Gemeente Amsterdam
Bestuursdienst

Directie Middelen en Control
Treasury, Risicomanagement en Deelnemingen

Memo

Wethouder Hilhorst
Wethouder Gehrels
5.1, 2, e

6 februari 2014

Onderwerp: Felix Meritis - aankoopprijs pand

Inleiding
Het College heeft op 14 januari 2014 ingestemd met het mandateren van de wethouder Kunst en Cultuur om de aankoop (en doorverkoop) van het pand Felix Meritis te realiseren voor een bedrag van maximaal € 5,5 miljoen. De vraag die in deze notitie aan de orde komt is wat de juiste aankoopprijs zou zijn.

Het voordeel van het pand eerst zelf aan te kopen door de gemeente is dat het publieke belang van het gebouw gewaarborgd kan worden. Door het pand zelf te kopen kan de gemeente ervoor zorgen dat het aan een betrouwbare partij wordt verkocht.

Aankoopprijs pand
De gemeente heeft een gemeentegarantie afgegeven voor € 2,7 miljoen exclusief eventuele (executie)kosten en opgelopen rente, zie ook onderstaande tabel.
De verwachte opbrengst van het pand ligt rond de € 2,5 miljoen. Dit betekent dat bij aankoop van het pand van € 5 miljoen het verwachte verlies € 2,5 miljoen bedraagt. Dit is lager dan het verwachte verlies bij het aanspreken van de volledige garantie. Een daarbij horende executieveiling heeft nog als bijkomend nadeel dat het pand (langdurig) leegstaat en het publiek belang minder gewaarborgd is[1]. Risico blijft dat de gemeente het pand niet kan doorverkopen en zelf de exploitatie moet uitvoeren.
Een aankoopprijs lager dan de uitstaande schulden bij Rabo, NRF en ABN, circa € 5 miljoen, is waarschijnlijk niet haalbaar, omdat medewerking van de banken is vereist; NRF en de ABN, omdat bij een te lage prijs een beroep op de garantie wordt gedaan. De medewerking van de Rabo is vereist, omdat de gemeente geen eerste recht van koop heeft op Keizersgracht 326, waar de Rabobank een eerste hypotheekrecht heeft. Dit deel van het pand is essentieel ivm brandveiligheidseisen. Zonder dit deel zou de rest van het pand substantieel minder waard zijn. Als de gemeente een te lage prijs zou bieden, kan de Rabo via verkoop van het pand naar verwachting genoeg ophalen om haar verliezen te dekken.

FMB (Felix Meritis Beheer, de eigenaar aan het pand) biedt het pand aan de gemeente te koop aan met als voorwaarde dat alle financiers worden afgelost *inclusief* crediteuren, de fiscus, verzekeraar, administrateur, kosten van de liquidatie van de stichting etc. De facto is dat een afkoop ter voorkoming van faillissement van FMB. Dan komt de prijs hoger uit dan € 5 miljoen, onbekend is wat exact de totale kosten zullen zijn. Maar waarschijnlijk is

[1] Het verlies veroorzaakt door Felix Meritis (hetzij door aankoop van het pand hetzij door het aanspreken van de garantie) leidt tot een toename van de schuld van de gemeente Amsterdam.

dat de kosten voor de gemeente, wanneer daar mee wordt ingestemd, hoger zullen zijn dan als gevolg van het aanspreken van de garantie.
De kosten van FMB hebben niets te maken met de waarde van het pand. Bij een executieverkoop zou het pand dit bedrag nooit opbrengen (OGA heeft de waarde van het pand op € 3 miljoen geraamd). Het bestuur van FMB heeft geen goede onderhandelingspositie: Als de gemeente het pand niet koopt, zullen genoemde verplichtingen hoe dan ook binnen de verantwoordelijkheid van FMB blijven en waarschijnlijk niet voldaan worden.

Conclusie
De gemeente zou dan ook mijns inziens niet akkoord moeten gaan met de vraagprijs van FMB. Een prijs, gelijk aan de schuld van de Rabo, NRF en ABN, is al meer dan het pand waard is, maar te rechtvaardigen vanuit publiek belang en de verstrekte garanties. Ons advies zou zijn om in de Raadsflap, die op 11 februari in het College wordt voorgelegd, op te nemen dat wordt gestreefd naar een maximum prijs van € 5 miljoen zonder de kosten van crediteuren, de fiscus, verzekeraar, administrateur, kosten van de liquidatie van de stichting etc. En dat bij de beantwoording van de brief van FMB over de aankoopprijs van het pand, nog bestuurlijke afstemming plaatsvindt tussen de wethouder Financiën en wethouder Kunst en Cultuur[2].

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

	Uitstaande leningen Felix Meritis 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)**	

[2] Over de beantwoording van de brief vindt vrijdag 7 februari ambtelijk overleg plaats.