MEMO

Ten behoeve van overleg met Wethouder Gehrels Inzake Felix Meritis

1. Stand van zaken

Felix Meritis Foundation (FMF) is vanaf juli 2013 niet meer in staat de verschuldigde huurpenningen aan Felix Meritis Beheer (FMB) te voldoen. De daardoor bij FMB ontstane liquiditeitsproblemen (rente en aflossing aan de banken) zijn in juni 2013 aan het College van B&W en de banken en het NRF gemeld.
De banken hebben inmiddels aangeven in te stemmen met het voorlopig opschorten van de rente- en aflossingsverplichtingen van FMB op voorwaarde dat uiterlijk 31 december 2013 een "oplossingsrichting" is gepresenteerd.

Op 4 juli 2013 heeft overleg plaatsgevonden met Wethouder Gehrels en is afgesproken dat de gemeente Amsterdam Stadsherstel vraagt een voorstel te doen voor het overnemen van Felix Meritis. Stadsherstel heeft inmiddels aangegeven dat zij niet zullen overgaan tot de verwerving van Felix Meritis om haar moverende redenen.
De gemeente Amsterdam heeft FMB verzocht het overleg tussen de gemeente en Stadsherstel (gepland voor 29 oktober 2013) af te wachten alvorens de banken te informeren over het besluit van Stadsherstel.

2. Scenario's

Nu Stadsherstel niet tot aankoop bereid lijkt is een nieuwe situatie ontstaan.

De mogelijke scenario's zijn onzes inziens:

- Verkoop van de onroerende zaken aan Felix Meritis Foundation (tegen finale kwijting voor FMB) dan wel overdracht van het bestuur van FMB aan FMF (met decharge);
- Verkoop van de onroerende zaken aan een derde waarbij FMF dan met koper overlegt over de condities waaronder de gebouwen gebruikt kunnen (blijven) worden;

In alle gevallen zal de gemeente Amsterdam moeten instemmen met het niet inroepen van haar eerste recht van koop. Ook ligt het voor de hand dat verkoop - aan wie dan ook - gepaard zal gaan met het inroepen van de gemeentegarantie (geheel of gedeeltelijk).

FMB heeft er altijd naar gestreefd de gebouwen tegen (zo laag mogelijke) kostprijs ter beschikking te stellen aan FMF. Gebleken is dat FMF – naar het zich laat aanzien structureel – de uit die kostprijs voortvloeiende huurprijs niet meer kan opbrengen uit de exploitatie. Dat betekent dat gezocht moet worden naar :

- Verlaging van de kostprijs door bijvoorbeeld de gemeentegarantie te gebruiken voor verlaging van de schuldenlast en dus de rentelasten;
- Verlaging van de rente;
- Aanpassing van de exploitatie zodanig dat de kostprijs weer kan worden opgebracht;
- Een combinatie van bovengenoemde punten.

3. Voorkeur

Voor FMF en FMB gaat de voorkeur uit naar een scenario waarbij de kostprijs zodanig verlaagd wordt dat dit past binnen het voor FMF haalbare budget. De maximaal haalbare huurprijs voor FMF bedraagt € 225.000 (geïndexeerd) per jaar.

De kostprijs voor FMB bedraagt € 372.480 (financieringslasten en overige huisvestingslasten).
De jaarlijkse lasten voor FMB als gevolg van de financiering van het onroerend goed bedragen (voor rente en aflossing samen) € 287.265 en de overige huisvestingslasten (onderhoud, assuranties, OZB, beheer, accountant) bedragen € 85.215 per jaar.
Per ultimo 2012 heeft FMB een negatief eigen vermogen van € 181.669. Exploitatiesaldi worden ten gunste c.q. ten laste van het eigen vermogen gebracht.

Voor een verlaging van de kostprijs naar maximaal € 225.000 (geïndexeerd) per jaar is een stevige verlaging van de rentelast nodig. Ervan uitgaande dat de overige huisvestingslasten niet kunnen

dalen blijft er voor rente en aflossing circa € 140.000 over, dat is ongeveer de helft van de huidige financieringslast.

4. Concrete vragen

Teneinde het voorkeurstraject in te kunnen slaan is het van belang op de volgende vragen het standpunt van de gemeente Amsterdam te vernemen:

- Is de gemeente bereid af te zien van haar eerste recht van koop?
- Is de Gemeente bereid mee te werken aan een scenario waarbij (een deel van de) gemeentegarantie wordt ingezet op de kostprijs te verlagen?

Felix Meritis Foundation & Felix Meritis Beheer
Amsterdam, 1 november 2013

NB:
(Ultimo 2012 bedroegen de schulden van FMB € 4.918.382, waarvan € 4.782.248 aan de banken en het NRF. De rente bedraagt voor de ABN AMRO leningen (van € 2.776.750) bedraagt 4,15%. Die voor de RABO lening (van € 1.122.809) bedroeg tot augustus 2013 3,4% en de rente voor de NRF leningen (van in totaal € 882.689) bedraagt2,6% resp. 2,8% en 5,4%. De overige leningen van KasBank, Atradius en SNS (in totaal € 136.134) zijn renteloos.)
De huisvestingslasten zijn overgenomen uit de jaarrekening 2012 (€ 56.951) en - omdat er in 2012 geen onderhoud is gepleegd - zijn die aangevuld met de genormaliseerde onderhoudskosten conform het taxatierapport van CBRE (€ 28.264 per jaar)