

- **vertrouwelijk** -

## **Aanvullende vragen D66 aankoop muziekmakerscentrum**

1. Kan de waarde van het Muziekmakerscentrum berekend worden in drie varianten waarbij de bezettingsgraad van de verhuurbare muziekstudio's varieert van 15%, 30% en 50%, met daarbij meegenomen de daarmee samenhangende horeca-inkomsten?  
Op basis van de omzetwaarde van MAE per jaar vermindert met de exploitatielasten van MAE hebben we de maximaal betaalbare huur berekent. Winst en risico zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Dit leidt tot het volgende;  
15 % ; geschatte maximum huur € 557.201,=  
30% ; geschatte maximum huur € 1.463.945,=  
50% ; geschatte maximum huur € 2.658.742,=  
Dit is bij volledige bezetting van de vaste eenheden (kantoren, horeca en winkelruimte), waarbij, bij een bezettingsgraad van 15% de benodigde kostendeekkende huur niet kan worden betaald. Wat op basis van deze huur de marktwaarde is, is bij ons niet bekend.
2. Wat zijn de verwachte (huur)opbrengsten per jaar van een supermarkt of soortgelijk bedrijf (dat geen ramen nodig heeft), zoals een Praxis of MediaMarkt op -1 na aftrek van de benodigde aanpassingsinvesteringen?  
Zie hiervoor het reeds eerder verstrekte overzicht vergelijking functionaliteit. Hierbij zijn de mogelijke huuropbrengsten bij het huisvesten van dergelijke retail nadrukkelijk een schatting op basis van gesprekken met OCP.
3. Wat zouden de rentebetalingen uit hoofde van de Garantstelling zijn die het stadsdeel nu aan FGH Bank betaalt wanneer er geen sprake van een renteswap zou zijn?  
Momenteel bedragen de rentekosten uit hoofde van de garantstelling EUR 100.000 per kwartaal. Dit is exclusief de periodieke aflossing conform het aflossingsschema die oplopen van EUR 125.000 per kwartaal tot EUR 550.000 per kwartaal.
4. Op basis van welke voorwaarden en welke gronden (condities, referentierente e.d.) wordt de rente van de lening na 10 jaar opnieuw vastgesteld (als de looptijd van de lening langer is dan 10 jaar)?  
Dat zal tegen die tijd opnieuw besproken moeten worden met de afdeling treasury van concern financiën bestuursdienst Amsterdam.
5. Wat zijn de (contractuele) aflossingen verbonden met de lening / financiering door de RABO bank bij aankoop van het Muziekmakerscentrum door het stadsdeel?  
Bij aankoop van het stadsdeel moet het volledige restant hoofdsom afgelost worden. Hiermee worden dan direct de openstaande periodieke aflossingen (zie ook antwoord onder 3) voldaan.
6. Indien het Muziekmakerscentrum door het stadsdeel wordt overgenomen en het stadsdeel een exploitatie-overeenkomst met MAE zou aangaan, is het stadsdeel dan van plan een claim neer te leggen bij MAE voor achterstallige (huur)betalingen van MAE aan SOS over 2010 en 2011?  
Dit hebben wij nog in beraad. Zoals mondeling toegelicht door de jurist op de informatieavond hangt dit (mede) af van de inbaarheid van de vorderingen. Indien MAE de gelegenheid krijgt de

## Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

exploitatie voort te zetten is het stadsdeel gebaat bij een succesvolle exploitatie. Het opzadelen van de exploitant met grote vorderingen uit het verleden zou hierin belemmerend kunnen werken.

7. Waarom betaalt MAE op dit moment geen huur aan SOS?  
Momenteel zijn er onvoldoende inkomsten om de huur en alle overige kosten van de exploitatie BV MAE te voldoen. MAE kiest er vervolgens voor eerst de preferente schuldeiser te betalen zodat de exploitatie doorgang kan blijven vinden. Het niet betalen van huur heeft vooralsnog geen consequenties voor de bedrijfsvoering. Dit heeft alles te maken met het voorgenomen besluit het pand aan te kopen en het feit dat het stadsdeel is aangesproken op de garantstelling. Het niet betalen van overige schuldeisers door MAE wel (beslag, faillissement).
8. Wat is op dit moment de verwachte jaaromzet 2011 van MAE (berekend op basis van de ultimo februari 2011 omzet, geëxtrapoleerd naar de rest van 2011 op basis van maandindexcijfers)?  
€ 1.800.0000  
(zie ook de bijlage prognose MAE die eerder is verzonden)
9. Waarom zijn de verhuurkosten / administratiekosten voor het Muziekmakerscentrum voor het stadsdeel zo hoog getaxeerd, namelijk bijna € 60.000 per jaar?  
Onder deze kosten vallen alle personele en organisatiekosten stadsdeel voor het totale beheer van dit gebouw inclusief administratie. Deze kosten zijn in eerste instantie hoog ingeschat vanwege het gebrek aan een gebouwadministratie en gebouwgegevens. Op moment van aankoop zal het gehele gebouw in kaart worden gebracht en zal een meerjarenonderhoudsplanning worden opgesteld, zullen onderhoudscontracten worden afgesloten, en zal het gebouw aan de stadsdeeladministratie worden toegevoegd. Op termijn kunnen deze kosten naar verwachting naar beneden worden bijgesteld.
10. Hoeveel vierkante meter kantoorruimte heeft het Muziekmakerscentrum?  
Ongeveer 2.000 vierkante meter
11. Wat is de (gemiddelde) verhuurprijs nu per m2 van kantoorruimte in het Muziekmakerscentrum?  
De gemiddelde kale verhuurprijs die gevraagd wordt is € 215,- per m2 per jaar exclusief BTW. Op basis van de bij het stadsdeel aanwezige informatie, komen wij tot een daadwerkelijke geïnde huurprijs (maart 2011) met huurgewinning van gemiddeld € 135,- per m2 per jaar exclusief BTW voor alle verhuurde kantoren.
12. Wat is de overeengekomen huurprijs nu per m2 (van MAE aan SOS) voor de horeca op de begane grond?  
De horeca wordt geëxploiteerd door MAE. Waarbij de kosten voor personeel, de overeenkomst met Grolsch etc. binnen de begroting van MAE vallen. Hier tegenover staan dan de opbrengsten van de horeca.
13. In de eerdere rapportage van Fakton over het Muziekmakerscentrum werd gezegd dat er teveel personeel bij MAE in dienst was (o.a. voor de horeca) in relatie tot de omzet van MAE en dat er in personeel zou worden afgebouwd. Is dit ook gebeurd en om hoeveel FTE gaat het dan?  
Volgens opgave van MAE is inderdaad het personeelsbestand teruggebracht. Verder wordt meer dan voorheen gewerkt met oproepkrachten in plaats van vast personeel. Voor 2011 staat hier nog een verdere taakstelling te wachten. De kosten van personeel in de exploitatie van MAE zijn in de afgelopen periode gedaald van € 800.000 op jaarbasis naar € 720.000 nu. Voor 2011 is de prognose de personeelskosten verder te laten afnemen tot € 600.000.

## Gemeente Amsterdam

# Stadsdeel Oost

14. Zijn de (voorlopige) jaarcijfers 2010 van SOS en MAE bekend? Zo ja, kan de raad hier inzicht in krijgen?  
De cijfers die beschikbaar zijn, maken onderdeel uit van het boekenonderzoek of zijn separaat toegezonden bij de reactie op de eerste vragen.
15. Is onderzocht in hoeverre er belangstelling is en mogelijkheden zijn om een muziek(pop)school in het Muziekmakerscentrum te vestigen?  
Er wordt momenteel serieus onderhandeld met een mbo voor popmuziek die zich in Amsterdam wil vestigen. Er is al in kaart gebracht welke ruimtes geschikt of geschikt te maken zijn voor de opleiding. De onderhandelingen gaan nu over de huursom.
16. Wat is het marktpotentieel van verhuur van muziek oefenruimte (studio's) in Amsterdam?  
In het onderzoek van DSP (april 2010, onderdeel van raadsvoordracht 26 juli 2010) wordt (onder andere) geconcludeerd dat 21% van de Nederlandse bevolking actief muziek beoefend. Daarnaast zijn er naar schatting 2450 popbands in Amsterdam actief. Er is echter geen brancheorganisatie of iets van dien aard dat zich bezig houdt met oefenstudio's of de wensen van muziekbeoefenaars met betrekking tot oefenstudio's. Er wordt landelijk noch regionaal gemonitord wat de vraag naar en het aanbod van oefenruimtes zijn, hoe die zijn opgebouwd en hoe die zich tot elkaar verhouden.
17. Welke andere grote aanbieders van muziekstudio's en oefenruimte zijn er in Amsterdam?  
Melodyline en Jamstudio's zijn bedrijven met een dienstverlening die veel lijkt op die van MuzyQ. In het DSP onderzoek wordt verder vermeld dat er in Amsterdam ongeveer 48 oefenruimtes voor popmuziek zijn op 9 verschillende locaties.
18. Hoeveel vierkante meter aan muziekstudio's en oefenruimte bieden zij in totaal voor verhuur aan?  
Jamstudio heeft 12 oefenstudio's en Melodyline heeft 20 oefenstudio's, een opname studio en een muziekcafé.
19. Wat voor stijging van het bezettingspercentage zou bereikt worden wanneer een oefenstudioverhuurpartij als Melodyline Studio's ook in het Muziekmakerscentrum zou inhuren?  
De bezettingsgraad van Melodyline en Jamstudio's is bij ons niet bekend, dus het is niet te zeggen wat het inhuren van deze organisaties voor de exploitatie van het muziekmakerscentrum betekent.