Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Concern Financiën
Bedrijfsbureau

Memo

Wethouder Gehrels
Wethouder Hilhorst en van Poelgeest
5.1, 2, e
20 augustus 2013
Onderwerp Borgstelling gemeente inzake Felix Meritis

Inleiding
Naar aanleiding van de bespreking op 4 juli 2013 alsmede de brief naar de raad (d.d. 9 juli 2013) informeren wij over de voortgang en de benodigde besluitvorming in het dossier Felix Meritis.
In deze memo komt aan de orde:

- de voortgang van het voorstel voor een structurele oplossing inzake Felix Meritis, conform de toezegging in de raadsvoordracht d.d. 9 juli
- een toelichting en de benodigde besluitvorming ten aanzien van de gemeentelijke borgstelling

Voortgang structurele oplossing Felix Meritis
De gemeente is in gesprek met Stadsherstel over het eventuele onderhandse aankoop van de panden in eigendom van FMB. Stadsherstel is bereid om een eventuele aankoop van deze panden te overwegen. Stadsherstel werkt op dit moment aan de business case voor de aankoop en exploitatie van de panden. In tegenstelling tot hetgeen eerder door Stadsherstel gemeld, is aangekondigd naar verwachting uiterlijk 1 oktober een reactie inzake een mogelijke onderhandse aankoop van de objecten aan de gemeente te kunnen geven. Geadviseerd wordt de nieuwe datum waarop een reactie van Stadsherstel wordt verwacht mee te delen in de eerstvolgende Raadscommissie vergadering.

Ter kennis name

1. De uitstel van de reactie van Stadsherstel met 1 maand naar uiterlijk 1 oktober 2013.

Ter besluitvorming

2. In stemmen met het meedelen van, 1 oktober 2013 als herziene datum waarop uiterlijk een reactie van Stadsherstel wordt verwacht, in de eerstvolgende Raadscommissie vergadering.

Huidige situatie financiers en gemeentelijke borgstelling
Vanwege het uitblijven van de huurinkomsten van de Felix Meritis Foundation, voldoet Felix Meritis Beheer (FMB) sinds 1 juli 2013 niet meer aan de rente- en aflossings-verplichtingen aan haar financiers: ABN Amro, Rabobank en het Nationaal Restauratiefonds. FMB en de gemeente hebben afzonderlijk van elkaar overleg gehad met de verschillende financiers. *(DATUM WORDT GEVERIERF MET FMB)*

De Rabobank heeft aan FMB voorgesteld (e-mail d.d. 2 augustus) de rente en aflossing op haar lening voor de periode van 1 jaar op te schorten. Hiertoe worden door de Rabobank een tweetal voorwaarden gesteld:

- ook ABN Amro en het Nationaal Restauratiefonds dienen de rente en aflossing voor deze periode op te schorten ten behoeve van de aan FMB verstrekte leningen
- voor 30 november 2013 dient er een voorstel aan de Rabobank te worden aangeboden voor een structurele oplossing.

Dit voorstel is door FMB voorgelegd aan de twee andere financiers. Het Nationaal Restauratiefonds heeft (e-mail d.d. 6 augustus 2013) de gemeente te kennen geven akkoord te gaan met de opschorting voor de periode van 1 jaar en uitwerking van een structurele oplossing, mits de gemeente vanuit de rol als borgsteller eveneens akkoord gaat.

Op 16 augustus heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en ABN Amro, waarin ABN Amro heeft aangegeven akkoord te gaan met het opschorten van de rente en aflossing voor de periode van 1 jaar, mits de gemeente akkoord gaat met het eenmalig opschorten van de (jaarlijkse) verlaging van de borgstelling ad € 83.000.

De uiteindelijke verrekening van de opgeschorte rente en aflossing kan op verschillende manieren ingevuld worden en dient met de banken nader afgestemd te worden. Hierbij stellen de banken verschillende scenario's voor: eenmalige afrekening na de opschortingsperiode (Rabobank), verrekenen in de resterende rente- en aflossings-termijnen (NRF)of verlengen van de looptijd van de lening met 1 jaar (ABN Amro).

Gevolgen tijdelijke opschorting voor gemeentelijke borgstelling

De drie financiers geven aan akkoord te gaan met de opschorting met terugwerkende kracht per 1 juni 2013 voor 1 jaar, mits de gemeente akkoord gaat. De gemeente staat borg voor de rente- en aflossingsverplichtingen op leningen verstrekt aan FMB door het Nationaal Restauratiefonds en ABN Amro. De gemeente heeft geen borgstelling verstrekt aan de Rabobank.

Voor de omvang van de gemeentelijke borgstelling aan ABN Amro geldt dat deze jaarlijks per 1 juni met € 83.000 wordt verlaagd. Per heden bedraagt de maximale borgstelling € 1.794.000. ABN Amro verzoekt de gemeente de verlaging met terugwerkende kracht per 1 juni 2013 op te schorten voor de periode van 1 jaar. De opschorting impliceert dat de totale gemeentelijke borgstelling aan ABN AMRO gelijk blijft op het niveau van 31 mei 2013, te weten € 1.877.000.

De totale omvang van de gemeentelijke borgstelling aan het Nationaal Restauratiefonds is gelijk aan de restant hoofdsom op de leningen. De omvang van de annuïteit (rente + aflossing) vanaf 1 juni 2013 t/m 31 mei 2014 bedraagt circa € 40.000. Indien de annuïteit-betaling op deze leningen met terugwerkende kracht wordt opgeschort, blijft de totale omvang van de restant hoofdsom, en daarmee de borgstelling van de gemeente, gelijk aan het niveau van 31 mei 2013, te weten € 853.732. *(BEDRAGEN WORDEN NOG GEVERFIERD MET NRF)*

Samenvattend geldt dat indien de gemeente akkoord gaat met een verschuiving van aflossingsverplichtingen naar de toekomst (opschorting) de totale gemeentelijke borgstelling per 1 juni 2013 circa €2.730.732 bedraagt. Feitelijk is er sprake van een stand-still in de omvang van de borgstelling van de gemeente gedurende 1 jaar, op het niveau van 30 mei 2013

Indien de gemeente niet akkoord gaat met de opschorting, zullen de drie financiers naar verwachting het aan hen toegekende hypotheekrecht gaan uitoefenen en het onderpand opeisen om daarmee de financiële verplichtingen alsnog te kunnen dekken. Op basis van de actuele marktverwachtingen zal de executie van de panden onvoldoende dekking bieden voor de totale uitstaande schuld (circa € 4,8 mln d.d. ultimo 2012) exclusief rente. Derhalve zullen ABN AMRO en het Nationaal Restauratiefonds in dit scenario alsnog een beroep doen op de huidige gemeentelijke borgstelling ad € 2.647.732.

Proces van besluitvorming

Het leningen- en garantiebeleid schrijft voor dat wijzigingen in bestaande garanties aan het college moeten worden voorgelegd. Tevens moeten *materiële* wijzigingen ook aan de raad worden voorgelegd. In het leningen- en garantie beleid worden materiele wijzigingen gedefinieerd als: *"wijzigingen voor leningen of garanties groter dan EUR 0,5 miljoen met een toename van het risico door punt 3: een verschuiving van de aflossingsverplichtingen naar de toekomst".*
In deze definitie is onvoldoende duidelijk hoe de EUR 0,5 mln moet worden geïnterpreteerd. Er wordt voorgesteld de besluitvorming inzake dossier Felix Meritis aan de raad voor te leggen. Tevens wordt voorgesteld van deze gelegenheid gebruik te maken de definitie van materiele wijzigingen te verduidelijken. Geadviseerd wordt als uitgangspunt te hanteren dat wijzigingen met een omvang groter dan € 0,5 mln aan de raad moeten worden voorgelegd, ongeacht de omvang van de lening.

Advies

Geadviseerd wordt, op basis van het bovenstaande, dat tijdelijke opschorting van rente- en aflossingsverplichtingen en een bijbehorende 'stand-still' van de gemeentelijke borgstelling gelijk aan het niveau van 1-1-2013, in combinatie met het uitwerken van een structurele oplossing voor alle partijen het meest wenselijke scenario is in het dossier Felix Meritis.

Ter besluitvorming:

3. in te stemmen met het opschorten van de rente- en aflossingsverplichtingen en daarmee een 'stand-still' van de gemeentelijke borgstelling gelijk aan het niveau van 1-1-2013 met terugwerkende kracht vanaf 1 juni 2013 voor de periode van 1 jaar, ter besluitvorming voor te leggen aan de raad
4. in te stemmen met verduidelijken van de tekst in het leningen- en garantiebeleid inzake de minimale omvang van wijzigingen die aan de raad moeten worden voorgelegd ad € 0,5 mln.