**Felix Meritis**

**1. Huidige situatie:**

De gemeente Amsterdam heeft een garantie van EUR 2.700.000 verstrekt aan Felix Meritis Beheer, eigenaar van de gebouwen “Felix Meritis” aan de Keizersgracht. Het gebouw wordt op dit moment uitsluitend verhuurd aan Felix Meritis Foundation.

Felix Meritis Foundation wordt nu geconfronteerd met een structurele daling van de omzet en een daling van de gemeentelijke subsidie (van EUR 300.000 naar EUR 70.000). Daardoor kan Felix Meritis Foundation de huur niet meer betalen en komt Felix Meritis Beheer in de problemen.

Hieronder worden de belangrijkste bepalingen van de garanties toegelicht. Op basis daarvan worden verschillende scenario’s verkend onder punt 2. Doordat we nog niet over alle documenten beschikken heet dit een voorlopig karakter.

***Felix Meritis Beheer is eigenaar van een erfpachtrecht en een gebouw met een totale hypothecaire schuld van EUR 4.782.248 (ultimo 2012)***

- Erfpachtrecht op Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473 (samen “Hoofdgebouw”).
    - Het hoofdgebouw is 1996 in erfpacht van de gemeente Amsterdam verworven
    - Het hoofdgebouw is gehypothekeerd aan ABN Amro, Nationaal Restauratiefonds en Rabo Hypotheekbank
- Eigendom van Keizersgracht 326 (“Bijgebouw).
    - Het bijgebouw is in 2002 gekocht i.v.m. brandweervoorschriften van Hoofdgebouw.
    - Rabobank heeft een hypothecaire inschrijving op het bijgebouw. De lening van de Rabobank bedraagt EUR 1.122.809 (ultimo 2012)
- Hoofd- en bijgebouw kunnen niet meer los van het bijgebouw geëxploiteerd worden zonder drastische daling van bezoekers, aldus de directie.
- Hypothecaire schulden: EUR 4.782.248 (ultimo 2012)

***Felix Meritis Foundation is de huurder van het hoofdgebouw en het bijgebouw met een huurprijs van EUR 402.000***

- Door sterk teruglopende opbrengsten kan Felix Meritis Foundation per 1 juli 2013 de huur niet meer betalen. Het structurele cashflowtekort bedraagt ca. EUR 200.000 per jaar

***De twee garanties van de gemeente bedragen samen ca. EUR 2.700.000***

- Oorspronkelijke Garantie van de gemeente bij Nationaal Restauratie Fonds: EUR 882.689 ultimo 2012
- Aanvullende Garantie van de gemeente (2006) bij Abn-Amro : Maximaal EUR 1.960.000. Op dit moment bedraagt de maximale garantie van ABN Amro EUR 1.877.000. Vanaf 1/7/13 zou dit bedrag naar EUR 1.794.000 verlaagd worden.
- Hoewel de gemeente niet garant staat voor de lening van de Rabobank (EUR 1.122.809), heeft de Rabobank wel een hypotheekrecht op het hoofdgebouw en het bijgebouw van Felix Meritis. Het bijgebouw bevat de uitvluchtroutes in geval van brand en is noodzakelijk voor de activiteiten van het hoofdgebouw. Zonder het bijgebouw is het hoofdgebouw minder waard.
- Samengevat zijn er drie grote financiers waarmee de gemeente moet onderhandelen: Rabobank, Nationaal Restauratie Fonds en ABN Amro.
- De gemeente heeft een recht van eerste koop voor ca. EUR 1.7 miljoen

***De risico’s van de garantie zijn voor rekening van het weerstandsvermogen (algemene dienst) en waren al aangegeven bij het verstrekken van de garantie***

**2. Denkbare scenario's**
*De gemeente staat garant voor EUR 2.7 miljoen. De hypothecaire schulden bedragen EUR 4.8 miljoen. De aanspraak op de garantie is sterk afhankelijk van de verkoopprijs/waarde van het onderpand.*

***Scenario 1: de gemeente koopt het gebouw***
Binnen het aankoopbeleid van de gemeente Amsterdam is het uitgangspunt dat een gebouw financieel exploitabel moet zijn. Met een aankoopbedrag van € 4,8 miljoen is dit niet het geval, dus past het niet in het beleid van de gemeente Amsterdam om het gebouw Felix Meritis aan te kopen.

Wel is er voor de gemeente Amsterdam een groot financieel belang en een cultureel/monumentaal belang. Indien de gemeente vanuit bovenstaande belangen toch besluit het gebouw Felix Meritis aan te kopen zullen de verwervingskosten neerkomen op ca. € 4,8 miljoen. Een reële taxatie moet uitwijzen of de gemeente Amsterdam vervolgens moet afboeken op dit aankoopbedrag. Een realistische jaarhuur in dit gebouw op basis van een culturele bestemming lijkt nu te liggen op ca. € 200.000,- (nog nader te onderzoeken). Deze huur moet de dekking zijn voor de financieringslasten en het onderhoud.

De verwachte directe afboeking is als volgt berekend:
Verwervingssom: € 4.800.000,-
Rente: 4,5%
Rente lasten: € 216.000,-
Afschrijving: € 120.000,-
Onderhoud: € 80.000,- per jaar (inschatting, waarbij groot onderhoud niet is meegenomen)
Totale laste: € 416.000,- bij een verwervingssom van € 4,8 miljoen.

Bij een jaarhuur van € 200.000,-, is er slechts € 120.000,- beschikbaar voor rentelasten en afschrijving. Dat zou neerkomen op een verwervingssom van € 1.800.000,-.
Rentelasten: € 81.000,-
Afschrijving: € 45.000,-
De directe afschrijving/verlies zou dan neerkomen op ca. € 3.000.000,-

***Scenario 2: de gemeente koopt het gebouw niet. Het gebouw wordt verkocht aan derden via onderhandse verkoop (scenario 2a) of gedwongen verkoop (scenario 2b)***

***Scenario 2a. Onderhandse verkoop: Felix Meritis is al in gesprek geweest met o.a. Stadsherstel over een mogelijke verkoop van het gebouw. De gemeente zou eventueel zulke onderhandelingen kunnen faciliteren. Ook kan een wijziging van de bestemming van het gebouw een positief impact hebben op de verkoopprijs.***
Stadsherstel heeft aangegeven ca. € 3.000.000,- te willen betalen voor het gebouw. Hierbij is de directe afschrijving/verlies € 1.800.000,-.

***Scenario 2b. Gedwongen verkoop***
De opbrengsten zullen waarschijnlijk lager zijn. Waarschijnlijk wordt de gemeente aangesproken voor de volledige garantie. De afschrijving/verlies voor de gemeente ligt bij dit scenario op € 2.700.000,-

***Scenario 3: er wordt een andere huurder gevonden***
Afhankelijk van de hoogte die de nieuwe huurder kan opbrengen ligt de afschrijving/verlies tussen de € 0,- en de € 200.000,- per jaar.

**Conclusie**
Het **scenario 2a** levert nu het minste verlies op voor de gemeente Amsterdam. Dit scenario zou op haalbaarheid moeten worden onderzocht. Ook de leningvoorwaarden zullen verder in kaart gebracht worden.

-