Felix Meritis en de garantstellingen

Gekopieerd uit eerdere notitie:

Toelichting op door de gemeente afgegeven garantstellingen
FMB heeft diverse leningen en langlopende schulden uitstaan bij verschillende partijen. Eind 2006 bedroeg de totale schuld € 5,7 miljoen (jaarrekening 2006 FMB):

a) Ruim € 1,1 miljoen leningen van Stichting Nationaal Restauratiefonds, waarvoor de gemeente eind jaren negentig een gemeentegarantie van € 1,2 miljoen heeft afgegeven. Naarmate het totaal afgeloste bedrag toeneemt, neemt de hoogte van de garantie af.

b) voor een bedrag van € 3,1 miljoen betreft het 3 leningen bij de ABN AMRO:
10-jarige lening € 1.250.000, aflossingsvrij tot 2016
25-jarige lening € 1.176.000, aflossing in periode 2000-2030 (€ 48.000 per jaar)
25-jarige lening € 700.000, aflossing in periode 2011-2036 (€ 35.000 per jaar)
Hiervoor heeft de gemeente in maart 2006 een garantie afgegeven van € 2,2 miljoen.

c) de overige leningen staan uit bij de Rabobank, NCM Holding N.V., Kas Bank N.V., NOG Verzekeringen (€ 1,5 miljoen). De Rabobank heeft een aflossingsvrije lening van € 1,3 miljoen gegeven.

De omvang van de totale gemeentegarantie (a +b) bedraagt in 2007 € 3,3 miljoen. Door de geplande jaarlijkse aflossing loopt de garantie t/m 2010 af met ca. € 90.000 per jaar, daarna met ca. € 130.000 per jaar.

Toelichting op de gemeentegarantie van € 2,2 miljoen
Op initiatiefvoorstel van raadslid Reuten heeft de gemeenteraad op 30 november 2005 de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden de bestaande garantstelling van € 1,2 miljoen te verhogen met € 2,2 miljoen. Dit om de laatste fase van de renovatie van het complex Felix Meritis mogelijk te maken. Gezien de hiermee gepaard gaande risico's (geen sluitende exploitatie op middenlange termijn onder andere door het doorschuiven van een groot deel van de aflossingen naar de toekomst en onvoldoende middelen voor groot onderhoud in de meerjarenprognose), heeft het College op 20 december 2005 aan de Raad meegedeeld de garantie niet te verstrekken. Vervolgens heeft de Raad op 1 februari 2006 alsnog besloten tot een aanvullende garantstelling onder voorwaarden van € 2,2 miljoen.

Op 28 maart 2006 heeft het College het besluit tot garantiestelling genomen (feitelijk verstrekken is bevoegdheid College). Onder deze voorwaarden is opgenomen dat 'pas na uitwinning (verkoop) van het met hypotheek bezwaarde pand en verpande vorderingen de gemeente uit hoofde van haar garantstelling kan worden aangesproken.' Deze voorwaarde is opgenomen om de bank te 'dwingen' zoveel mogelijk in het werk te stellen om met Felix Meritis tot een oplossing te komen in geval van aflossingsproblemen en niet direct de gemeente om financiële steun te vragen. De gemeente heeft overigens het eerste kooprecht en daarom zal ABN AMRO pas na overleg met de gemeente tot executie overgaan.

Aanvullende info:

FMB claimt geen geld te hebben voor de zwamsanering. Welke keuze heeft de gemeente en wat zijn de eventuele gevolgen van bepaalde keuzes?

Indien FMB toch de financiering rond krijgt (al dan niet met een bijdrage van de gemeente), dan blijven de risico's op het aanspreken van de eerder afgegeven garanties onverminderd groot.

Indien FMB niet voldoende geld kan vinden, zal zij niet meer aan haar verplichtingen kunnen voldoen. De ABN-AMRO en/of NRF kunnen zich dan tot de gemeente wenden om bij te springen. In het slechtste geval moet dan surséance van betaling worden aangevraagd. Het

hypotheekrecht wordt dan uitgevoerd en de schuldeisers zullen dan tot verkoop van het pand over willen gaan. De gemeente heeft dan de keuze het pand wel of niet te kopen.

Terugkoopwaarde
In de erfpachtakte is vastgelegd dat de koopsom ten hoogste kan zijn de voor 1 januari 1997 aantoonbaar gepleegde investeringen tot een maximum van € 2,5 miljoen, welke vervolgens lineair worden afgeschreven in 15 jaar met ingang van dat jaar, vermeerderd met de restantwaarde van de vooruitbetaalde erfpachtsom (in totaal een kleine € 1 miljoen). Dit houdt in dat vanaf 2012 het terugkooprecht uitkomt op de restantwaarde van het erfpachtrecht (30 jaar). Als de marktwaarde lager ligt, dan heeft de Gemeente Amsterdam het verwervingsrecht tegen die lagere marktwaarde.

In 2004 is door een taxateur (Boer Hartog) de terugkoopwaarde berekend op € 1.612.645. Jaarlijks loopt deze waarde af. Aangezien de marktwaarde in verhuurde staat in 2004 al hoger (namelijk op € 1,8 miljoen) werd ingeschat dan de terugkoopwaarde, kan de gemeente bij koop uitgaan van de terugkoopwaarde. Een snelle inschatting is dat de terugkoopwaarde in 2008 maximaal rond de € 1 miljoen kan bedragen *(is dit inderdaad correct?).*

NB. Het is mij niet duidelijk hoe de situatie rond Keizersgracht 326 precies in elkaar zit. Dat pand is in 2002 gekocht. Dus later dan de erfpachtafspraken rond de andere panden. Ik heb niet kunnen achterhalen hoe het zit met het terugkooprecht en –waarde en dit pand. 5.1, 2, e ***weet jij dat? Het kan dus zijn dat 326 apart door de gemeente gekocht zou moeten worden tegen een ('normale') hoge prijs. Ik weet ook niet of het pand na de verbouwingen nog wel los te zien is van de rest van het gebouw.***

Gemeente koopt het pand
Indien de gemeente besluit het pand te kopen tegen de vastgestelde terugkoopwaarde, dan wordt het bedrag ingezet voor de aflossing van schulden van FMB. Dit zal niet genoeg zijn om het bedrag waarvoor de gemeente garant staat te kunnen verlagen. De gemeente zal dan toch, indien NRF en ABN AMRO hun leningen in één keer opeisen, aangesproken worden op de volledige garantstelling en circa € 3,3 miljoen moeten betalen. In totaal kost dit de gemeente dan € 4,3 miljoen euro. De gemeente is dan in het bezit van het pand, maar zeer waarschijnlijk is ook de zwamsanering is dan nog niet (geheel) betaald.

Gemeente koopt het pand niet
Indien de gemeente besluit het pand niet te kopen, zal executieverkoop van het pand plaatsvinden. Het pand komt dan met behoud van cultuur bestemming op de markt. Er is een aantal scenario's denkbaar,afhankelijk van de opbrengst van de verkoop (voor een exacte berekening zouden de bedragen nog vermeerderd moeten worden met rente en kosten):

Opbrengst <= € 1,136 miljoen.
- ABN AMRO heeft eerste hypotheekrecht tot een bedrag van € 1,136 miljoen: uit de verkoop wordt zoveel mogelijk van de schuld aan de ABN AMRO afgelost.
- Vervolgens zal de gemeente worden aangesproken voor de garantstellingen voor de leningen bij NRF en ABN-AMRO.

Indien zowel NRF en ANB-AMRO hun leningen in één keer opeisen kost dat de gemeente circa € 3,2 miljoen.

€ 1,136 miljoen < Opbrengst <= € 2,3 miljoen
- ABN AMRO heeft eerste hypotheekrecht tot een bedrag van € 1,136 miljoen: dit bedrag wordt volledig afgelost met de verkoop.
- Het NRF heeft tweede hypotheekrecht: het bedrag dat nog resteert wordt ingezet voor de aflossing van de schuld aan NRF.
- De gemeente staat garant voor het restant van de schuld aan NRF, dat kan in deze situatie maximaal € 1,1 miljoen bedragen.
- Ook de garantstelling voor de leningen bij ABN-AMRO zal worden aangesproken voor de resterende schuld (€ 2,1 miljoen).

Indien zowel NRF en ANB-AMRO hun leningen in één keer opeisen kost dat de gemeente € 2,1 miljoen tot maximaal € 3,2 miljoen.

€ 2,3 miljoen < Opbrengst <= € 3,6 miljoen

- ABN AMRO heeft eerste hypotheekrecht tot een bedrag van € 1,136 miljoen: dit bedrag wordt volledig afgelost met de verkoop.
- Het NRF heeft tweede hypotheekrecht: de schuld aan NRF (€ 1,1 miljoen) kan volledig worden afgelost met de verkoop. De gemeentegarantie van € 1,2 miljoen hoeft niet aangesproken te worden.
- De Rabobank heeft derde hypotheekrecht tot een bedrag van € 1,3 miljoen: het bedrag dat nog resteert wordt ingezet voor de aflossing van de schuld aan de Rabobank. De gemeente staat niet garant voor de lening aan de Rabobank.
- De garantstelling voor de leningen bij ABN-AMRO zal volledig worden aangesproken voor de resterende schuld: € 2,1 miljoen.

Indien ANB-AMRO haar lening in één keer opeist kost dat de gemeente € 2,1 miljoen.

Opbrengst > € 3,6 miljoen

- ABN AMRO heeft eerste hypotheekrecht tot een bedrag van € 1,136 miljoen: dit bedrag wordt volledig afgelost met de verkoop.
- Het NRF heeft tweede hypotheekrecht: de schuld aan NRF (€ 1,1 miljoen) kan volledig worden afgelost met de verkoop. De gemeentegarantie van € 1,2 miljoen hoeft niet aangesproken te worden.
- De Rabobank heeft derde hypotheekrecht tot een bedrag van € 1,3 miljoen: de schuld aan de Rabobank (€ 1,3 miljoen) kan volledig worden afgelost met de verkoop.
- Het bedrag dat nog resteert zal worden ingezet om de overige schuldeisers af te lossen. Één van de schuldeisers is ABN AMRO. Alles wat van dit resterende bedrag afgelost wordt aan ABN AMRO, wordt in mindering gebracht op de gemeentelijke garantstelling. De garantstelling voor de leningen bij ABN-AMRO zal worden aangesproken voor de resterende schuld: *maximaal* € 2,1 miljoen.

Indien ANB-AMRO haar lening in één keer opeist kost dat de gemeente *maximaal* € 2,1 miljoen (afhankelijk van de resterende schuld).

NB. 5.1, 2, e wij hadden het in het overleg nog over de taxatiewaarde van het pand. Ik ben in mijn dossierstukken een aantal aanwijzingen tegengekomen waar je wellicht wat aan hebt:

Taxatiewaarde (na uitvoering restauratiefase 3), ingeschat door Broersma Bedrijfsmakelaars op 4-9-2003: € 3.750.000 voor de panden Keizersgracht 324/326 en Prinsengracht 473 (dus hele complex).

In 2002 is Keizersgracht 326 gekocht voor € 1.361.340.

Taxatiewaarde 25-11-2005 van onroerend goed: € 4.865.794 (brief FMB aan Raad).

FMB is formeel juridisch eigenaar van het pand. Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473 zijn in erfpacht uitgegeven tot 31/7/2042. Erfpacht is afgekocht voor 50 jaar. De totale canonverplichting van € 993.867 is bij vooruitbetaling voldaan. In de erfpacht akte worden gebruik (culturele bestemming) en mogelijkheden om het pand te verkopen flink ingeperkt. De gemeente heeft eerste recht op koop. Het pand kan, als gemeente het pand niet wil hebben, met behoud van bestemming op de markt komen.