

Stichting Orfeos Studio, 2 februari 2012

Overeenstemming over muzyQ bespaart Stadsdeel Oost miljoenen.

Stichting Orfeos Studio en stadsdeel Oost hebben overeenstemming bereikt over een regeling voor de komende jaren waarin Orfeos in staat wordt gesteld de exploitatie van muziekmakerscentrum MuzyQ te laten groeien. Gedurende die tijd zal de rentebetalingverplichting van Orfeos oplopen naar volledige voldoening daarvan. Daarna zal Orfeos overgaan tot afbetaling van de schuld. Deze regeling zal volgens de huidige prognose en feitelijke actuele ontwikkelingen, tot een succesvolle voortzetting van MuzyQ kunnen leiden zonder dat het stadsdeel diep in de buidel hoeft te tasten.

Stadsdeel Oost heeft in kort geding geëist dat Orfeos het gebouw van MuzyQ aan haar zou overdragen. Stadsdeel Oost meende dat de eigenaar Orfeos niet aan haar verplichtingen voldeed. Zij wilde voor het pand een bedrag betalen van 13,5 miljoen euro en zou daarmee tevens aan de FGH bank (de hypothecaire financier) nog een bedrag van 12,5 miljoen euro moeten aflossen. De schade zou aanzienlijk zijn.

Orfeos verweerde zich tegen de vordering en betwiste het bestaan van een koopoptie. Zij wees er daarnaast op dat het onredelijk was een zeer succesvolle exploitatie te verwachten zolang het gebouw nog te midden van een donkere bouwput stond en niet goed bereikbaar was. Ook speelde de crisis een rol bij achterblijvende financiering en hebben andere financiële tegenvallers een zware tol geëist. Zij meende dat het stadsdeel daar rekening mee diende te houden.

De voorzieningenrechter stuurde partijen de gang op om te bezien of er niet een regeling te bedenken was, waarin aan de belangen van beide partijen tegemoet werd gekomen. Hij gaf daarbij de indicatie dat uitstel tot het moment dat het omliggende gebied gereed was te overwegen viel en dat het wellicht zinvol was de voor exploitatie door het stadsdeel gereserveerde bedragen te gebruiken om Orfeos door de moeilijke periode heen te loodsen. Na initiële weigering van het stadsdeel om met Orfeos in gesprek te treden, is, vlak voor dat vonnis zou worden geveld, toch gekozen voor een bemiddelingspoging. Voor die gesprekken is Jacques Kwak, partner bij Colliers International en ook voormalig directeur grondzaken bij de gemeente Amsterdam, uitgenodigd als bemiddelaar op te treden.

Na de voorstellen van beide partijen te hebben gehoord en een aantal zware gesprekken daarover, heeft de bemiddelaar een voorstel gedaan voor een regeling. Zowel MuzyQ als het stadsdeel hebben dat voorstel aanvaard. Daarbij dienen de puntjes nog op de i gezet te worden, maar de regeling is zodanig dat partijen daarin geen struikelblokken meer verwachten. Wel is nog goedkeuring van de FGH Bank nodig, aangezien deze in zal moeten stemmen met het opschorten van aflossingsverplichtingen op de hoofdschuld. Een en ander is in ieder geval aanleiding geweest voor het stadsdeel om het kort geding in te trekken. MuzyQ heeft met die intrekking ingestemd.

MuzyQ zal in een periode van 2 jaar een oplopende verplichting krijgen om de rentelasten van de hypothecaire geldlening te voldoen. Gedurende die tijd zal het stadsdeel op grond van de garantie aan de FGH Bank de rest van de rentelasten betalen. Aan het einde van die twee jaar zal Orfeos de volledige jaarlijks verschuldigde rente voldoen, zodat de schuld aan het stadsdeel vanaf dat moment niet meer oploopt. Daarna zal de betaling van Orfeos langzaam toenemen, zodat in een periode van vier jaar ook de schuld zal worden voldaan. Voldoet Orfeos niet aan deze verplichtingen, dan is er op voorhand afgesproken dat zij dan mee zal werken aan overdracht van het pand en de exploitatie.

In tegenstelling tot de publieke opinie is de schade aan de zijde van het stadsdeel inzake MuzyQ tot op heden geen miljoenen euro's, doch een bedrag van ongeveer 6 ton. De lening zal ingevolge de nu gemaakte afspraak oplopen tot maximaal 1,31 miljoen euro in 2014. Dat zijn aanzienlijke bedragen, maar ze komen niet in de buurt van de 12,5 miljoen euro schade die het stadsdeel eerst bij overname zou lijden. Ze komen zelfs niet in de buurt van het budget van 3 miljoen euro dat het stadsdeel voor het overnemen van de exploitatie had uitgetrokken. Daarbij komt dat MuzyQ ongeveer 3 miljoen aan (vooruitbetaalde) erfpachtcanon heeft opgebracht. De teller staat voor het stadsdeel voorlopig nog ruim in het groen.

“Ik denk dat met deze regeling de doelen van beide partijen goed worden gediend” zegt Chris de Jong, directeur van Orfeos en MAE (de exploitatiemaatschappij van MuzyQ). “Het stadsdeel hoeft niet opeens een bedrag van 12,5 miljoen euro als schade te incasseren maar kijkt tegen een aanzienlijk lager bedrag aan waarmee de schuld van Orfeos tot 2014 zal toenemen. Orfeos en MAE krijgen de kans van MuzyQ een succes te maken. De cijfers zijn nu al veel beter en de verhuur van de prachtige muziekstudio's stijgt snel. Als dan in 2015 het omliggende gebied eindelijk gereed is, dan zullen ook de horeca en de geplande muziekwinkels de exploitatie versterken, zoals wij dat oorspronkelijk bedacht hebben. Ik zie met dit scenario een mooie toekomst voor het project”. De Jong meent dat de negatieve aandacht van de afgelopen jaren het project ook parten heeft gespeeld. Er hing een sfeer van falen omheen. “Het ging weliswaar veel minder goed dan de eerste plannen hadden voorspeld, maar daar waren externe redenen voor. De huidige ontwikkeling laat zien dat het centrum zoals wij dat wilde in de toekomst haalbaar is. Wij hebben nu de tijd om dat te realiseren”. De Jong is duidelijk opgelucht met de ontwikkeling en zit vol energie om, nu de reeds twee jaar aanwezige duistere wolken lijken te zijn opgetrokken, zich volop op de verdere ontwikkeling van het pand te storten. “We kunnen ons weer richten op waar we echt mee bezig willen zijn: het bevorderen en helpen bij de productie van muziek in Amsterdam (Oost)”.