Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Middelen en Control
Treasury, Risicomanagement en Deelnemingen

Memo

Carolien Gehrels
5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e

12 december 2013

Onderwerp Overzicht garantstellingen Felix Merites

Tabel - *Overzicht uitstaande langlopende leningen van Felix Merites, de garantie van de gemeente en vastgelegde zekerheden*

	Uitstaande leningen Felix Merites ultimo 2012	Uitstaande garantie	Zekerheden van de banken
ABN	€ 2.776.750	€ 1.877.000 + opgelopen rente en kosten met een maximum van € 2.200.000	Keizersgracht 324 (E9050), eerste hypotheek appartementsrecht Prinsengracht 473 BG (E 9929-A-2), eerste hypotheek
NRF	€ 882.689	€ 861.754 + eventuele rente	Keizersgracht 324 (E9050), tweede hypotheek
Rabo	€ 1.122.809		Keizersgracht 324 (E9050), derde hypotheek Keizersgracht 326 (E 42000), eerste hypotheek
Kasbank	€ 45.732		geen zekerheden
Totaal	**€ 4.827.980**	**€ 2.738.754 (plus opgelopen rente en kosten)**	

Garantie aan ABN AMRO

De Gemeente Amsterdam heeft op 30 maart 2006 een garantie afgegeven aan de ABN Amro voor maximaal € 2.200.000. Deze garantie werd afgegeven voor de kredietfaciliteit van de ABN aan Felix Merites Beheer van op dat moment in totaal €3.240.746.
De garantstelling van de gemeente daalt met € 48.000 per jaar beginnend op 1 juli 2007 en vanaf 1 juli 2012 met € 83.000 per jaar. “Met dien verstande dat het maximumbedrag van de borgstelling vermeerderd met rente en kosten in totaal niet hoger zal zijn dan € 2.200.000”. Dit laatste betekent dat de ABN AMRO nog rente en kosten onder de garantie kan claimen. Aangezien Felix Merites sinds 1 juli 2013 geen rente meer over de lening betaalt, is de achterstallige rente voor alleen de lening van de ABN AMRO inmiddels opgelopen tot € 60.000.

De garantie van de gemeente vervalt als de ABN er op uiterlijk 31 december 2031 geen aanspraken heeft gemaakt.

Een garantie die jaarlijks afneemt met € 48.000 en in 2012 voor het eerst met € 83.000 leidt tot het volgende:

	Uitstaande garantie	Aflossing
	€ 2.200.000	
1-jul-07	€ 2.152.000	€ 48.000
1-jul-08	€ 2.104.000	€ 48.000
1-jul-09	€ 2.056.000	€ 48.000
1-jul-10	€ 2.008.000	€ 48.000
1-jul-11	€ 1.960.000	€ 48.000
1-jul-12	€ 1.877.000	€ 83.000

De Gemeente heeft een eerste recht van koop op het Felix Merites pand[1]. Als ABN en gemeente het niet binnen 6 maanden eens worden over de prijs mag ABN pand alsnog verkopen.
In de garantieovereenkomst staat het volgende :"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 vastgelegdt in de erfpachtakte respecteren. Wanneer het overleg tussen de gemeente en ABN AMRO niet binnen 6 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 te executeren".

Na uitwinning van het met hypotheek bezwaarde pand en het uitwinnen van de in de leningovereenkomst verpande vorderingen kan de gemeente uit hoofde van haar borgstelling worden aangesproken.

Garantie aan het Nationaal Restauratie Fonds (NRF)
De gemeente heeft twee keer een garantie verstrekt aan Het NRF in 1996 voor een bedrag van NLG 2.500.000[2]. Het NRF heeft aan Felix Merites een lening verstekt van NLG 1.500.000 met een looptijd van 30 jaar, met een rente van 3% en een lening van NLG 1.000.000 met een looptijd van 30 jaar, rente van 6,4%, waarbij beide delen op basis van jaarannuiteit worden afgelost.
De gemeente heeft een tweede garantie aan het NRF verstrekt van NLG 695.995. Het gaat om een lening van NLG 695.995 met een looptijd van 30 jaar, met een rente van 2,6%, waarbij op basis van jaarannuiteit worden afgelost.
Omgerekend in euro's bedroegen beide garanties bij elkaar opgeteld € 1.450.279.

Omgerekend naar euro's en rekening houdend met de annuitaire aflossing is door de NRF bevestigde uitstaande bedrag hoofdsom per 31 mei 2013 € 861.754. Dit bedrag kan nog

[1] In de garantieovereenkomst tussen de gemeente en ABN staat bij het eerste recht van koop niet het specifieke adres vermeld waarop het eerste recht van koop betrekking heeft. Het is dan ook niet helemaal duidelijk of dit recht betrekking heeft op het hele Felix Merites pand (Keizersgracht 324 en 326 en het appartementsrecht op Prinsengracht 473bg). Dit is vooral van belang omdat de Rabobank een eerste hypotheekrecht heeft op Keizersgracht 326.

[2] Euro – gulden koers 2.20371

vermeerderd worden met opgelopen rente. In het garantiebesluit wordt niet expliciet een plafond genoemd voor de afgegeven garantie.