverse juridische adviseurs betrokken geweest. De onderzoekscommissie is van mening dat deze kwestie daarmee voldoende is onderzocht.

9 De bouwperiode

9.1 De aanloop

Na ondertekening van de uitvoeringsovereenkomst tussen het stadsdeel en SOS (juli 2006) wordt intensief doorgewerkt aan de voorbereidingen van de bouw van het muziekmakerscentrum. SOS vraagt in augustus 2006 bij het stadsdeel een bouwvergunning aan voor een gebouw met een BVO van 12.120 m². Deze vergunning wordt in december van dat jaar door het stadsdeel aan SOS verleend. Intussen is door SOS besloten dat, in het kader van de optimalisatie, extra vloeroppervlak (zo'n 450 m²) aan het gebouw zal worden toegevoegd.

Overeengekomen is dat de bouw van het muziekmakerscentrum op 1 april 2007 zal aanvangen. Daarmee verplicht de gemeente zich om het bouwperceel voor die tijd te saneren en bouwrijp over te dragen aan SOS.

In de periode tussen juli 2006 en de geplande aanvangsdatum van de bouw moet SOS tot een financieringsconstructie en de garantstellingsovereenkomst zien te komen. Tegelijkertijd moet de gemeente alles op alles zetten om de sanering op tijd af te hebben. Uit een gesprek met een toenmalige medewerker van het Projectbureau Polderweggebied komt naar voren dat op enig moment in 2006 duidelijk werd dat de saneringswerkzaamheden (onder auspiciën van de centrale stad uitgevoerd door het projectbureau Bodem) meer tijd dreigen te gaan kosten dan was voorzien. Dit zou betekenen dat het stadsdeel niet volgens afspraak op 1 april de bouwput aan SOS zou kunnen overdragen. Vanuit het standpunt van het projectbureau was het daarom een meevaller dat SOS zich evenmin aan de afspraak kan houden, omdat zij de bouwfinanciering pas rond heeft in augustus 2007 met de ondertekening van de garantstellingsovereenkomst.

9.2 De bouw vangt aan

Eind juli 2007, in plaats van april van dat jaar, wordt uiteindelijk de gesaneerde bouwput overgedragen aan SOS. Het contract tussen het stadsdeel en SOS behelst onder andere dat SOS de verplichting op zich neemt om de damwanden te verwijderen (te 'trekken'), zodra rondom de kelderbak de grond is aangevuld. Hierover zijn afspraken gemaakt: er zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de grond die bij de sanering vrijkomt. Deze aanvulling zal verzorgd worden door projectbureau Bodem.

In september 2007 begint de bouw van het muziekmakerscentrum. De hoofdaannemer is bouwbedrijf BAM Utiliteitsbouw. Dit bedrijf is sinds begin 2007 de beoogde aannemer en wordt vanaf die tijd door SOS betrokken bij de bouwvoorbereiding. BAM is ook aannemer van de sporthal die naast het muziekmakerscentrum wordt gebouwd.

Op 17 september vangt BAM aan met de heiwerkzaamheden. Daarbij wordt begonnen op plekken waar geen obstakels in de bodem zitten, om vervolgens door te gaan waar deze obstakels wel zijn aangetroffen. Naast de hoofdaannemer worden twee nevenaannemers gecontracteerd voor onder andere de installaties.

Vertraging

Vanaf midden 2006, dus voorafgaande aan de bouw, vindt veelvuldig voorbereidend overleg plaats tussen het Projectbureau Polderweggebied en SOS. Dit overleg vindt plaats in periodieke planteamvergaderingen, tussen vertegenwoordigers van het Projectbureau Polderweggebied en SOS. Allerlei onderwerpen passeren in dit overleg de revue.

In deze voorfase ontstaat de kwestie rond de 'zwabberwand' tussen de bouwkuip voor het muziekmakerscentrum en die voor de ernaast gelegen parkeerkelder onder het geprojecteerde winkelcentrum. Om separaat op beide plots te kunnen bouwen, was bedacht dat een scheidingswand hiertoe uitkomst kon bieden. De gebrekkige verankering van de damwand blijkt een probleem, waarover in de jaren nadien door SOS veel wordt gebakkeleid met de andere betrokkenen. Er zouden nog veel andere perikelen volgen.

Problemen tijdens de bouw

Gedurende de bouwperiode (tot aan de oplevering in 2010) worden in het Planteam uiteenlopende, bouwtechnische en andere met de bouw samenhangende problemen besproken. Veelal gaat het daarbij om het afstemmen van maatregelen en het toedelen van taken en kosten aan de betrokken partijen (de opdrachtgever, het Projectbureau Polderweggebied, de eigen aannemers, de bouwers van het belendende project, en diverse afdelingen van het stadsdeel en de gemeente). Het betreft allerlei kwesties die samenhangen met de ingewikkelde praktijk van het bouwen in een gebied waar saneren en bouwen tegelijkertijd en door diverse partijen worden uitgevoerd. Er zijn weliswaar afspraken gemaakt, maar in de praktijk zijn er losse eindjes die om een oplossing vragen.

Meer vertraging

Er is een nieuwe bouwvergunning nodig om de extra 450 vierkante meters te kunnen bouwen, die zullen worden toegevoegd aan het gebouw om zo bij te dragen aan de optimalisatie van de Grex. Het gaat hierbij om vierkante meters die gerealiseerd kunnen worden door het bebouwen van de vrije dakruimte binnen de maximaal toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan.

In november 2007 wordt door SOS een zogenoemd vooradvies ingediend bij de afdeling Handhaving en Vergunningen (H&V) van het stadsdeel. Dit beschouwt SOS als onderdeel van de aanvraagprocedure voor de (herziene) bouwvergunning.

De revisie van de bouwvergunning die nodig is lijkt in eerste instantie niet ingewikkeld. Althans, dat signaal krijgt SOS van een 'interim medewerker' van de afdeling H&V van het stadsdeel, zo vertelt één van de initiatiefnemers in een gesprek met de onderzoekscommissie. Deze functionaris zegt volgens SOS toe om de vergunningsrevisie 'te regelen'. Uiteindelijk blijkt de betreffende medewerker zijn veronderstelde toezegging niet na te komen, en verdwijnt onaangekondigd van het toneel. SOS zegt dat zij na veel aandringen van de betreffende afdeling te horen heeft gekregen dat de aanvraag tot vergunningsaanpassing (revisie) niet-ontvankelijk wordt verklaard en een geheel nieuwe aanvraagprocedure doorlopen moet worden. De onderzoekscommissie heeft hierover via de stadsdeelsecretaris navraag gedaan. Volgens het antwoord daarop is SOS in mei 2008 al op de hoogte gesteld van het feit dat de vergunningsaanvraag niet conform de regels is ingediend. Ook wordt gesteld dat de aanvrager tot februari 2008 "*geen volledige informatie*" had aangeleverd.⁵⁸

Een en ander leidt ertoe dat in de zomer van 2008 SOS door het stadsdeel een bouwstop wordt opgelegd. Daardoor loopt de bouw in totaal 8 weken vertraging op. Pas op 4 september 2008 ontvangt het stadsdeel van SOS een bouwaanvraag die aan alle vereisten voldoet, en op 8 oktober wordt de nieuwe vergunning verleend.

De gang van zaken is een fikse tegenvaller voor SOS. Vertraging van de bouw kost nu eenmaal veel geld.

Damwanden verwijderen valt tegen

Een andere tegenvaller betreft het verwijderen ('trekken') van de damwanden. Uit het relaas van SOS valt af te leiden dat de poging om de damwanden uit de grond te halen in de zomer van 2008 plaats vindt, in de bouwvakantie, "*opdat de aannemer*

⁵⁸ Brief van stadsdeel Oost aan de onderzoekscommissie d.d. 26 oktober 2011.

hiervan geen hinder ondervindt.”⁵⁹ Al snel blijkt dat de damwanden dusdanig stevig in de grond zitten dat ze er niet meer uitgehaald kunnen worden en moeten worden afgebrand. Dit levert SOS een strop op van 450.000 euro aan gederfde handelswaarde van het staal.

De afspraken over de damwanden zijn vastgelegd in het contract dat SOS heeft gesloten met het stadsdeel. De verschillende medewerkers van het Projectbureau Polderweggebied die het project door de tijd heen begeleiden, wensen zich nogal strikt aan het contract te houden. Die opstelling van de betreffende ambtenaren, deels ook ingehuurde krachten, wordt niet altijd begrepen door SOS. De initiatiefnemers menen immers dat ze met het stadsdeel samenwerken om het muziekmakerscentrum mogelijk te maken. Op bestuurlijk niveau, en ook hoog in de ambtelijke organisatie ervaren zij al die jaren een positieve coöperatieve grondhouding en het streven om er gezamenlijk iets moois van te maken. In het overleg rond de bouw met ambtenaren van het Projectbureau Polderweggebied, ervaren zij die coöperatieve attitude vaak een stuk minder.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Het is SOS door het stadsdeel niet altijd gemakkelijk gemaakt. Terwijl het stadsdeel prijs stelt op het extra vloeroppervlak dat SOS genegen is te realiseren, om op die manier bij te dragen aan hogere inkomsten uit de Grex, blijkt hetzelfde stadsdeel niet in staat deze gewenste wijziging procedureel optimaal te begeleiden. Dat lijkt ook verband te houden met personeelwisselingen en het gebrek aan dossieroverdracht.

SOS en het leiden van het bouwproces

De onderzoekscommissie heeft voorts vastgesteld dat de initiatiefnemers gedurende de voorbereidingen en gedurende de bouw van het muziekmakerscentrum steeds zelf, in persoon, de regie voerden, terwijl niet evident is dat SOS hiertoe over voldoende ervaring beschikte. De onderzoekscommissie heeft zich daarbij de vraag gesteld in hoeverre de regievoering door het relatief onervaren SOS, een negatieve invloed heeft gehad op het proces, resulterend in de extra bouwkosten en de vertraging van de bouw.

Wisselende meningen

Op basis van gesprekken hierover met waarnemers, onder wie de projectleider Vastgoedontwikkeling en de projectmanager van Oostpoort, is hierover geen eensluidend antwoord te geven. Naar eigen zeggen heeft een van de initiatiefnemers weldegelijk eerder in de rol van opdrachtgever gefungeerd, zij het niet bij zo'n groot project. Bovendien, volgens sommige waarnemers bleek SOS, daarbij goed ondersteund door het adviesbureau ToornendPartners, in staat om alle benodigde professionele knowhow in te brengen. Als argument wordt er daarbij op gewezen dat het gebouw onder zeer complexe omstandigheden en zonder al te veel vertraging en kostenoverschrijding, goed is neergezet. Het gebouw staat er toch maar, terwijl heel veel andere bouwprojecten in de omgeving tot op heden niet zijn gerealiseerd.

Daar staat de mening van andere betrokkenen tegenover dat SOS op onderdelen over onvoldoende bagage beschikte en een onvoldoende professionele houding innam als principaal. Zo is door meerdere waarnemers gesteld dat SOS minder zakelijk opereerde dan gebruikelijk is voor ontwikkelaars ("het waren meer idealisten"), en zich teveel op details stortte ten koste van de hoofdlijnen. Dit wordt overigens mede verklaard uit het feit dat SOS niet alleen opdrachtgever en bouwheer was, maar ook beoogd afnemer. Met al deze petten tegelijk op het hoofd wordt het zakelijk aansturen van een bouwproces er niet gemakkelijker op. De professionele afstand die een ontwikkelaar nodig heeft om

59 Stichting Orfeos Studio, *Feitenrelaas: Geschiedenis (ontwikkelings-)posities Orfeos Studio*, versie 30-06-2011.

zakelijk te kunnen blijven, ontbrak bij SOS. Dit heeft mede geleid tot de soms wat strikte opstelling van betrokken ambtenaren, die daarmee grenzen wilden stellen aan de neiging van SOS zich overal tot in detail mee te bemoeien; en niet alleen met betrekking tot het muziekmakerscentrum, maar ook met allerlei andere zaken die in het gebied speelden en die SOS relevant achtte voor het muziekmakerscentrum.

Een enkele direct betrokkene meent dat het gebrek aan ervaring zich duidelijk toont in het geschil rond de damwanden. Die hadden naar de mening van de betreffende ambtenaar eerder getrokken kunnen worden, onder gunstiger omstandigheden. In dit verband is ook gezegd dat SOS onvoldoende in staat was om haar aannemers op de juiste (doortastende) wijze aan te sturen. Integendeel, volgens de direct betrokken waarnemer is SOS af en toe door haar eigen aannemers 'gepiepeld'.

Voldoende adequate bouwers

Alles overziend komt de commissie tot de bevinding dat de initiatiefnemers van het muziekmakerscentrum, door gebruik te maken van externe deskundigheid en door de grote persoonlijke inzet van de initiatiefnemers zelf, op een voldoende adequate wijze de bouw van het muziekmakerscentrum hebben gerealiseerd. Er zijn geen overtuigende argumenten voor de suggestie dat de initiatiefnemers onvoldoende in staat zijn geweest het bouwproces aan te sturen.

10 Uitbreiding garantstelling

10.1 Vertraging, oplopende kosten en een kredietcrisis

Door de bouwperikelen en de afgedwongen bouwstop in de zomer van 2008 lopen de kosten op en wordt het SOS langzaam maar zeker duidelijk dat het bouwkrediet geheel uitgegeven zal zijn voordat het gebouw klaar is. Niet helemaal helder is hoe snel SOS deze inzichten deelt met het stadsdeel. In de herinnering van een van de initiatiefnemers van SOS zijn de zorgelijke ontwikkelingen al in de zomer ter sprake gebracht in het ambtelijk overleg.

SOS gaat zich bovendien nog intensiever bemoeien met de dagelijkse gang van zaken op de bouwplaats. SOS doet er echt alles aan om de bouw voort te laten gaan, ondanks de tegenslagen, en om nieuwe tegenslagen te vermijden. *“We stonden er elke dag met onze snufferd bovenop. En steeds weer ruzie maken met de aannemer en weer dreigen met advocaten.”*

Gunstige signalen

SOS pikt intussen ook gunstige signalen op. In de periode vanaf de start van de bouw melden zich namelijk allerlei geïnteresseerden om te zijner tijd van het gebouw gebruik te maken. Rond de zomer van 2008 zijn er al 150 aanvragen voor vaste huur, waarvan naar zeggende van SOS, er ongeveer 45 een intentiecontract met SOS ondertekenen. En terwijl de bouw vordert melden zich ‘twee heren uit Hamburg’ die komen kijken of het concept ook iets is voor hun stad.⁶⁰ Het zijn natuurlijk slechts toezeggingen en signalen, en veel meer ook niet, maar voor SOS zijn het bevestigingen dat de toekomst van het initiatief rooskleurig is.

Optimalisatie van de Grex

In een gesprek met de onderzoekscommissie licht een van de initiatiefnemers nader toe hoe de financiële problemen zijn te duiden. De extra bouwkosten en kosten in verband met leges en de afkoop van de erfpacht die gepaard zijn gegaan met de optimaliseringslag, en waarmee de verhoging van de Grex is nagestreefd, zijn bekostigd uit de ruimte die in het oorspronkelijke bouwkrediet was gereserveerd voor tegenslagen. In totaal betreft dit een bedrag van circa 2,8 miljoen euro. Dat SOS dit aandurfde (je risicobuffer gebruiken voor andere doeleinden), moet gezien worden in het licht van de eerder genoemde gunstige signalen uit de markt. Maar met het extra bouwen van vloeroppervlak, werd dus wel de risicobuffer in het oorspronkelijke kredietbedrag opgesoupeerd. Toen de tegenvallers zich hebben aangediend, was er dus al gauw geen financiële ruimte meer om deze op te vangen.

De bank was bereid de extra kosten te financieren, binnen de garantieafspraken die er toen lagen. Uit het feitenrelaas van SOS valt op te maken dat volgens SOS - als voorwaarde voor hun bijdrage aan de optimalisatie van de Grex - is toegezegd dat het stadsdeel zorgt voor de noodzakelijke aanpassingen in de reeds verstrekte bouwvergunning. In de praktijk is echter gebleken dat er een nieuwe bouwvergunningprocedure opgestart is, wat geleid heeft tot een vertraging van twee tot drie maanden.

Vanuit SOS was er de verwachting dat er genoeg markt was voor deze extra vierkante meters. Destijds waren er volgens SOS ook al zo'n 150 vooraanmeldingen voor vaste huur:

“Wij dachten dat we het wel vol zouden krijgen. Op een gegeven moment dachten we zelfs: Als het zo snel gaat, moeten we een dependance gaan bouwen.”

60 Stichting Orfeos Studio, *Feitenrelaas: Geschiedenis (ontwikkelings-)posities Orfeos Studio*, versie 30-06-2011.

Gevolgen van de kredietcrisis voor het exploitatieplan van SOS

Naast de oplopende kosten, ondervindt SOS ook tegenslag bij het vinden van geld voor de toekomstige exploitatie. Conform alle bedrijfsplannen van SOS, zal er in eerste jaren een aanloopverlies optreden. Niet alleen zullen er in de eerste jaren minder bezoekers zijn, er zijn ook opstartkosten, zoals de kosten voor de marketing die SOS voor ogen staat om het muziekmakerscentrum stevig in de markt te zetten. SOS gaat ervan uit dat de aanloopkosten, over een periode van 3,5 jaar, in totaal zo'n 3,8 miljoen euro zullen bedragen. De Rabobank, moederbedrijf van de FGH bank, wil SOS hiervoor een startfinanciering aanbieden, mits SOS zelf tenminste 30% van het benodigde bedrag inbrengt.

Om dit benodigde geld te vinden zijn door SOS contacten gelegd met diverse fondsen, waaronder het fonds van de VSB en dat van SNS, alsmede van de Stichting Doen. De genoemde organisaties hadden uiteindelijk toezeggingen gedaan aan SOS over gecombineerde leningen en donaties aan SOS, voor een totaal bedrag van 7 tot 8 ton. Daarbij zijn de toezeggingen onderling afhankelijk gesteld; het SNS Reaal Fonds en Stichting Doen zouden alleen over de brug komen als ook het VSB Fonds dat zou doen.

Dat deze startfinanciering op louter toezeggingen gebaseerd was, zorgt voor een weinig solide basis voor de exploitatie van het centrum. Voor zover bekend heeft hier indertijd niemand van het stadsdeel kritische vragen over gesteld. Dat het financieringsplan voor de eerste exploitatiejaren weinig zekerheid biedt, blijkt in de herfst van 2008, als de kredietcrisis de financiële wereld keihard treft. Per brief ontvangt SOS van het VSB Fonds de mededeling dat als gevolg van de crisis een groot gat was geslagen in het vermogen van het fonds, en dat daardoor van de aan SOS toegezegde gelden geen sprake meer kon zijn. Hierop trekken ook de twee andere fondsen (ook het VastgoedCultuurFonds, waar één van de bestuursleden van SOS secretaris is) hun toezeggingen in; en omdat daarmee SOS geen eigen geld heeft om in te brengen, vervalt ook de financiering van circa 3 miljoen euro door de Rabobank. SOS: *"Toen hadden we opeens niets meer."*

Later, toen het muziekmakerscentrum al was geopend, is de Rabobank, op aandringen van dochter FGH Bank, akkoord gegaan met een doorlopend krediet aan SOS. Maar met dit krediet beschikt SOS over slechts een derde van het geld dat nodig is om een succesvolle start te maken.

10.2 Verzoek tot uitbreiding

De aankondiging

Op 1 november 2008 informeert SOS in een brief aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel in voorzichtige termen over de bouwvertraging die in de loop van 2008 is ontstaan. In de brief wordt gesteld dat de vertraging "grotendeels" is veroorzaakt door de bouwkundig aannemer. Het gaat om een vertraging van "enkele weken". Ook wordt het volgende gesteld: *"De primaire bouwkosten blijven binnen de perken, maar door het uitlopen van de planning (en overigens ook door aanvullende eisen van het Stadsdeel), zal het beschikbare bouwbudget naar verwachting niet volledig toereikend zijn."* De brief eindigt met het voorstel aan het dagelijks bestuur om op korte termijn over een oplossing in overleg te treden.

De vraag om uitbreiding van de garantstelling

Ongeveer drie weken later, op 27 november 2008 stuurt SOS een brief aan het dagelijks bestuur waarin wordt gemeld dat SOS met de FGH Bank in gesprek is over een verhoging van het bouwkrediet tot maximaal 2.500.000 euro. De accountmanager van de FGH Bank heeft SOS laten weten voor de 2.500.000 euro extra krediet goedkeuring te vragen aan de fiatterende instanties binnen de bank, op voorwaarde (citaat uit de brief van SOS aan het dagelijks bestuur): *"dat de garantie door u verstrekt op 23 augustus 2007 tevens van toepassing zal zijn op deze aanvullende financiering."* Hierbij wordt vermeld dat de verhoging van de financiering geen gevolgen

heeft voor de 'leninglastengarantie' van maximaal 1,5 miljoen euro per jaar die door het stadsdeel is afgegeven voor de financiering van de bouw. Wel kan de verhoging gevolgen hebben voor de indeplaatsstellingsverplichting die het stadsdeel op zich heeft genomen in geval van surseance van betaling en/of faillissement van SOS. Mocht SOS in surseance van betaling geraken dan wel failliet gaan, dan zal de betalingsverplichting van het stadsdeel maximaal 2,5 miljoen euro hoger zijn. Ditzelfde geldt voor de restschuld bij een onverhoopte uitwisseling van het hypotheekrecht.

De reactie van het stadsdeel en de gemeente blijft niet uit

In de vergadering van het dagelijks bestuur op 2 december 2008 stelt de voorzitter de andere leden op de hoogte van het verzoek van SOS. Intussen is het stadsdeel, in samenspraak met de centrale stad al in beweging gekomen.

Het verzoek van SOS tot verhoging van de garantstelling triggert een aantal ambtenaren van het stadsdeel. Het betreft onder andere de stadsdeelsecretaris en de recent geïnstalleerde concerncontroleur. Er was naar de mening van meerdere betrokkenen voorheen weinig actieve belangstelling bij de ambtelijk top van het stadsdeel voor het muziekmakerscentrum in aanbouw. Wat er rond de bouw van het centrum gebeurde onttrok zich aan waarneming van de meesten. Iedereen had de indruk dat het dossier muziekmakerscentrum naar behoren verliep en in vergelijking met andere dossiers in het Polderweggebied, weinig problemen opleverde en ook geen financieel risico voor het stadsdeel vormde.

Daar komt nu plotseling verandering in. Een klein gezelschap ambtenaren raakt bezorgd over de gang van zaken, al wordt hier slechts in kleine kring over gesproken. Men gaat zich, voor het eerst eigenlijk, in het dossier verdiepen, en er worden snel wat rekensommetjes gemaakt. Een aantal betrokkenen realiseert zich onmiddellijk dat het muziekmakerscentrum eigenlijk een groot risico vormt. Het gaat daarbij onder andere om het grote verschil tussen de bouwkosten en de marktprijs van het gebouw. Uit de gesprekken met de onderzoekscommissie blijkt dat nu ook enkele ambtenaren bij het stadsdeel weten dat in de garantstellingsovereenkomst staat dat de bank onder condities de restschuld in een keer op kan opeisen. Andere ambtenaren zijn hier niet mee bekend, maar realiseren zich desondanks wel dat het muziekmakerscentrum in potentie een hoofdpijndossier is. Er wordt door sommige ambtenaren voor het eerst betwijfeld of het muziekmakerscentrum succesvol zal zijn. De scepsis groeit en niet alleen bij sommigen in het stadsdeel, maar zeker ook in ambtelijke en bestuurlijke kringen van de centrale stad. Bij betrokkenen van de centrale stad bestaat (volgens sommige door de onderzoekscommissie geïnterviewde ambtenaren van de centrale stad) sowieso weinig fiducia in het project en evenmin in de initiatiefnemers. Er vindt, zo memoreert een van de betrokken ambtenaren tijdens een gesprek met de onderzoekscommissie, in deze periode een ontmoeting plaats tussen de verantwoordelijk wethouder van de centrale stad en SOS, om de problemen en mogelijkheden gezamenlijk onder ogen te zien.

Volgens sommigen heeft de verandering van de stemming onder een deel van de ambtenaren en politici indirect ook te maken met de onrustbarende ontwikkelingen op de financiële markten. De paniek die wereldwijd toeslaat, wordt ook in gemeentekringen voelbaar. In deze periode ontvangen alle stadsdelen een brief van Treasury waarin wordt gesteld dat nieuwe leningen en garantstellingen niet meer mogelijk zijn. Het is duidelijk een 'pas op de plaats' voor alle financiële initiatieven van de gemeente, en in die sfeer komt het verzoek van SOS tot een uitbreiding van de garantstelling bepaald ongelegen.

Overleg tussen de partijen

Rond de feestdagen in december 2008 vinden gesprekken plaats tussen leidinggevende ambtenaren van het stadsdeel, de beide initiatiefnemers van SOS, de FGH Bank, ambtenaren van Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, het Projectmanagementbureau en concern Financiën van de centrale stad. De vraag van SOS om een uitgebreide garantstelling is voor ambtenaren van het stadsdeel en de centrale stad aanleiding om eens goed met elkaar van gedachten te wisselen. Ook

neemt het stadsdeel het initiatief om een consultant van KPMG in de arm te nemen. SOS heeft een aanvullend krediet bij de bank aangevraagd. De bank is bereidheid deze te verstrekken, mits dit bedrag tevens door stadsdeel en gemeente gegarandeerd wordt. Het stadsdeel vraagt naar aanleiding daarvan de consultant van de KPMG mee te denken over *“de waarborging van haar positie met betrekking tot de garantie voor de Stichting Orfeos Studio en de exploitatievennootschap.”*

Het dossier muziekmakerscentrum gaat naar de portefeuillehouder Financiën

In dezelfde tijd wordt het dossier binnen het dagelijks bestuur overgedragen van de portefeuillehouder Wonen naar de portefeuillehouder Financiën. Men vindt dat, gezien de recente ontwikkelingen en de financiële aard van het vraagstuk (uitbreiding van de garantstelling), het dossier beter rechtstreeks onder de portefeuillehouder Financiën kan vallen. Dit is aanleiding voor het betreffende lid van het dagelijks bestuur om het dossier eens goed te bestuderen. De portefeuillehouder, die nooit veel affiniteit met het muziekmakerscentrum heeft gehad, voelt zich onrustig worden bij het lezen van het dossier. SOS zal jaarlijks circa 1,5 miljoen euro als aflossing moeten opbrengen uit de exploitatie van het centrum; dat komt de portefeuillehouder als een zeer hoog, zo niet onhaalbaar hoog bedrag voor. Het zijn gegevens die bij het betreffende lid van het dagelijks bestuur nooit eerder zo helder in beeld zijn gekomen. Ook niet toen in 2007 het dagelijks bestuur akkoord ging met de garantstellingsovereenkomst.

Overigens realiseren geen van de leden van het dagelijks bestuur zich in de periode rond de ophoging van de garantstelling, dat de uitstaande lening door de bank in een keer bij het stadsdeel kan worden opgeëist, als SOS niet aan de verplichtingen aan de bank voldoet. En dat terwijl een beperkt aantal financiële experts, zowel bij het stadsdeel als de centrale stad, de clausule wel kennen. Een betrokken ambtenaar verklaart dit in een gesprek met de onderzoekscommissie als volgt: het valt gewoon niet mee om zo'n onverwacht slechte boodschap snel te laten doordringen bij politici en ambtenaren, die het probleem nog niet kunnen zien of willen zien. Je bent als ambtenaar bovendien eraan gehouden om met enige omzichtigheid te manoeuvreren en te communiceren. Het slechte nieuws betrof immers een scenario, niet een feit. Het muziekmakerscentrum moest eerst nog worden afgebouwd, en niemand wist precies wat er dan zou gebeuren. Er waren veel betrokkenen bij het stadsdeel die niet of nauwelijks twijfelden aan de goede kansen voor het muziekmakerscentrum.

Second opinion

Het stadsdeel vraagt aan een senior bouwmanager van het Project Management Bureau (PMB) van de gemeente om een oordeel over het aanvullend krediet. De reactie volgt spoedig in de vorm van een vertrouwelijke notitie. De conclusie is dat het aanvullend krediet goed in verhouding is tot het totale budget. Ook stelt de ambtenaar dat er *“opvallend weinig meerwerk is gerealiseerd ten opzichte van de gebruikelijke verhoudingen in nieuwbouwprojecten.”*⁶¹ Het verhoogde krediet wordt al met al beoordeeld als *“realistisch.”*

SOS onder verscherpt toezicht

Naar aanleiding van de gesprekken ontstaat bij het stadsdeel de wens om een striktere controle uit te oefenen op de gang van zaken rond het muziekmakerscentrum en in het bijzonder op het reilen en zeilen van SOS. Deze sterkere greep op SOS wordt vervolgens direct in voorbereiding genomen, waarbij gesproken wordt van 'aanvullende voorwaarden' die gesteld zullen worden bij de (uitbreiding) van de garantstelling. Een belangrijke voorwaarde is dat SOS alle winst uit het muziekmakerscentrum rechtstreeks laat terugvloeiën ten behoeve van vervroegde aflossing van de schuld. Zo wordt in de beleving van de betrokken ambtenaren meer zekerheid voor het stadsdeel gecreëerd. Het is tevens een van de weinige opties die men heeft. Het

⁶¹ Aangezien meerwerk niet in het oorspronkelijk plan staat en er extra voor moet worden betaald, is weinig benodigd meerwerk dus een positieve zaak.

openbreken van de garantstellingsovereenkomst lijkt niet haalbaar, en het weigeren van de uitgebreide garantstelling evenmin.

De maatregelen die het stadsdeel nadien neemt ten aanzien van SOS worden in belangrijke mate ontleend aan de adviezen van KPMG. Het advies van KPMG betreft (aan de hand van een stappenplan) een serie maatregelen en afspraken om beter toezicht te houden op SOS, en vooral om ervoor te zorgen dat de winst uit het muzikmakerscentrum ten goede komt aan een versnelde aflossing. Deze adviezen zijn voor zover de onderzoekscommissie kan vaststellen, alle geïmplementeerd door ze op te nemen in de aanvullende voorwaarden die het stadsdeel aan SOS/MAE heeft opgelegd. Het betreft onder andere:

- SOS en MAE beperken hun activiteiten (en investeringen) tot het muzikmakerscentrum. Dit zal worden vastgelegd in de statuten van beide;
- Kapitaaluitkeringen uit SOS en MAE worden tot het minimum beperkt. Dit houdt onder andere in dat uitsluitend redelijke salarissen mogen worden uitgekeerd (conform de exploitatiebegroting) en dit zonder terugwerkende kracht;
- SOS/MAE zal voortaan per kwartaal exploitatiegegevens aan het stadsdeel moeten overleggen, alsmede exploitatieprognoses voor het komende kwartaal.

SOS en het stadsdeel

Begin januari richt SOS zich met een brief tot het dagelijks bestuur van het stadsdeel, met kritiek op een voordracht aan het dagelijks bestuur die door ambtenaren wordt voorbereid en waarvan SOS de strekking kent. SOS meent dat de aanvullende voorwaarden die aan SOS en MAE worden gesteld, hun onvoldoende ruimte laten om kansrijk te ondernemen. In dit verband beklagt SOS zich dat de strengere eisen niet alleen SOS (de eigenaar van het pand) betreffen, maar ook MAE die het pand zal huren. En dat is niet eerder aan de orde geweest (in de oorspronkelijke garantstellingsovereenkomst) en ook strijdig met het streven van het stadsdeel om cultureel ondernemen mogelijk te maken. De grootste grief van SOS betreft het voornemen van het stadsdeel om alle winst van het muzikmakerscentrum terug te laten vloeien naar de buffer en om hiermee vervroegd te kunnen aflossen. Daarmee vloeit er winst weg uit de exploitatie-BV, die dus niet kan worden aangewend om bijvoorbeeld het door de bestuursleden van SOS geïnvesteerde eigen vermogen aan te zuiveren.

In een brief aan SOS van 4 januari 2009 pareert het stadsdeel de bovengenoemde brief van SOS. Gesteld wordt dat het stadsdeel van mening is dat het risico van de garantstelling niet in evenwicht is, omdat de verkoopwaarde van het gebouw een stuk lager zal zijn dan het bedrag van de geldlening. Deze kwestie (het grote verschil tussen de executiewaarde en het krediet) is volgens de opstellers van het memo bij de eerste garantie zeer beperkt uitgewerkt, maar nu bij de uitbreiding van de garantstelling opnieuw actueel. Verder zijn de opstellers van mening dat het vervroegd aflossen van de lening (tot het niveau van de verkoopwaarde), belangrijker is dan het terugbetalen van eigen vermogen van de initiatiefnemers. Het gaat per slot van rekening immers om publiek geld. Het memo stelt daarom dat er alle reden is om zowel op SOS als op MAE toezicht te houden en zo te voorkomen dat er geld uit de onderneming vloeit ('cash out') naar andere bestemmingen dan de vervroegde aflossing.

10.3 Het besluit tot uitbreiding van de garantstelling

Begin januari 2009 wordt er in het stadsdeel en bij de centrale stad druk gewerkt aan de voorbereiding van een (deel)raadsbesluit. Er vindt hierbij stevige afstemming plaats tussen de concerncontroller van het stadsdeel en de Treasury. Er staat druk op de ketel omdat het stilvallen van de bouw van het muzikmakerscentrum als gevolg van geldgebrek bij SOS verstrekende gevolgen kan hebben voor het stadsdeel. Het stadsdeel zou in dat geval de regie van het project moeten overnemen evenals de verplichtingen jegens de bank.

De ambtenaren werken aan een parallelle voordracht aan zowel de stadsdeelraad als de gemeenteraad; de voordrachten zijn goeddeels gelijklopend. De voordracht wordt in de kerstvakantie, thuis bij een ambtenaar uitgewerkt. De betreffende ambtenaar laat in een gesprek met de onderzoekscommissie weten dat door deze omstandigheid hij niet over alle gegevens kon beschikken, zoals de voorgeschiedenis van de besluitvorming in 2005 en 2007. Er zijn daardoor onzorgvuldigheden in de voordracht geslopen, zoals een verwijzing naar een deelraadsbesluit in 2007 dat nooit is genomen.

Discussie in het dagelijks bestuur

Begin januari 2009 wordt in het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer over de uitbreiding van de garantstelling van gedachten gewisseld. Een aantal toenmalige leden van het dagelijks bestuur met wie de onderzoekscommissie heeft gesproken, herinnert zich de strekking van deze gedachtewisseling. Een aantal andere leden van het dagelijks bestuur sluit niet uit dat er over gesproken is, maar heeft er geen herinnering aan. Een meerderheid van de leden van het dagelijks bestuur, zo memoreert een van hen, toont zich in het overleg van het dagelijks bestuur, alles overwegende, bereid om in te stemmen met de uitbreiding van de garantstelling, en dit voor te leggen aan de deelraad. Een enkeling twijfelt. De overwegingen om in te stemmen zijn dat het gebouw sowieso afgebouwd moet worden om überhaupt waarde te houden. Ook vindt men de ophoging van 2,5 miljoen euro eigenlijk niet zo groot ten opzichte van het totale krediet. Bovendien is een meerderheid van de leden van het dagelijks bestuur van mening dat de risico's voor het stadsdeel nog steeds niet heel groot zijn; men gelooft werkelijk in het succes van het muziekmakerscentrum. Het dagelijks bestuur besluit daarom in meerderheid om de voordracht en het conceptbesluit voor te leggen aan de deelraad. Tijdens de vergadering van het dagelijks bestuur wordt ook besloten tot een nader onderzoek naar de vraag of er een grotere rol in het toezicht op SOS en de exploitatie BV gewenst en mogelijk is. Ook wenst het dagelijks bestuur een hernieuwde beoordeling van de inmiddels bijgestelde exploitatiebegroting van SOS.

Het dagelijks bestuur stelt vast dat besluitvorming noodzakelijk is in de raadscommissie van 12 januari 2009 en de deelraad op 26 januari.

Geen bespreking in de commissie

Anders dan in het dagelijks bestuur is afgesproken wordt de voordracht niet besproken in de commissie. Naar verluidt omdat de portefeuillehouder geen kans ziet de stukken tijdig in te brengen en er geen ruimte is voor uitstel. Het besluit wordt daarom rechtstreeks aan de deelraad voorgelegd, tijdens de vergadering van 26 januari 2009. Hiertoe worden via een spoedprocedure de noodzakelijke documenten via de griffie aan de deelraad aangeboden.

De deelraadsvergadering

Tijdens de deelraadsvergadering op 26 januari 2009 worden, naar aanleiding van de voordracht en de toelichting van het dagelijks bestuur, door een aantal raadsleden kritische vragen gesteld en kanttekeningen geplaatst. Rechtstreeks wordt aan de verantwoordelijk portefeuillehouder binnen het dagelijks bestuur gevraagd of door de uitbreiding van het krediet, het nog steeds mogelijk zal zijn voor de uitbaters van het muziekmakerscentrum om de exploitatie rond te krijgen. Als antwoord verwoordt de portefeuillehouder het standpunt van het dagelijks bestuur dat nog huurders worden gezocht waarna meer over de exploitatie te zeggen valt, en dat is verzekerd dat uit de exploitatie de schuldenlast kan worden betaald.

Meerdere stadsdeelraadsleden voelen zich, zo blijkt uit een gesprek dat de onderzoekscommissie met een aantal van hen voert, tijdens de vergadering voor het blok gezet. De informatie van het dagelijks bestuur is summier en men heeft weinig tijd gehad om deze tot zich te nemen. Bovendien spreekt uit de voordracht een urgentie en een zekere dreiging dat als de deelraad niet akkoord gaat met het voorstel, het stadsdeel voor grote problemen komt te staan. Uiteindelijk stemt een ruime meerderheid van de deelraad in, maar veel raadsleden doen het niet van harte.

Terugkijkend menen sommige raadsleden dat het ongepast is om een deelraad zo onder druk te zetten met het argument dat er geen tijd verloren mag gaan. Bij een volgende gelegenheid, zo nemen sommigen zich voor, zal men het dagelijks bestuur minder mak volgen. Het is aan het dagelijks bestuur om ervoor te zorgen dat besluiten tijdig aan de stadsdeelraad worden voorgelegd.

Gemeenteraad

In de deelraadvergadering van 26 januari 2009 meldt de portefeuillehouder dat de uitbreiding van de garantstelling niet, zoals eerst de bedoeling was, op 26 januari 2009 in de gemeenteraad zal worden besproken, maar op 2 februari 2009. De onderzoekscommissie heeft de op deze besluitvorming in de gemeenteraad betrekking hebbende stukken proberen op te vragen. Uit een door het College van B&W opgesteld feitenrelaas over het muziekmakerscentrum bleek hierover het volgende: "Op 11 februari 2009 neemt de gemeenteraad kennis van de ophoging en uit geen wensen of bedenkingen. Aan de ophoging zijn aanvullende voorwaarden verbonden om het risico te monitoren en oneigenlijk gebruik van de gemeentegarantie te kunnen voorkomen."⁶² De uitbreiding van de garantstelling zou in die raadsvergadering 'kabinet' behandeld zijn, zo heeft het College van B&W aan de onderzoekscommissie gemeld.⁶³ Vanwege dit vertrouwelijke karakter van de behandeling van de gemeenteraad heeft de onderzoekscommissie de bij dit onderwerp horende stukken niet kunnen inzien.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Extra risico door bouwkrediet te besteden aan optimalisatie

Op basis van de feiten en toelichtingen door betrokkenen moet de onderzoekscommissie vaststellen dat met de uitbreiding van het gebouw door SOS een extra risico is genomen. In plaats van een deel van het bouwkrediet aan te wenden voor het opvangen van mogelijke tegenvallers, werd het geld ingezet om extra vloeroppervlak te creëren. De gevoeligheid voor tegenvallers werd daardoor extra groot. Geen van de betrokkenen, ook het stadsdeel niet, heeft hierbij stilgestaan. Hierbij moet opgemerkt worden dat de centrale stad had gevraagd om uitbreiding in verband met de Grex (zie hoofdstuk 7.4).

Zwakke basis van SOS voor de eerste exploitatiejaren

Het is ontegenzeggelijk waar dat de kredietcrisis een enorme streep door de rekening zette; een onvoorziene gebeurtenis die verstrekkende gevolgen had op het financiële klimaat. Maar toch ook geldt dat SOS zich weinig heeft ingedekt tegen risico's, noch als ontwikkelaar, noch als ondernemer en exploitant. Tekenend is het financieringsplan van SOS ten behoeve van de exploitatie. Het plan om de aanloopverliezen op te vangen bestond uit het aanboren van vreemd vermogen. Terwijl de bouw vorderde en de exploitatie aanstaande was, waren er slechts toezeggingen van fondsen; toezeggingen die ook weer konden worden ingetrokken.

De onderzoekscommissie stelt vast dat het ontbreken van een solide exploitatieplan van SOS in de afwegingen van het stadsdeel en de centrale stad om garant te staan, in het geheel geen rol heeft gespeeld. De garantiegevers, de centrale stad noch het stadsdeel, hebben bij de risico's die aan een weinig solide exploitatieplan kleven, stil gestaan. Dit wijst terug naar eerdere opmerkingen van de onderzoekscommissie over de zeer gebrekkige wijze waarop, gedurende de gehele voorbereidingsperiode, de bedrijfseconomische aspecten van het muziekmakerscentrum door het stadsdeel tegen het licht zijn gehouden. Ook de centrale stad is op dit punt bepaald niet alert geweest. De onderzoekscommissie heeft de indruk dat de centrale stad ervan uit ging dat het stadsdeel de bedrijfsplannen van het muziekmakerscentrum, al eerder in

62 Gemeente Amsterdam, Algemene Zaken en Financiën, *muzyQ Feitenrelaas*, versie 28 juni 2011.

63 Brief van College van B&W aan de onderzoekscommissie d.d. 8 november 2011.

het proces, afdoende had bekeken. Het stadsdeel, op zijn beurt, maakte uit de instemming van de centrale stad met de financiële constructie op, dat bij de deskundigen van de centrale stad geen twijfels bestonden over het aanstaande succes van het muzikmakerscentrum. De eindverantwoordelijkheid voor de garantstelling bleef op die manier diffuus waardoor de belangen van het stadsdeel niet door de centrale stad en ook niet door het stadsdeel zelf werkelijk werden behartigd.

Adequate maatregelen door het DB

Naar aanleiding van de vraag van SOS naar uitbreiding van de garantstelling hebben het stadsdeel en de centrale stad adequaat gehandeld. Hoewel een meerderheid van de betrokken ambtenaren en politici ook bij nadere bestudering van het dossier, geen oog hadden voor het aspect van de directe opeisbaarheid, werd wel ingezien dat er meer aan risicobeheersing gedaan moest worden. Niettemin bleef in brede kring optimisme bestaan over de toekomst van het muzikmakerscentrum. Velen konden zich niet voorstellen dat er werkelijk sprake was van een groot risico. Men geloofde in het project; velen droegen het muzikmakerscentrum onverminderd een warm hart toe.

Rommelige en overhaaste voorbereiding van het raadsbesluit

Het besluit van het dagelijks bestuur en B&W om de garantstelling uit te breiden is, gelet op de omstandigheden, te verdedigen. De wijze waarop het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer het besluit aan de deelraad heeft voorgelegd is, gelet op de omstandigheden en op de noodzaak tot snel handelen, begrijpelijk maar verdient niet de schoonheidsprijs. Het gevoel bij veel raadsleden van het stadsdeel dat er te veel tijdsdruk op het besluit zat, waardoor dit overhaast en rommelig is voorbereid, is volgens de onderzoekscommissie terecht. De onderzoekscommissie is daarom van oordeel dat het dagelijks bestuur bij het voorleggen van besluiten aan de deelraad, de deelraad te allen tijde gepaste tijd moet bieden om voordrachten te bestuderen en te bespreken, en op die manier te voorkomen dat onder tijdsdruk besluiten worden genomen. Te overwegen is om op dit punt nadere afspraken te maken, en eventueel passende regelgeving in te voeren en deze ook te handhaven.

10.4 Exploitatie-BV MAE

Eind 2008 wordt muzikmakerscentrum Amsterdam Exploitatie BV (MAE) ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Enig aandeelhouder van MAE is Tamariu Holding. Deze holding is in december 2004 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De aandeelhouders ervan zijn dezelfde natuurlijke personen als de bestuurders van SOS. Indertijd was Tamariu Holding, naar zeggen van SOS, opgericht om een mogelijkheid te hebben om verschillende (nog op te zetten) bedrijfsonderdelen indien gewenst in verschillende BV's onder te brengen.

Over de beweegredenen om in 2008 een exploitatie BV op te richten geeft SOS zelf de volgende verklaring:

“Aangezien SOS inmiddels als ontwikkelaar en opdrachtgever voor de bouw fungeert en na oplevering eigenaar wordt van het vastgoed, wordt op 22 augustus voor de exploitatie een BV opgericht met 1 aandeelhouder: Tamariu Holding BV. De nieuwe muzikmakerscentrum Amsterdam Exploitatie BV moet zich als huurder gaan bezighouden met het bedienen van de muziekmarkt. Voor de aanloopfase (3 tot 4 jaar) en startkosten wordt rekening gehouden met een benodigde investering van ca. 3,8 miljoen euro.”⁶⁴

64 Stichting Orfeos Studio, *Feitenrelaas: (ontwikkelings-)posities Orfeos Studio*, versie 30-06-2011.

MAE huurt van SOS

Het muziekmakerscentrum, in bezit van SOS, wordt vanaf 13 november 2009 (voor een periode van 20 jaar) verhuurd aan MAE. De aanvangshuur bedraagt 2 miljoen euro. Voor de jaren 2009 en 2010 geldt een huurkorting van 150.000 euro; de jaarhuur bedraagt dan 1.850.000 euro. Conform de aanvullende afspraken met het stadsdeel zal (met ingang van 1 januari 2011) MAE 70% van de gemaakte winst als extra huur verschuldigd zijn aan SOS, om op die wijze de aflossing van het pand te versnellen.

11 Na de opening

11.1 Bedrijfsresultaten

Het muziekmakerscentrum opent, als gevolg van enige vertraging bij de afwerking en inrichting, pas in oktober 2009 de deuren voor het publiek. Het is dan omgedoopt tot muzyQ. Het gebied rondom het gebouw is niet bijzonder goed bereikbaar, en oogt 'onaf'. Van een aantrekkelijke omgeving met veel reuring en publiek, zoals was voorzien in de plannen, is geen sprake. De bouw van woningen winkels en andere voorzieningen, waartoe de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied is opgericht, is als gevolg van de kredietcrisis uitgesteld.

Bezoekersaantallen en exploitatieprognose

Conform de door het stadsdeel opgelegde verplichting om de exploitatiecijfers te overleggen, wordt het stadsdeel in december door SOS geïnformeerd dat MAE geen huur betaalt. Bovendien is de exploitatieprognose van MAE substantieel naar beneden bijgesteld. De bezoekersaantallen van muzyQ blijven achter bij de oorspronkelijke prognose uit 2009, al stijgt in de periode tussen de opening in 2009 en het eerste kwartaal van 2010 het aantal bezoekers wel. Op 28 december 2009 stuurt SOS een brief aan het dagelijks bestuur, waarin de bijgestelde prognoses worden verklaard uit (samengevat):

- Vertraagde oplevering;
- Vertraging van de ontwikkeling van het gebied;
- Onbereikbaarheid voor een geruime periode;
- De kredietcrisis en de gevolgen daarvan voor de markt;
- Te krappe startfinanciering.

Onvoldoende startfinanciering

Zoals in het vorige hoofdstuk al is gesteld, beschikt SOS/MAE bij de opening van het gebouw niet over voldoende middelen om de exploitatie op een wijze te starten die de initiatiefnemers c.q. ondernemers voor ogen stond. Omdat de fondsen die toezeggingen hadden gedaan aan SOS geld te lenen en deels te doneren, zich als gevolg van de kredietcrisis genoodzaakt zagen hun toezeggingen in te trekken, kan SOS niet beschikken over het gehele startkapitaal waar de ondernemers in hun plannen op hadden gerekend. Immers, ook de Rabobank trekt zich terug als financier, omdat bij kredietverschaffing de debiteur (SOS) ook eigen geld moet inbrengen. Daarin wilde SOS voorzien via de toezeggingen die SOS had van een aantal fondsen, maar deze toezeggingen bleken op het laatste moment erg crisisgevoelig en werden door de betreffende fondsen ingetrokken. Als gevolg van deze ontwikkelingen heeft SOS/MAE op dat moment, rond de opening, geen middelen meer om reclame te maken voor muzyQ en de inrichting van het gebouw op het gewenste niveau te brengen. Daardoor kunnen ook de voorspelde aanloopverliezen niet worden opgevangen. De exploitatie van muzyQ is om die reden vanaf de eerste dag problematisch. Weliswaar komt de Rabobank alsnog SOS/MAE tegemoet met een doorlopend krediet, maar het geld dat op deze wijze beschikbaar komt is niet meer dan een derde van het kapitaal dat SOS/MAE zelf denkt nodig te hebben om de eerste jaren goed door te komen.

11.2 De reactie van het stadsdeel

Het stadsdeel realiseert zich dat bij deze zeer teleurstellende resultaten de afspraken over het calamiteitendepot in werking zullen treden. Het depot is een buffer van 1 miljoen euro, die een onderdeel is van de financieringsafspraken. Naar het zich liet aanzien zou het depot in september 2010 zijn uitgeput. Daarna zou de garantstelling in werking treden en heeft de gemeente het recht van eerste koop. Het aanspreken van het calamiteitendepot zo snel na de opening van het muziekmakerscentrum

vraagt, gelet op de garantstellingsovereenkomst, actie van het dagelijks bestuur om een aanzet te geven voor een oplossing en het treffen van een financiële voorziening.

Besluit van het dagelijks bestuur

Op 12 januari 2010 neemt het dagelijks bestuur een besluit over de te nemen maatregelen naar aanleiding van de gang van zaken rond muzyQ. Het dagelijks bestuur besluit onder andere tot het formeren van een werkgroep onder leiding van de stadsdeelsecretaris met de opdracht scenario's uit te werken die begin april 2010 moeten leiden tot een keuze. Tevens schrijft het dagelijks bestuur een brief aan SOS waarin de initiatiefnemers tot 1 april 2010 de tijd krijgen om zelf met een voorstel te komen waardoor het risico dat de garantstelling daadwerkelijk moet worden aangesproken aanzienlijk verlaagd wordt. Ook wordt een voorziening getroffen van 1 miljoen euro voor alle kosten die mogelijk ten laste van het stadsdeel als garantsteller komen en voor de onderzoekskosten tot eind 2010 voor het ontwikkelen en uitwerken van scenario's. In een brief worden de fractievoorzitters van de deelraad op 28 januari 2010 vertrouwelijk geïnformeerd door het dagelijks bestuur.

Advies van DSP-groep

In april voert adviesbureau DSP-groep in opdracht van het dagelijks bestuur een quickscan uit naar de marktpotentie van muzyQ. De hamvraag is of MAE/muzyQ in staat geacht kan worden om (op termijn) kostendekkend te werken en aan haar huurverplichtingen jegens SOS te voldoen.

DSP analyseert de situatie en plaatst vraagtekens bij de omvang van de markt waarop muzyQ zich richt. Het bureau stelt vast dat de markt waarop muzyQ zich richt nogal ondoorzichtig is, en dat er nauwelijks betrouwbare marktgegevens voor handen zijn. Het marktonderzoek dat SOS in het verleden heeft laten uitvoeren volstaat niet. Gezien de onbekende marktbehoefte en de trage stijging van de bezetting van muzyQ, stelt DSP dat er een risico is dat muzyQ ook op de langere termijn niet kostendekkend zal kunnen werken. DSP adviseert het stadsdeel het nog een half jaar aan te kijken en muzyQ financieel te helpen bij haar PR-activiteiten. Als eind 2010 de situatie niet is verbeterd, zal volgens DSP gekeken moeten worden naar andere oplossingen, zoals het (deels) anders invullen van het gebouw.

KPMG

Ook KPMG is wederom ingeschakeld; het betreft dezelfde consultant als in december 2009. Deze consultant wordt gevraagd om nadere uitwerking te geven aan oplossingsrichtingen voor het dreigende financiële probleem. KPMG rapporteert aan de ambtelijke werkgroep die vanaf januari is ingesteld door het dagelijks bestuur, met als taak scenario's uit te werken. KPMG komt op 8 april 2010 met een concept-rapport 'Toekomst scenario's muziekmakerscentrum'. Hieruit is af te leiden dat naar verwachting het calamiteitendepot in het derde kwartaal van 2010 is uitgeput. Er worden vervolgens verschillende scenario's beschreven.

Het betreft oplossingen zoals:

- Voortzetten van de huidige situatie (0-optie);
- Verstrekken van een rekening courant krediet aan MAE;
- Overname van de huidige financiering;
- Terugkopen van de grond, die in erfpacht is uitgegeven aan SOS;
- Het gebouw kopen (op grond van het recht van eerste koop).

Elk van de scenario's wordt voorzien van een inschatting van de maximale financiële schade, maar ook van andere kenmerken (factoren). De uitvoering van elk scenario kost de overheid veel geld, variërend van circa 5 tot 18 miljoen euro. KPMG geeft zelf niet aan welk scenario de voorkeur verdient, maar adviseert het stadsdeel scenario's onderling te vergelijken op grond van een combinatie van criteria en niet alleen op basis van de maximale financiële schade. Het valt op dat KPMG in haar advies-rapport niet opmerkt (of niet heeft gezien) dat uit de garantstellingsovereenkomst volgt dat het bedrag van de lening, in één keer opeisbaar is in geval SOS niet aan de

verplichtingen voldoet en dat er in dat geval geen limiet is aan het bedrag waarvoor de gemeente garant staat.

Ambtelijk advies

De ambtelijke werkgroep schrijft op 19 april 2010 een advies aan het dan demissionaire dagelijks bestuur. Op grond van een uitvoerige analyse van de financiële situatie rond muzyQ en op basis van de uitgevoerde marktanalyse ontstaat een somber beeld. Het scenario om het gebouw te kopen en te (her-)financieren (samen met de centrale stad) lijkt de werkgroep de beste optie om verder uit te werken. In het advies refereren de opstellers aan het verzoek van SOS (d.d. 12 april 2010) aan het stadsdeel tot een bijdrage/lening van een half miljoen euro in zowel 2010 als in 2011. Het advies van de werkgroep aan het dagelijks bestuur is om dit verzoek niet te honoreren. Het gat tussen de prognoses van SOS en de werkelijkheid is zo groot dat er waarschijnlijk geld van het stadsdeel zou *“wegvloeien naar verliezen.”* Het advies is in ieder geval zorg te dragen voor het laten doorexploiteren van het gebouw. Dat is volgens de werkgroep voor zowel de kortere als de langere termijn van belang.

De initiatiefnemers

Uit gesprekken tussen de onderzoekscommissie en de bestuursleden van SOS, valt af te leiden dat beide ondernemers geen begrip hebben voor de activiteiten en de opstelling van het stadsdeel naar aanleiding van de tegenvallende resultaten van muzyQ. Wat hen vooral steekt is dat het stadsdeel in hun ogen in 2010 niet heeft getracht om *samen* met SOS tot een oplossing te komen. De ondernemers hebben naar eigen zeggen geprobeerd om over de problemen in gesprek te treden met het stadsdeel, maar zonder veel succes. In strijd met de geest van het hele project, dat door SOS vanaf het eerste begin is beschouwd als een vorm van intensieve samenwerking tussen particuliere ondernemers en de overheid, laat het in hun ogen onnodig paniekerige stadsdeel SOS nu vallen als een baksteen. Van samenwerking door dik en dun is bepaald geen sprake, terwijl dat, in de beleving van SOS, eertijds bij het ontstaan van het idee om in het Polderweggebied een muziekmakerscentrum te ontwikkelen, wel de intentie was. SOS zou graag zien dat haar meer tijd was gegund om te bewijzen dat muzyQ op termijn succesvol zal zijn. Want daarin geloven de initiatiefnemers nog steeds, onvoorwaardelijk.

Tussenconclusies van de onderzoekscommissie

Garanten hebben onvoldoende oog gehad voor de exploitatierisico's
In lijn met wat de onderzoekscommissie hierover in het vorige hoofdstuk heeft gesteld, is de weinig solide wijze waarop SOS zich dacht te voorzien van startfinanciering, een belangrijke verklaring voor het feit dat al snel na opening teruggevallen moest worden op het calamiteitendepot. De ondernemers hebben een fors risico genomen door alle krediet waarover ze beschikten, in te zetten voor de ontwikkeling van het gebouw. Er zijn geen reserves aangelegd voor de naderende exploitatie. De noodzakelijke startfinanciering blijkt gebaseerd op louter toezeggingen van fondsen. Dit is een risico dat een onderneming mag nemen, al komt het de onderzoekscommissie voor als onverstandig. Ernstiger is dat de garantiegevers dit risico blijkbaar in het geheel niet hebben voorzien. Stadsdeel noch centrale stad, zo is al eerder door de commissie vastgesteld, hebben zich in de voorgaande jaren voldoende op de hoogte gesteld van de exploitatieplannen en prognoses van SOS, en van de risico's van de door de ondernemers gemaakte keuzes. Daarmee is het risicomanagement van de garantiegevers en zeker van het stadsdeel, naar de mening van de onderzoekscommissie, onder de maat gebleven.

Bijlage 1: Gebruikte afkortingen

MMC	Muziekmakerscentrum
PWG	Projectbureau Polderweggebied
OCP	Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied
DMO	Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
OGA	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
MAE	Muziekmakerscentrum Amsterdam Exploitatie BV
Pfh	Portefeuillehouder
SOS	Stichting Orfeos Studio
PMB	ProjectmanagementBureau Centrale Stad
FGH Bank	Friesch-Groningsche Hypotheekbank
DB	dagelijks bestuur

Bijlage 2: Historisch overzicht

- 27-9-2001 Oprichting Stichting SOS
- 26-6-2003 Eerste plannen nieuwbouw
- 9-1-2004 SOS investeert niet meer in samenwerking met ML
- 20-2-2004 Besluit tot sloop Don Bosco
- 29-6-2004 Haalbaarheidsonderzoek SOS
- aug-2004 Rapport Motivaction
- 3-11-2004 Rapport Kats & Waalwijk
- 17-1-2005 Raadscommissie waarin gesproken wordt over garantie en risico
- 31-5-2005 Stadsdeelraad stemt in met afgifte garantie
- 2-8-2005 Melody Line krijgt schadeloosstelling
- sept-2005 Bedrijfsplan SOS
- 8-11-2005 Geen toets op garantie door B&W
- 16-5-2006 Hergebruik muzikmakerscentrum ToornendPartners
- 4-7-2006 Dagelijks bestuur stemt in met uitvoeringsovereenkomst
- 20-9-2006 Brief wethouder RO (centrale stad) over tekorten Grex
- 23-1-2007 Instemming B&W met voorleggen garantieverlening
- 27-2-2007 Bespreking over garantstellingsovereenkomst tussen Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, Projectbureau Polderweggebied, FGH Bank, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en SOS
- 14-3-2007 Besluit gemeenteraad over garantie tweede 10 jaar
- 23-4-2007 Besluit stadsdeelraad in te stemmen met optimalisatie
- 12-7-2007 Second opinion LAgrouP
- 1-8-2007 Herzien businessplan SOS
- 6-8-2007 Passage over opeisbaarheid krijgt plek in garantstellingsovereenkomst
- 21-8-2007 Besluit van het dagelijks bestuur in te stemmen met garantstellings-overeenkomst via parafenmap
- 21-8-2007 Besluit B&W in te stemmen met voorwaarden voor garantie muzikmakerscentrum
- 23-8-2007 Ondertekening garantstellingsovereenkomst
- 17-9-2007 Begin bouw muzikmakerscentrum

- 1-11-2008 SOS informeert het dagelijks bestuur over bouwvertragingen
- 27-11-2008 SOS verzoekt stadsdeel om uitbreiding garantstelling
- dec-2008 Overleg tussen SOS, FGH Bank, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, PMB en Concern Financiën over uitbreiding garantstelling
- 26-1-2009 Stadsdeelraad stemt in met uitbreiding garantstelling
- 29-1-2009 Rapport KPMG over toezicht op SOS
- okt-2009 Opening muzyQ
- dec-2009 SOS informeert stadsdeel over problemen exploitatie
- 12-1-2010 Het dagelijks bestuur neemt besluit over maatregelen t.a.v. muzyQ
- apr-2010 Quicksan DSP-groep
- 8-4-2010 Rapport KPMG over toekomst muzyQ

Bijlage 3: Overzicht van geraadpleegde bronnen

1998

29-06-1998 Brief van de projectleider Polderweggebied aan de Werkgroep Invulling Vastgoed Onderwijs: *Polderweggebied laat een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar hergebruik Don Bosco gebouw*

2001

23-01-2001 Bosa Nova ontwerpers, Samenvatting en conclusies rapportage van Van Dorsser en HM architecten over aanpassing Don Bosco muziekgerelateerde functies

01-07-2001 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

01-09-2001 Investeringskosten Don Bosco cijfermatig

02-11-2001 Memo projectgroep Don Bosco Studio's: *toekomst van het Don Bosco gebouw*

2002

13-02-2002 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

23-08-2002 Reasult BV, *Rapportage projectvariant: Don Bosco*

16-09-2002 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

21-10-2002 Brief Triodos Bank aan SOS: *aankoop en verbouwing van de voormalige Don Bosco-school in Amsterdam-Oost*

07-11-2002 Memo Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied aan Projectbureau Polderweggebied: *Don Bosco*

07-11-2002 Brief Woningbedrijf Amsterdam: *Don Bosco*

2003

10-02-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

03-03-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

19-03-2003 Brief Amstelvliefbouw bv aan SOS: *Project Don Bosco*

19-05-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

28-05-2003 Brief Melody Line aan Projectbureau Polderweggebied: *Melody Line vraagt zich af het projectbureau onderhandelt met SOS*

02-06-2003 E-mail stadsdeel aan Projectbureau Polderweggebied: *melding jaarprogramma Bedrijfsverzamelgebouw Polderweg*

16-06-2003 SOS, *Investeren in de verbouwing van het Don Boscogebouw tot multifacilitair muziekcentrum: de varianten*

17-06-2003 Mailverkeer tussen Projectbureau Polderweggebied en stadsdeel: *kosten en financiering Don Bosco*

20-06-2003 Memo Melody Line: *Tarieven muziekruimten*

20-06-2003 Kamer van Koophandel Amsterdam, *uittreksel uit het handelsregister van Melody Line*

26-06-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

27-06-2003 Brief Projectbureau Polderweggebied aan Melody Line: *ontwikkeling Don Bosco gebouw*

01-07-2003 Brief Melody Line aan Portefeuillehouder Wonen & Werken

20-08-2003 Brief van Melody Line aan Projectbureau Polderweggebied: *toezeggingen die door het projectbureau aan Melody Line zijn gedaan*

25-08-2003 Gespreksverslag Don Bosco

26-08-2003 Verslag bijeenkomst Melody Line en Projectbureau Polderweggebied

09-09-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

- 19-09-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 06-10-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 21-10-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 21-10-2003 Memo in het kader van overleg SOS en PWG
- 24-10-2003 Brief Projectbureau Polderweggebied aan IDTV: *plannen SOS voor multi-facilitair muziekcentrum in Amsterdam Oost-Watergraafsmeer*
- 07-11-2003 Afsprakenlijst overleg Melody Line en Projectbureau Polderweggebied: *toezeggingen uit het verleden en huidige mogelijkheden*
- 10-11-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 18-11-2003 Gespreksverslag Don Bosco
- 20-11-2003 Brief SOS aan Melody Line: *onderhoud d.d. 17 november 2003*
- 24-11-2003 Brief Melody Line aan SOS: *Melody Line is van mening dat de muziekmarkt verzadigd is*
- 26-11-2003 Brief Melody Line aan Projectbureau Polderweggebied: *toezeggingen die door het projectbureau aan Melody Line zijn gedaan*
- 30-11-2003 Brief Projectbureau Polderweggebied aan Melody Line: *toezeggingen die door het projectbureau aan Melody Line zijn gedaan*
- 02-12-2003 Brief SOS aan Melody Line: *samenwerking bij muziekmakerscentrum*
- 05-12-2003 Brief Melody Line aan Projectbureau Polderweggebied: *toezeggingen die door het projectbureau aan Melody Line zijn gedaan*
- 09-12-2003 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 02-12-2003 Brief SOS aan Melody Line
- 2004**
- 09-01-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 23-02-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 08-03-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 24-03-2004 Schriftelijke vragen van VVD over Polderweggebied/Don Bosco
- 25-03-2004 E-mail van Projectbureau Polderweggebied met antwoorden op schriftelijke vragen van VVD
- 25-03-2004 E-mail van raadsgriffie aan Projectbureau Polderweggebied en stadsdeel over de vragen van de VVD
- 02-04-2004 E-mail van Melody Line aan VVD over de antwoorden op de gestelde vragen
- 20-04-2004 Raadscommissie Wonen, Ruimtelijke Ordening, Economie en Werk, Reiniging en Marktwezen, *Nota van Beantwoording en Wijzigingen behorende bij het Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied 2004*
- 21-04-2004 Gespreksverslag Don Bosco
- 23-04-2004 Brief van SOS aan de raadsleden van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *intenties van SOS en de stand van zaken met betrekking tot een nieuw te bouwen muziekmakerscentrum in het polderweggebied*
- 23-04-2004 E-mail van SOS aan Portefeuillehouder Wonen & Werken: *brief aan raadsleden*
- 26-04-2004 Voordracht en raadsbesluit stadsdeelraad: *Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied*
- 26-04-2004 Conceptverslag Stadsdeelraad 26 april 2004 en uitloop 27 april 2004
- 07-05-2004 Brief van stadsdeel, sector Wonen en Werken: *opdrachtverstreking aan SOS voor het verrichten van fase 1 van het haalbaarheidsonderzoek*
- 08-06-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 21-06-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco

- 28-06-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 29-06-2004 SOS, *Haalbaarheidsonderzoek nieuwbouw multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid*
- 29-07-2004 Brief van stadsdeelsecretaris aan Melody Line: *onderzoek mogelijkheid belangenverstrengeling inzake het toekomstige Muziekcentrum in het Polderweggebied*
- aug. 2004 Motivaction, *Eindrapportage marktverkenning muziekbeoefening namens Stichting Orfeos Studio*
- 23-08-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 13-09-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 16-09-2004 Brief SOS aan Portefeuillehouder Wonen & Werken stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *financiering multi-facilitair muziekcentrum*
- 20-09-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 20-09-2004 Brief SOS aan Projectbureau Polderweggebied: *brief aan portefeuillehouder*
- 07-10-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 11-10-2004 Brief Portefeuillehouder Wonen & Werken aan SOS: *multifacilitair muziekcentrum Polderweggebied*
- 25-10-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 03-11-2004 Kats & Waalwijk, *Risico inventarisatie garantstelling Multi Facilitair Centrum te Amsterdam*
- 08-11-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 10-11-2004 Brief Portefeuillehouder Wonen & Werken aan SOS: *multifacilitair muziekcentrum Polderweggebied*
- 10-11-2004 SOS, *Risicoanalyse continuïteitsgarantie deelraad voor het multifacilitaire muziekcentrum*
- 23-11-2004 Memo van Projectbureau Polderweggebied aan afdeling Financiën stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *garantstelling Muziekcentrum*
- 29-11-2004 Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, gespreksverslag werkgroep Don Bosco
- 07-12-2004 Besluit College van B&W, *Uitvoeringsregels met betrekking tot het verstrekken en/of garanderen van leningen aan derden*
- 13-12-2004 Brief van SOS aan Portefeuillehouder Wonen & Werken: *garantstelling multi-facilitair muziekcentrum*
- 21-12-2004 Flap bespreekpunt dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 2005**
- 17-01-2005 Memo Raadscommissie Wonen: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 17-01-2005 Conceptverslag raadscommissie Wonen
- 27-01-2005 E-mail van SOS aan Projectbureau Polderweggebied: *telefoongesprekken van SOS met commissieleden en politici om draagvlak te creëren voor mogelijke garantstelling*
- 31-01-2005 Voordracht en conceptraadsbesluit stadsdeelraad: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 31-01-2005 Verslag vergadering stadsdeelraad
- 21-02-2005 SOS: *verslag bespreking Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied / SOS*
- 28-02-2005 Verslag bespreking Projectbureau Polderweggebied/SOS
- 14-03-2005 Verslag vergadering stadsdeelraad

- 01-04-2005 Verslagen van de Stuurgroepvergaderingen van 15-1-2002 tot 15-3-2005
- 19-04-2005 Flap besprekpunt dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 22-04-2005 Offerte FGH Bank aan SOS: *indicatief schrijven inzake operational lease*
- 09-05-2005 Memo Raadscommissie Wonen: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 09-05-2005 Conceptverslag raadscommissie Wonen
- 09-05-2005 Memo Raadscommissie: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 30-05-2005 Voordracht en raadsbesluit stadsdeelraad: *continuïteitsgarantie multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid in het Polderweggebied*
- 30-05-2005 Voordracht stadsdeelraad: *beoordeling van het initiatief tot het stichten en exploiteren van een Muziekmakerscentrum aan de Polderweg (in het Polderweggebied) in het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht*
- 30-05-2005 Conceptverslag stadsdeelraadsvergadering
- 02-08-2005 Flap parafenmap en besluit dagelijks bestuur: *goedkeuring te verlenen voor de aanbidding van € 456.000,- als schadeloosstelling inzake het uit eigen beweging ontruimen van het bedrijfspand aan de Beijersweg 10 (Melodyline BV)*
- 15-09-2005 SOS, *Bedrijfsplan multi-facilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid*
- okt. 2005 Actielijst voor overleg uitvoeringsovereenkomst muziekmakerscentrum
- 21-10-2005 Memo SOS overzicht tripartiete overeenkomst SOS en FGH Bank
- 08-11-2005 Brief van Projectbureau Polderweggebied aan wethouder Financiën (centrale stad): *toets continuïteitsgarantie muziekmakerscentrum*
- 24-11-2005 Mailwisseling tussen Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam en Projectbureau Polderweggebied: *laatste ronde overeenkomst Polderweg - OCP*
- 09-12-2005 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 2006**
- 16-01-2006 Notitie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam: *restpuntennotitie Muziekmakerscentrum Polderweggebied*
- 30-01-2006 Projectbureau Polderweggebied, *Bestemmingsplan Polderweggebied, Wijziging 1 'Muziekmakerscentrum'*
- 30-01-2006 Besluit stadsdeelraad: *Bestemmingsplan Polderweggebied, Wijziging 1 'Muziekmakerscentrum'*
- 13-02-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 14-03-2006 Verslag Knelpuntenoverleg
- 16-05-2006 ToonendPartners, *Hergebruik muziekmakerscentrum, Amsterdam*
- 29-05-2006 Brief van SOS aan Portefeuillehouder Wonen & Werken: *verzoek om een stuurgroepvergadering Muziekmakerscentrum Polderweggebied*
- 30-05-2006 E-mailwisseling tussen Sector Wonen & Werken, Projectbureau Polderweggebied en SOS: *stuurgroepcorrespondentie*
- 19-06-2006 Verslag stuurgroep muziekmakerscentrum
- 19-06-2006 Verslag stuurgroep muziekmakerscentrum
- 26-06-2006 SOS en Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, *Uitvoeringsovereenkomst tussen stadsdeel en Stichting Orfeos Studio inzake ontwikkeling en realisatie van het Muziekmakerscentrum in het Polderweggebied*
- 03-07-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 04-07-2006 Flap besprekpunt en besluit dagelijks bestuur: *uitvoeringsovereenkomst tussen Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en Stichting Orfeos Studio*
- 04-07-2006 Definitieve besluitenlijst vergadering dagelijks bestuur
- 24-07-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum

- 12-08-2006 Memo van Projectbureau Polderweggebied: *overdracht muziekmakerscentrum*
- 14-08-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 21-08-2006 ToernendPartners, *Resultaatberekening hergebruik*
- 11-09-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 20-09-2006 Brief van Bestuursdienst aan de leden van de raadscommissie Ruimtelijke ontwikkeling en Waterbeheer (centrale stad): *kosten herontwikkeling Polderweggebied*
- 20-09-2006 Verslag van de raadscommissie Ruimtelijke ontwikkeling en Waterbeheer
- 05-10-2006 Brief van het dagelijks bestuur stadsdeel Oost aan B&W: *Polderweggebied: Reactie DB aan College van B&W*
- 11-10-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 23-10-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 30-10-2006 Verslag stuurgroep muziekmakerscentrum
- 13-11-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 04-12-2006 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 13-12-2006 Verslag Knelpuntenoverleg
- 2007**
- 10-01-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 22-01-2007 Verslag stuurgroep muziekmakerscentrum
- 23-01-2007 College van B&W: *uitslag stemming garantieverlening Muziekmakerscentrum*
- 23-01-2007 Agendapunt college van B&W: *garantieverlening Muziekmakerscentrum*
- 24-01-2007 E-mail van SOS aan Projectbureau Polderweggebied: *FGH*
- 31-01-2007 E-mail van SOS aan Projectbureau Polderweggebied: *garantie centrale stad*
- 05-02-2007 E-mailcontact tussen Projectbureau Polderweggebied en Concern Financiën: *2e garantstelling muziekmakerscentrum*
- 06-02-2007 E-mail van Projectbureau Polderweggebied aan Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam: *2e garantstelling muziekmakerscentrum*
- 06-02-2007 Intern mailverkeer van Projectbureau Polderweggebied: *afspraak meerpartijenovereenkomst SOS*
- 07-02-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 08-02-2007 Flap garantieverlening muziekmakerscentrum Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop (centrale stad)
- 08-02-2007 Verslag Raadscommissie voor Kunst en Cultuur, Lokale Media, Sport en Recreatie, Bedrijven, Deelnemingen en Inkoop
- 11-02-2007 E-mail van Projectbureau Polderweggebied aan Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam: *garantstelling Muziekmakerscentrum*
- 15-02-2007 E-mail van SOS aan Projectbureau Polderweggebied: *garantiebijeenkomst*
- 15-02-2007 SOS, *Memo aanpak garantstelling Muziekmakerscentrum door Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en Gemeente Amsterdam*
- 15-02-2007 Mailwisseling tussen SOS, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Afdeling Financiën stadsdeel, Concern Financiën, FGH Bank, Projectbureau Polderweggebied: *muziekmakerscentrum*
- 18-02-2007 E-mail van SOS met als bijlage de drie partijen overeenkomst: *concept-overeenkomst garantstelling muziekmakerscentrum*
- 19-02-2007 Mailwisseling tussen Projectbureau Polderweggebied, Afdeling Financiën stadsdeel: *continuïteitsgarantie Muziekmakerscentrum*
- 23-02-2007 E-mail van SOS aan Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Projectbureau Polderweggebied met cc aan Afdeling Financiën stadsdeel en FGH Bank met als bijlage aangepast concept leasegarantieovereenkomst (opgesteld door FGH): *aangepast concept leasegarantieovereenkomst*

- 01-03-2007 E-mail van SOS aan Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Concern Financiën, Projectbureau Polderweggebied, Afdeling Financiën stadsdeel, FGH Bank met het verslag van de het overleg van 27 februari 2007: *verslag driepartijoverleg (Muziekmakerscentrum)*
- 04-03-2007 E-mail van Projectbureau Polderweggebied aan Afdeling Financiën stadsdeel over verslag driepartijovereenkomst
- 05-03-2007 Brief van SOS aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel: *continuïteitsgarantie Muziekmakerscentrum Polderweggebied*
- 05-03-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 05-03-2007 E-mail van SOS aan het dagelijks bestuur: *verzoek aan DB Oost-Watergraafsmeer*
- 08-03-2007 Mailwisseling tussen SOS, Concern Financiën, Afdeling Financiën stadsdeel, Projectbureau Polderweggebied, Sector Wonen & Werken, FGH Bank: *gemeentegarantie Muziekmakerscentrum in relatie tot Europese regels*
- 08-03-2007 E-mail van SOS aan Concern Financiën, Afdeling Financiën stadsdeel, Projectbureau Polderweggebied en cc aan Sector Wonen & Werken van het stadsdeel met als bijlage het concept voor de leasegarantie: *garantieverklaring Muziekmakerscentrum*
- 09-03-2007 E-mailwisseling tussen Projectbureau Polderweggebied en Afdeling Financiën stadsdeel cc aan Concern Financiën met als bijlage het concept voor de leasegarantie: *garantieverklaring Muziekmakerscentrum*
- 10-03-2007 E-mail van Projectbureau Polderweggebied aan Afdeling Financiën stadsdeel met als bijlage het concept voor de leasegarantie: *garantie Muziekmakerscentrum versie 10 maart 2007*
- 10-03-2007 E-mail van Projectbureau Polderweggebied aan Afdeling Financiën stadsdeel met cc aan Concern Financiën: *garantie Muziekmakerscentrum*
- 13-03-2007 Verslag vergadering dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 20-03-2007 Besluit dagelijks bestuur Oost-Watergraafsmeer (niet in DB geweest): *meerpartijovereenkomst met betrekking tot de continuïteitsgarantie ten behoeve van het Muziekmakerscentrum in het Polderweggebied*
- 21-03-2007 Voordracht d.d. 07-03-2007 en raadsbesluit gemeenteraad, genomen tijdens zitting 14-03-2007: *garantieverlening Muziekmakerscentrum*
- 27-03-2007 Brief SOS aan raadsleden stadsdeel: *realisering muziekmakerscentrum Polderweggebied*
- 02-04-2007 Memo Projectbureau Polderweggebied aan stuurgroepleden SOS: *vaststelling SMP*
- 04-04-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 05-04-2007 Vergadering stafoverleg met portefeuillehouder Projectbureau Polderweggebied: *bespreken stukken t.b.v. Stuurgroep Muziekmakerscentrum*
- 10-04-2007 Flap parafenmap dagelijks bestuur (niet in DB geweest): *meerpartijovereenkomst met betrekking tot de continuïteitsgarantie ten behoeve van het Muziekmakerscentrum in het Polderweggebied*
- 11-04-2007 Verslag stuurgroep muziekmakerscentrum
- 12-04-2007 Projectbureau Polderweggebied, *memo Polderweggebied - oplossing tekort Grex 2006/2007*
- 12-04-2007 Besluitenlijst extra raadscommissie
- 12-04-2007 Memo raadscommissie Wonen en Grote Projecten: *Polderweggebied - oplossing tekort Grex 2006/2007*
- 17-04-2007 Verslag vergadering dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 23-04-2007 Besluit deelraad: *Polderweggebied – oplossing tekort GREX 2006/2007*
- 23-04-2007 Voordracht deelraad: *Polderweggebied – oplossing tekort GREX 2006/2007*
- 02-05-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 29-05-2007 Memo van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer Sector Wonen & Werken aan Projectbureau Polderweggebied: *reactie op e-mails 22 mei, paalresten in kuip D en in gebruik name plantsoen achter MCO*
- 29-05-2007 FGH Bank, *Operationele lease / gewijzigd*

- 29-05-2007 Mailwisseling tussen SOS, Projectbureau Polderweggebied, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling: *documenten muziekmakerscentrum*
- 30-05-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 12-07-2007 LAgrou, *Rapport Second opinion muziekmakerscentrum muzyQ*
- 12-07-2007 E-mail van Concern Financiën aan Rabobank: *standaard garantieverklaring*
- 16-07-2007 Mailwisseling tussen FGH Bank, Concern Financiën, controller Projectbureau Polderweggebied, FGH Bank, SOS, cc aan Concern Financiën met aangepaste gemeentegarantie als bijlage: *concept gemeentegarantie ten behoeve van geldlening SOS muziekmakerscentrum Amsterdam*
- 26-07-2007 E-mail van SOS aan FGH Bank, Rabobank met cc aan Concern Financiën, controller Projectbureau Polderweggebied, FGH Bank met aangepaste gemeentegarantie als bijlage: *garantie*
- aug. 2007 Afbouwggarantie aannemer (ongedateerd), Afbouwggarantie installateur d.d. 1-8-2007 en Afbouwggarantie Installateur d.d. 1-8-2007.
- 06-08-2007 E-mail van FGH Bank aan Concern Financiën en SOS met definitieve versie gemeentegarantie met aangepaste gemeentegarantie als bijlage: *garantie Muziekmakerscentrum*
- 10-08-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 13-08-2007 Mailwisseling over aanpassing notulen planteam muziekmakerscentrum
- 16-08-2007 SOS, *Gemeentegarantie geldlening definitief 16 augustus 2007*
- 16-08-2007 FGH Bank, *Financieringsaanvraag van € 23.650.000,-*
- 17-08-2007 Mailwisseling stadsdeel, FGH Bank en SOS: *nog aanvulling op flap en besluit*
- 21-08-2007 Flap parafenmap en besluit dagelijks bestuur: *meerpartijenovereenkomst met betrekking tot de gemeentegarantie ten behoeve van het Muziekmakerscentrum in het Polderweggebied*
- 21-08-2007 Flap College van B&W besluit: akkoord gaan met de voorwaarden, waaronder de garantie voor de betaling van leasetermijnen/huur/rente en aflossing in de periode 2017-2028 aan de bank ten behoeve van de bouw van het Muziekmakerscentrum wordt verstrekt
- 21-08-2007 Conceptverslag vergadering dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 23-08-2007 Getekende garantieovereenkomst Muziekmakerscentrum Polderweggebied
- 05-09-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 18-09-2007 Brief SOS aan Projectbureau Polderweggebied: *garantieovereenkomst Muziekmakerscentrum Polderweggebied*
- 25-09-2007 Brief van Afdeling Financiën stadsdeel aan SOS: *garantie Muziekmakerscentrum*
- 02-10-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 13-11-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 15-12-2007 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 2008**
- 16-01-2008 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 12-02-2008 Verslag planteam SOS
- 12-03-2008 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 16-04-2008 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 14-05-2008 Verslag planteam SOS
- 25-06-2008 Verslag planteam muziekmakerscentrum
- 01-11-2008 Brief van SOS aan het dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *oplevering muziekmakerscentrum*
- 15-11-2008 Memo SOS aan FGH Bank en Rabobank, *Uitlopen van de planning en de ontwikkeling van het bouwbudget muziekmakerscentrum Amsterdam*
- 27-11-2008 Brief van SOS aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *uitbreiding bouwkrediet ten behoeve van de bouw van het muziekmakerscentrum*

- dec. 2008 Projectmanagementbureau, *Risicoanalyse nieuwbouw Muziekmakersgebouw Oostpoort*
- 02-12-2008 Conceptverslag vergadering dagelijks bestuur Oost-Watergraafsmeer
- 19-12-2008 Notitie Projectmanagementbureau aan stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *toetsing verhoging krediet Stichting Orfeos Studio*
- 2009**
- 03-01-2009 Brief van SOS aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *uitbreiding garantstelling muziekmakerscentrum*
- 04-01-2009 Memo van portefeuillehouder/concerncontroller aan dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *aanvullende toelichting en reactie brief 3 januari 2009 SOS*
- 05-01-2009 E-mail juridisch adviseur stadsdeel aan concerncontroller stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *juridische toets - Uitbreiding Bouwkrediet Muziekmakerscentrum*
- 06-01-2009 Besluit dagelijks bestuur: *uitbreiding garantie Muziekmakerscentrum*
- 06-01-2009 Conceptverslag Vergadering dagelijks bestuur Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 07-01-2009 Brief KPMG aan Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *offerte inzake dienstverlening KPMG Corporate Finance*
- 12-01-2009 Brief van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer aan de raadsleden van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *uitbreiding garantstelling Muziekmakerscentrum*
- 13-01-2009 Flap actualiteit bespreekpunt dagelijks bestuur: *raadsbrief uitbreiding garantstelling muziekmakerscentrum* (afgekeurd door het dagelijks bestuur)
- 13-01-2009 Conceptverslag vergadering dagelijks bestuur Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 15-01-2009 Brief van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer aan de raadsleden van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *uitbreiding garantstelling Muziekmakerscentrum*
- 20-01-2009 Flap parafenmap dagelijks bestuur: *spoedprocedure raadsstukken garantstelling Muziekmakerscentrum bekrachtigen*
- 20-01-2009 Conceptverslag vergadering dagelijks bestuur Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 26-01-2009 Raadsvoordracht en besluit stadsdeelraad Oost-Watergraafsmeer: *uitbreiding garantstelling muziekmakerscentrum*
- 26-01-2009 Besluitenlijst deelraad
- 29-01-2009 KPMG, *Garantiestelling Stichting Orfeos Studio - muziekmakerscentrum*
- 30-01-2009 KPMG, *Muziekmakerscentrum Amsterdam*
- 01-02-2009 Aanvullende voorwaarden garantstelling muziekmakerscentrum
- 24-04-2009 TNO, *Evaluatie Drie Fysieke Projecten in stadsdeel Oost-Watergraafsmeer*
- 2010**
- 12-01-2010 Flap bespreekpunt dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *aanspraak garantiedepot*
- 12-01-2010 Besluit dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *aanspraak Stichting Orfeos Studio garantiedepot Muziekmakerscentrum*
- 12-01-2010 Agenda vergadering dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 08-04-2010 Brief van KPMG aan stadsdeelsecretaris en Afdeling Financiën stadsdeel: *toekomst scenario's Muziekmakerscentrum - CONCEPT*
- 09-04-2010 DSP-Groep, *Marktoriëntatie muziekmakerscentrum muzyQ*
- 19-04-2010 Brief van stadsdeelsecretaris en concerncontroller aan het dagelijks bestuur: *advies inzake garantstelling SOS/Muziekmakerscentrum*
- 20-04-2010 Besluit dagelijks bestuur Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: *advies inzake garantstelling SOS / muziekmakerscentrum*
- 20-04-2010 Vergadering dagelijks bestuur Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
- 02-07-2010 Memo stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, *Memo muziekmakerscentrum muzyQ*

- 27-07-2010 E-mail van Treasury aan het stadsdeel, met als bijlage college van B&W flap: *aanpassing garantie*
- 23-08-2010 Fakton, *Afwegingskader muzyQ*
- 01-09-2010 Fakton, *Beoordeling Business Case SOS/MAE*
- 23-09-2010 Fakton en Skonk, *Aanzet tot een business case muziekmakerscentrum 2011*
- 28-06-2011 Gemeente Amsterdam, Algemene Zaken en Financiën, *muzyQ Feitenrelaas, versie 28 juni 2011*
- 30-06-2011 Stichting Orfeos Studio, Feitenrelaas: *geschiedenis (ontwikkelings-) posities Orfeos Studio*
- 16-09-2011 Brief van FGH Bank aan Gemeente Amsterdam: *muziekmakerscentrum in Oostpoort*
- 08-11-2011 Brief van College van B&W aan onderzoekscommissie: *raadsonderzoek muziekmakerscentrum*
- 11-11-2011 Brief namens dagelijks bestuur aan onderzoekscommissie: *reactie op verslag onderzoekscommissie*

Bijlage 4: Overzicht onderzoeken, advies en dergelijke

Jaar	Uitvoerder	Titel	Opdrachtgever
2001	Van Dorsser en hm architecten	Financiële consequenties behoud Don Bosco school	Onbekend
2003	SOS	Investeren in de verbouwing van het Don Boscogebouw tot multifacilitair muziekcentrum: de varianten	Projectbureau Polderweggebied
2004	Motivaction	Eindrapportage marktverkenning muziekbeoefening namens Stichting Orfeos Studio	Orfeos Studio
2004	SOS	Haalbaarheidsonderzoek multifacilitair centrum voor muziekbeoefening en muziekgerelateerde bedrijvigheid	Eigen initiatief
2004	Kats & Waalwijk	Risico inventarisatie garantstelling Multi Facilitair Centrum te Amsterdam	Projectbureau Polderweggebied
2005	SOS	Bedrijfsplan multifacilitair centrum voor muziekbeoefening	Eigen initiatief
2006	ToornendPartners	Muziekmakerscentrum Amsterdam (2006)	Orfeos Studio
2007	LAGroup	Rapport Second Opinion muziekmakerscentrum muzyQ	Orfeos Studio
2007	SOS	Business Plan muzyQ muziekmakerscentrum	Eigen initiatief
2010	DSP-groep	Marktorientatie Muziekmakerscentrum muzyQ	Stadsdeel Oost
2010	KPMG	Toekomst scenario's Muziekmakerscentrum	Stadsdeel Oost
2010	Fakton	Afwegingskader muzyQ	Stadsdeel Oost
2010	Fakton	Beoordeling Business Case SOS/MAE	Stadsdeel Oost
2010	Fakton & Schonk	Aanzet tot een business case Muziekmakerscentrum	Stadsdeel Oost
2011	SOS	Geschiedenis (ontwikkelings-) posities Orfeos Studio	Eigen initiatief

Bijlage 5: Overzicht van bestuurders

1. Wethouders gemeente Amsterdam

	Ruimtelijke ordening	Financiën en Economische Zaken	Cultuur
Vanaf (of eerder) 2002	D. Stadig (sinds 1994) (PvdA)	G. Dales (sinds 2000) (VVD)	H. Belliot (PvdA)
2003	D. Stadig (PvdA)	G. Dales (VVD)	H. Belliot (PvdA)
2004	D. Stadig (PvdA)	G. Dales wordt in januari opgevolgd door F. Huffnagel (VVD)	H. Belliot (PvdA)
2005	D. Stadig (PvdA)	F. Huffnagel wordt in mei opgevolgd door L. Griffith (VVD)	H. Belliot (PvdA)
2006	D. Stadig (PvdA) April: M. van Poelgeest (GroenLinks)	L. Griffith (VVD) April: L. Asscher (PvdA)	H. Belliot (PvdA) April: C. Gehrels (PvdA)
2007	M. van Poelgeest (GroenLinks)	L. Asscher (PvdA)	C. Gehrels (PvdA)
2008	M. van Poelgeest (GroenLinks)	L. Asscher (PvdA)	C. Gehrels (PvdA)
2009	M. van Poelgeest (GroenLinks)	L. Asscher (PvdA)	C. Gehrels (PvdA)
2010	M. van Poelgeest (GroenLinks)	L. Asscher (PvdA)	C. Gehrels (PvdA)

2. Dagelijks bestuur stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

	Stadsdeelvoorzitter	Wonen en Ruimtelijke ordening	Financiën	Kunst en Cultuur
Tot verkiezingen 2002	J. Koningh (PvdA), voorzitter stadsdeel Oost en Oost-Watergraafsmeer van 1990 tot 2002	J. Prins (PvdA) (sinds 1998)	P. Sertons (GroenLinks) vice-voorzitter stadsdeel Watergraafsmeer en Oost-Watergraafsmeer 1996 tot 2006	
2002	E. van der Wall (PvdA)	J. Prins (PvdA)	P. Sertons (GroenLinks)	A. Tanja (GroenLinks)
2003	E. van der Wall (PvdA)	J. Prins (PvdA)	P. Sertons (GroenLinks), Plv. voorzitter	A. Tanja (GroenLinks)
2004	Januari: M. Verbeet (PvdA)	J. Prins (PvdA)	P. Sertons (GroenLinks), Plv. voorzitter	A. Tanja (GroenLinks)
2005	M. Verbeet (PvdA)	31 januari 2005 aftreden J. Prins 14 maart G. Princen (PvdA)	P. Sertons (GroenLinks), Plv. voorzitter	A. Tanja (GroenLinks)
2006	M. Verbeet (PvdA)	G. Princen (PvdA)	P. Sertons (GroenLinks), Plv. voorzitter	A. Tanja (GroenLinks)
Vanaf mei 2006	M. Verbeet (PvdA)	G. Princen (PvdA)	S. Ceha (Méérbelangen)	A. Tanja (GroenLinks), Plv. voorzitter
2007	M. Verbeet (PvdA)	G. Princen (PvdA)	S. Ceha (Méérbelangen)	A. Tanja (GroenLinks), Plv. voorzitter 10 december 2007 afgetreden
2008	M. Verbeet (PvdA) Neemt per 1 jan portefeuille Polderweggebied over	G. Princen (PvdA)	S. Ceha (Méérbelangen)	14 april W. Paquay (SP)
2009	M. Verbeet (PvdA)	G. Princen (PvdA)	S. Ceha (Méérbelangen)	W. Paquay (SP)
2010	M. Verbeet (PvdA)	G. Princen (PvdA)	S. Ceha (Méérbelangen)	W. Paquay (SP)
Vanaf mei 2010	F. Elatik (PvdA), oktober - november tijdelijk afgetreden	G. Princen (PvdA), 4 oktober 2010 afgetreden, 23 november opgevolgd door T. Reuten (PvdA)	J. van Spijk D66	L. Thesingh (GroenLinks)

Bijlage 6: Betrokken organisaties

Bestuursdienst Amsterdam Concern Financiën
Centrale stad
Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO)
DSP-Groep
FGH Bank
Kats & Waalwijk Groep
KPMG
LAgrouP
Melody Line
Motivaction
Muziekmakerscentrum Amsterdam Exploitatie BV (MAE)
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)
Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (OCP)
Projectbureau Polderweggebied
ProjectmanagementBureau Centrale Stad (PMB)
Rabobank
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
Stichting Orfeos Studio (SOS)
Tamariu Holding
ToornendPartners
VastgoedCultuurFonds

Vervolg brief d.d. 16 september 2011
Gericht aan Gemeente Amsterdam inzake Muziekmakerscentrum in Oostpoort

De insteek van de financiering is inderdaad gedurende de gesprekken gewijzigd van een leaseproduct naar een bouw- en exploitatiefinanciering. Van meet af aan is door onze medewerkers gecommuniceerd dat een garantie van overheidswege voorwaarde was voor de financiering, mede gelet op de specifieke aard van het object en het feit dat de schuldenaar geen ervaring had met bouwprojecten.

Voor de goede orde kunnen wij u tenslotte berichten dat wij geen volledig inzicht hebben gekregen in de besluitvorming van de gemeente en het stadsdeel. Bij een aantal gelegenheden is ons bericht dat deze (interne) besluitvorming niet openbaar was.

Met vriendelijke groet,

FGH Bank N.V.



Bijlage 8: Reactie dagelijks bestuur

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020-25 14 020
Fax 020-253 5900



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Cluster Dagelijks Bestuur

Onderzoekscommissie deelraad Oost
t.a.v de heer R. Torn
p/a Stadsdeel Oost
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Datum 11 november 2011
Ons kenmerk 284403
Behandeld door R. Wijnands
Doorkiesnummer 020-2534153
E-mail r.wijnands@oost.amsterdam.nl

Onderwerp Reactie dagelijks bestuur stadsdeel Oost op verslag onderzoekscommissie
garantstelling muziekmakerscentrum

Geachte heer Torn, beste Rik,

Het dagelijks bestuur heeft met belangstelling kennis genomen van het verslag van de onderzoekscommissie naar de garantstelling muziekmakerscentrum. Dank voor het feit dat het dagelijks bestuur de gelegenheid heeft gekregen om vóór publicatie het rapport (behoudens conclusies en aanbevelingen) te beoordelen op:

1. feitelijke onjuistheden;
2. gebruik van vertrouwelijke informatie;
3. de belangen van het stadsdeel.

Door middel van deze brief brengt het dagelijks bestuur zijn bevindingen ter kennis van de onderzoekscommissie.

Ad 1. feitelijke onjuistheden

In het rapport wordt naast informatie verkregen van de geïnterviewden, zeer veel feitenmateriaal gebruikt. Het dagelijks bestuur heeft niet elk van deze feiten op juistheid gecontroleerd. Wel is het rapport zorgvuldig gelezen waarbij vooral gekeken is naar of de gepresenteerde feiten consistent worden weergegeven en of de feiten die worden weergegeven overeenkomen met de chronologie van het dossier. Op basis van deze lezing heeft het dagelijks bestuur geen feitelijke onjuistheden aangetroffen. Wel zou het dagelijks bestuur ten aanzien van het juist presenteren van feiten graag de volgende zaken onder uw aandacht brengen.

Op pagina 60 onder "garantiebedrag van 1,5 miljoen euro niet bekend bij stadsdeel". De huidige formulering roept bij het dagelijks bestuur vragen op. Wordt hier gesteld dat doordat de centrale stad garant zou staan voor 1,5 miljoen euro per jaar voor de tweede tien jaar de garantstelling van het stadsdeel ook 1,5 miljoen per jaar bedraagt? Of wordt hier gesteld dat doordat de centrale stad garant zou staan voor 1,5 miljoen euro per jaar voor de tweede tien jaar het stadsdeel had kunnen weten dat de garantstelling van het stadsdeel ook 1,5 miljoen per jaar zou bedragen? Of wordt hier nog iets anders geconcludeerd? Wellicht kan de passage herschreven worden zodat de strekking duidelijker wordt.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Op pagina 79 wordt melding gemaakt van de inschrijving van de exploitatie BV MAE in 2008. In het verslag is dit de eerste vermelding van de BV. De indruk zou kunnen ontstaan dat ook pas vanaf dit moment bekend was dat het muziekmakerscentrum door middel van een BV geëxploiteerd zou worden. Dit was echter al eerder bekend. Zie hiervoor onder andere het herziene business plan van SOS van 1 augustus 2007 en de second opinion van LAgroun van 12 juli 2007.

Op pagina 81 wordt onder "onvoldoende startfinanciering" gesteld dat SOS bij de opening van het gebouw niet over voldoende middelen beschikt om de exploitatie op een wijze te starten. Ook verderop in deze alinea wordt gesproken over SOS in relatie tot de exploitatie. In optiek van het DB betreft het hier MAE en niet SOS.

P86: Historisch overzicht 3-1-2004 Rapport Kats & Waalwijk, dit hoort 3-11-2004 te zijn.

Ad 2. gebruik van vertrouwelijke informatie

In bijlage 4 "Overzicht onderzoeken, advies en dergelijke" worden drie rapporten van Fakton genoemd. Deze rapporten vallen echter nog onder het kabinet. Voor zover het dagelijks bestuur dit kan nagaan, wordt de inhoud van deze rapporten niet gebruikt in het verslag en wordt het kabinet niet geschonden.

Ad 3. de belangen van het stadsdeel

Het dagelijks bestuur heeft ten aanzien van de belangen van het stadsdeel een aantal zorgpunten.

Op pagina 7 wordt in de paragraaf "Achtergrond" in de tweede alinea gesteld: "Er is dus sprake van een andere constructie ... gevraagd."

In optiek van het dagelijks bestuur is dit een (eerste) conclusie op basis van alle gegevens die de commissie heeft beoordeeld, terwijl het hier - zeker in de context van achtergrondinformatie - wordt gepresenteerd als een feit. Met deze passage op deze plek in het verslag wordt mogelijk direct een negatief oordeel gegeven over de verhouding deelraad en dagelijks bestuur. Wellicht kan een herformulering van deze alinea dit effect wegnemen.

Op pagina 29 onder 4.2 tweede alinea wordt de taak van de stadsdeelraad omschreven: "De stadsdeelraad heeft, naast zijn verordende en taakstellende taak, tevens de taak het dagelijks bestuur te controleren." En op pagina 7:

De aanleiding voor het onderzoek is dat de raad bestudering van en reflectie op de hele gang van zaken, met name op het besluitvormingsproces, wenselijk vindt. Het verslag betreft nu vooral de toenmalige portefeuillehouders en wethouders, ambtenaren van stadsdeel en centrale stad en de initiatiefnemers. Uit het verslag is niet op te maken in welke mate is onderzocht of de raad haar taak als taakstellende maar ook juist haar taak als controlerend orgaan naar behoren heeft kunnen vervullen. Het dagelijks bestuur veronderstelt - gezien de aanleiding van het onderzoek - dat dit verder aan bod komt in de conclusies en aanbevelingen en kijkt daarnaar uit.

Op pagina 31 onder 4.4 "uitvoeringsregels worden van toepassing" zijnde uitvoeringsregels voor B&W uiteengezet.

Onder 4.5 op pagina 32 wordt gesteld dat de onderzoekscommissie zal nagaan in hoeverre de belangrijkste wet- en regelgeving bij de garantstelling muziekmakerscentrum zijn nageleefd.

Ambtenaren van de centrale stad zijn zeer nauw bij de verschillende stadia van de garantstelling betrokken geweest. In het college van B&W en de gemeenteraad zijn verschillende besluiten genomen ten aanzien van de garantstelling. Zowel de betrokken ambtenaren als het college van B&W hebben meerdere keren de gelegenheid gehad de garantstelling te toetsen aan de eigen uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en het stadsdeel hun bevindingen te rapporteren. De financiële afwikkeling van dit dossier rust voornamelijk uitsluitend op het stadsdeel, aangezien het (huidige) college van mening is dat met name het stadsdeel verantwoordelijk is voor de nu ontstane problemen. Ten aanzien van de centrale stad (ambtenaren en college van B&W) zou het dagelijks bestuur daarom graag zien dat er meer wordt ingezoomd op verschillende besluitvormingsmomenten en de communicatieve relatie tussen het college van B&W

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

en het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost Watergraafsmeer. Het dagelijks bestuur is hierbij vooral geïnteresseerd in het besluit van het college van B&W en het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost Watergraafsmeer om af te zien van juridische toetsing van de garantstelling. Uit het verslag blijkt vooralsnog dat er uitsluitend toetsing op financiële aspecten heeft plaatsgevonden.

Op pagina 40 onder 5.4 "Projectbureau Polderweggebied" wordt nadrukkelijk ingezoomd op de toerusting van het projectbureau Polderweggebied. Het dagelijks bestuur kan zich voorstellen dat naar aanleiding van deze bevindingen conclusies en aanbevelingen worden gedaan ten aanzien van projectorganisaties door het stadsdeel. In het licht van de actuele discussie over het voortbestaan van de stadsdelen acht het dagelijks bestuur het van belang dat eventuele conclusies over de projectorganisatie Polderweggebied ingekaderd zijn in de (politieke) context van destijds en niet de indruk wordt gewekt dat deze tevens aan de huidige organisatie toe te schrijven is.

Op pagina 54 laatste alinea van paragraaf 7.2 "uitvoeringsovereenkomst" worden, naar aanleiding van een gesprek met SOS, de verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst vermeld. In optiek van het dagelijks bestuur is met de huidige woordkeuze en zinsopbouw niet duidelijk welke zaken geschaard moeten worden onder mening van SOS en welke zaken feitelijk in de uitvoeringsovereenkomst zijn vastgelegd cq of de onderzoekscommissie de mening van SOS deelt of bestrijdt. In de huidige gesprekken met SOS over de koop van het muziekmakerscentrum, wordt door SOS steeds verwezen naar de achterblijvende gebiedsontwikkeling als belangrijk(st)e oorzaak voor de problemen met de exploitatie. Met het oog op een mogelijk juridisch traject is het dagelijks bestuur bezorgd dat SOS deze alinea, met name in deze bewoording, gaat gebruiken om hun argumentatie te onderbouwen. Mogelijk dat er in deze tekst nog nuances aan te brengen zijn, waardoor minder de indruk zou kunnen ontstaan dat snellere gebiedsontwikkelingen binnen de macht van het stadsdeel lag. In het verslag worden diverse externe onderzoeken genoemd die kanttekeningen stellen bij de haalbaarheid van de exploitatie, waardoor het naar de mening van het DB niet uitsluitend de achterblijvende gebiedsontwikkeling reden is voor de tegenvallende exploitatie.

Op pagina 83 onder "De initiatiefnemers" wordt ingegaan op de actuele situatie ten aanzien van het muziekmakerscentrum. In optiek van het dagelijks bestuur ligt het heden buiten de scope van het onderzoek. Wat hierin de belangen van het stadsdeel schaaft, is dat SOS wel de mogelijkheid krijgt hun mening en gevoelens over de huidige gang van zaken te geven, maar er geen wederhoor heeft plaatsgevonden bij de huidige betrokken portefeuillehouders en ambtenaren. Onder andere de opmerking: "door SOS is meerdere malen geprobeerd om in gesprek te treden met het stadsdeel, maar zonder veel succes" geeft in optiek van het dagelijks bestuur geen juiste voorstelling van zaken. Kortom, het dagelijks bestuur vindt dat in de huidige opzet deze slotalinea een voorstelling van zaken weergeeft die niet nader is getoetst bij het dagelijks bestuur.

Het dagelijks bestuur complimenteert de onderzoekscommissie met het rapport. Het rapport is zeer prettig te lezen waarbij de commissie er in is geslaagd een zeer grote hoeveelheid uiteenlopende informatie op een heldere wijze te presenteren. Uiteraard is het dagelijks bestuur bereid om op bovenstaande punten een nadere toelichting te geven indien gewenst.

Namens het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost
Vriendelijke groeten,



Fatima Elatik
stadsdeelvoorzitter

Bijlage 9: Protocol werkafspraken onderzoek muzikmakerscentrum

Protocol werkafspraken onderzoek muzikmakerscentrum

Inleiding

In mei 2005 heeft de raad van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer ingestemd met een garantstelling voor het muzikmakerscentrum in Oostpoort. In 2007 heeft het DB dit gewijzigd en verhoogd. Inmiddels is het muzikmakerscentrum stevig in de problemen gekomen, waardoor het stadsdeel een groot financieel risico loopt. De raad van stadsdeel Oost heeft naar aanleiding hiervan op 26 juli 2010 unaniem besloten een onderzoek te doen en heeft daarvoor een commissie ex artikel 84 Gemeentewet ingesteld.

De centrale onderzoeksdoelen volgens het raadsbesluit luiden:

1. *Waarheidsvinding over het hele traject van voorbereiding, besluitvorming en (bestuurlijke) uitvoering van de garantstelling.*
2. *Lering trekken uit het verleden en dit vertalen in aanbevelingen aan de stadsdeelraad.*

Doel van de werkafspraken

Voor een goed verloop van het raadsonderzoek is het noodzakelijk dat duidelijke afspraken zijn gemaakt. Door vooraf deze werkafspraken te maken kan het onderzoek beter worden gepland. Ook kan op deze wijze worden voorkomen dat er onnodig extra kosten of vertraging in de uitvoering van het onderzoek ontstaan.

1. Organisatieonderdelen

De onderzoekscommissie geeft, voor zover mogelijk vooraf en verder gedurende het onderzoek schriftelijk via de griffier bij de stadsdeelsecretaris aan welke organisatieonderdelen zij in elk geval in haar onderzoek wil betrekken. De stadsdeelsecretaris informeert het desbetreffende organisatieonderdeel en stelt de griffier daarvan binnen één werkdag op de hoogte. Tevens stelt hij aan de desbetreffende organisatieonderdelen een kopie beschikbaar van deze werkafspraken.

2. Toegang tot gevraagde informatie

Alle verzoeken tot informatie worden schriftelijk (mail en brief via bestuurssecretariaat) via de griffier aangemeld bij de stadsdeelsecretaris. De stadsdeelsecretaris leidt deze verzoeken onmiddellijk door naar de relevante functionaris(sen).

Bij de stadsdeelsecretaris worden op verzoek van de onderzoekscommissie documenten die met de vragen van onderzoekscommissie muzikmakerscentrum verband houden verzameld. Een inhoudsopgave van de stukken wordt aan de griffier overlegd.

De stadsdeelsecretaris zorgt er voor dat zijn ambtenaren de gevraagde informatie correct en snel ter beschikking stellen. De maximale termijn hiervoor bedraagt twee werkdagen. De gevraagde informatie wordt in kopie verstrekt, in uitzonderlijke gevallen worden originelen ter beschikking gesteld. In dat geval worden aanvullende afspraken gemaakt over retournering van de stukken.

Mocht de gevraagde informatie niet binnen deze termijn ter beschikking kunnen worden gesteld, dan laat de stadsdeelsecretaris de griffier direct weten wat de redenen daarvoor zijn en op welke termijn de gevraagde informatie alsnog geleverd wordt.

3. Fysieke toegang tot organisatieonderdelen

De onderzoekscommissie moet fysieke toegang hebben tot de organisatieonderdelen waartoe het onderzoek zich uitstrekt. Deze fysieke toegang is bedoeld als mogelijkheid voor de onderzoekscommissie om fysiek navraag te kunnen doen bij verschillende organisatieonderdelen voor de beantwoording van korte vragen, dan wel het inzien van documenten. De fysieke toegang vindt plaats in samenspraak met de stadsdeelsecretaris en de griffier. Dit ter voorbereiding voor de eventueel te houden interviews, om op efficiënte manier interviews te kunnen afnemen, om kleine details te kunnen navragen, en ook fysieke waarneming te kunnen uitvoeren.

Alle verzoeken tot fysieke toegang worden schriftelijk via de griffier aangemeld bij de stadsdeelsecretaris. Daarbij worden de redenen en het doel van het verzoek om fysieke toegang aangegeven. De stadsdeelsecretaris leidt deze verzoeken onmiddellijk door naar de relevante functionaris(sen).

De stadsdeelsecretaris zorgt er voor dat zijn ambtenaren de gevraagde toegang binnen één werkdag nadat het verzoek is gedaan, ook garanderen. Mocht de gevraagde toegang niet binnen de maximale termijn van één werkdag verleend kunnen worden, dan laat de stadsdeelsecretaris de griffier direct weten wat de redenen daarvoor zijn en op welke termijn de gevraagde toegang alsnog verleend wordt.

4. Medewerking van functionarissen bij organisatieonderdelen

De onderzoekscommissie moet snel en adequaat afspraken kunnen maken met functionarissen (bijvoorbeeld voor een interview).

Alle verzoeken tot afspraken met functionarissen worden schriftelijk via de griffier aangemeld bij de stadsdeelsecretaris. De stadsdeelsecretaris leidt deze verzoeken onmiddellijk door naar de relevante functionaris(sen).

In de uitnodigingsbrief wordt een aanduiding van het gespreksonderwerp gegeven. Tevens wordt in de brief melding gemaakt van verslaglegging van het gesprek en van goedkeuring van het gespreksverslag. Voor zover aanwezig worden vragen vooraf aan de te interviewen functionaris toegezonden ter voorbereiding van het gesprek. Dit betekent niet dat het gesprek bij voorbaart beperkt is tot de vooraf ingediende vragen. De af te spreken termijn voor een te houden gesprek zal dusdanig zijn, dat de functionaris zich voldoende zal kunnen voorbereiden. De stadsdeelsecretaris zorgt er voor dat zijn ambtenaren de gevraagde afspraak binnen twee werkdagen na ontvangst van het verzoek bevestigen. Mocht dit wegens omstandigheden niet mogelijk zijn, zal de stadsdeelsecretaris hierover berichten aan de griffier.

5. Afhandeling van verzoeken om informatie, toegang of afspraken met functionarissen

Alle verzoeken die worden ingediend door de griffier worden geregistreerd door zowel de griffier als door de stadsdeelsecretaris. Ook wordt door zowel de griffier als de stadsdeelsecretaris een register bijgehouden van de verstrekte informatie, de gemaakte afspraken en de organisatieonderdelen die daadwerkelijk fysiek zijn bezocht.

6. Behandeling van vertrouwelijke informatie

De leden van de onderzoekscommissie zullen zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan met alle informatie, documenten en e-mails verband houdende met het werk van de commissie. De onderzoekscommissie zal zijn werk in vertrouwelijkheid verrichten. De leden zullen derhalve niet naar anderen communiceren over het werk van de commissie. Alles blijft vertrouwelijk tot de afronding van het eindrapport.

7. Problemen- of geschillenregeling

Indien zich een probleem of geschil voordoet ten aanzien van de onderwerpen zoals hierboven beschreven, stelt de voorzitter van de onderzoekscommissie of de griffier zich in contact met de stadsdeelsecretaris. In onderling overleg wordt getracht het probleem zo spoedig mogelijk op te lossen. Mocht het probleem niet oplosbaar zijn en de onderzoekscommissie is van mening dat ten onrechte een verzoek ten aanzien van de onderwerpen zoals hierboven beschreven niet wordt ingewilligd, dan laat zij dit schriftelijk door de voorzitter aan de stadsdeelsecretaris weten. Daarna volgt overleg tussen de voorzitter van de onderzoekscommissie en de stadsdeelsecretaris.

8. Slotbepalingen

Het dagelijks bestuur krijgt de gelegenheid om vóór publicatie het rapport (behoudens conclusies en aanbevelingen) in hard copy gedurende drie werkdagen in te zien, teneinde het te beoordelen op:

1. feitelijke onjuistheden;
2. gebruik van vertrouwelijke informatie;
3. de belangen van het stadsdeel.

Het dagelijks bestuur brengt zijn bevindingen ter kennis van de onderzoekscommissie. Eventuele kwesties betreffende de feitelijke grondslag, de vertrouwelijkheid en/of het belang van het stadsdeel worden opgelost in overleg tussen het dagelijks bestuur en de onderzoekscommissie.

Bij onduidelijkheden of verschil van inzicht over toepassing van onderhavige afspraken vindt overleg plaats tussen de voorzitter van de onderzoekscommissie en de stadsdeelsecretaris.

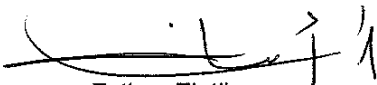
In dit verband zal de griffier de stadsdeelsecretaris tijdig informeren over de datum van aanlevering van het rapport.

Amsterdam, ~~27~~ januari 2011

Namens de onderzoekscommissie
muzikmakerscentrum,


Rik Tom
voorzitter

Namens het Dagelijks Bestuur,


Fatima Elatik,
stadsdeelvoorzitter

Bijlage 10: Huisregels onderzoekscommissie muziekmakerscentrum

1. Ingeval een lid verlaat is voor een vergadering van de commissie of verhinderd is deze bij te wonen, zal hij dit zo spoedig mogelijk aan de griffier berichten.
2. Alle vergaderingen van de commissie (bijv. procedurevergaderingen, gesprekken en werkbezoeken) zijn vertrouwelijk van aard.
3. De leden zullen zorgvuldig en vertrouwelijk omgaan met alle informatie, documenten en e-mails verband houdende met het werk van de commissie.
4. De leden zullen naar buiten toe zeer terughoudend zijn over de behandeling van zaken die verband houden met het werk van de commissie.
5. De leden zullen in de commissie(s) en raad zich onthouden van de behandeling van aan het werk van de commissie gerelateerde beleidsonderwerpen.
6. De leden zullen zich ten aanzien van het werk van de commissie onthouden van contacten met de pers. In overleg met de leden zal de voorzitter namens de commissie de contacten met de pers onderhouden.
7. De leden zullen zich ten aanzien van het werk van de commissie onthouden van actieve contacten met externen. De leden zullen in hun evt. contacten met derden aangaande het werk van de commissie doorverwijzen naar de voorzitter. Contacten met externen zullen niet verder gaan dan het in ontvangst nemen van informatie (dus niet: vervolggesprekken aangaan, contacten leggen met andere personen of zelf onderzoek instellen). Externen zullen worden verzocht hun informatie zo mogelijk op schrift te stellen en vervolgens aan de commissie te doen toekomen.
8. Ingeval een lid zijn/haar fractievoorzitter op enig moment wenst te consulteren over het werk van de commissie, dient hij/zij, vooraleer daartoe over te gaan, de commissie daarvan in kennis te stellen.

Bijlage 11: Instelling onderzoekscommissie



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost
Deelraad



Voordracht voor de raadsvergadering van
26 juli 2010



Datum: 26 juli 2010
Onderwerp: Onderzoek door stadsdeelraad naar besluitvorming
garantstelling Muziekmakerscentrum Oostpoort

VOORDRACHT

Betreft onderzoek door de stadsdeelraad naar besluitvorming garantstelling Muziekmakerscentrum Oostpoort

Inleiding

Op 30 mei 2005 heeft de stadsdeelraad van Amsterdam Oost-Watergraafsmeer besloten in te stemmen met het verstrekken van een continuïteitsgarantie van een leaseovereenkomst tussen door de Stichting Ofreos Studio en de Fries Groningse Hypotheekbank gedurende 10 jaar.

Voorafgaand aan de raadsvergadering van 30 mei 2005 heeft de commissie Wonen en Grote Projecten van Amsterdam Oost-Watergraafsmeer twee maal, in januari 2005 en mei 2005, over dit onderwerp gediscussieerd.

Vijf jaar na de besluitvorming blijkt dat Stadsdeel Amsterdam Oost grote financiële risico's loopt. Deze constatering leidt er toe dat er reflectie wenselijk is door de stadsdeelraad van Amsterdam Oost op het besluitvormingsproces. Dit kan door het instellen van een onderzoek door de stadsdeelraad.

Onderzoek

Uit de Verordening op de Stadsdelen blijkt dat de stadsdeelraad geen onderzoek kan instellen in de zin van artikel 155a e.v. van de gemeentewet. De gemeenteraad heeft de onderzoeksbevoegdheid die voort vloeit uit de Gemeentewet niet overgedragen aan de stadsdeelraad. Dit neemt niet weg dat de stadsdeelraad wel degelijk onderzoek kan doen naar het besluitvormingsproces. Het onderzoek past in de controlerende functie van de stadsdeelraad en past bij de reflectie die de stadsdeelraad wenst naar het eigen handelen.

Commissie

De stadsdeelraad stelt een commissie in volgens artikel 84 Gemeentewet die het onderzoek naar het besluitvormingsproces zal uitvoeren. Deze commissie bestaat uit 6 leden, vanuit iedere politieke partij vertegenwoordigd in de stadsdeelraad 1 lid. De commissie kiest uit haar midden een voorzitter en een vicevoorzitter. De commissie zal de uitkomsten van haar onderzoek neerleggen in een rapport. Dit rapport zal in een openbare vergadering van de stadsdeelraad worden besproken.

De leden van deze commissie kunnen in de vergadering van 21 september 2010 door de stadsdeelraad worden benoemd. Iedere fractie kan uit haar midden een lid voor deze commissie bij de stadsdeelraad ter benoeming voordragen.

Doel

Het eerste doel van het onderzoek is waarheidsvinding over het hele traject van voorbereiding, besluitvorming en (bestuurlijke) uitvoering van de garantstelling. Het tweede doel is lering te trekken uit het verleden en dit te vertalen in aanbevelingen aan de stadsdeelraad.

Kabinet

Deze voordracht wordt besproken in een besloten raadsvergadering. Daarmee is deze voordracht en het besluit kabinet. Deze voordracht en het besluit worden openbaar op het moment dat de financiële situatie van het Muziekmakerscentrum Oostpoort, de financiële risico's die Stadsdeel Oost loopt en de ingezette scenario's openbaar worden.

Het onderzoek gaat van start als de situatie rondom het Muziekmakerscentrum Oostpoort stabiel is.



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost
Deelraad

Besluit voor de raadsvergadering van
26 juli 2010

Datum: 26 juli 2010
Onderwerp: Onderzoek door stadsdeelraad naar besluitvorming garantstelling
Muziekmakerscentrum Oostpoort

B E S L U I T

Betreft onderzoek door de stadsdeelraad naar besluitvorming garantstelling Muziekmakerscentrum Oostpoort

De stadsdeelraad van Amsterdam Oost besluit:

1. Dat hij een onderzoek instelt naar het besluitvormingsproces omtrent de garantstelling Muziekmakerscentrum Oostpoort.
2. Dat het eerste doel van dit onderzoek waarheidsvinding is over het hele traject van voorbereiding, besluitvorming en (bestuurlijke) uitvoering van de garantstelling en het tweede doel van het onderzoek lering trekken uit het verleden is, teneinde dit te vertalen in aanbevelingen aan de stadsdeelraad.
3. Dat hij uit zijn midden een commissie instelt, die belast is met het uitvoeren van dit onderzoek en dat de leden van deze commissie – op voordracht van de deelraadsfracties – in de vergadering van 21 september 2010 door de stadsdeelraad zullen worden benoemd.
4. Dat het onderzoek van start gaat als de situatie rondom het Muziekmakerscentrum Oostpoort stabiel is, de stadsdeelraad besluit wanneer de situatie stabiel is en het onderzoek start.
5. Dat dit besluit openbaar wordt op het moment dat de financiële situatie van het Muziekmakerscentrum Oostpoort, de financiële risico's die Stadsdeel Oost loopt en de ingezette scenario's openbaar worden.

De raad van stadsdeel Amsterdam Oost

Herman Lohmeijer
Locogriffier

Rob de Bruin
vicevoorzitter

Uitgave

Stadsdeel Oost

Amsterdam

6 december 2011

Onderzoeksondersteuning

Ergo Bureau voor Markt- en Beleidsonderzoek

Vormgeving en drukwerk

SDA Print+Media

