

- VERTROUWELIJK -

Beantwoording vragen PvdA informatieavond aankoop muzikmakerscentrum

Vraag 1.

Welke overwegingen zijn voor het stadsdeel doorslaggevend om de samenwerking met MAE voort te zetten?

Dit zal uitgebreid aan bod komen in de commissiebehandeling van 7 april aanstaande. Aanleiding voor de overweging om de exploitatie door MAE voort te zetten komen voort uit het feit geen van de andere scenario's een overtuigend beter alternatief is.

Vraag 2.

Aankoopbedrag vastgesteld op 27.286.000. Eerder was sprake van een bedrag van 35 miljoen. Waardoor wordt het verschil verklaard?

Het bedrag van 35 miljoen kunnen wij niet terugvinden in de voordracht. Waarschijnlijk heeft dit bedrag te maken met de (negatieve) waarde van de renteswap die is opgeteld bij het hypotheekbedrag, in de veronderstelling dat de gemeente Amsterdam deze waardevermindering zou moeten betalen. Er is met de banken onderhandeld over een oplossing waarbij de renteswap zou worden beëindigd. Dit is inmiddels gelukt.

Vraag 3.

Minimaal benodigde jaarlijkse huuropbrengst 1.500.000 8.400 m2 tegen gemiddeld 175 = maximale huuropbrengst 1.400.000. Ziet het stadsdeel de 1,4 mln ook als maximale huuropbrengst van het gebouw in de huidige inrichting?

De maximale huuropbrengst in de huidige inrichting is in sterke mate afhankelijk van de bezettingsgraad van de oefenstudio's. Bij intensief gebruik (minimaal 30% bezettingsgraad) is de minimaal benodigde huuropbrengst voor een kostendekkende exploitatie voor het stadsdeel op te brengen. Het streven is om een hogere bezettingsgraad te realiseren, zodat er een hogere huur betaald kan worden. Een hogere huur heeft namelijk een positief effect op de verkoopprijs.

Vraag 4.

Waarom zijn de aankoopkosten hoger in het scenario dat MAE exploitant blijft?

Wanneer er besloten wordt de exploitatie door MAE voort te zetten, is het noodzakelijk een faillissement te voorkomen. Dit wordt bereikt door het betalen van een hoger aankoop bedrag dan strikt noodzakelijk conform de garantstelling.

Vraag 5.

Negatief advies centrale stad? Welke argumenten heeft de stad? Staat het advies van de stad op schrift?

Het stadsdeel heeft een kopie ontvangen van het advies dat concern financiën heeft gegeven aan wethouder Asscher en wethouder Gehrels. De medewerkers van concern financiën die bij dit dossier betrokken zijn vellen op basis van hun ervaringen met de huidige ondernemers (SOS en MAE) op dit project en andere projecten, een ander oordeel over het risico dat voortzetten van de relatie met de ondernemers met zich mee brengt. Met andere woorden, zij zien hier grote risico's voor het stadsdeel en de stad.

Vraag 6. Voorkeur voor scen 1. Is het contractueel mogelijk te komen tot een combinatie van scenario 1 en 3 bij huurcontract op jaarbasis met optie tot aanbesteding per jaar bij achterblijvende omzet?

Deze optie is niet specifiek onderzocht. Uiteindelijk is er voor gekozen om, indien de relatie met MAE wordt voortgezet, dit te doen via een huurovereenkomst. Wanneer de omzet van MAE achterblijft bij de prognose, zijn zij niet in staat de huur te voldoen of zal er sprake zijn van faillissement. In een eventuele huurovereenkomst worden afspraken gemaakt over de overdracht van de exploitatie indien een van deze situaties zich voordoet.

Vraag 7. Afboeken 5 mln. na aankoop. Waarom nu afboeken in plaats pas bij (eventuele) verkoop in de toekomst?

De voornaamste reden om nu af te boeken op de waarde van het pand is dat hiermee een duidelijk signaal wordt gegeven dat het stadsdeel bezig is de waarde van het pand naar een realistisch niveau te brengen. Verder zorgt afboeken op de waarde ervoor dat de rente en de kapitaallasten lager zijn. Dit helpt in het realiseren van een kostendekkende exploitatie. Bovendien wordt er bij verkoop niet meer afgeboekt op de waarde van het pand, maar

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

wordt de verkoopwaarde gesaldeerd met de boekwaarde. Het verschil is boekwinst of boekverlies al naar gelang het saldo van de waarden.

De gehanteerde systematiek volgt uit de regels van het leningsfonds concern financiën. Deze geven voor het stadsdeel richtlijnen over hoe we om dienen te gaan met activa en leningen.

Een activum waar een lening tegenover staat heeft een directe relatie met de boekwaarde. Met andere woorden tegenover de boekwaarde van het gebouw dient een lening van een zelfde bedrag te staan. Gezien deze richtlijn en de consequenties voor de exploitatie voeren we de afboeking direct bij aankoop uit.

Vraag 8. Komende 5 jaar weinig kans op verkoop gebouw. Dat betekent anders gezegd; weinig kans op een kostendekkende exploitatie. Toch wordt in tabel uitgegaan van baten 1,5 ml. in 2013 en later. Hoe valt dit te rijmen?

Inclusief afboeking komt het gebouw voor 22,3 miljoen in de begroting van het stadsdeel. Bij een kostendekkende huur van 1,5 miljoen op jaarbasis is de te realiseren verkoopwaarde (uitgaande van een waardebeoordeling van commercieel vastgoed van 10 maal huurwaarde) 15 miljoen euro. Dit resulteert dus nog altijd in een tekort ten opzichte van de boekwaarde van 7 miljoen euro. Het kan dus zijn dat sprake is van een kostendekkende exploitatie maar het gebouw, vanwege de hoge aankoopkosten, op dat moment niet zonder verlies verkocht kan worden.

Vraag 9. Insteek huur niet lager dan 800.000 in eerste jaar. Mocht uit onderhandelingen lagere huur komen, hoeveel lager is voor het stadsdeel acceptabel? Bij welke huur komt scenario 3 (exploitatie BV) aan de orde?

Een huur van 800.000 voor het eerste jaar is het absolute minimum aan huuropbrengsten. Indien MAE niet bereid is om dit overeen te komen, zal er met MAE geen huurovereenkomst aangegaan worden en is scenario 3 (exploitatie BV) aan de orde. Indien MAE niet in staat is deze huur te voldoen, zal MAE in gebreke worden gesteld en zal eveneens de exploitatie BV van het stadsdeel aan de orde zijn.

Vraag 10. Pand nu deels verhuurd met contracten van 1 tot 5 jaar. Wat zijn de inkomsten op basis van deze contracten voor de komende 5 jaar.

Op basis van de verstrekte huurgegevens exploitant MAE (januari 2011) en onder voorbehoud van voortzetting van alle huurovereenkomsten vaste verhuur (1 tot 5 jaar) in de komende 5 jaar zijn de huren per jaar,

€ 239.336,48	2011 <i>excl. BTW</i>
€ 296.638,08	2012 <i>excl. BTW</i>
€ 328.195,07	2013 <i>excl. BTW</i>
€ 341.761,35	2014 <i>excl. BTW</i>
€ 352.014,19	2015 <i>excl. BTW</i>
€ 362.574,61	2016 <i>excl. BTW</i>

Vraag 11. Insteek vanaf jaar 5 huur van 2 miljoen. Zie ook vraag 5; Hoe realistisch acht het stadsdeel deze insteek?

Het stadsdeel heeft als enige belang een zo goed mogelijke exploitatie van het muzikmakerscentrum. Huurders van het gebouw zullen tot het uiterste "uitgedaagd" worden om een zo hoog mogelijke huur te realiseren. De vraag of een huur (ver) boven de 1,5 miljoen haalbaar is in sterke mate afhankelijk van het succes van het gebouw. Bij een hoge bezettingsgraad van de modulaire studio's is een huur van meer dan 1,5 miljoen haalbaar.

Vraag 12. Het stadsdeel geeft aan het investeringsimpulsbedrag van € 242.000 aanvullend te blijven monitoren. Hoe gaat het stadsdeel dit doen?

Middels de periodieke rapportages en de jaarrekening zal MAE, in het geval deze impuls toegekend wordt, verantwoording moeten afleggen over de besteding van dit geld. Verder zal aan de verstrekking als voorwaarde worden gesteld dat het bedrag binnen een nog nader te bepalen periode aangewend moet worden voor investeringen die de exploitatie ten goede komen.

Vraag 13. Is er geen deal mogelijk met de centrale stad over afkoop van erfpacht?

Momenteel wordt onderzocht of de gehanteerde systematiek inderdaad ook op de aankoop van het muzikmakerscentrum van toepassing is. Aangezien er een gerede kans is dat deze kosten bij het stadsdeel in rekening zullen worden gebracht, hebben wij de raad hier op voorhand over geïnformeerd, zodat er niet achteraf sprake is van extra kosten.

Vraag 14. MAE heeft een omzetprognose afgegeven. Hoe zit deze prognose eruit?

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

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

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).

Verder wordt in de prognose veronderstelt dat alle vast te verhuren (kantoor)ruimtes vast verhuurd zijn. Tevens is er inzage gegeven in de kosten die het exploiteren van het muziekmakerscentrum met zich meebrengt (800.000 euro per jaar).

Vraag 15. *Stadsdeel heeft nagerekend dat kostendekkende exploitatie op termijn haalbaar is. Op welke termijn?*
Het stadsdeel heeft als doel gesteld dat er binnen 2 jaar een dusdanige huur betaald moet worden dat er voor het stadsdeel sprake is van een kostendekkende exploitatie. Indien de prognose van MAE gerealiseerd wordt, is er vanaf het derde jaar sprake van een kostendekkende exploitatie.