From 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **`lijst garanties**
To 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date January 20, 2014 at 10:08:53 AM UTC

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam, Bestuursdienst

Bezoekadres: Stadhuis Amstel 1

Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Telefoon: 5.1, 2, e

Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

• Please consider the environment before printing this e-mail

_____

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: donderdag 16 januari 2014 14:41
Aan: 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: RE: Terugkoppeling B&W: Felix Meritis

Hoi 5.1, 2, e

Zie mijn aanvullingen op de vragen hieronder alvast voor de flap. Verder nog even overleggen?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam, Bestuursdienst

Bezoekadres: Stadhuis Amstel 1

Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Telefoon: 5.1, 2, e

Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

• Please consider the environment before printing this e-mail

_____

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: woensdag 15 januari 2014 15:18
Aan: 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e (BDA)
Onderwerp: Terugkoppeling B&W: Felix Meritis

Allen,

Hierbij de terugkoppeling door Gehrels:

- formeel is de flap teruggetrokken

- volgende week opnieuw een besluit. Besluiten uit deze flap (o.a. over dekking) moeten terugkomen(Actie 5.1, 2, e e.a.)

- hele geschiedenis vanaf verlenen garantie in 2005 nog een keer opnemen (desnoods een bijlage van 30 pagina;s)

- goed uitwerken wat de bedoeling is met de dansinstelling (hoeveel m2 zaal/kantoor en welke huurprijs), Actie 5.1, 2, e

- College wil een afweging maken tussen culturele en commerciële bestemming

- Een bestemmingsverandering wordt gesuggereerd; wat levert bijvoorbeeld een hotel op? (is trouwens in strijd met hotelbeleid stadsdeel, van december 2013)

- Complimenten van de BM voor de juridische procedure

- BM wil graag een juridisch advies m.b.t. een eventuele bodemprocedure (als FMB toch niet wil verkopen). Actie 5.1, 2, e

- Een wethouder wil graag weten of er een verband is tussen de gemeentegarantie en het eerste recht van koop

In de erfpachtakte (van Keizersgracht 324 en prinsengracht 473bg) staat dat de gemeente als FM Beheer het pand wil vervreemden een recht van eerste koop heeft. Los hiervan staat in de garantieovereenkomst met de ABN dat wanneer zij het pand (Keizersgracht 324 en prinsengracht 473 bg) gaan executeren ze het pand eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. De ABN heeft namelijk eerste hypotheekrecht op deze twee panden. Keizersgracht 326 is onderdeel van het Felix Meritis pand, hierop heeft de gemeente geen recht van eerste koop. Ten eerste is het eigen grond (geen erfpachtakte) en ten tweede heeft de Rabobank een lening verstrekt met een recht van eerste hypotheek op Keizersgracht 326, zie ook onderstaande tabel:

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)

- Verder wilde de VVD weten of Felix Meritis op de lijst van verstrekte gemeentegaranties staat (dit kwam m.i. uit de raadscie van vanmorgen): Actie 5.1, 2, e

Ja in de begroting 2014 staat het op pagina 383 in het hoofdstuk financiering onder het kopje verstrekte garanties en in de Jaarrekening 2012 staat het op pagina 381 ook in het hoofdstuk financiering onder het kopje “Verstrekte leningen en garanties ultimo 2012”

Overigens stond in de jaarrekening 2012 per abuis de uitstaande garantieomvang als € 2 miljoen vermeld. Dit staat in de Begroting 2014 wel goed met € 3 miljoen (afgerond).

- Algemene waarschuwing van de wethouder dat dit nog wel een paar weken zo doorgaat en dat er veel ambtelijke capaciteit nodig is.

- M.b.t. de dekking: stelpost Huis vd Dans; verder noemde de wethouder een besluit over dans in Noord (actie 5.1, 2, e

- Wethouder wil graag meer weten hoe de banken hier nu inzetten mede i.r.t. de garantie; actie 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Zie ook bijgevoegde tabel. In informele gesprekken hebben alledrie de banken aangegeven mee te willen werken aan een oplossing. Daarnaast zijn ze bereid het pand aan de gemeente te verkopen tegen de waarde van de uitstaande leningen.

- College wil een goed uitgewerkte doorverkoopprocedure (gaan we niet meer samen met FMF doen)

- Een wethouder wilde de verschillende scenario’s en daarbij horende kosten weten (dit hoort bij wat in de derde bullit is genoemd: een zeer uitgebreide flap/bijlage met beschrijving van geschiedenis)

Bij alle scenario’s is het verlies sterk afhankelijk van de doorverkoopprijs en dan vrij simpel te berekenen. We kopen het pand voor ca. €5 miljoen en minus de doorverkoopprijs dan heb je het verlies.

De laatste optie van het Collectief wijkt daarbij enigszins af, omdat ze weliswaar op den duur € 3 miljoen voor aan de gemeente willen betalen, maar het onduidelijk is wanneer en het zelfs niet zeker is of ze dat dan daadwerkelijk doen. En € 3 miljoen ontvangen over 10 jaar is een stuk minder waard, dan € 3 miljoen nu.

In het geval dat FMBeheer failliet gaat en de gemeente geen gebruik maakt van haar recht van eerste koop, zal er een executieverkoop plaatsvinden. Het uiteindelijk verlies voor de gemeentegarantie bedraagt maximaal € 2,8 miljoen, maar kan lager zijn bij een hogere verkoopprijs.

Zo dadelijk zal ik een concept-tekstje opstellen als reactie op de gisteren ontvangen mail van 5.1, 2, e (het Collectief). Graag z.s.m. jullie reactie hier op.

Groet,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Directie Stedelijke Bestuursadvisering

Gemeente Amsterdam Bestuursdienst

Bezoekadres: Amstel 1, 1011 PN

Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

5.1, 2, e

E-mail 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Internet www.amsterdam.nl