



- VERTROUWELIJK -

**Beantwoording aanvullende vragen VVD aankoop muziekmakerscentrum
29 maart 2011**

1. Als annex 5 bij het juridisch boekenonderzoek van Fellingier is de balans van SOS d.d. 26 oktober 2010 opgenomen. Op deze balans (post 1450) staat een lening van het stadsdeel aan SOS ter grootte van EUR 100.000,—. Dat herken ik niet? Wanneer is dit besloten en wie heeft dit besloten? Is hier iets over terug te vinden in raadstukken?

Antwoord: Het stadsdeel heeft apart een bedrag van € 100.000 als voorschot verstrekt aan SOS betaald inzake de verwachte subsidie afrekening WKO. Deze zal worden terugbetaald middels de afrekening van de subsidie. Het opnemen van dit bedrag met de omschrijving "lening" is een beslissing van SOS.

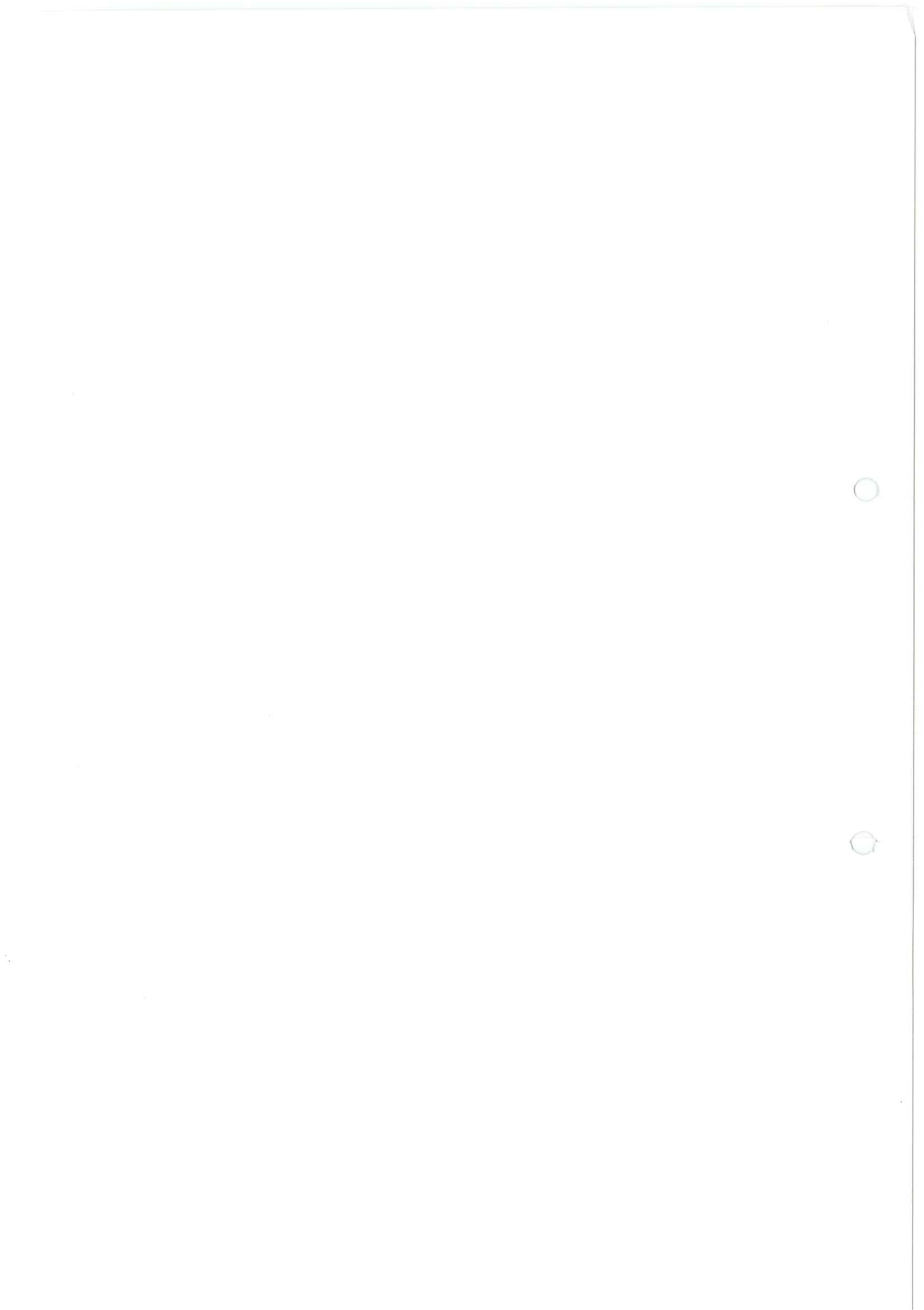
2. In de vertrouwelijke documentatie zit een brief d.d. 21 januari 2010. Hierin wordt gesproken over een vergoeding van € 437.000. Ook dit heb ik nog nooit eerder gezien. Is dit een bedrag wat door het stadsdeel aan SOS is betaald? Is hier een onderbouwing van beschikbaar (m.n. hoe de genoemde bedragen in de memo tot stand zijn gekomen)? En is de brief uiteindelijk voor akkoord getekend door SOS? Er staat namelijk dat ze door te tekenen afstand doen van andere claims.

Antwoord: Dit besluit heeft te maken met de bouw van het Muziekmakerscentrum in relatie tot de uitvoeringsovereenkomst Polderweggebied (grondexploitatie, bodemsanering van de bouwkuip en civieltechnische constructie van de bouwkuip). Op 19 januari 2010 heeft het DB besloten dit bedrag aan SOS te voldoen. Het bedrag is gebaseerd op de claim van SOS die zij middels een brief op 12 december 2009 bij het stadsdeel hebben neergelegd. Het db-besluit met de bijhorende notitie, de claim-brief van SOS en de door SOS ondertekende brief voegen wij bij. Ter toelichting: De transactie van € 437.000 vloeit niet voort uit de garantie Muziekmakerscentrum.

3. In de voordracht staat dat de centrale stad een negatief advies heeft afgegeven over de voortzetting van de relatie met MAE. Kunnen wij een kopie van dit advies ontvangen?

Antwoord: De portefeuillehouder heeft het negatieve advies van de wethouder van de centrale stad mondeling vernomen. Desgewenst kan de portefeuillehouder hier in de commissievergadering van 7 april 2011 een toelichting op geven.

4. In de voordracht staat op p.4 het volgende: "Met het aankoopbedrag worden bovendien alle openstaande vorderingen voldaan. Na aankoop resteren er derhalve geen vorderingen meer tussen SOS en MAE of derden die het stadsdeel (financieel) kunnen benadelen." Tijdens de informatieavond d.d. 21 maart jl. werd ons als raadsleden meegedeeld dat dit betekent dat SOS alle huidige huurschulden van MAE kwijtscheldt. Betekent dit ook dat alle andere vorderingen van SOS op MAE of eventuele derden worden kwijtgescholden? Naast het antwoord op deze vraag ontvangen wij graag een overzicht (inclusief bedragen) van alle vorderingen (uit welke hoofde dan ook, waaronder in ieder geval ook vorderingen uit 'rekening courant'-verhoudingen) die SOS op MAE of derden (waaronder – maar niet beperkt tot – de (vennootschappen van) de heren Lemmers, De Jong en Van Balen, alsmede het Vastgoedcultuurfonds) heeft.



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Antwoord: De context rond deze zin is erg belangrijk. Het saneren van vorderingen is besproken in de context van een warme overname en doorexplotatie door MAE. In elke andere situatie zijn andere onderhandelingen nodig en kan bovenstaande uitspraak niet gedaan worden. Tevens zeggen we hiermee dat wij het vastgoed slechts aankopen van SOS als wij na de transactie de banden met SOS volledig kunnen verbreken, en er ook geen banden blijven bestaan via onze eventuele huurder MAE.

De opmerkingen op maandag 21 maart en deze zin in de voordracht zijn daarmee niet bedoeld om iets te zeggen over kwijtschelding van niet betaalde huur. In de nadere uitwerking van de overeenkomst wordt gedacht deze huurpenningen te verpanden/ te cederen tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen onder de acte van vrijwaring.

Aan uw verzoek om financiële overzichten hebben wij reeds voldaan. Het dagelijks bestuur heeft u deze informatie verstrekt door het overleggen van de balans van MAE en SOS. U vindt deze in de dikke map achterliggende informatie bij de griffie.

5. Ik lees een overeenkomst tussen MAE en Tamariu Holding. Wat is dit voor holding? Hoe is het leningsbedrag van 1,5 mio van Tamariu aan MAE verwerkt in de kosten die in de voordracht staan?

Antwoord: Tamariu Holding is de moedermaatschappij van MAE. Onder deze moedermaatschappij kunnen zo nodig meerdere bv's worden opgenomen. Bijvoorbeeld een tweede exploitatiemaatschappij voor een Muziekmakerscentrum in Rotterdam. De Rabobank heeft via Tamariu Holding een rekening-courantfaciliteit aan MAE verstrekt van maximaal 1.5 miljoen euro. Het leningbedrag is niet verwerkt in de kosten van de voordracht omdat het stadsdeel in deze voordracht alleen voornemens is het gebouw en de akoestische panelen (formeel het bezit van MAE) te verwerven. Omdat de panelen onderdeel zijn van het pandrecht op de inventaris, welke gefinancierd is uit de rekening-courantfaciliteit van 1.5 miljoen euro is het aan MAE om hierover afspraken te maken met de verstrekker van de rekening-courantfaciliteit.

6. Wat betekent de overeenkomst met Grolsch? Kan hier nog een financieel risico uit voortvloeien voor het stadsdeel? Of mogelijk een kans, bijvoorbeeld voor de exploitatie van het horeca gedeelte?

Antwoord: De overeenkomst met Grolsch is een intredingsrecht in geval van het wegvallen van de huurder. Bij het wegvallen van Tamariu of MAE zal Grolsch een beroep doen op haar intredingsrecht en zelf een horeca-exploitant willen voordragen. Bij een faillissement van MAE zal Grolsch er alles aan doen om hun lening aan de huurder (€ 220.000,-) terug te krijgen. Bij geen voortzetting van een horeca-exploitatie van het Muziekmakerscentrum door het stadsdeel of derden, zal Grolsch naar verwachting haar horeca-inboedel weghalen. Daarmee ontstaat een extra risico voor het stadsdeel. Grolsch heeft echter in een gesprek met het stadsdeel aangegeven dat zij willen meewerken aan het plaatsen van een nieuwe horeca-exploitant in overleg met het stadsdeel, ervan uitgaande dat de exploitatie van het gebouw wordt voortgezet door het stadsdeel of derden. Voor het stadsdeel is er een direct financieel risico van tijdelijke leegstand en huurderving met het wegvallen van een horeca-exploitant.

In alle gevallen zal de leeggekomen ruimte in tweede instantie weer nieuwe kansen bieden voor het stadsdeel qua gebruik en bestemming.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

7. In de stukken zit de huurovereenkomst tussen SOS en MAE. Dit stuk is mede ter instemming ondertekend door het stadsdeel. Waarom is dit gedaan en wat is het effect hiervan voor het stadsdeel? Is de stadsdeelraad hiervan op de hoogte gesteld? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Bij de onderhandelingen over de toen actuele bijstelling van de garantstelling naar een financiering van € 26.15 miljoen euro eind 2008 / begin 2009, wilde het stadsdeel en de gemeente Amsterdam voorkomen dat kapitaaluitkeringen uit SOS en de exploiterende BV tot het minimum beperkt blijven. Dit betekent onder andere geen kapitaalrugbetalingen en/of dividenduitkeringen en/of leningen of andere uitkeringen die tot doel hebben vermogen uit de ondernemingen te halen. Dit alles met het doel binnen de ondernemingen waar mogelijk vervroegd de geldlening voor de bouw van het Muziekmakerscentrum af te lossen. Om dit tussen SOS en MAE te bewerkstelligen is een winstgerelateerde huurovereenkomst gemaakt. Ter uitwerking van deze kaderstellende voorwaarde is toen onder andere in de aanvullende garantiebepalingen opgenomen dat het stadsdeel en de gemeente alle wijzigingen van de huurovereenkomst tussen SOS en MAE te zien krijgt. Toen de definitieve huurovereenkomst conform het opgemaakte concept in het najaar van 2009 werd voorgelegd heeft de voormalige stadsdeelsecretaris (de heer Karsten) namens het stadsdeel getekend.

De raad is hiervan op de hoogte gesteld in de aanvullende afspraken bij de raadsvoordracht van 26 januari 2009. Zie daarvoor pagina 4 van bijgevoegde raadsvoordracht.

STADSDEEL OOST/WATERGRAAFSMEER
besluit dagelijks bestuur

datum vergadering : 19 januari 2010
registratienummer : 2010/139462
documentnaam : J:\3. Bestuurlijke besluitvorming\Dagelijks Bestuur\2010\201000119\Vergoeding
damwanden aan Stichting OS

betreft : Vergoeding aan Stichting Stichting Orfeos Studio (SOS) voor damwanden

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost-Watergraafsmeer,

Gelet op

- De notitie van 18 januari 2010 over een vergoeding aan SOS voor damwanden.
- De bereidheid van SOS om de claims te laten vervallen vanwege vertragingen vanwege bouwvergunningaanvragen en bouwstop alsmede vertragingen bij de totstandkoming van het gehele gebied Oostpoort
- De bereidheid van Projectbureau Bodem om tweederde van een vergoeding aan SOS vanwege het niet trekken van de damwanden te vergoeden
- De mogelijkheid om het resterend bedrag ter hoogte van eenderde van een vergoeding aan SOS te laten bekostigen uit exogene dekking van de grondexploitatie Oostpoort

b e s l u i t

Akkoord te gaan met:

- met het verzenden van een brief aan de stichting OS, waarin een vergoeding tot een bedrag van € 436.791,- wordt toegekend vanwege het niet kunnen trekken van de damwanden;
- het op korte termijn betaalbaar stellen van het bedrag aan de stichting OS in verband met de financieringsproblematiek van deze stichting, onder de voorwaarde dat de stichting SOS de brief voor akkoord tekent.

Het dagelijks bestuur voornoemd,

Sjaak Karsten
secretaris

Martin Verbeet
voorzitter

Afschrift: E. van der Putten, A. van Heijningen

Afschrift: E. van der Putten, A. van Heijningen

Notitie

Aan Dagelijks bestuur
Van Eric van der Putten
Doorkiesnummer 06 51919654
E-mail evanderputten@oost-wgm.amsterdm.nl
registratienummer 2010/139462
Datum 18 januari 2010
Onderwerp Vergoeding aan Stichting OS voor damwanden

In uw vergadering van 10 september 2009 bent u er mee akkoord gegaan een brief aan de advocaat van Stichting OS (SOS) te verzenden welke verwoordt:

- het voeren van overleg over de gevolgen van het niet kunnen trekken van damwanden
- het afwijzen van aansprakelijkheidstelling vanwege bouwvergunningen, stilleggen van bouw en exploitatieschade..

Inmiddels is met SOS verder overleg gevoerd, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van het Projectbureau Bodem (PBB), over de gevolgen van het niet kunnen trekken van damwanden. Daar is geconcludeerd dat het niet kunnen trekken van die wanden waarschijnlijk is veroorzaakt door de bijzondere constructie van die wanden en door de bodemgesteldheid. SOS heeft de wanden indertijd van de gemeente gekocht en rekening gehouden met een staalopbrengst van € 352.800,-. Het overleg heeft er toe geleid dat er overeenstemming is over een vergoeding tot een bedrag van € 436.791,-. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

soort	kosten
damwand	€ 352.800
kosten trekken	€ 32.590
onderzoekskosten	€ 8.064
advieskosten	€ 12.422
bemaling	€ 5.477
rente	€ 25.438
Totaal	€ 436.791

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

PBB vergoedt tweederde van dit bedrag (€ 291.194); de GREX Oostpoort een derde (€ 145.597). PBB heeft de bijdrage via de mail bevestigd. De bijdrage vanuit de GREX wordt, met instemming van het Oga, exogeen gefinancierd.

Verder heeft SOS toegezegd de andere claims in de richting van het stadsdeel in te trekken. Het gaat hier om claims vanwege:

- Vertragingen vanwege bouwvergunningaanvragen en bouwstop
- Vertragingen bij de totstandkoming van het gehele gebied Oostpoort

Verzoek aan DB

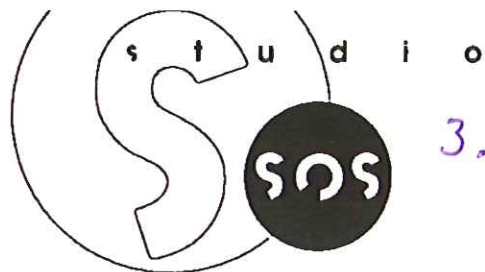
Akkoord gaan met:

- het verzenden van bijgaande brief aan de stichting OS;
- het op korte termijn betaalbaar stellen van het bedrag aan de stichting OS in verband met de financieringsproblematiek van deze stichting (zie melding aan DB van 12 januari 2010).

Bijlagen:

- concept besluit
- brief aan Stichting Orfeos Studio (OS)
- e-mailwisseling met PBB en SOS

Gemeente Amsterdam
 Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer
 Postbus 94801
 1090 GV Amsterdam



postbus/box 92164
 1090 ad amsterdam nl
 t +31 (0)20 625 55 72
 t +31 (0)20 624 04 70
 info@muzyq.com
 www.muzyq.com

Amsterdam, 28 december 2009
 Betreft Orfeos Studio/muziekmakerscentrum

Geacht Bestuur,

Naar aanleiding van de namens ons geschreven brief van 21 april j.l. zijn met u in verschillende samenstellingen een aantal gesprekken gevoerd en heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Dat heeft ertoe geleid dat er voor een belangrijk deel zicht is op overeenstemming, zoals ons dat met die brief voor ogen stond.

In de brief werden een aantal zaken aan de orde gesteld:

- 1 de damwanden
- 2 de veroorzaakte vertragingen door bouwkuipperikelen, revisie-aanvraag en bouwstop
- 3 de gebiedsvertraging

waarover u en wij op dat moment - althans in onze beleving - geen overeenstemming konden bereiken.

Het is daarom verheugend dat op onderwerp 1 inmiddels wel overeenstemming werd bereikt over de door ons geleden schade conform aangehechte opstelling en de bereidheid uwerzijds is uitgesproken op korte termijn tot uitbetaling van die schade over te gaan. Wij verzoeken tot uitbetaling op onze rekening bij de Rabobank onder nummer 1018.32.281 ten name van Stichting Orfeos Studio

Ten aanzien van punt 2 zijn een aantal onderdelen in extra-regulier overleg gedeeltelijk tot oplossingen gekomen en naar aanleiding daarvan menen wij dat een verder juridisch traject niet nodig zal zijn.

Voor wat betreft punt 3 zitten het Stadsdeel en Orfeos Studio feitelijk in eenzelfde schuitje en zijn de consequenties ervan nog niet volledig in beeld. Wij stellen u voor dit onderwerp in een later stadium opnieuw te agenderen als er meer duidelijkheid is ontstaan, zowel voor wat betreft de consequenties als de mogelijkheden om daar op een creatieve wijze mee om te gaan.

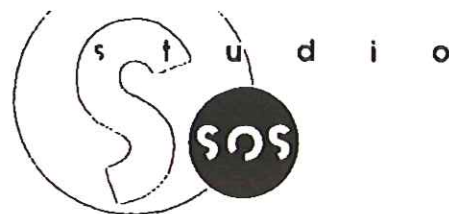
Gelet op de inspirerende wijze waarop in goede samenwerking met u het traject van de realisatie van het eerste muziekmakerscentrum ter wereld in uw stadsdeel werd gelopen, spreken wij het vertrouwen uit dat ook ten aanzien van punt 3 een oplossing gevonden zal worden.

Met hartelijke groet,
 Namens Stichting Orfeos Studio

Robin Lemmers

Bijlage: Damwandenopstelling.

stichting orfeos studio
 kvk amsterdam nr 34163332
 robo bank 1018.32.281
 btw nr. nl 8111.04.308.b01



Damwandopstelling

geactualiseerd 16 december 2009

Claim met betrekking tot het niet kunnen trekken van de damwand

damwand	€ 352.800,00				
trekkosten	€ 32.590,00				
50% kosten onderzoek	€ 8.064,44	('Quintet')			
kosten advies	€ 9.397,80				
	€ 3.024,00				
van Velzen bemaling	€ 5.477,29				
rente	€ 25.437,87	€ 352.000,00	5,42%	maanden	16
proceskosten en vergaderkosten	pm				
TOTAAL	€ 436.791,40				

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 020 25 35444
Fax 020 25 35900



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

Sector Wonen en Werken
Afdeling Projecten
Team Projectbureau Oostpoort

Retouradres postbus 94801 1090 GV Amsterdam
Het bestuur van de Stichting Orfeos Studio
Postbus 92164
1090 AD Amsterdam

Datum 21 januari 2010
Ons kenmerk 2010/139462
Behandeld door Eric van der Putten

Bijlage - Rapport 09163/RA09163a van CRUX Engineering BV van juli 2009
- Besprekingsverslag Projectbureau Oostpoort – SOS d.d. 9 november 2009
Onderwerp Damwanden

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van de in uw opdracht verzonden brief van 21 april 2009 berichten wij u het volgende.

In de afgelopen periode hebben vertegenwoordigers van uw stichting en van de gemeente (Projectbureau Bodem en Projectbureau Oostpoort) verschillende gesprekken gevoerd over de onderwerpen, die in deze brief zijn genoemd. Het gaat dan vooral om het volgende:

- De problematiek van de damwanden
- Vertragingen vanwege bouwvergunningaanvragen en bouwstop
- Vertragingen bij de totstandkoming van het gehele gebied Oostpoort.

Voor wat betreft de damwanden is er overeenstemming bereikt over een vergoeding ten gevolge van de bijzondere situatie, die bij het Muziekmakerscentrum is ontstaan. Die situatie heeft betrekking op de constructie van de wanden in relatie tot de positie van de bouwkuip en van het gebouw van het Muziekmakerscentrum. Een en ander is beschreven in het rapport 09163/RA09163a van CRUX Engineering BV van juli 2009. Hierover is tussen vertegenwoordigers en adviseurs van uw stichting en van de gemeente op 9 november jl. overleg gevoerd. Op basis van deze documenten en van de wederzijds besprekingen (zie bijlagen bij deze brief) is de conclusie getrokken dat de vergoeding een bedrag van € 436.791,- (excl BTW) bedraagt. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

soort	kosten
damwand	€ 352.800
kosten trekken	€ 32.590
onderzoekskosten	€ 8.064
advieskosten	€ 12.422
bemaling	€ 5.477
rente	€ 25.438
Totaal	€ 436.791

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

Wij zijn overeengekomen dat middels betaling van voormelde vergoeding van € 436.791,- (excl. BTW) u afstand doet van de overige door u bij de brief van 21 april 2009 gevorderde schade, te weten door vertraging vanwege de bouwvergunningaanvragen en bouwstop, en door vertraging bij de totstandkoming van het gehele gebied Oostpoort.
Dit laat onverlet dat, het stadsdeel en uw stichting zich blijven inzetten voor een spoedige afronding van het gebied en regelmatig contact houden over de consequenties van de vertraging.

We verzoeken u deze brief voor akkoord te tekenen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer

Het dagelijks bestuur voornoemd,

Sjaak Kersten
secretaris

Martin Verbeet
voorzitter

Voor akkoord namens het bestuur van de stichting Stichting Orfeos Studio,

Chris de Jong
penningmeester

STADSDEEL OOST/WATERGRAAFSMEER
besluit deelraad

datum vergadering : 01/10/2007
documentnaam : deelraadsbesluit warmte koude opslag oktober 2007
registratienummer : 2007/69867

betreft : Warmte/koude opslag in het Polderweggebied

De deelraad van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer,

Gezien de voordracht: "*Warmte/koude opslag in het Polderweggebied (dd. 12 augustus 2007, reg.nr.2007/69867,)*" en kennis genomen hebbend van de, in deze voordracht beschreven, voortgang van de ontwikkeling en conclusies omtrent het beheer van het centraal warmte/koude- opslag systeem voor het polderweggebied,

b e s l u i t

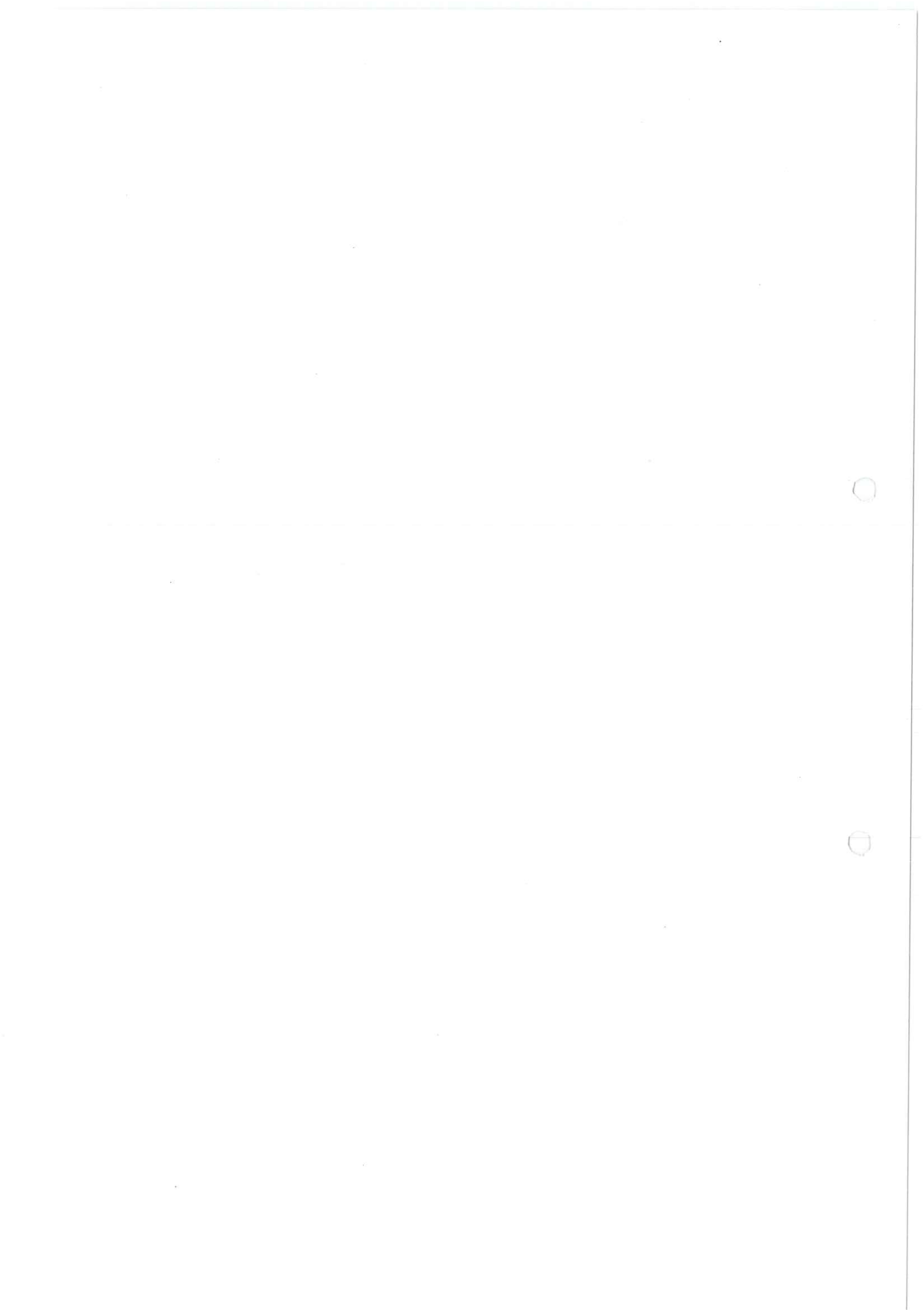
akkoord te gaan met de in deze voordracht geschetste uitgangspunten voor de beheerorganisatie van het centraal warmte/koude systeem voor het Polderweggebied.

De deelraad voornoemd,

Leo Aarden
griffier a.i.

Bart Zonnenberg
voorzitter

Afschrift: in tweevoud aan de sector Financiën, de sector Wonen en Werken en de sector SDW/Milieu



VOORDRACHT

(DB, 28/08/07, reg.nr 2007/69867)

betreft : Warmte/koude opslag in het Polderweggebied (dd. 12 augustus 2007)

Aan de raadscommissie,

Resumé

Voor het nieuwe stadsdeelkantoor is uitgegaan van warmte/koude opslag in de bodem. Toen bleek dat dit systeem ook voor andere ontwikkelingen in het Polderweggebied toepasbaar was, is de ontwikkeling van een breder systeem voor het Polderweggebied ingezet. In de vergadering van 21 februari 2006 heeft de deelraadcommissie met de aanpak hiervoor ingestemd. Belangrijke argumenten om te kiezen voor een zo breed mogelijke toepassing van warmte/koude opslag in de bodem waren duidelijke milieu- en financiële voordelen. Conform deze aanpak wordt het koude/warmte systeem voor het Polderweggebied nu gerealiseerd.

In het voorstel van 21 februari 2006 werd uitgegaan van deelname aan- en exploitatie van-, een centraal warmte/koude opslag systeem, door twee partijen in een Publieke Private Samenwerking (PPS-constructie) :

- het stadsdeel;
- het muzikmakers centrum "stichting Orpheus studio's" (verder: SOS).

Dit samenwerkingsverband heeft op basis van deze samenwerking gezamenlijk subsidies aangevraagd in het kader van de Unieke Kansen Regeling (UKR) en de Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen (HRIB). Dankzij deze subsidies zijn in dit geval de stichtingskosten voor het toepassen van warmte/koude opslag zelfs lager dan het toepassen van een traditioneel systeem. Dat houdt in dat het systeem gerealiseerd kan worden vanuit de bestaande budgetten.

In het voorstel van 21 februari 2006 zijn ook verschillende mogelijkheden voor de inrichting van het besturingsmodel en de keuze voor een juridische structuur van de PPS geschetst. Vanuit de conclusie bij deze voorstellen, het feit dat de gemeente Amsterdam inmiddels deelneemt in de exploitatie BV van de warmte/koude opslag Oosterdok en financiële voordelen, wordt voorgesteld de PPS in een Besloten Vennootschap (BV) vorm te geven.. Uit de exploitatieopzet voor deze BV blijkt dat, naast de eerder genoemde lagere eenmalige stichtingskosten, het stadsdeel als klant van de BV beduidend lagere structurele exploitatie lasten zou hebben en als aandeelhouder zou deelnemen in een BV met een laag risicoprofiel met een groot rendement van 9%. In deze rechtsvorm kunnen ook derden "als klant" meedoen aan het systeem. Dankzij de eerste klant van de BV, het squashcentrum, is de inleg van het stadsdeel in de op te richten BV beduidend lager.

De conclusie is daarom dat het realiseren van het centraal warmte/koude systeem voor het Polderweggebied, geëxploiteerd door een exploitatie BV van stadsdeel en muzikmakers centrum:

- **uitgevoerd wordt volgens de aanpak zoals op 21 februari 2006 afgesproken;**
- **een forse milieu besparing oplevert;**
- **qua stichtingskosten past binnen de bestaande, reeds toegekende budgetten;**
- **een besparing op de structurele energiekosten oplevert.**

Het dagelijks bestuur verzoekt de deelraad daarom:

- de in deze voordracht geschetste voortgang van het centraal warmte/koude systeem voor kennisgeving aan te nemen;
- de in deze voordracht geschetste milieuvoordelen van het centraal warmte/koude systeem voor kennisgeving aan te nemen;
- de in deze voordracht geschetste incidentele- en structurele financiële voordelen van het centraal warmte/koude systeem voor kennisgeving aan te nemen;
- akkoord te gaan met de in deze voordracht geschetste uitgangspunten voor de beheerorganisatie van een centraal warmte/koude systeem;

1 Inleiding (doel voordracht)

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer hecht een groot belang aan een goede, gezonde en betaalbare leefomgeving binnen het stadsdeel. Een belangrijk speerpunt van het stadsdeel milieubeleid is energiebesparing. Oost/Watergraafsmeer heeft het Klimaatprogramma 2004-2008 met een Actieplan vastgesteld in het kader van landelijke en provinciale subsidieregelingen. Duurzame energie is daarbij een verplicht onderdeel.

Binnen de mogelijkheden van het stadsdeel (de overheid) zoekt de stadsdeelraad concrete instrumenten om energie te kunnen besparen en zo een kwalitatieve verbetering van het leefmilieu te realiseren. Het ontwikkelen en beheren van een centrale energievoorziening, in de vorm van warmte- en koudeopslag in de bodem, biedt voor het Polderweggebied goede kansen om het klimaatbeleid te concretiseren.

In de plannen van aanpak voor zowel de nieuwe werf als het nieuwe stadsdeelkantoor is naast een goed isolerende schil de toepassing van duurzame energie als uitgangspunt opgenomen. Belangrijke argumenten hierbij zijn:

- besparing van fossiele brandstoffen;
- beperking van CO₂ uitstoot;
- structurele kosten besparing op het energie verbruik.

Voor de inmiddels gerealiseerde werf springen met name de aanwending van windenergie ("windwall") en zonne-energie ("zonneboiler") in het oog, voor het nieuwe stadsdeelkantoor annex brede school ligt de nadruk op warmte en koude opslag in de bodem.

Dit concept, dat uitgaat van het opslaan van koude c.q. warmte in diepgelegen grondwater, bleek breder toepasbaar dan alleen voor het stadsdeelkantoor.

De stuurgroep nieuwbouw "werf/stadsdeelkantoor", waarin namens het dagelijks bestuur de stadsdeelvoorzitter in is vertegenwoordigd, heeft daarom na een Quick Scan van de haalbaarheid hiervan opdracht gegeven aan het sectorhoofd SDW/Milieu om een brede toepassing van warmte/koude opslag in de bodem te onderzoeken.

Dit onderzoek heeft in eerste instantie geresulteerd in:

- de notitie "duurzame energievoorziening Polderweggebied"

En in tweede instantie in aanvullende onderzoeken voor:

- aansluiting sporthal
- aansluiting huis van de dans
- aansluiting sportfondsenbad

Tevens werd duidelijk dat een private partij, het muziekmakers centrum, ook een eigen haalbaarheids onderzoek heeft gedaan en op basis daarvan samen met het stadsdeel zou willen participeren in een centraal warmte/koudeopslag systeem voor het Polderweggebied.

Op basis hiervan is een noodzakelijke vergunning voor het een dergelijk systeem door het stadsdeel bij de provincie aangevraagd.

Op 21 februari 2006 is via de deelraadscommissie Milieu de deelraad gedetailleerd geïnformeerd over hoe warmte- en koudeopslag in de bodem:

- werkt;
- bijdraagt aan een beter (leef)milieu;
- gerealiseerd kan wordend: ontwikkelen
- geëxploiteerd kan wordend: beheren

Ook is de samenwerking met de Stichting Orpheus Studio's (SOS) voor het Polderweggebied toegelicht.

Op basis van deze bespreking is het systeem voor het Polderweggebied ontworpen en voorbereid.

Deelnemers in het ontwikkelde systeem zijn :

het stadsdeel	- sporthal;
	- zwembad;
	- stadsdeelkantoor;
	- brede school;
SOS	- muziekmakerscentrum
derde	- squashcentrum

Er is ook geprobeerd om de ontwikkelingscombinatie Polderweggebied (verder OCP) aan te laten sluiten op het systeem, er is zelfs door het stadsdeel subsidie voor een eventuele aansluiting aangevraagd, maar

OCP heeft er uiteindelijk voor gekozen om hun eerste fase van de ontwikkelingen van het polderweggebied niet op het systeem aan te sluiten.

Dit heeft wel geleid tot planningsconsequenties omdat het ontwerp niet kon worden afgerond voor duidelijk was of OCP wel of niet zou participeren.

Het huidige ontwikkelde systeem is wel zo vormgegeven dat het is uit te breiden als OCP voor de tweede fase van de ontwikkeling van het polderweggebied wel zou willen aansluiten.

De portefeuillehouder voor het Polderweggebied neemt, conform de motie van de stadsdeelraad, het initiatief om met OCP te overleggen onder welke condities OCP voor deze tweede fase wèl bereid zou zijn om aan te sluiten op (een uitbreiding van) het warmte koude/opslagsysteem

Inmiddels is de feitelijke aanleg van leidingen en bronnen gestart binnen de fasering van de sanering, om zo in staat te zijn op tijd de gebouwen aan te sluiten.

Lag in de voordracht van februari 2006 het accent nog op de uitleg, mogelijkheden en ontwikkeling van het systeem in deze voordracht ligt het accent, naast de voortgang (hoofdstuk 2) , op de exploitatie (hoofdstuk 3) en de feitelijke concrete voordelen van het polderwegstelsel (hoofdstuk 4). De voordracht is samengevat in hoofdstuk 1.

2 Voortgang

Voor het Polderweggebied is een systeem ontworpen met twee bronnen en een leidingennet dat op jaarbasis maximaal 600.000 m³ grondwater water kan onttrekken en opnieuw infiltreren.

Deze capaciteit is voldoende voor de aansluitingen van het stadsdeel (stadsdeelhuis, brede school, sporthal, zwembad), het muziekmakerscentrum en het squashcentrum. De bronnen zijn geprojecteerd in (eronder) de openbare weg, rekening houdend met de noodzakelijke kabel- en leidingtracés en bodemsanering.

Het ontwikkelde systeem bestaat in feite uit twee delen:

- De in pandige delen: het deel van de installatie dat zich binnen de gevels van de verschillende gebouwen bevindt. Het deel van de installatie achter de gevel is onderdeel van de inrichting van het betreffende gebouw en wordt dan ook eigendom van de van het betreffende gebouw (in een traditionele situatie is dit alles achter de gas-/elektrometer)
- De uit pandige delen: het deel van de installatie dat zich buiten de gevels van de verschillende gebouwen bevindt, in de openbare ruimte. Dit deel van de installatie wordt ondergebracht in een exploitatie maatschappij, die richting de verschillende gebruikers optreedt als leverancier van koude en warmte (in een traditionele situatie is dit de gas-/elektrometer en de aanvoerleidingen).

Het complete systeem is inmiddels ontworpen, goedgekeurd door de .vergunningverlenende diensten van Provincie en Gemeente.

De in pandige installaties worden in de ontwikkeling van de verschillende gebouwen onder verantwoordelijkheid van de verschillende ontwikkelende partijen meegenomen. Deze installaties komen in de plaats van de traditionele installaties.

De uit pandige installaties worden apart ontwikkeld en uitgevoerd, recent is dit deel van de installatie ontworpen en aanbesteed. Het uit pandige gedeelte moet gebruiksklaar zijn voordat het eerste gebouw (sporthal) wordt opgeleverd om dan direct warmte-/koude te kunnen leveren. Binnen de huidige planning is dit mogelijk.

Voor zowel het in pandige- als uit pandige deel van de installaties zijn provinciale subsidies aangevraagd. Mede dankzij deze subsidies is de aanleg van de totale warmte-/koude installatie voor het stadsdeel niet duurder dan de aanleg van een traditioneel systeem en past gewoon binnen de eerder goedgekeurde budgetten.

In hoofdstuk 4 wordt gedetailleerder op de (financiële) voordelen ingegaan .

3 Beheer organisatie

Het stadsdeel en SOS hebben de samenwerkingsmogelijkheden op het gebied van warmte- en koudeopslag in de bodem onderzocht.

Een projectgroep van het stadsdeel ontwikkeld in overleg met SOS, het uitpandige deel van het warmte/koud systeem en coördineert de ontwikkeling van de inpandige delen van het systeem. Tevens zorgt deze projectgroep voor de contacten met de provincie op het gebied van vergunningen en subsidies. De ontwikkelfase eindigt op het moment dat de uitpandige installatie werkend is opgeleverd.

Voor de exploitatiefase vormen stadsdeel en SOS een gezamenlijke beheerorganisatie.

De uitwerking van deze beheerorganisatie vindt plaats in een bedrijfsplan. Dit bedrijfsplan bestaat globaal uit twee delen:

- een juridisch deel (besturingsmodel)
- een financieel deel (exploitatie model)

Op basis van concept uitgangspunten, begrootte financiële voordelen en voorhanden andere voorbeelden in de stad gaat de voorkeur van het samenwerkingsverband uit om de Publiek Private Samenwerking in de vorm van een exploitatie BV te gieten.

In dit hoofdstuk worden de voorgestelde te hanteren uitgangspunten voor zowel het besturingsmodel als het exploitatie model geschetst.

In het volgende hoofdstuk (4) worden de voordelen van het systeem en de keuze voor een exploitatie BV voor het Polderweggebied geconcretiseerd.

3.1 Besturingsmodel

Onderzoeken naar de inrichting van een besturingsmodel en de keuze voor een juridische structuur voor samenwerkingsverbanden waarbij een stadsdeel (namens de rechtspersoon van de gemeente Amsterdam) een positie inneemt zijn al eerder gedaan, recent op het gebied van afvalinzameling en een deelname van de gemeente in een warmte/koude systeem op het Oosterdok.

Belangrijke kenmerken van de beoogde gezamenlijke beheer organisatie zijn:

Overheidsgedomineerde, zelfstandig uitvoerende organisatie met een herkenbare identiteit.

Vergunningen, bronnen en infrastructuur worden ingebracht. Medewerkers komen in dienst van de nieuwe organisatie .

De nieuwe organisatie krijgt in naam, positionering en huisvesting een eigen identiteit.

In het voorstel van 12 februari 2006 is uitgebreid aandacht besteed aan de achtergrond van de verschillende alternatieven voor het te realiseren besturingsmodel.

Dit hoofdstuk beperkt zich tot de uitgangspunten, het daaruit gefilterde toetsingskader en een voorlopige keuze op basis van het toepassen van dit toetsingskader.

Ter info zullen de uitgebreide achtergronden uit het voorstel van 12 februari 2006 in bijlage 1 nog eens worden toegevoegd.

Uitgangspunten inrichten besturingsmodel

Voor SOS is van belang:

- financieel rendement;
- grip houden op de "eigen" stijgende energieprijzen;
- een milieu vriendelijke imago;
- dat sturing (op afstand) op de doelstellingen van de organisatie mogelijk blijft;
- operationele, financiële en juridische risico's beheerst kunnen worden;
- dat doelstellingen worden gehaald zonder extra structurele inspanningen;
- dat toezicht op de organisatie en het afgesproken rendement mogelijk is en dat hierover verantwoording wordt afgelegd;
- Fiscaal optimale vorm;

Voor stadsdeel Oost/Wgm is van belang:

- financieel rendement gehaald;
- grip houden op de "eigen" stijgende energieprijzen;
- milieu rendement gehaald;
- een milieu vriendelijke imago;
- sturing (op afstand) op de doelstellingen van de organisatie mogelijk blijft;
- operationele, financiële en juridische risico's beheerst kunnen worden;

- de doelstellingen worden gehaald zonder extra structurele inspanningen;
- dat toezicht op de organisatie en het afgesproken rendement mogelijk is en dat hierover verantwoording wordt afgelegd;
- Politiek –bestuurlijk draagvlak bij stadsdeel en gemeente en Amsterdam;
- Fiscaal optimale vorm;

Vanuit de nieuw op te richten organisatie is van belang dat:

- professionele, zelfstandige bedrijfsvoering mogelijk is;
- slagvaardig en flexibel kan worden opgetreden;
- uitbreiding en groei mogelijk is;

Toetsingskader besturingsmodel

Vanuit deze belangen zijn de toetsingscriteria gefilterd waaraan de verschillende juridische structuren voor de beheerorganisatie getoetst worden.

Samen vormen zij het toetsingskader waarmee juridische structuren op hun geschiktheid getoetst worden.

In de onderstaande tabel zijn de 8 gefilterde criteria weergegeven gekoppeld aan de bijbehorende gewenste situatie, en het bijbehorende belang, vanuit het besturingsmodel.

No	Criterium	Gewenste situatie	Belang
1	Bestuur op afstand	De aspecten van de besturing waarop de partners directe invloed op willen uitoefenen zijn bepalend voor de invulling van het besturingsmodel in materiele zin. Er moet een balans zijn tussen de minimaal gewenste bestuurlijke invloed door de partners en de minimaal gewenste autonomie van de beheerorganisatie met oog op een bedrijfsmatige aansturing. Invloed en zeggenschap hebben betrekking op zowel operationele als strategische beslissingen ten aanzien van de bedrijfsvoering.	slagvaardig en flexibel kan worden opgetreden; een milieuvriendelijke imago; sturing (op afstand) op de doelstellingen van de organisatie mogelijk blijft;
2	Beheersing operationele, financiële en juridische risico's	De mate waarin operationele-, financiële en juridische risico's kunnen worden beheerst. Bovendien moet de juridische structuur bijdragen aan een adequate beheersing en het slechten van eventuele conflicten en geschillen tussen de betrokkenen	operationele, financiële en juridische risico's beheerst kunnen worden; de doelstellingen worden gehaald zonder extra structurele inspanningen;
3	Verantwoording en toezicht	Onder "verantwoording" wordt in dit kader verstaan het direct ter verantwoording kunnen worden geroepen door een vertegenwoordigend lichaam waarin de partners zitting hebben. De juridische structuur moet mogelijkheden bieden voor controle, toezicht en bijsturing t.b.v. publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de partners.	dat toezicht op de organisatie en het afgesproken rendement mogelijk is en dat hierover verantwoording wordt afgelegd;
4	Fiscaal optimaal	De juridische structuur moet bijdragen aan een fiscaal optimale situatie voor wat betreft BTW, Vpb en overdrachtsbelasting.	Fiscaal optimale vorm;
5	Politiek-bestuurlijk draagvlak	de juridische structuur dient te passen binnen de huidige politieke/principiële randvoorwaarden	Politiek –bestuurlijk draagvlak bij stadsdeel en gemeente A'dam
6	Professionalisering	Professionaliseren van de organisatie besturing. Dit criterium brengt eisen met zich mee ten aanzien van de kennis van bestuursleden.	uitbreiding en groei mogelijk is;
7	Slagvaardig en flexibel	Het besturingsmodel moet een flexibele bedrijfsvoering faciliteren om slagvaardig te kunnen werken in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Het besturingsmodel moet een hoog tempo van besluitvorming aankunnen. Voldoende vrijheid voor de uitvoeringsorganisatie in te kunnen spelen op ontwikkelingen en mogelijkheden om het functioneren en presteren van organisatie te verbeteren.	slagvaardig en flexibel kan worden opgetreden; milieu rendement gehaald; financieel rendement gehaald;
8	Uitbreiding/groeimogelijkheid	De juridische structuur biedt de mogelijkheid voor uitbreiding en groei	uitbreiding en groei mogelijk is;

Nadere voorwaarden waarmee bij het inrichten van de beheerorganisatie rekening moet worden gehouden:

- de identiteit van de beheerorganisatie moet gewaarborgd zijn. De juridische structuur weerspiegelt het doel en karakter van de beheerorganisatie;
- naast toetreding in het samenwerkingsverband moet ook eventuele uitreding goed geregeld worden op dat de achterblijvende organisatie en samenwerkingspartner geen (financiële)

schade ondervinden (uittreding kan bijvoorbeeld aan de orde komen bij een fusie van stadsdelen);

- het stadsdeelbestuur zal gedurende het afweging- en besluitvormingsproces rond het opzetten van de beheerorganisatie op bestuurlijk niveau contact hebben om te informeren over het proces, de voorliggende keuzes en de gehanteerde argumenten. Ook is het van belang dat om in dit overleg het draagvlak te creëren en te continueren dat noodzakelijk is (op basis van artikel 49 lid 1 van de verordening op de stadsdelen kunnen besluiten van de deelraad door Gemeente raad, College of Burgemeester worden vernietigd voor zover zij in strijd zijn met het recht of algemeen stedelijk belang);
- het gemeentelijk deelnemingen beleid, de notitie "Gemeentelijk Deelnemingenbeleid Amsterdam" (vastgesteld door de gemeente raad op 17 december 2003), presenteert een "besliskader voor het oprichten of deelnemen in een rechtspersoon". Het deelnemingenbeleid is in eerste instantie gericht op de centrale stad en de diensttakken en is van toepassing op gemeentelijke vennootschappen (BV, NV, VC en VoF) die worden gehouden door de centrale stad en diensten. Stadsdelen zijn formeel niet verplicht dit beleid te volgen, omdat zij op dit terrein eigen bevoegdheden hebben, in praktijk verwacht het college wel de stadsdelen dit beleid te onderschrijven en is dit gezien het feit dat gemeente en stadsdeel één rechtspersoon zijn, met vanuit de rechtspersoon gelijke belangen, verstandig.

keuze besturingsmodel

Zowel vennootschap als stichting is als juridisch model uitvoerbaar. De mate waarin voldaan wordt aan de beoordelingscriteria verschillen.

De onderstaande tabel vat de indicatieve scores samen.

No	structuur	vennootschap	Stichting	stichting Ingericht als openbare dienst
1	Bestuur op afstand	000	00	0
2	Beheersing operationele, financiële en juridische risico's	000	00	0
3	Verantwoording en toezicht	0	0	00
4	Fiscaal optimaal	000	00	0
5	Politiek-bestuurlijk draagvlak	000	000	000
6	Professionalisering	00	00	00
7	Slagvaardig en flexibel	000	00	00
8	Uitbreiding/groeimogelijkheid	000	0	0

De *Privaatrechterlijke vennootschap* (NV/BV) kwalificeert per saldo het beste.

Hierom, en omdat recent de gemeente Amsterdam deelgenoot is geworden de Exploitatie BV voor de warmte/koude oplag op het Oosterdok, wat een precedent schept, is de voorlopige keuze voor het besturingsmodel gevallen op de rechtsvorm Besloten Vennootschap (BV).

Als de deelraad echter ander uitgangspunten wenst dan kan dit gevolgen hebben voor het toetsingskader en zou dit tot een andere keuze van rechtsvorm kunnen leiden.

3.1 exploitatiemodel

Uitgangspunten inrichten exploitatiemodel

Belangrijke kenmerken van de beoogde gezamenlijke beheer organisatie zijn:

Overheidsgedomineerde, zelfstandig uitvoerende organisatie met een herkenbare identiteit.

Vergunningen, bronnen en infrastructuur worden ingebracht. Medewerkers komen in dienst van de nieuwe organisatie .

De nieuwe organisatie krijgt in naam, positionering en huisvesting een eigen identiteit.

Voor SOS is van belang:

- uitzicht op een reëel financieel rendement;
- grip houden op de "eigen" stijgende energieprijzen;
- eerlijke verdeling van kosten;

Voor stadsdeel is van belang:

- financiële risico's worden beheerst;
- grip houden op de "eigen" stijgende energieprijzen;
- uitzicht op een reëel financieel rendement;
- eerlijke verdeling van kosten;

Vanuit de nieuw op te richten organisatie is van belang dat:

- professionele, zelfstandige bedrijfsvoering mogelijk is;
- slagvaardig en flexibel kan worden opgetreden;
- uitbreiding en groei mogelijk is;

Toetsingskader exploitatie model

Vanuit deze belangen zijn de (financiële) toetsingscriteria gefilterd waaraan het exploitatie model moet voldoen.

toetsingskader	Uitgangspunten exploitatiemodel
----------------	---------------------------------

gegarandeerde levertijd	exploitatietijd 30 jaar met in de exploitatie aanbesteding voor een nieuwe exploitatietijd opgenomen
financiële risico's beperken	ruime inschatting van mogelijke beheerkosten over 30 jaar in exploitatie meegenomen
grip op stijgende energieprijzen	exploitatie gaat uit van vaste leveringsprijs voor 30 jaar: kostprijs + 20% met jaarlijkse indexering van 2,5%
reëel financieel rendement	rendement eis van 9% vaste lage energie prijzen: kostprijs + 20% met jaarlijkse indexering van 2,5%
eerlijke verdeling van kosten	eenmalige bijdrage in exploitatie BV naar rato van af te nemen warmte/koude
zelfstandige bedrijfsvoering mogelijk	zelfstandige bedrijfsvoering mogelijk

Vanuit deze uitgangspunten is een exploitatiemodel voor een exploitatie BV mogelijk. In het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 4 voordelen) wordt hier gedetailleerder op ingegaan.

4 voordelen

Ten opzichte van conventionele systemen zijn de voordelen van het warmte/koude systeem Polderweggebied voor het stadsdeel tweeledig:

- (leef)milieuvoordelen;
- gebruikers voordelen.

(leef)milieu voordelen :

- 40% - 80% lager elektriciteitsverbruik
- EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) wordt 15% tot 20% gunstiger
- besparing op fossiele brandstoffen bij gebruik van warmte uit de warme bron voor voorverwarming van ventilatielucht
- minder emissie van schadelijke stoffen SO₂, NO_x en CO₂ (ook goed in het kader van luchtkwaliteit)
- geen gebruik van voor het milieu schadelijke koelvloeistoffen (zoals freonen), deze dragen bij aan het broeikas effect.

gebruikers voordelen:

- exploitatiekosten zijn gemiddeld 25% lager
- lange levensduur en is betrouwbaar door het geringe aantal bewegende componenten
- minder oppervlakte voor technische installaties
- zeer laag elektrisch vermogen (ca. 10% t.o.v. compressiekoelmachine)
- systeem is te combineren met andere warmte/koude leverende installaties
- onafhankelijkheid van energie aanbieders

In de onderstaande tabellen worden de (stadsdeel)voordelen van het systeem voor de Polderweg financieel vertaald.

Tabel 1

milieu-/financieel- Voordeel stadsdeel	traditioneel	warmte/koude		resultaat		Co2
	uitgaven	uitgaven	Subsidie UKR	subsidie HIRB	uitgaven	besparing Kg/jaar
in pandig:						
Stadsdeelhuis	€ 253.875,00	€ 112.500,00	€ 137.710,00	€ 282.872,00	-€ 308.082,00	71.000,00
Sporthal	€ 286.300,00	€ 63.300,00	€ 5.140,00	€ 8.955,00	€ 49.205,00	29.000,00
Zwembad	€ 76.400,00	€ 137.100,00	€ 16.222,00	€ 23.829,00	€ 97.049,00	115.000,00
brede school	€ 84.625,00	€ 37.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 37.500,00	24.000,00
uitpandig:						
Systeem		€ 940.000,00	€ 52.683,00	€ 65.531,00	€ 821.786,00	
totaal	€ 701.200,00	€ 1.290.400,00	€ 211.755,00	€ 381.187,00	€ 697.458,00	239.000,00

De tabel 1 geeft aan dat de kosten voor het stadsdeel bij een traditioneel systeem wordt begroot op € 701.200,00 terwijl de kosten voor het stadsdeel voor het warmte/koude systeem bijna een half miljoen hoger liggen: € 1.290.400,00.

Dankzij de subsidie bijdragen komt de feitelijke noodzakelijk bijdrage vanuit het stadsdeel neer op een bedrag van dezelfde orde: € 697.458,00

Stadsdeelbreed kost het aanleggen van het warmte/koude systeem dus niet meer dan een traditioneel systeem en wordt een Co2 besparing van 239.000 Kg/jaar gerealiseerd!

Uit de tabel blijkt ook dat de hoeveelheid subsidie per onderdeel sterk afwijkt en niet recht evenredig is met het bijbehorende milieu voordeel, de subsidies zijn geen specifieke milieusubsidies. Zo is er voor het zwembad een beperkt subsidie bedrag beschikbaar terwijl de aansluiting van het zwembad de hoogste bijdrage aan Co2 besparing per jaar oplevert. De bijdragen vanuit de verschillende projecten aan het uitpandige deel van het systeem zullen daarom zo worden afgestemd dat deelname aan het systeem neutraal is.

In tabel 1 wordt alleen het stadsdeelaandeel in de warmte/koude installatie belicht, door de keuze het uitpandige deel samen met SOS onder te brengen in een beheermaatschappij (exploitatie bv) die de gebruikers van het systeem naast de energie kosten ook de exploitatiekosten van het systeem in rekening brengt kan de bijdrage van het stadsdeel aan de installatie verder omlaag.

**Tabel 2
milieu-
/financieel-
voordeel
systeem**

	totale uitgaven		Uitgaven SOS		uitgaven stadsdeel		Squashcentr.
	warmte/koude	traditioneel	warmte/koude	traditioneel	warmte/koude	traditioneel	warmte/koude
muziekcentrum	€ 99.300,00	192.500,00	€ 99.300,00	192.500,00			
stadsdeelhuis	€ 112.500,00	253.875,00			€ 112.500,00	253.875,00	
sporthal	€ 63.300,00	286.300,00			€ 63.300,00	286.300,00	
zwembad	€ 137.100,00	€ 76.400,00			€ 137.100,00	€ 76.400,00	
brede school	€ 37.500,00	€ 84.625,00			€ 37.500,00	€ 84.625,00	
squashcentrum	(kosten in systeem)						
uitpandig deel systeem	€ 1.150.000,00		€ 215.304,00		€ 745.000,00		€ 190.000,00
totaal uitgaven	€ 1.599.700,00	€ 893.700,00	€ 314.604,00	€ 192.500,00	€ 1.095.400,00	€ 701.200,00	€ 190.000,00
UKR subsidie	€ 462.790,00		€ 251.034,00		€ 211.755,00		nvt
HIRB subsidie	€ 381.187,00		€ 0,00		€ 381.187,00		nvt
totaal subsidie	€ 843.977,00		€ 251.034,00		€ 592.942,00		
uitgaven-subsidies:	€ 755.723,00		€ 63.570,00		€ 502.458,00		€ 190.000,00

	totaal		SOS		Stadsdeel		Squahscentr.
	warmte/koude	traditioneel	warmte/koude	traditioneel	warmte/koude	traditioneel	warmte/koude
netto (-subsidie)							
investering	€ 755.723,00	€ 893.700,00	€ 63.570,00	€ 192.500,00	€ 502.458,00	€ 701.200,00	€ 190.000,00

Co2 besp.(Kg/jaar)	297.000,00	43.000,00	239.000,00	15.000,00
--------------------	------------	-----------	------------	-----------

voordeel stichtingskosten deelnemers exploitatie bv Tov een traditioneel systeem	€ 128.930,00	€ 198.742,00
-------------------------------------------------------------------------------------	--------------	--------------

exploitatievoordeel deelnemers exploitatie bv (jaar)	€ 3.701,00	€ 14.465,00
------------------------------------------------------	------------	-------------

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de samenwerking met SOS en het aansluiten van het Squashcentrum niet alleen extra voordelig is voor het milieu, maar ook gunstig is voor de bijdrage van het stadsdeel aan de (eenmalige) stichtingskosten.

Omdat het een uitgangspunt voor de op te zetten exploitatie bv is dat niet meer kosten in rekening gebracht zullen worden dan de werkelijke kosten aangevuld met een beheeropslag van 20%, betekend dat ten opzichte van de huidige energieprijzen bij aanvang direct al een al een (structurele) besparing op de energie lasten. De werkelijke kosten zijn in de exploitatie berekeningen voor 30 jaar vastgezet (met indexatie) en bij stijgingen in de energie prijzen zal het relatieve financiële voordeel dan ook alleen maar toenemen.

Hier blijkt ook meteen het grootste (financiële) risico, bovenstaande berekeningen gaan uit van het minimaal gelijk blijven van de energieprijzen. Als de energie prijzen dalen dan zal het relatieve voordeel terug lopen.

Bijlage 1 uitgebreide achtergronden inrichten besturingsmodel uit het voorstel van 12 februari 2006

Belangrijke kenmerken van de beoogde gezamenlijke beheer organisatie zijn:
 Overheidsgedomineerde, zelfstandig uitvoerende organisatie met een herkenbare identiteit.
 Vergunningen, bronnen en infrastructuur worden ingebracht. Medewerkers komen in dienst van de nieuwe organisatie .
 De nieuwe organisatie krijgt in naam, positionering en huisvesting een eigen identiteit.

Voor muzikmakerscentrum is van belang:

- financieel rendement;
- grip houden op de "eigen" stijgende energieprijzen;
- een milieu vriendelijke imago;
- dat sturing (op afstand) op de doelstellingen van de organisatie mogelijk blijft;
- operationele, financiële en juridische risico's beheerst kunnen worden;
- dat doelstellingen worden gehaald zonder extra structurele inspanningen;
- dat toezicht op de organisatie en het afgesproken rendement mogelijk is en dat hierover verantwoording wordt afgelegd;
- Fiscaal optimale vorm;

Voor stadsdeel is van belang:

- financieel rendement gehaald;
- grip houden op de "eigen" stijgende energieprijzen;
- milieu rendement gehaald;
- een milieu vriendelijke imago;
- sturing (op afstand) op de doelstellingen van de organisatie mogelijk blijft;
- operationele, financiële en juridische risico's beheerst kunnen worden;
- de doelstellingen worden gehaald zonder extra structurele inspanningen;
- dat toezicht op de organisatie en het afgesproken rendement mogelijk is en dat hierover verantwoording wordt afgelegd;
- Politiek –bestuurlijk draagvlak bij stadsdeel en gemeente en Amsterdam;
- Fiscaal optimale vorm;

Vanuit de nieuw op te richten organisatie is van belang dat:

- professionele, zelfstandige bedrijfsvoering mogelijk is;
- slagvaardig en flexibel kan worden opgetreden;
- uitbreiding en groei mogelijk is;

Toetsingskader

Vanuit deze belangen zijn de toetsingscriteria gefilterd waaraan de verschillende juridische structuren voor de beheerorganisatie getoetst worden.

Samen vormen zij het toetsingskader waarmee juridische structuren op hun geschiktheid getoetst worden.

In de onderstaande tabel zijn de 8 gefilterde criteria weergegeven gekoppeld aan de bijbehorende gewenste situatie, en het bijbehorende belang, vanuit het besturingsmodel.

No	Criterium	Gewenste situatie	Belang
1	Bestuur op afstand	De aspecten van de besturing waarop de partners directe invloed op willen uitoefenen zijn bepalend voor de invulling van het besturingsmodel in materiele zin. Er moet een balans zijn tussen de minimaal gewenste bestuurlijke invloed door de partners en de minimaal gewenste autonomie van de beheerorganisatie met oog op een bedrijfsmatige aansturing. Invloed en zeggenschap hebben betrekking op zowel operationele als strategische beslissingen ten aanzien van de bedrijfsvoering.	slagvaardig en flexibel kan worden opgetreden; een milieu vriendelijke imago; sturing (op afstand) op de doelstellingen van de organisatie mogelijk blijft;
2	Beheersing operationele, financiële en juridische risico's	De mate waarin operationele-, financiële en juridische risico's kunnen worden beheerst.	operationele, financiële en juridische risico's beheerst kunnen