Kopie Willem Wilms

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 5.1, 2, e
Fax 5.1, 2, e
www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Retouradres: BDA, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan het Bestuur van Felix Meritis Beheer
t.a.v. dhr. 5.1, 2, e
Plantage 5.1, 2, e
1018 TT Amsterdam

Datum	30 maart 2006
Ons kenmerk	2006-3581
Behandeld door	5.1, 2, e
Doorkiesnummer	5.1, 2, e
Faxnummer	5.1, 2, e
E-mail	5.1, 2, e s@bda.amsterdam.nll

Onderwerp: Collegebesluit gemeentegarantie

Geacht bestuur,

Op 28 maart jl. heeft het College van B&W van Amsterdam besloten tot verstrekken van een gemeentegarantie van maximaal € 2,2 miljoen voor een lening aan Felix Meritis Beheer, onder de door u bekende en akkoord bevonden voorwaarden, zoals opgenomen in:

- de garantieovereenkomst tussen de gemeente en de bank,
- de leningovereenkomst tussen u en de bank,
- uw formele aanvraag aan de gemeente voor de garantie gedateerd op 17 februari jl. (door ons ontvangen eind februari).

Deze documenten zijn als bijlage opgenomen.

Het Collegebesluit zal, uitsluitend ter kennisname, worden voorgelegd aan de Raadscommissies Financiën en Cultuur. Het Collegebesluit is ter informatie tevens bijgevoegd.

Een door de gemeente ondertekend exemplaar van de garantieovereenkomst is inmiddels per fax en brief naar ABN AMRO gezonden. Wij verzoeken u ons per omgaande de door de bank en u ondertekende leningovereenkomst toe te zenden.

Rest ons u een voorspoedige renovatie toe te wensen!

Hoogachtend,
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
Directeur Concern G eente Amsterdam
5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Concern Financiën

De ondertekende:

Gemeente Amsterdam, gevestigd Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, hierna te noemen: "de Gemeente"
Vertegenwoordigd door de directeur van de concernafdeling Financiën van de Bestuursdienst Amsterdam, handelende krachtens besluit d.d. 6 december 2005, nr. 2005/13508 en ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. 1 februari 2006.

In aanmerking nemende:

- dat ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen: "ABN AMRO",
  aan de Stichting Felix Meritis Beheer, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen: "Kredietnemer"
  een kredietfaciliteit in de vorm van lange leningen en een Obligokrediet met een gezamenlijke limiet van EUR 3.240.746,-- heeft verstrekt of nog zal verstrekken conform de door Kredietnemer geaccepteerde offerte d.d. 16 december 2005 van ABN AMRO;

- dat ABN AMRO ter meerdere zekerheid voor de nakoming door Kredietnemer van zijn verplichtingen uit bovenstaande een borgstelling verlangt;

verklaart hierbij:

zich, zonder nadere voorwaarden anders dan de hieronder genoemde, tot een maximum bedrag van EUR 2.200.000,- (zegge: twee miljoen twee honderdduizend euro), onherroepelijk borg te staan tegenover ABN AMRO voor de stipte nakoming door de Kredietnemer van zijn verplichtingen uit bovengenoemde hoofde. Onder de hierna te noemen nadere voorwaarden verbindt de Gemeente zich derhalve op eerste schriftelijk verzoek van ABN AMRO aan deze te zullen voldoen, al hetgeen zij verklaart terzake volgens haar boeken van de Kredietnemer te vorderen te hebben, met inachtneming van het hierna te noemen maximum bedrag.

Het maximumbedrag van de borgstelling neemt de eerste 5 jaar af met EUR 48.000,- per jaar (voor het eerst op 01.07.2007) en vervolgens met EUR 83.000,- per jaar (voor het eerst op 01.07.2012) . Met dien verstande dat het maximumbedrag van de borgstelling vermeerderd met rente en kosten in totaal niet hoger zal zijn dan EUR 2.200.000.
De borgstelling vervalt indien niet uiterlijk op 31.12.2031 aanspraken terzake door de ondergetekende zijn ontvangen, op het adres: Amstel 1, 1011 PN Amsterdam t.a.v. de Concernafdeling Financiën

Nadere voorwaarden:
In aanvulling op het bepaalde in Afdeling 1, Titel 14 Boek 7 Burgerlijk Wetboek (borgtocht) zijn de volgende voorwaarden van toepassing op de borgstelling:

A. De Gemeente zal pas uit hoofde van de borgtocht worden aangesproken nadat ABN AMRO de Kredietnemer schriftelijk in de gelegenheid om haar verzuim binnen 1 maand na verzuim te herstellen door voldoening van de betreffende vordering;
B. ABN AMRO stelt de Gemeente binnen twee maanden na het ontstaan in kennis van betalingsachterstanden. Indien deze melding later dan twee maanden plaatsvindt komt maximaal twee maanden achterstallige rente ten laste van deze borgstelling;
C. Eerst na uitwinning van het met hypotheek bezwaarde pand en het uitwinnen van

5.1, 2, e

de in de leningovereenkomst verpande vorderingen kan de Gemeente uit hoofde van haar borgstelling worden aangesproken. (is geen sprake van verplichting tot indiening pandlijsten)

D. ABN AMRO zal alvorens tot executie over te gaan in overleg treden met de Gemeente en zal de gemeente in staat stellen het met hypotheek bezwaarde pand te verwerven en daarbij het verwervingsrecht als vastgelegd in de erfpachtakte respecteren. Wanneer het overleg tussen de Gemeente en ABN AMRO niet binnen zes maanden tot een voor zowel ABN AMRO als de Gemeente acceptabele overeenkomst heeft geleid, is ABN AMRO alsnog bevoegd het met hypotheek bezwaarde pand buiten de Gemeente om executeren.

Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in bovengenoemde voorwaarden, leidt niet-nakoming door ABN AMRO van verplichtingen A tot en met D ertoe dat de Gemeente Amsterdam niet kan worden aangesproken uit hoofde van de borgstelling.

Aanvullende afspraken:

E. ABN AMRO verstrekt de Gemeente jaarlijks, binnen drie maanden na afloop van het kalenderjaar, een opgave van het schuldrestant per ultimo van het kalenderjaar.

F. ABN AMRO rapporteert jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar aan de Gemeente over de (financiële) stand van zaken van Kredietnemer en Felix Meritis Foundation. Hierbij wordt vooral ingegaan op de financiële gevolgen van de door Felix Meritis aan ABN AMRO verstrekte meest actuele meerjarenprognose. Als de genoemde rapportage onverhoopt achterwege blijft, zal ABN AMRO op eerste verzoek van de Gemeente binnen één maand de informatie alsnog beschikbaar stellen.

G. De Gemeente doet afstand van haar recht op verrekening van haar verplichting uit hoofde van deze borgstelling met een eventuele vordering die de Gemeente mocht hebben op ABN AMRO

H. Tevens doet de Gemeente, in geval van faillissement, surséance van betaling, of ontbinding van de Kredietnemer, nadat hij zijn uit deze akte voortvloeiende verplichtingen jegens de Bank zal zijn nagekomen en hij in de rechten van de Bank als zijn schuldeiser zal zijn gesubrogeerd, afstand van haar recht ter voldoening van haar vordering uit hoofde van subrogatie in de boedel van de Kredietnemer op te komen zolang ABN AMRO uit hoofde van de in deze borgstelling genoemde kredietfaciliteit niet geheel is voldaan.

Handtekening 5.1, 2, e Datum 30/3/06.

5.1, 2, e Wnd.

anciën van de Bestuursdienst Amsterdam

CONCEPT
KREDIETOVEREENKOMST

Ondergetekenden:

1. Stichting Felix Meritis Beheer, gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen "Kredietnemer",

2. ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen "ABN AMRO",

zijn overeengekomen als volgt:

De Kredietnemer krijgt op basis van de aan ABN AMRO verstrekte informatie een faciliteit ter beschikking tegen de in deze overeenkomst met bijbehorende bijlage vermelde condities. De faciliteit dient ter financiering van de bedrijfsuitoefening van de Kredietnemer.
Het obligokrediet dient voor het stellen van garanties.

Omvang faciliteit	EUR 3.240.756,=

Samenstelling

Obligokrediet	EUR 90.756,=
10-jarige lening	EUR 1.250.000,=
25-jarige lening I	EUR 1.200.000,=
25-jarige lening II	EUR 700.000,=

De 10-jarige lening
Opname
In delen, uiterlijk op 01.06.2006, onder gelijktijdige aflossing zonder vergoeding van de bestaande 20-jarige lening in hoofdsom groot EUR 907.560,43 thans pro resto EUR 676.132,63.
Aflossing
In één bedrag op 01.06.2016.

De 25-jarige lening I
Opname
In delen, uiterlijk op 01.06.2006
Aflossing
In 100 opeenvolgende driemaandelijkse termijnen van elk EUR 12.000,=.
De eerste termijn vervalt op 01.10.2006

De 25-jarige lening II
Opname
In delen, uiterlijk op 01.06.2006.
Aflossing
In 80 opeenvolgende driemaandelijkse termijnen van elk EUR 8.750,=.
De eerste termijn vervalt op 01.07.2011

Tarieven

- Afsluitprovisie	EUR 10.000,=

De afsluitprovisie wordt in rekening gebracht bij eerste opname.

De 10-jarige lening

- Rente	3,50% per jaar
- Rentefixatieprovisie	1/24% per maand

Vaste rente
De rente zal driemaandelijks achteraf worden voldaan. Zolang de lening niet geheel is opgenomen, wordt uitsluitend rente in rekening gebracht over het werkelijk opgenomen bedrag, voor het eerst op 01.07.2006.
Het rentepercentage zal worden herzien op 01.04.2010.

De rentefixatieprovisie wordt berekend met ingang van de eerste volle kalendermaand na ondertekening van deze Kredietovereenkomst over het gemiddelde niet opgenomen bedrag per maand en zal worden voldaan op de eerste dag van de volgende maand.

De 25-jarige lening I

- Rente	3,50% per jaar
- Rentefixatieprovisie	1/24% per maand

Vaste rente
De rente zal driemaandelijks achteraf worden voldaan. Zolang de lening niet geheel is opgenomen, wordt uitsluitend rente in rekening gebracht over het werkelijk opgenomen bedrag, voor het eerst op 01.07.2006.
Het rentepercentage zal worden herzien op 01.04.2010.

De rentefixatieprovisie wordt berekend met ingang van de eerste volle kalendermaand na ondertekening van deze Kredietovereenkomst over het gemiddelde niet opgenomen bedrag per maand en zal worden voldaan op de eerste dag van de volgende maand.

De 25-jarige lening II

- Rente	3,50% per jaar
- Rentefixatieprovisie	1/24% per maand

Vaste rente
De rente zal driemaandelijks achteraf worden voldaan. Zolang de lening niet geheel is opgenomen, wordt uitsluitend rente in rekening gebracht over het werkelijk opgenomen bedrag, voor het eerst op 01.06.2005.
Het rentepercentage zal worden herzien op 01.03.2010.

De rentefixatieprovisie wordt berekend met ingang van de eerste volle kalendermaand na ondertekening van deze Kredietovereenkomst over het gemiddelde niet opgenomen bedrag per maand en zal worden voldaan op de eerste dag van de volgende maand.

Zekerheden en verklaringen
- Kredietthypotheek ad EUR 1.361.340,65 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende zaken te Amsterdam, aan de Keizersgracht 324, en het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de Prinsengracht 473 BG, één en ander nader omschreven in de hypotheekakte.
- Verpanding van huurvorderingen van de Stichting Felix Meritis Beheer op de Felix Meritis Foundation.

- Verpanding van de vorderingen van de Stichting Felix Meritis Beheer op de Gemeente Amsterdam *(nieuw)*.
- Borgstelling van de Gemeente Amsterdam ten gunste van ABN AMRO ad EUR 2.200.000,= te vermeerderen met rente en kosten met een looptijd van 25 jaar en dalend met EUR 48.000,= per jaar voor het eerst op 01.07.2007 en vanaf 01.07.2012 dalend met EUR 83.000,= per jaar.
- Op grond van artikel 18 van de Algemene Voorwaarden van ABN AMRO strekken alle zaken, waardepapieren en effecten die ABN AMRO of een derde voor haar uit welken hoofde ook van of voor de Kredietnemer onder zich heeft of krijgt, alle aandelen in verzameldepots als bedoeld in de Wet giraal effectenverkeer die zij onder haar beheer heeft of krijgt, en alle bestaande en toekomstige vorderingen van de Kredietnemer op ABN AMRO uit welken hoofde ook ABN AMRO tot pand voor al hetgeen zij uit welken hoofde ook van de Kredietnemer te vorderen heeft of zal hebben. ABN AMRO aanvaardt hierbij dit pandrecht.
  Voor zover deze goederen nog niet aan ABN AMRO zijn verpand, al dan niet bij voorbaat, tot zekerheid van de hiervoor genoemde verplichtingen van de Kredietnemer, geldt deze Kredietovereenkomst als pandakte en wordt de voor de verpanding noodzakelijke mededeling voor zover nodig hierbij geacht te zijn gedaan.

Overige bepalingen
- Alvorens de Kredietnemer over de hierbij aangeboden leningen kan beschikken dient ABN AMRO in het bezit te worden gesteld van de Gemeente garantie. De inhoud ervan dient ABN AMRO te conveniëren.
- De verstrekte 10-jarige middellange lening zal over 10 jaar opnieuw worden bezien aan de hand van dan recente taxatierapporten, waarbij ABN AMRO zich het recht voorbehoud de lening niet te continueren.
- De bijgesloten Algemene Bepalingen voor Kredietverlening door ABN AMRO van januari 1999 zijn van toepassing. Door ondertekening van deze Kredietovereenkomst verklaart de Kredietnemer een exemplaar van deze Algemene Bepalingen te hebben ontvangen en daarmede volledig bekend te zijn.
- In aanvulling op, resp. in afwijking van de Algemene Bepalingen voor Kredietverlening door ABN AMRO geldt het volgende:
  - Kredietnemer dient jaarlijks voor 1 april de balans en de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar te verstrekken van Stichting Felix Meritis Beheer en van de Felix Meritis Foundation (FMF) voorzien van een duidelijk onderbouwde toelichting, alsmede een rapport daaromtrent van een deskundige. Daarbij zal ook inzicht worden verschaft in de financiële situatie en de exploitatie van het gebouw;
  - Kredietnemer dient jaarlijks voor 1 april een nieuwe meerjarenprognose op te stellen, voorzien van een toelichting op (groot) onderhoud en afschrijvingen, waarbij de meerjarenprognose van januari 2006 het uitgangspunt is.

Ondertekening:

Amsterdam, 13-03-2006
ABN AMRO Bank N.V.

Amsterdam, ..-..-2006
Stichting Felix Meritis Beheer

.....

.....

F E L I X M E R I T I S B E H E E R

European Centre for Arts and Science

Keizersgracht 324
1016 EZ Amsterdam
The Netherlands
tel. +31 20 626 23 21
fax +31 20 624 93 68
e-mail felix@felix.meritis.nl

Correspondentieadres
Plantage Muidergracht 155
1018 TT Amsterdam
020 62 555 72
chris@felixmeritisbeheer.nl

[redacted]

Aan
Het College van Burgemeester en Wethouders
Van Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

17 februari 2006
aanvraag gemeentegarantie

Geacht College,

In vervolg op voorgaande correspondentie verzoek ik u hierbij om ten behoeve van de ABN-AMRObank een gemeentegarantie te verstrekken van € 2.2 miljoen, aflopend met de jaarlijkse aflossing. Het betreft het garanderen van het door Felix Meritis Beheer nakomen van de terzake van deze nieuwe lening aangegane verplichtingen.
In bijlage een overzicht van de thans vigerende en de gewenste financiering teneinde de derde fase van de restauratie mogelijk te maken en daarmee de exploitatie van het pand te verbeteren, waardoor ook aan alle lopende verplichtingen voldaan zal kunnen gaan worden.
Een direct resultaat van de beoogde restauratie is dat circa 83m2, die thans tijdelijk niet gebruikt kunnen worden, weer beschikbaar zullen zijn voor de exploitatie.
Hieronder gaan wij in op een aantal aspecten die onderwerp zijn geweest bij het overleg dat wij mochten voeren met uw medewerkers.

Ad 1 Het vaststellen van de huurprijs die door Felix Meritis Foundation aan Felix Meritis Beheer wordt betaald.

In de door partijen getekende huurovereenkomst is daarover onder punt 4.3 het volgende vastgelegd:
"Uitgangspunt blijft dat het huurbedrag gebaseerd wordt op de door verhuurder te betalen financieringskosten en kosten voor onderhoud."

In de bij deze brief gevoegde meerjarenprognose is te zien dat met de bestaande huurafspraken in ieder geval tot 2016 aan de lopende verplichtingen kan worden voldaan. In 2014 zal er regulier overleg plaatsvinden om afspraken te maken voor de hoogte van de huur voor de periode 2014 tot 2024. Bij die gelegenheid zal er speciaal aandacht zijn voor de cashflow ontwikkeling bij Felix Meritis Beheer, teneinde ook de aflossingen binnen de exploitatie te kunnen blijven opvangen. Daarover is ook geen verschil van inzicht tussen de partijen. Indien dat voor het nakomen van de verplichtingen noodzakelijk is zal de huur worden aangepast.
Ook als uit de jaarlijks op te stellen meerjarenprognose blijkt dat de financiële situatie van Felix Meritis Beheer achterblijft bij de verwachtingen uit de meerjarenprognose van januari 2006 waardoor er betalingsachterstanden dreigen zullen nadere afspraken worden gemaakt om te komen tot een tussentijdse aanpassing van de huur voor de gebouwen van Felix Meritis Beheer .

Overigens is heel recent door ABT in opdracht van DMO een rapport over het onderhoud van het gebouw Felix Meritis gemaakt. De informatie van dat rapport is bij Felix Meritis nog niet bekend. Evident is dat de eventuele consequenties uit dat rapport meegenomen zullen worden in het verdere traject.

Ad 2 De onderlinge afhankelijkheidsrelaties tussen beide stichtingen

Zoals ook uit de jaarrekening van beide stichtingen blijkt is er op dit moment een hoofdelijke aansprakelijkheid voor de verschillende financieringen door de Rabobank. Deze zijn feitelijk terug te voeren op de omstandigheid dat Felix Meritis Beheer werd opgericht om Felix Meritis Foundation te faciliteren en daardoor liggen de doelstellingen van beide in elkaars verlengde. In het overzicht is in kaart gebracht welke financieringen door de RABObank zijn verstrekt en in de nieuwe situatie wordt in ieder geval de tienjarige lening geheel afgelost. Voor het geheel aan financieringen bij de RABObank staan ook nog twee particulieren borg; de inzet is die relatie met de herfinanciering te beëindigen. In een bijlage zijn deze relaties in beeld gebracht.

Ad 3 De hoogte van het terugkooprecht van de Gemeente Amsterdam

De Gemeente Amsterdam heeft als eerste een verwervingsrecht, waarbij in de erfpachtacte werd vastgelegd dat de koopsom ten hoogste kan zijn de voor 1 januari 1997 aantoonbaar gepleegde investeringen tot een maximum van Fl 2.500.000, welke vervolgens lineair worden afgeschreven in 15 jaar met ingang van dat jaar, vermeerderd met de restantwaarde van de vooruitbetaalde erfpachtsom. Die berekening levert volgens de taxateur in 2004 een waarde op van € 1.612.645. Dat 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. Volgens het taxatierapport ligt de marktwaarde op dat moment in verhuurde staat op € 1.820.000 en bij voortgezet eigen gebruik op € 3.540.000. Evident is dat de marktwaarde altijd hoger zal uitkomen dan de steeds lager wordende uitkomst van de eerder beschreven berekening. Ook duidelijk is dat het gebouw door deze bepalingen in de erfpachtacte als onderpand niet bruikbaar is.

Verheugd dat wij nu een belangrijk monument kunnen behouden en ervoor zorgdragen dat met de exploitatie de lasten worden betaald, zullen beide stichtingen zich inzetten aanvullend fondsen te werven om daarmee ook in de toekomst het onderhoud veilig te stellen.

Namens de Felix Meritis Foundation

5.1, 2, e

5.1, 2, e

N n de stichting

5.1, 2, e neester

Bijlagen
-Bestaande situatie per 31.12.2005
-Herfinanciering 2006 meerjarenraming
-Schema relaties Rabofinanciering

Herfinanciering 2006

Uitgaande van een herfinanciering begin 2006

voorlopig NIEUWE Meerjarenprognose bij de voorgestelde nieuwe financiering

resultaatfinanciering

BATEN	2005 €	2006 €	2007 €	2008 €	2009 €	2010 €	2011 €	2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €
										pm zonder nieuwe huurafspraak		
Huuropbrengst	348.882	355.101	361.144	367.914	374.514	381.245	388.111	395.114	402.257	371.596	379.028	386.608
Donatie onderhoud	16.643		10.000	10.000	10.000	90.756	Nog geen rekening is gehouden met nieuwe giften en donaties als aanvulling.					
LASTEN												
Afschrijving vaste activa	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458	99.458
Financieringslasten oud	202.697	95.365	94.094	92.822	91.550	90.279	89.007	87.735	86.464	85.192	83.920	82.649
Financieringslasten nieuw		110.250	108.570	106.890	105.210	103.530	101.850	100.170	98.490	96.810	95.130	93.450
ONDERHOUD	2.914			20.000	20.000	20.000	30.000	30.000	30.000	10.000	20.000	30.000
Huisvestingskosten	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118	34.118
Algemene bedrijfslasten	10.000	15.000	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500	17.500
	349.188	354.192	353.740	370.788	367.837	364.885	371.933	368.981	366.030	343.078	350.126	357.175
Exploitatieresultaat	16.338	909	17.404	7.126	16.677	107.116	16.178	26.133	36.227	28.518	28.902	29.434
Aflossing	88.761	87.272	88.543	89.815	91.087	137.737	111.130	129.902	131.174	132.445	133.717	134.989
Cashflow (na aflossing)	27.035	13.096	28.319	16.769	25.049	68.838	4.506	4.311-	4.512	4.469-	5.357-	6.097-
Eigen vermogen 207.279-	190.942-	190.032-	172.628-	165.502-	148.825-	41.709-	25.531-	602	36.829	65.347	94.248	123.682
Cashflow cumulatief		13.096	41.414	58.183	83.232	152.069	156.575	152.263	156.775	152.306	146.948	140.851
Afschrijving cummulatief		99.458	198.916	298.374	397.832	497.290	596.748	696.206	795.664	895.122	994.580	1.094.038
Aflossing cummulatief		87.272	175.815	265.630	356.717	494.454	605.584	735.486	866.660	999.105	1.132.822	1.267.811
geleend vermogen	5.736.419	5.649.147	5.560.603	5.470.788	5.379.701	5.151.209	5.040.079	4.908.905	4.776.460	4.642.743	4.507.754	
Omvang gemeentegarantie	3.400.000	3.311.457	3.221.641	3.130.554	3.037.818	2.907.916	2.778.014	2.646.841	2.514.395	2.380.678	2.245.690	

FELIX MERITIS BEHEER 2005

Bestaande situatie per 31.12.2005

					rente	jaarlijkse aflossingen	
abnamro	6,2		€ 685.208,23	€	42.482,91	€ 35.760,58	1e hypotheek 324
abnamro rekening courant	6,2		€ 440.985,92	€	27.341,13	geen	
rabo	4,08		€ 100.000,00	€	4.080,00	€ 15.000,00	
rabo	4,08		€ 1.275.309,00	€	52.032,61	geen	1e hypotheek 326
NRF	2,8		€ 528.610,74	€	14.801,10	€ 19.034,58	gemeentegarantie plus
NRF	2,6		€ 252.308,62	€	6.560,02	€ 8.731,58	2e hypotheek 324 tot
NRF	5		€ 394.056,15	€	19.702,81	€ 10.233,95	een bedrag van 2.3 miljoen
		fl 300.000,00	€ 136.134,06	€	-		
effectieve rente nu	4,3802		€ 3.812.612,72	€	167.000,58	€ 88.760,69	€ 255.761,27
Cor van Zadelhoff af te lossen in 2006		fl 100.000,00	€ 45.378,02				
NRF	achterstand		€ 12.851,14	€	3.371.626,80		
NRF	achterstand		€ 24.947,30				
NRF	achterstand		€ 27.445,07				
			€ 65.243,51				
			€ 3.923.234,26				

Te realiseren nieuwe situatie

			afgelost	rente	jaarlijkse aflossingen	
abnamro			afgelost			
abnamro			afgelost			
rabo			afgelost			
rabo	4,080%	variabel	€ 1.275.309,00	€ 52.032,61	geen	1e hypotheek 326
NRF	2,80%		€ 528.610,74	€ 14.801,10	€ 19.034,58	gemeentegarantie plus
NRF	2,60%		€ 252.308,62	€ 6.560,02	€ 8.731,58	2e hypotheek 324 tot
NRF	5,00%		€ 394.056,15	€ 19.702,81	€ 10.233,95	een bedrag van 2.3 miljoen
kassas Aflossing met rente in 2010	5,00%	fl 100.000,00	€ 45.378,02	€ 2.268,90	geen	
NCM gift in 2010		fl 100.000,00	€ 45.378,02		geen	
NOG gift in 2010		fl 100.000,00	€ 45.378,02			
Nieuwe financiering abnamro	3,50%		€ 3.150.000,00	€ 110.250,00	€ 48.000,00 *	
25 jarige lening			€ 700.000,00	vanaf 2011 aflossing per jaar 35.000 80 kwartaltermijnen		
25 jarige lening			€ 1.200.000,00	aflossing 48.000 per jaar 100 kwartaaltermijnen		
10 jarige lening			€ 1.250.000,00	aflossingsvrij tot 2016 dan herbezien op basis van taxatie waarde pand		
obligo			€ 90.000,00	vervalt in 2006 na aflossing Zadelhoff		
effectieve rente nu	3,58%		€ 5.736.418,57	€ 205.615,44	€ 86.000,11	€ 291.615,55

Voor de ABN-AMRO blijft de 1e hypotheek op 324 gehandhaafd, tot een bedrag van 1.3 miljoen
maar voor de aanvullende financiering van 2.2 miljoen wordt een gemeentegarantie gevraagd, die jaarlijks afloopt met de aflossing.
Voor de RABObank zijn FMB en FMF beide hoofdelijk aansprakelijk voor de verstrekte financieringen. FMF heeft een crediet van 2 ton.
Het tonnetje van de Kassas moet in 2010 met de opgebouwde rente worden afgelost ineens

Vrij beschikbaar voor de restauratie	€ 1.813.184,32
Monumentensubsidie nog tegoed	€ 195.000,00
TOTAAL	€ 2.008.184,32

Felix Meritis Beheer

bijgewerkt tot 02-03-2006

Nummer BD2006-001320
Directie directie financien
Afdeling directie financien
Dienst directie financien

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders

B&W

Agendapunt, dinsdag 28 maart 2006

Portefeuille 10
Agendapunt A1

Kabinet

Onderwerp

Verstrekking gemeentegarantie Felix Meritis Beheer

Gevraagde beslissing

In te stemmen met:

1. Het verstrekken van een gemeentegarantie van maximaal € 2,2 miljoen voor een lening aan Felix Meritis Beheer onder de voorwaarden zoals opgenomen in de onderbouwing.

Kennis te nemen van:

2. de risico's die met het verstrekken van de garantie gepaard gaan.

Korte historie en bestuurlijke context

Op initiatiefvoorstel van raadslid Reuten heeft de Gemeenteraad op 30 november jl. de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden de bestaande garantstelling aan Felix Meritis Beheer (FMB) met € 2,2 miljoen te verhogen, opdat FMB in staat wordt gesteld om de financiering te verbeteren en fase III van de renovatie van complex Felix Meritis te voltooien.
Gezien de hiermee gepaard gaande risico's heeft ons College op 20 december 2005 in eerste instantie besloten de garantie niet te verstrekken. Dit is dezelfde dag per brief aan de Raad meegedeeld. Tevens gaf ons College hierbij aan dat, indien de Gemeenteraad de renovatie toch veilig wilde stellen, een subsidie van circa € 2,2 miljoen verstrekt zou moeten worden, te dekken in de begroting 2006.
Mede op grond van aanvullende informatie van FMB heeft de Gemeenteraad op 1 februari jl. alsnog besloten dat de gemeente Amsterdam zich, in aanvulling op de bestaande garantie van € 1,2 miljoen, garant stelt voor een bedrag van € 2,2 miljoen. Hierbij is een aantal voorwaarden gesteld. Het feitelijk verstrekken van een gemeentegarantie is een bevoegdheid van het College. Op basis van voorliggend besluit kan de garantie verstrekt worden.

Inhoudelijke onderbouwing gevraagde beslissing

1. Het onder voorwaarden verstrekken van een gemeentegarantie van maximaal € 2,2 miljoen voor een lening aan Felix Meritis Beheer.

In het besluit van 1 februari heeft de Raad, naast de gebruikelijke gemeentelijke voorwaarden, de volgende voorwaarden aan de garantstelling gesteld:

a. het bestuur van de stichting FMB te verplichten de gemeente Amsterdam tenminste eens per jaar voor 1 april te beginnen bij het aangaan van de garantieovereenkomst inzicht te verschaffen in de financiële situatie en de exploitatie van het gebouw;
b. het bestuur van de stichting FMB te verplichten jaarlijks een nieuwe meerjarenprognose op te stellen betreffende de herfinanciering, waarbij de

meerjarenprognose van januari 2006 het uitgangspunt is;
c. het bestuur van de stichting FMB uit te nodigen in deze meerjarenprognose nader in te gaan op de aspecten (groot) onderhoud en afschrijvingen op de nieuwe investeringen;

Op basis van bovenstaande zijn in overleg tussen FMB, de bank (ABN AMRO) en de gemeente (ConcernFinanciën) de exacte voorwaarden voor de garantstelling geformuleerd. Uitgangspunt hierbij is dat de controlerende taken zoveel mogelijk worden uitgevoerd door de bank, daar die op dit gebied uiteraard de meeste expertise heeft.
De voorwaarden zijn opgenomen in de garantie- en leningovereenkomst en / of de formele aanvraag van FMB voor een gemeentegarantie (beiden bijgevoegd). De strekking van de belangrijkste voorwaarden is:

- ABN AMRO zal FMB verplichten binnen drie maanden na afloop van elk jaar de balans en de exploitatierekening te verstrekken plus die van Felix Meritis Foundation (FMF) met de daarbij behorende toelichting, alsmede een rapport van een deskundige. Daarbij zal ook inzicht worden verschaft in de financiële situatie en de exploitatie van het gebouw;
- ABN AMRO zal FMB verplichten jaarlijks binnen drie maanden na afloop van elk jaar een nieuwe meerjarenprognose op te stellen betreffende de herfinanciering, waarbij de meerjarenprognose van januari 2006 het uitgangspunt is;
- ABN AMRO zal FMB verplichten in deze nieuwe meerjarenprognoses nader in te gaan op de aspecten (groot) onderhoud en afschrijvingen op de nieuwe investeringen;
- ABN AMRO rapporteert jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het jaar aan de Gemeente over de (financiële) stand van zaken van FMB en Felix Meritis Foundation. Hierbij wordt vooral ingegaan op de financiële gevolgen van de hiervoor genoemde nieuwe meerjarenprognoses.
- Als uit deze rapportage blijkt dat de financiële situatie van FMB achterblijft bij de verwachtingen in de meerjarenprognose van januari 2006 waardoor er betalingsachterstanden dreigen zullen nadere afspraken worden gemaakt om te komen tot een marktconforme huur voor de gebouwen van FMB.
- Pas na uitwinning (verkoop) van het met hypotheek bezwaarde pand en verpande vorderingen kan de Gemeente uit hoofde van haar garantieverlening worden aangesproken. De gemeente heeft overigens het recht van eerste koop. Daarom zal ABN AMRO pas na overleg met de gemeente tot executie overgaan.

2. Kennis te nemen van de risico's die met het verstrekken van de garantie gepaard gaan

Zoals reeds aangeven in de brief van ons College aan de Raad van 20 december jl. wordt de kans groot geacht dat de garantie in de toekomst zal worden aangesproken, met name omdat er op de middenlange termijn (circa tien jaar) geen sprake is van een sluitende exploitatie van FMB:

- een groot deel van de aflossingen wordt naar de toekomst doorgeschoven (2016),
- in de meerjarenprognose van FMB zijn onvoldoende middelen opgenomen voor groot onderhoud.

Een recent onderzoek naar de onderhoudskosten (Metafoor in opdracht DMO), dat op het moment van het Raadsbesluit nog niet bekend was, bevestigt dit laatste punt. Volgens dit onderzoek moeten in 2016 onderhoudskosten worden gemaakt die de reserveringen in de meerjaren exploitatieraming van FMB vele malen overstijgen. Alleen in het geval FMB erin slaagt aanzienlijke bijdragen van derden te verwerven

kan er sprake zijn van een sluitende exploitatie voor de langere termijn.

Een ander aspect betreft de verwevenheid van Felix Meritis Beheer en Felix Meritis Foundation (FMF). Voor zijn inkomsten is FMB afhankelijk van de huur van FMF. Statutair is bepaald dat FMB uitsluitend aan FMF mag verhuren. Daarnaast is er sprake van onderlinge garantstellingen tussen beide stichtingen. Mocht FMF, om wat voor redenen dan ook, ooit failliet gaan, dan leidt dat waarschijnlijk ook tot een faillissement van FMB.
In de aanvullende informatie, op basis waarvan de Raad mede besloten heeft tot het verstrekken van de garantie, wordt voor wat betreft Felix Meritis Foundation aangenomen dat de kunstenplansubsidie doorloopt na 2008. Dit is geen zekerheid. De subsidie aan FMF bedraagt echter slechts € 140.000.

Met betrekking tot het risico van de garantstelling heeft de Raad op 1 februari besloten "het risico dat gelopen wordt af te dekken binnen het weerstandsvermogen en jaarlijks te bezien of het bedrag waarvoor de gemeente garant staat en risico loopt verlaagd kan worden, gezien de ontwikkeling van de financiële situatie van FMB", Bij de jaarlijkse herijking van de benodigde omvang van het weerstandsvermogen bij de jaarrekening zal dit risico worden meegenomen.

Stukken

Meegezonden stukken: Aanvraag tot gemeentegarantie d.d. 17 februari 2006 van Felix Meritis Beheer
Garantieovereenkomst ABN AMRO – gemeente

Ter inzage gelegde stukken: Leningovereenkomst ABN AMRO – FMB

Behandeling in de Raadscommissie

Commissie Financiën en Economische Zaken op [onbekend]

Behandeling in de Gemeenteraad

N.v.t.

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst: Vanaf het eerste Raadsbesluit in november jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen DMO Kunst & Cultuur, de dienst Wonen (verstrekker van eerdere gemeentegaranties in het kader van het Nationaal RestauratieFonds) en ConcernFinanciën. Gezien het besluit van de Raad zijn partijen akkoord met voorliggend voorstel ter uitvoering. De risico's worden echter aanzienlijk geacht.

Met Juridische zaken is overlegd over het aspect staatsteun. JZ adviseert de garantie aan te melden bij de Europese Commissie en een beroep te doen op de cultuuruitzondering (hetgeen niet wordt overgenomen) maar is akkoord met de tekst in het voorstel.

Extern overleg / uitkomst: Felix Meritis Beheer en ABN AMRO zijn akkoord met de voorwaarden van garantstelling en lening.

Portefeuille 10
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Agendapunt, dinsdag 28 maart 2006

B&W

Bestuursdienstadvies

N.v.t.

Urgentie van de te nemen beslissing

Normaal

Toelichting

N.v.t.

Inspraak (bevolking / personeel)

N.v.t.

Voorlichting en Communicatie

Beslissing B&W

Conform besloten

Behandelend ambtenaar

directie financien, 5.1, 2, e 5.1, 2, e en 5.1, 2, e, e 5.1, 2, e

Ondertekening

(Dienst)directeur Directeur Directie Portefeuillehouder