

- VERTROUWELIJK -
**Beantwoording aanvullende technische vragen VVD 27 mei 2011 aankoop
muziekmakerscentrum**

Onderwerp: Beantwoording van de vragen de heer Hanke (VVD Fractie) naar aanleiding toesturen Advies van Fellingner Corporate Law inzake staatssteun MuzyQ van 26 mei 2011 en Memo van de portefeuillehouder in reactie op motie 101 van 26 mei 2011

Vraag 1:

Fellinger stelt dat scenario's A en B geen staatssteun zijn omdat het nadeel voor SOS gelijk groot is. Dat is echter alleen dan het geval als het stadsdeel het verschil tussen marktwaarde en betaling aan de bank verhaalt op SOS. Vragen hierover:

- a. Wat betekent dat voor de financiële positie van SOS?
- b. Stel de schuld is afbetaalbaar door SOS – waarom zou SOS deze schuld dan niet ook aan FGH bank kunnen terugbetalen?
- c. Stel de schuld betekent het faillissement van SOS – is het niet dan niet in het voordeel voor FGH bank als het stadsdeel de vordering op FGH bank gaat overnemen – en daarmee wel staatssteun maar dan aan FGH?
- d. Stel het stadsdeel gaat de schuld (of een deel ervan) later kwijt schelden – dan heeft SOS als nog een voordeel. Is er dan niet alsnog sprake van staatssteun?

Antwoord:

Vraag 1a

In scenario A wordt uit hoofde van de garantstelling door middel van het recht van eerste koop een aankoopprijs van € 27 miljoen aan SOS betaald, die daarmee de schuld aflost aan FGH (daarmee geen voordeel voor FGH, want niet betaald uit overheidsmiddelen)

In scenario B wordt door middel van het recht van eerste koop het gebouw voor de getaxeerde waarde aankocht. Dit bedrag wordt door SOS doorbetaald aan FGH Bank. De aankoopwaarde is lager dan de openstaande hypotheek schuld, dus er blijft een restschuld over. FGH Bank vordert dat bedrag bij het stadsdeel onder de garantie.

In beide gevallen is er een even groot negatief gevolg voor SOS, wanneer het stadsdeel door middel van aansprakelijkstelling op grond van de Akte van Vrijwaring de gemaakte kosten op SOS zal verhalen.

Vraag 1b.

De enige activiteit van SOS is "het bezit van het gebouw". Door middel van de huurovereenkomst met MAE moeten de kosten van het gebouwbezit worden terugverdiend. Het dagelijks bestuur heeft de deelraad in de zomer van 2010 en in september 2010 bericht dat de exploitatie van het Muziekmakerscentrum bij MAE – mede gezien de reeds opgelopen verliezen en het huurcontract op basis van de hoogte van de huidige financieringskosten en aflossingsverplichtingen bij SOS - het niet mogelijk maakt om structureel aan de financieringsverplichtingen te voldoen. FGH en SOS hebben samen geen haalbare oplossing aangedragen buiten het feit dat de garantstelling dan nog hoger wordt. Dat is politiek bestuurlijk niet een begaanbaar pad.

De vermogenspositie van SOS bestaat uit het eigendom van het muziekmakerscentrum inclusief een hypotheekschuld die de fors hoger is dan de actuele waarde van het gebouw. Met andere woorden, het vermogen

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

van SOS is op dit moment negatief. Dit maakt het scenario dat SOS op enig moment in staat zal zijn de schuld aan de FGH bank te voldoen, praktisch ondenkbaar.

Vraag 1c

Juridisch is er van overnemen van vorderingen van de ene partij door de andere geen sprake. Zolang de garantstelling van kracht is, is het stadsdeel (en later de gemeente Amsterdam) verantwoordelijk voor het voldoen van de hypotheekschuld aan FGH bank. In het geval SOS failliet mocht gaan, verandert er niets ten opzichte van de situatie waarover door Fellingier reeds heeft geadviseerd.

Vraag 1d

Het kwijtschelden van schulden kan geschieden vanuit het oogpunt van oninbaarheid van de vorderingen. Dit zal bijvoorbeeld aan de orde zijn indien de vermogenspositie van SOS dusdanig is dat de vorderingen die het stadsdeel op SOS heeft niet betaald kunnen worden. Van voordeel voor SOS is in onze optiek dan geen sprake omdat er feitelijk sprake is van faillissement van de stichting.

Vraag 2:

De portefeuillehouder stelt (m.i. terecht) dat aankoop tegen marktwaarde en nakomen van de garantie gevolgen heeft voor de financiële positie van het stadsdeel.

- a. In hoe verre ziet de portefeuillehouder hierin (in de gevolgen voor de financiële positie van het stadsdeel) een verschil met het voorstel van het DB?
- b. Indien de portefeuillehouder hier wel een verschil in ziet – waarom is de portefeuillehouder van mening dat hier een verschillende behandeling in de boekhouding mogelijk is – ondanks er feitelijk hetzelfde gebeurt?
- c. Van nadelige gevolgen voor de financiële positie van het stadsdeel is echter alleen sprake als het verschil tussen marktwaarde en betaalde som niet op SOS kan of zal verhaalt worden. Is de portefeuillehouder dus van mening dat SOS deze schuld niet zal kunnen terugbetalen?

Antwoord:

Er ligt een raadsvoordracht van het dagelijks bestuur (scenario A onderhandse aankoop van het gebouw voor 27 miljoen met afwaardering van boekwaarde tot 22 miljoen) en een memo in antwoord op motie 101 (scenario B aankoop van het gebouw voor taxatiewaarde en voldoen van de restschuld). In het vervolg van de beantwoording zijn dit scenario's A en B.

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangegeven dat waardering van activa met een economisch nut worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs / historische kostprijs over vervaardigingsprijs. In scenario A is dit € 27 miljoen zijnde de aankoopprijs. In scenario B is dat bij benadering een bedrag tussen de € 10 en € 15 miljoen zijnde de taxatiewaarde. In dit geval is de aankoopprijs dus de verkrijgingsprijs / historische kostprijs.

Na aankoop wordt het activum in de resterende levensduur van het activum (in dit geval dus maatschappelijk vastgoed) afgeschreven. De aankoopprijs is het geactiveerde bedrag op de begroting van het stadsdeel. Dit bedrag heeft invloed op de vastgoedexploitatie in de vorm van afschrijvingen. Als de vastgoedexploitatie dit niet kan dragen, dan is er sprake van een verlies en gaat dit alsnog – dan per jaar – ten laste van de algemene reserve.

Het verschil tussen het aankoopbedrag en het garantiebedrag is in dit geval een verlies. Verliezen mogen op basis van BBV niet worden geactiveerd, maar komt direct ten laste van de algemene reserve. Wanneer de aankoopprijs hoger is dan de marktwaarde is er sprake van een vastgoedrisico. De algemene reserve dekt dit risico af.

In beide scenario's wordt op basis van dezelfde waarderingsgrondslagen gehandeld. In scenario A wordt het gebouw geactiveerd tegen de verkrijgingprijs van 27 miljoen. In scenario B is dat het aankoopbedrag zijnde taxatiewaarde.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

In scenario A kan het volledige aankoopbedrag worden geleend bij de centrale stad en heeft dit geen directe invloed op de algemene reserve. In scenario B wordt het verschil tussen de verkrijgingsprijs bij aankoop en de leningsom bij FGH direct eenmalig te lasten van de algemene reserve gebracht. Voor het aankoopbedrag wordt eveneens een lening bij centrale stad afgesloten, zij het voor een lager bedrag.

De financiële positie van het stadsdeel wordt in hoge mate ingegeven door de genomen financiële besluiten. In scenario A is de verkrijgingsprijs aanzienlijk hoger dan de marktwaarde. De verkrijgingsprijs mag volgens wet- en regelgeving worden geactiveerd en hierop mag jaarlijks worden afgeschreven. Deze afschrijvingen zijn aanzienlijk hoger dan in scenario B en zullen door middel van huur of exploitatie resultaat moeten worden voldaan. In september 2010 is reeds het voornemen afgesproken om 5 miljoen af te boeken om een kostendekkende huur binnen de vastgoedexploitatie te ondersteunen. Als uiteindelijk het stadsdeel het gebouw te koop aanbiedt, en de prijs is lager dan de boekwaarde van het pand, vindt dan alsnog een afboeking ten laste van algemene reserve plaats.

Kiest de deelraad voor optie B het waarderen van het gebouw na aankoop tegen de marktwaarde dan is dat de verkrijgingprijs en tevens het bedrag waartegen het op de balans van het stadsdeel wordt geactiveerd. Op dit bedrag wordt vervolgens jaarlijks afgeschreven. Het verschil met de te betalen leningsom uit hoofde van de garantstelling is dan een verliespost. Deze wordt afgeboekt ten laste van de algemene reserve. "Verliezen" mogen immers niet worden geactiveerd. Bij een mogelijke later verkoop van het gebouw weten we of dit een goede of minder goede beslissing is geweest, afhankelijk van de verkoopopbrengst van het pand. Een eventuele verkoopwinst vloeit dan weer terug in de algemene reserve.

In beide scenario's vindt de waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs (zijnde de aankoopprijs). Omdat de bedragen van de stichtingskosten en de marktwaarde sterk uiteenlopen heeft het kiezen voor scenario B directe gevolgen voor de algemene reserve. Na afboeking wordt waarschijnlijk eerder een kostendekkende huur bereikt. Een eventueel positief exploitatie resultaat komt dan ten gunste van de algemene reserve.

Keuze voor 1 van beide scenario's heeft hoe dan ook gevolgen voor de financiële positie van het stadsdeel, ongeacht de verhaalmogelijkheden op SOS. De vraag of SOS in staat is de kosten te voldoen aan het stadsdeel speelt hierbij uiteindelijk geen doorslaggevende rol.

Vraag 3:

De portefeuillehouder stelt dat SOS niet mee zal werken aan een verkoop tegen taxatiewaarde. Echter, om te voorkomen dat er sprake is van staatssteun zal het stadsdeel bij een aankoop van het pand het verschil tussen taxatiewaarde en betaalde som altijd op SOS moeten verhalen (zie hierover ook Fellingings uitspraken over scenario A en B). In beide gevallen zal SOS met een vergelijkbare schuld geconfronteerd zijn.

Waarom denkt de wethouder dat SOS in het ene geval wel en in het andere geval niet mee zal werken?

Antwoord:

Uiteindelijk is voor SOS het resultaat in beide aankoopscenario's gelijk. Immers, zij worden middels de akte van vrijwaring aansprakelijk gesteld voor alle kosten uit hoofde van de garantstelling. Het verschil is vooral van emotionele aard; het gebouw voor een fors lager bedrag verkopen dan de oorspronkelijke stichtingskosten zal veel meer als mislukking ervaren worden dan verkoop voor de oorspronkelijke waarde.

Vraag 4:

Er wordt herhaaldelijk gesteld dat het inroepen van nietigheid van de garantie negatieve gevolgen voor de samenwerking van het stadsdeel met banken ter gevolge zal hebben.

- a. Met hoeveel banken werkt het stadsdeel samen?
- b. Wat voor zaken doet het stadsdeel met deze banken?
- c. Is het niet zo dat alle financiering van het stadsdeel wordt geregeld via de gemeentelijke bank?

Antwoord:

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Vraag 4 a en b: Het stadsdeel Oost doet voor het regulier betalingsverkeer zaken met de ING-bank. Op grond van lopende garantstellingen heeft het stadsdeel een relatie met de Friesland Groningen Hypotheekbank (FGH). FGH bank heeft € 26 miljoen uitstaan bij SOS. FGH wil graag zekerheid over de wijze waarop deze vordering op SOS wordt terugbetaald. Verkrijgen zij deze zekerheid niet dan zullen zij op grond van de garantovereenkomst andere stappen gaan zetten.

FGH is een dochter van Rabobank Nederland. Rabobank Amsterdam heeft zich in de garantie met SOS gemengd door het verstrekken van het rentederivaat (de swap). In formele zin hebben wij als stadsdeel Oost geen relatie met Rabobank Amsterdam. Omdat Rabobank Amsterdam onder toezicht staat van Rabobank Nederland, spreken wij inzake deze garantstelling met name met Rabobank Nederland. Daar komen de wegen van FGH en de Rabobank Amsterdam samen.

De FGH bank heeft 26 miljoen uitstaan bij de SOS . Het stadsdeel heeft in de zomer – onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring - aangegeven de banken zekerheid te willen geven door een eenmalige aflossing. In september 2010 is hiervoor een intentiebesluit door de deelraad genomen. Het stadsdeel en de centrale stad hebben tot op heden geen vervolgstappen gezet volgend op deze intentieverklaring.

Vraag 4 c:

Stadsdeel Oost verkrijgt haar benodigde financiering via het leningsfonds van de gemeente Amsterdam bestuursdienst centrale stad..

De financieringsbehoefte van de stad Amsterdam met daarbinnen alle stadsdelen en diensten is ongeveer € 1 miljard euro. Deze € 1 miljard euro wordt – door de afdeling treasury van de bestuursdienst – op verschillende wijze langlopend of via dagleningen bij een groot aantal private banken geleend. Wij noemen: Rabobank, ABN AMRO, ING, Bank Nederlandse Gemeenten, Waterschapsbank, enz..... Banken waarmee het stadsdeel dus niet zelf of rechtstreeks zaken doet, maar waarmee de gemeente Amsterdam wel een relatie heeft.

De hierboven genoemde banken hebben naast leningen ook diverse garantstellingen in Amsterdam (end e rest van Nederland) uitstaan. Om deze reden maakte de portefeuillehouder ook de in de deelraad de opmerking dat het (doen van pogingen) inzake het nietig verklaren van deze garantstelling vergaande consequenties kan hebben voor de stad Amsterdam en zelfs daarbuiten.