

- VERTROUWELIJK -

Beantwoording vragen D66 informatieavond aankoop muziekmakerscentrum

1. Is het bestemmingsplan Polderweg 2003 vigerend? Specifiek voor het Muziekmakerscentrum?
Het bestemmingsplan Polderweggebied 2003 is inderdaad van toepassing op het Muziekmakerscentrum.
2. Klopt het dat in het bestemmingsplan Polderweg 2003 het Muziekmakerscentrum wordt aangeduid met Mx, +h, gr, hetgeen betekent Maatschappelijke functie met horeca, geen recreatieve voorzieningen?
Ja, dit is juist.
3. Klopt het dat in het bestemmingsplan Polderweg 2003 het Muziekmakerscentrum geen bestemming heeft tot winkels noch kantoren?
Dit klopt. Een en ander neemt niet weg dat ruimten kunnen worden ingericht ten behoeve van de maatschappelijke voorziening voor de functie van muziekmakerscentrum. In de erfpachtuitgifte voor het gebouw is onder meer voorzien in:
 - 855 m2 bvo ondersteunende ateliers/werkplaatsen
 - 540 m2 bvo ondersteunende café
 - 920 m2 bvo ondersteunende kantoorruimte
 - 555 m2 bvo ondersteunende winkelruimte
4. Is de taxatie die is gebruikt voor de voordracht nog steeds die van Colliers International?
Ja.
5. Kan de huidige waarde van het Muziekmakerscentrum bepaald worden op basis van gekapitaliseerde huurwaarde van de huidige maatschappelijke bestemming en horeca (hiervoor zijn wel referentiegetallen) minus de kosten voor het in verhuurbare staat brengen t.b.v. deze bestemmingen?
De vraag is ons niet duidelijk. Kunt u deze nader toelichten?
6. Kan het Muziekmakerscentrum als zodanig getaxeerd worden, indien het nog geen bestemming winkels of kantoren heeft?
Op zich kan dat, er worden wel vaker gebouwen getaxeert op basis van mogelijke bestemmingen. Om een andere bestemming te kunnen realiseren moet het gebouw worden aangepast. De kosten hiervoor zijn lastig in te schatten vanwege de wel heel specifieke opzet van het gebouw als muziek makerscentrum.
7. In taxatiescenario 1 komt de taxateur op een bedrag van circa 12 miljoen. Kunt u dit relateren aan hetzelfde scenario van Fakton, waarbij een perspectief van EUR 4,2 miljoen verlies voor het stadsdeel wordt verwacht?
De berekening van Fakton gaat uit van het herbesteden van het niet verhuurde deel (40%) van

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

het muziekmakerscentrum in de huidige functie op basis van de prognoses van MAE. Bij de taxatie van Collier is geen sprake meer van modulaire verhuur, maar worden alle modulaire ruimtes herbestemd. Bij een bezettingsgraad tussen de 30% en 40% van de modulaire ruimtes, is het herbestemmen van de modulaire ruimtes financieel minder gunstig. Hierdoor is het verlies in de berekening van Facton lager dan die van de taxatie van Collier.

8. Klopt het, indien het Muziekmakerscentrum nu een bestemming winkels en kantoren had, de taxatie hoger uitvalt dan bij een maatschappelijke bestemming?
Nee. Bij bepalen van de verkoopwaarde door kapitalisatie van de huuropbrengsten, zorgt de huidige bestemming voor de hoogste opbrengst, mits er een bezettingsgraad van minimaal 30% wordt gerealiseerd. Zolang deze bezettingsgraad niet wordt gerealiseerd zou een taxatie met een andere bestemming hoger uit kunnen vallen. Echter, er dient dan wel rekening gehouden te worden met verbouwingskosten, die moeten in mindering worden gebracht op de taxatiewaarde.
9. Op de website <http://wetten.overheid.nl> staat dat artikel 3.23 van de WRO per 01-10-2010 is komen te vervallen, klopt dit?
Ja dat is juist. Per 1 oktober 2010 is de Wet Algemene Bepalingen van kracht en zijn dergelijke afwijkingsmogelijkheden geregeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o, van de Wet Algemene Bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, hoofdstuk II, artikel 4.
10. Klopt het dat voor het wijzigen van de bestemming van het Muziekmakerscentrum naar winkels en kantoren een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure moet worden gevolgd?
Dat is afhankelijk van het aantal m². Voor gebruikswijzigingen binnen de bebouwde kom en met een oppervlakte niet meer dan 1.500m² geldt de afwijkingsmogelijkheid zoals bij punt 9 genoemd is. Deze valt onder de reguliere procedure wat inhoudt een beslistermijn van 8 weken (met maximaal 6 weken te verlengen) en kent geen inzage.
11. Klopt het dat deze uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure 2 raadsgangen kent en maximaal 26 weken voor staat?
Nee, de beslistermijn is 6 maanden en in deze periode moet de raad een verklaring van geen bedenking afgeven.
12. Klopt het dat indien er bewaar wordt gemaakt op de bestemmingswijziging, deze procedure 1 tot 2 jaar kan duren?
Ja. Bij de reguliere procedure heb je te maken met bezwaar, beroep en hoger beroep en bij de uitgebreide procedure met beroep en hoger beroep.
13. Acht u de kans op bezwaar tegen een eventuele bestemmingwijziging van het Muziekmakerscentrum op dit moment groter dan wanneer Oostpoort is uitontwikkeld? Of andersom?
Het indienen van bezwaren tegen bestemmingswijzigingen is een afweging, die belanghebbenden (individueen of groepen) zelf dienen te maken. Het is niet te voorspellen in welke situatie de kans groter is dat bezwaren kunnen worden ingediend. In het algemeen kan wel worden gesteld dat de kans groter is naarmate er meer belanghebbenden zijn, die in hun belang kunnen worden geschaad. Als Oostpoort is uitontwikkeld, zal het aantal belanghebbenden groter zijn dan nu het geval is en zal daarmee de statistische kans op bezwaarmakers hoger zijn.

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

14. Is de verdieping -1 van het gebouw “eenvoudig” bouwkundig om te bouwen tot een supermarkt? Is hiervoor door een bouwkundige en kostendeskundige een analyse gemaakt? Nadere analyses van het gebouw wijzen uit dat het ombouwen van de modulaire ruimtes niet eenvoudig is. Daarnaast zorgt het omvormen van de -1 verdieping voor verlies van het overgrote deel van de oefenstudio's, waardoor de exploitatie van het muziekmakerscentrum in de huidige functie aan flexibiliteit verliest en dit zorgt voor het bemoeilijken van het realiseren van de benodigde bezettingsgraad van 30 tot 40%.
15. Is er advies ingewonnen van een supermarktonderneming of deskundige op dit gebied, of een degelijke functie ook tijdens de opbouw van Oostpoort solitair op deze plek kan functioneren? Er is overleg geweest met OCP over de haalbaarheid en wenselijkheid van het huisvesten van retail in het muziekmakerscentrum. Een supermarkt is gezien reeds gemaakte afspraken elders in het gebied in ieder geval niet het meest voor de hand liggend. Analooq aan de adviezen van de overige experts, geeft OCO aan dat het huisvesten van retail voordat het gebied verder is ontwikkeld, niet kansrijk is.
16. Er wordt aangegeven dat het stadsdeel een financiering kan aantrekken met een rente van 3,19% voor 10 jaar. Wat gebeurt er met deze rentevastperiode als het gebouw tussentijds wordt verkocht? Het stadsdeel zal dan (het restant van) de lening van de Centrale Stad vervroegd aflossen.
17. Is de totale looptijd van de lening langer dan de rentevastperiode? Zo ja, hoe lang? Wij maken nu met de stad afspraken voor 10 jaar. Indien het pand – tegen de verwachting in - langer dan tien jaar in eigendom van stadsdeel Oost blijft, zullen er nieuwe afspraken over de continuering van de lening gemaakt moeten worden.
18. Zijn er nadelige ontbindende voorwaarden, boetes, indien het gebouw tussentijds wordt verkocht? Voor zover op dit moment bekend, niet.
19. EUR 26.586.000,- stichtingskosten. Zijn dit de werkelijke historische stichtingskosten? Of de vergoeding voor stichtingskosten na onderhandeling? Dit bedrag is de som van alle ontvangen rekeningen en renteverplichtingen aan de bank die zijn ontvangen.
20. Welk bedrag zijn de ondernemers in SOS “kwijt” bij een onderhandsverkoop aan het stadsdeel a EUR 27.286.000,-? Indien het gebouw voor dit bedrag wordt aangekocht, wordt het gebouw vrij van vorderingen opgeleverd. Feitelijk blijven tot nader orde in ieder geval de door het stadsdeel betaalde aflossings- en rentetermijnen uit hoofde van de garantstelling vorderingen op derden. Welke overige vorderingen met dit aankoopbedrag oninbaar worden, is een interne aangelegenheid van SOS.
21. De vergoeding van EUR 700.000,- voor de nagelvaste investeringen, is deze getaxeerd? Nee, er heeft geen taxatie van de panelen plaatsgevonden. De panelen staan voor EUR 619.000 op de balans van MAE. Daarnaast is er dus nog de nagelvaste inventaris in de vorm van de balies.
22. SOS wil een optie tot terugkoop. Is de hoogte van het terugkoopbedrag hierbij overeengekomen, of en mechanisme tot waardebeoordeling bij terugkoop?

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Vooralsnog is de aankoopprijs het uitgangspunt voor de terugkoopprijs. Deze prijs wordt vermeerderd met het door stadsdeel Oost uitgevoerde investeringen (groter dan EUR 500.000). Indien een koper een bieding doet die uitgaat boven de aankoopprijs (incl. investeringen), wordt het terugkoopbedrag verhoogd tot deze koopsom.

23. Wat gebeurt er als het stadsdeel niet akkoord gaat met de optie tot terugkoop?
Dan zal er opnieuw onderhandeld moeten worden over onderhandse aankoop van het muziekmakerscentrum en/of zal het stadsdeel overgaan tot aankoop door middel van het juridische aankooptraject.
24. Wordt er door het stadsdeel bij aankoop een nieuwe huurovereenkomst gesloten met MAE? Zo ja, is dit op basis van een standaard, rijksgebouwendienst, stad of stadsdeel?
Indien MAE huurder wordt, zal op basis van een standaard ROZ-model met aanvullende bijzondere bepalingen stadsdeel een huurovereenkomst worden gesloten.
25. Moet MAE het stadsdeel een bankgarantie van 6 maanden huur verstrekken, zoals in de markt gebruikelijk is?
Nee, het stadsdeel Oost hanteert standaard drie maanden borg of een bankgarantie.
26. Welk bedrag huur kan MAE per overname van het gebouw betalen?
EUR 800.000 exclusief BTW.
27. Met welk percentage ontwikkelt zich de omzet van MAE de afgelopen 6 maanden?
In de afgelopen zes maanden is de bezettingsgraad van de oefenstudio's gemiddeld met een procent per maand gestegen.
28. Wat is de huidige bezettingsgraad van de modulaire ruimten? Gemiddeld 16%
29. Hoeveel van de ruimten (m²) zijn langdurig verhuurd voor een bedrag hoger of lager dan EUR 175/m².
Zie bijlage prognose MAE 30-01-11.
30. Hoeveel m² staat op dit moment leeg en wordt niet ingezet voor de modulaire verhuur?
In principe zijn alle oefenruimtes beschikbaar voor modulaire verhuur. Een aantal ruimtes zijn, als gevolg van gebrek geld voor de benodigde investeringen, nog niet ingericht. Dit betreft de opname studio's (twee stuks, samen ongeveer 210m²) en een aantal oefenstudios van het type M4 (ongeveer 200 tot 300 m²).
31. Heeft het stadsdeel inzicht in het business plan van MAE? Zo ja, kan de raad deze ontvangen?
MAE heeft een prognose opgesteld waarbij de bezettingsgraad van de modulaire studio's het eerste jaar stijgt met 7% naar een gemiddelde bezetting van 21% over 2011. In 2012 stijgt de bezettingsgraad verder naar 28% en in 2013 33%. De opbrengsten van de horeca zijn een afgeleide van de groei in gebruikers (immers, als er meer mensen van het gebouw gebruik maken is het aannemelijk dat horeca omzet stijgt). Zie verder bijlage prognose MAE 30-01-11.