



Vertrouwelijk Memo

Aan Deelraad Stadsdeel Oost

Van Lieke Thesingh
Behandeld door R. Wijnands
E-mail r.wijnands@oost.amsterdam.nl

Kopie aan Wethouder L. Asscher
Directie Middelen en Control

Datum 6 mei 2011

Onderwerp Garantstelling gemeente Amsterdam - Muziekmakerscentrum

Aan de deelraad,

Zoals aan u toegezegd tijdens de raadsvergadering van 19 april jongstleden, hierbij de reactie van het dagelijks bestuur op een mogelijk voornemen de garantstelling nietig te verklaren.

Inleiding

In 2005 besluit het stadsdeelbestuur van Oost Watergraafsmeer om zich garant te stellen voor de exploitatie van het muziekmakerscentrum. In 2007 sluit het gemeentebestuur van de stad Amsterdam zich hierbij aan en stelt zich garant voor de tweede helft van de garantstellingsperiode van in totaal 20 jaar. In deze tijd bestond geen twijfel over de kansen op een succesvolle exploitatie van het muziekmakerscentrum. Inmiddels zijn we jaren verder en is het optimisme verdwenen. De ondernemers kunnen niet aan de financieringsverplichting voldoen en de banken hebben de garantstelling van de gemeente aangesproken.

Op 26 juli 2010 besluit de deelraad over de voordracht van het dagelijks bestuur om gebruik te maken van het eerste recht van koop van het muziekmakerscentrum. Aan deze voordracht zijn intensieve gesprekken met de centrale stad en de banken voorafgegaan. Alle partijen zijn van mening dat aankoop van het gebouw de beste kansen biedt om de financiële schade voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken en om het muziekmakerscentrum een succesvolle doorstart te laten maken. Nu, bijna een jaar later, is aan alle voorwaarden voldaan om het pand daadwerkelijk in eigendom te verkrijgen. Daartoe zijn in de aanloop afspraken gemaakt om de aan de hypotheek verbonden renteswap te elimineren en er is via de centrale stad een lening beschikbaar met aanzienlijke gunstigere rentecondities dan de lopende hypotheek. De tijd begint te dringen. Het beeld van een failliete boedel, banken die hun geduld beginnen te verliezen en stroperige besluitvorming door de gemeente tezamen zijn niet bevorderlijk voor de verdere ontwikkeling van het muziekmakerscentrum.

De vraag die nu voorligt is of het wenselijk is om een nieuw juridisch traject te beginnen waarbij nietigverklaring van de garantstelling van het stadsdeel en de gemeente wordt beoogd.

Het dagelijks bestuur vindt dit absoluut een onwenselijke stap. Een dergelijk traject kan jaren duren en kost veel geld en heeft tot gevolg dat de gemeente Amsterdam langdurige schade oploopt. In onderstaande notitie - die is opgesteld na ruggespraak met wethouder Asscher en in samenspraak met de adviseurs van de directie Middelen en Control - wordt hier verder op ingegaan.

Garantstelling

Aan de garantstelling gemeente Amsterdam – muziekmakerscentrum is uitgebreide besluitvorming voorafgegaan waarbij zowel bestuur en raad van Oost Watergaafmeer, het college van B&W en diverse stedelijke diensten nauw betrokken zijn geweest. Het onderwerp staatssteun is onderzocht bij het opstellen van de garantstelling en ten behoeve van een reactie op de claims van Melodyline en Jamstudio. Zowel de (ingehuurde) jurist van het stadsdeel als de jurist van de centrale stad zijn van mening dat het met betrekking tot de garantstelling verdedigbaar is dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Om de garantstelling nietig te kunnen verklaren, zal de gemeente zelf moeten stellen staatssteun te hebben verleend. Het herroepen van de garantstelling door het bestuurlijke orgaan dat over het verlenen van de garantstelling heeft besloten, heeft ongetwijfeld grote negatieve gevolgen voor het imago van de gemeente Amsterdam als betrouwbare overheid en solide partner van financiële instanties. Bovendien is het vrijwel zeker dat Melodyline en Jamstudio's in hun claim om schadevergoeding daarmee in het gelijk zullen worden gesteld. Het is niet ondenkbaar dat andere organisaties zich dan ook zullen beroepen op gedeerde inkomsten als gevolg van de (vermeende) staatssteun.

De garantstelling muziekmakerscentrum staat bovendien niet op zichzelf. Voor diverse projecten in de gemeente Amsterdam zijn er in de afgelopen jaren garantstellingen afgegeven. Het nietig verklaren van de garantstelling muziekmakerscentrum heeft dus mogelijk consequenties voor het voortbestaan van andere initiatieven die met een garantstelling tot stand zijn gekomen.

Juridische procedure

In de procedure Residex tegen het Gemeentelijk havenbedrijf Rotterdam is op dit moment door de Hoge Raad aan het Hof van Justitie van de Europese Unie een prejudiciële vraag gesteld of een overheid in geval van staatssteun de nietigheid van garantie mag invoeren tegen de bank. Het Hof van Justitie van de EU moet hierover nog uitspraak doen. Deze uitspraak moet vervolgens nog door de Hoge Raad worden uitgelegd in het arrest dat dient te worden gewezen in de zaak Residex. Vooruitlopend op deze uitspraak veronderstellen dat nietigheid van de garantstelling aan de orde is en dat de garantstelling gemeente Amsterdam - muziekmakerscentrum overeenkomt met die van het Havenbedrijf Rotterdam is juridisch niet zonder risico's. Er zal hoe dan ook een tijd aanbreken van langdurige juridische procedures voor het stadsdeel en de gemeente. Van deze situatie profiteren op de korte termijn vooral de huidige ondernemers; immers het stadsdeel zal niet langer de rente en aflossing betalen maar het gebouw ook niet aankopen. Ten aanzien van een mogelijke verkoop van het gebouw door de bank zal een periode van onzekerheid ontstaan. Het stadsdeel heeft bovendien geen zeggenschap meer over wie het pand op welke manier gaat exploiteren. Hierbij is het niet uitgesloten dat het muziekmakerscentrum haar deuren moet sluiten.

Schadeclaim van banken

Indien uiteindelijk blijkt dat nietigheid van de garantstelling niet aan de orde is, is de relatie met de banken ernstig beschadigd en is er kostbare tijd verloren gegaan om de exploitatie tot een succes te maken. Bovendien kan het stadsdeel dan alsnog aansprakelijk worden gesteld voor de kosten uit hoofde van de garantstelling. Wanneer de garantstelling wel nietig wordt verklaard, heeft dit tot gevolg dat het aan de garantie gekoppelde zekerheidsrecht voor het stadsdeel (en de gemeente) komt te vervallen. De gemeente Amsterdam verliest hiermee de mogelijkheid het recht van eerste hypotheek uit te oefenen en via het recht van eerste koop het muziekmakerscentrum aan te kopen. De banken behouden wel hun recht van hypotheek en zullen dit uitoefenen om de openstaande hypotheekschuld te vorderen. Bij verkoop van het gebouw door middel van executie zal de opbrengst naar verwachting fors minder zijn dan de uitstaande hypotheekschuld; schade die de banken op de gemeente zullen verhalen. Ook deze proceduregang kost weer veel tijd en geld en levert extra imagoschade op.

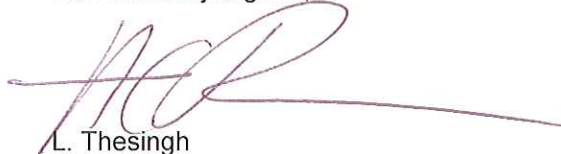
Samenvattend

Het terugkomen op gemaakte afspraken, waaraan een langdurig politiek en ambtelijk besluitvormingstraject is voorafgegaan, is slecht voor het imago van het stadsdeel én de gemeente Amsterdam. De relatie met de betrokken financiële instellingen komt ernstig onder druk te staan waarbij bovendien niet is uitgesloten dat er ook met het nietig verklaren van de garantstelling nog steeds aanzienlijke kosten voor het stadsdeel en de gemeente gemoeid zijn als gevolg van schadeclaims door concurrenten. Wanneer tijdens de jarenlange juridische procedures het muziekmakerscentrum gesloten wordt of van eigenaar wisselt, heeft dit bovendien grote consequenties voor succesvolle exploitatie van het gebouw. Op basis van bovenstaande kunnen wij dus niet anders dan concluderen dat het nietig verklaren van de garantstelling zeer ongewenst is.

Tot slot

Op verschillende momenten is door betrokken partijen een afweging gemaakt of de garantstelling voor het muziekmakerscentrum een ongeoorloofde vorm van staatssteun is. De inschatting is steeds dat het te rechtvaardigen is dat dit niet aan de orde is. Desalniettemin hangt de schijn van staatssteun voortdurend als een grauwsluier boven het muziekmakerscentrum. De meest effectieve manier om dit beeld te laten verdwijnen, is aankoop van het pand en zorgen dat zonder garantstelling de exploitatie wordt overgedragen aan nieuwe huurders en uiteindelijk aan een nieuwe eigenaar.

Met vriendelijke groet,



L. Thesingh
Portefeuillehouder Vastgoed