Nummer BD2013-013534
Directie directie sb
Dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van

3 december 2013

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Kennis te nemen van de mogelijke gevolgen van huuropzegging van Felix Meritis Foundation, in relatie tot de keuzes die het college in dit dossier heeft, namelijk:

- Variant 1: de gemeente maakt geen gebruik van haar eerste recht op koop van het pand Felix Meritis. Het pand wordt verkocht aan een externe partij. Het verlies voor de gemeente vanuit de gemeentegarantie hangt af van de verkoopprijs. De volgende scenario's zijn hierbij uitgewerkt om inzicht te geven in het mogelijke verlies van de gemeente. De verkoopprijs is overigens gebaseerd op aannames, omdat de waarde van het vastgoed slechts te taxeren is. De werkelijke waarde is pas bij een feitelijke eigendomsoverdracht vast te stellen.
    a. Verkoopprijs € 3 miljoen gebaseerd op ~~van het vastgoed aan een externe partij door Felix Meritis op basis van~~ een voorlopige raming door OGA. ~~(€ 3 miljoen).~~ Verlies voor de gemeente: € 1,4 miljoen
    b. Verkoopprijs € 2,3 miljoen gebaseerd op ~~verkoop aan een externe partij door Felix Meritis op basis van~~ WOZ-waarde ~~(€ 2,3 miljoen)~~. Verlies voor de gemeente: € 2,4 miljoen
    c. Verkoopprijs € 5 miljoen gebaseerd op ~~verkoop aan een externe partij door Felix Meritis op basis van~~ taxatie ABN AMRO. ~~.~~ Verlies voor de gemeente: € 0
    d. Verkoopprijs lager dan € 1,5 miljoen gebaseerd op ~~verkoop aan een externe partij door Felix Meritis op basis van~~ 'worst case' ~~verkoopprijs van € 1,5 miljoen.~~ Verlies (maximaal) voor de gemeente: € 2,8 miljoen
- Variant 2: de gemeente maakt wel gebruik van haar eerste recht op koop van het pand Felix Meritis
    a. de gemeente koopt samen met Stadsherstel het pand en richten een deelneming op voor het beheer. Verlies voor de gemeente hangt af van de koopprijs en van de afspraken die met Stadsherstel worden gemaakt. Los van de aankoopprijs moet er additioneel ~~nog~~ € 1,5 miljoen in het pand geïnvesteerd worden
    b. de gemeente koopt het pand Felix Meritis alleen. Verlies voor de gemeente hangt af van de koopprijs en van de afspraken die met Stadsherstel worden gemaakt. Los van de aankoopprijs moet er ~~nog~~ additioneel € 1,5 miljoen in het pand geïnvesteerd worden

Reden spoed

Na de melding in het College van B&W van 19 november 2013 (BD2013-012901) dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis, heeft de wethouder Monumenten toegezegd zo snel mogelijk met aanvullende informatie te komen over de mogelijke (financiële) gevolgen.

Bestuurlijke achtergrond

Het College heeft op 9 juli 2013 (BD2013-007773) kennis genomen van een brief van Felix Meritis waarin het college wordt geïnformeerd over het per 1 juli 2013 niet meer kunnen voldoen aan de betalingsverplichtingen, waardoor mogelijk aanspraak wordt gedaan op een uitstaande gemeentegarantie (€ 2,7 miljoen). Het College heeft ingestemd met een brief aan de raad over deze kwestie.

Op 10 september 2013 (BD2013-008685) heeft het college ingestemd met het wijzigen van de ~~borgstelling~~ gemeentegarantie t.b.v. Felix Meritis, waarbij de jaarlijkse verlaging van die garantstelling wordt opgeschort. Het college heeft daarbij kennisgenomen van lopende gesprekken met Stadsherstel over een mogelijke overname van het vastgoed van Felix Meritis. Ook hierover is de raad geïnformeerd.

Op 7 oktober 2013 heeft Stadsherstel laten weten dat zij afziet van overname van het vastgoed. Dit is gemeld aan het college en aan de raad.

Op 19 november 2013 (BD2013-012901) is het college medegedeeld dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis. Het College heeft daarbij ingestemd met een brief aan de raad.

Onderbouwing besluit

Op dit moment kan Felix Merites Beheer (FMB) niet meer aan de rente en aflossing verplichtingen op de leningen aan de banken voldoen ~~aan haar hypothecaire verplichtingen~~. De banken hebben hypotheekrechten op het pand van Felix Merites en kunnen besluiten om tot verkoop van het pand over te gaan om op deze wijze hun uitgeleende gelden terug te vorderen. Met d~~Mocht dit leiden tot de verkoop van het pand, de~~an wordt met de verkoopopbrengsten van het pand worden eerst de leningen van de banken afgelost ~~hypotheek van de banken afgelost~~. Als die opbrengst onvoldoende is, wordt de gemeentegarantie aangesproken. Het pand van Felix Meritis bestaat uit drie objecten die bij elkaar zijn gevoegd. De financiers van FMB hebben op verschillende onderdelen in verschillende samenstellingen ~~onderpand~~ hypotheekrechten gevestigd. Daarom is de onderverdeling van welk gedeelte van het pand wat waard is, van belang voor de berekening van het uiteindelijke verlies van de verschillende partijen. De volgende scenario's zijn hierbij uitgewerkt om inzicht te geven in het mogelijke verlies van de gemeente. De verkoopprijs is overigens gebaseerd op aannames, omdat de waarde van het vastgoed slechts te taxeren is. De werkelijke waarde is pas bij een feitelijke eigendomsoverdracht vast te stellen. ~~In onderstaande berekeningen wordt ervan uitgegaan dat er geen oplossing wordt gevonden en dat het pand moet worden verkocht.~~

Het "break even point", waarbij de gemeente net geen verlies lijdt, is bij een verkoopprijs van € 5 miljoen voor het pand Felix Merites (waarbij 75% van de verkoopopbrengst naar Keizersgracht 324 gaat). Gegeven de voorlopige waardering van OGA, de WOZ waarde en de raming van Stadsherstel lijkt dat een onrealistisch hoge verkoopwaarde.

Uit berekeningen (zie bijlage) blijkt dat het verwachte verlies voor de banken gering tot nihil is en dat vanwege de afgegeven gemeentegaranties het risico voornamelijk

bij de gemeente ligt.

~~De gemeente heeft een eerste recht van koop op het volgende object/objecten….~~

~~Aannames~~

- ~~Er is nog geen rekening gehouden met oplopende rente en kosten. In de afgegeven garantie aan de ABN staat dat zij nog max. 40% aan kosten en opgelopen rente kunnen claimen. Dat gaat om een bedrag van max. € 750.000. In de overeenkomst staat niet gespecificeerd wat voor kosten. Dit bedrag komt dan bovenop het maximale risico van € 2,7 miljoen.~~
- ~~In de aanwezige documentatie van de NRF staat niets over of eventuele extra kosten en opgelopen rente onder de garantie vallen. Maar de documentatie is niet volledig. Mogelijk komt hier dus ook een bedrag bij.~~
- ~~In de varianten is rekening gehouden met verschillende mogelijke verkoopwaarden. De gemeente heeft nog geen taxatie uitgevoerd van het pand en een raming maken op basis van de huidige gegevens is erg lastig. Daarom zijn de berekeningen nog erg variabel en met veel onzekerheden omgeven. Het verlies voor de gemeente is sterk afhankelijk van de uiteindelijke verkoopprijs van het pand en de onderverdeling naar de verschillende zekerheden (keizersgracht 324 en 326 en prinsengracht 473)~~
- ~~Iedere maand loopt de rente verder op. Felix Meritis betaalt op dit moment geen rente of aflossingen meer. De jaarlijkse rentelasten van Felix Meritis bedraagt circa € 0,2 miljoen. Hoe langer een oplossing duurt, hoe groter het bedrag waarop de ABN en wellicht NRF aanspraak kunnen maken.~~
-

Toevoegen tabel samenvatting uitkomsten

1a Verkoop aan externe partij obv voorlopige OGA raming voor waarde pand

Raming pand keizersgracht 324	€ 2.250.000
Raming pand keizersgracht 326	€ 750.000
Raming pand prinsengracht 473 bg	€ 0
Totaal Felix Merites	€ 3.000.000

Een deel van de garantie ~~voor~~ aan ABN AMRO (€ 0,6 miljoen) en een deel van de garantie ~~voor~~ aan het NRF (€ 0,9 miljoen) wordt aangesproken. In totaal resulteert dit in een verlies vanuit de gemeentegarantie voor ~~is dit afgerond~~ ongeveer € 1,4 miljoen.

1b Verkoop aan externe partij obv WOZ waarde

WOZ waarde pand keizersgracht 324	€ 1.316.000
WOZ waarde pand keizersgracht 326	€ 1.014.000
WOZ waarde prinsengracht 473 bg	€ 0
Totaal Felix Merites	€ 2.330.000

Een deel van de garantie ~~voor~~ aan ABN AMRO (€ 1,5 miljoen) en een deel van de garantie ~~voor~~ aan het NRF (€ 0,9 miljoen) wordt aangesproken. In totaal resulteert dit in een verlies vanuit de gemeentegarantie voor ongeveer ~~is dit afgerond~~ € 2,4 miljoen.

1c Verkoop aan externe partij obv taxatie ABN[1]

Raming pand keizersgracht 324	€ 4.545.000
Raming pand keizersgracht 326	€ 1.140.000
Raming pand prinsengracht 473 bg	€ 0
Totaal Felix Merites	€ 5.685.000

De gemeentegarantie wordt niet aangesproken.

1d Verkoop aan externe partij obv worst case verkoopprijs van € 1,5 miljoen

Raming pand keizersgracht 324	€ 750.000
Raming pand keizersgracht 326	€ 750.000
Raming pand prinsengracht 473 bg	0
Totaal Felix Merites	€ 1.500.000

Een deel van de garantie voor ABN AMRO (€ 1,9 miljoen) en een deel van de garantie voor het NRF (€ 0,9 miljoen) wordt aangesproken. In totaal resulteert dit in een verlies vanuit de gemeentegarantie voor ongeveer ~~is dit afgerond~~ € 2,~~8~~7 miljoen exclusief nog te betalen rente en andere kosten. ~~NB: maximum was € 2,7 miljoen!!!!~~

Variant 2a – Samen met Stadsherstel het Felix Meritis pand kopen en een deelneming oprichten voor het beheer

Het verlies voor de gemeente vanwege de garantie blijft gelijk en is afhankelijk van de verkoopprijs, zie bovenstaande tabellen voor de effecten van een verschillende verkoopprijs[2].
Daarnaast zal de gemeente de aankoopkosten van het pand en de benodigde investeringen mede financieren. Volgens Stadsherstel is de aankoopprijs voor het Felix Merites pand € 2,5 miljoen en bedragen de benodigde investeringen € 1,5 miljoen (in totaal € 4 miljoen. Dat komt dan voor de gemeente op een bedrag van € 2 miljoen aan extra investeringen. Aangenomen dat de berekeningen van Stadsherstel kloppen zou dit een renderende investering moeten zijn. Als deze investering gedaan zou worden, leidt dit wel tot een toename van de totale schuld van de gemeente en van de risico's.

Variant 2b – De gemeente koopt het Felix Meritis pand alleen
Ook hier geldt dat het verlies voor de gemeente vanwege de garantie in principe gelijk blijft en dat het uiteindelijke verlies afhangt van de verkoopprijs, zie bovenstaande tabellen.
Het risico voor de aankoop wordt in dit geval geheel door de gemeente gedragen. Opgemerkt zij dat een lagere aankoopprijs leidt tot een groter verlies op de garantie, maar de exploitatie van het pand zal met een lagere aankoopprijs sneller rendabel zijn.

[1] De taxatie van de ABN AMRO is volgens ons te hoog en bijv. gebaseerd op een te hoge verwachte huurprijs. Vanwege het feit dat de ABN AMRO de Keizersgracht 324 als onderpand heeft zijn zij gebaat bij een zo hoog mogelijke taxatie voor dit pand.

[2] Stadsherstel is niet bereid zijn om bestaande leningen over te nemen. Dat betekent dat de leningen moeten worden afgelost.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: De voordracht is tot stand gekomen in samenwerking tussen DMC-treasury, OGA en SB

Buiten de gemeente: n.v.t.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Op dit moment wordt het college slechts geïnformeerd over de mogelijke te maken keuzes en de mogelijke (financiële) gevolgen van die keuzes. Omdat nu nog geen besluit wordt voorgelegd, zijn er nog geen financiële consequenties.

Geheimhouding

WOB, artikel 10, eerste lid c (bedrijfsgegevens van een rechtspersoon) en tweede lid b (financiële belangen van de gemeente).

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t., want kabinet

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: 01 notitie

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders