Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon5.1, 2, e
Fax5.1, 2, e
www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Mevrouw drs. C.G. Gehrels
wethouder

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

VERTROUWELIJK
Raadscommissie Kunst, Sport en Zorg en de
Raadscommissie Jeugd, ICT en Financien

Datum	18 december 2013
Ons kenmerk	
Behandeld door	5.1, 2, e
Doorkiesnummer	5.1, 2, e
E-mail	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Onderwerp	Felix Meritis

Geachte leden van de Raadscommissies KSZ en JIF,

Zoals toegezegd in de raadscommissie KSZ van woensdag 11 december 2013 doe ik u hierbij verslag van de recente ontwikkelingen in het dossier Felix Meritis. Ik merk daarbij op dat betrokken partijen hebben aangegeven dat sommige zaken in dit dossier vertrouwelijk zijn en moeten blijven, reden waarom deze brief vertrouwelijk wordt toegezonden. Omdat er ook zaken zijn die openbaar kunnen worden gemeld, ontvangt u tegelijkertijd een openbare brief over hetzelfde onderwerp.

Ontwikkelingen vanaf juli
Het College heeft op 9 juli 2013 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). U bent daarover per brief geïnformeerd. Op 10 september 2013 heeft het College ingestemd met het wijzigen van de borgstelling 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. In uw commissievergadering van 30 oktober 2013 bent u hierover door mij geïnformeerd.

Op 7 oktober 2013 heeft Stadsherstel laten weten dat zij afziet van overname van het vastgoed, zoals ook gemeld is in de commissievoordracht van 30 oktober 2013. Op 19 november 2013 is het College medegedeeld dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis. Hierover hebben wij met elkaar gesproken in het besloten deel van de raadscommissie KSZ van 20 november 2013. Op 4 december 2013 heeft Felix Meritis Beheer (FMB) haar onroerende zaken aan het College te koop aangeboden. Hiervan heb ik mondeling melding gemaakt in het besloten deel van de raadscommissie KSZ van 11 december 2013.

Eigendomsituatie pand Felix Meritis
Op 26 april 1996 heeft de gemeente een erfpachtrecht gevestigd op het gebouw Felix Meritis, met de adressen Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473, voor een jaarlijkse canon van 178.500 gulden (ca € 81.000). De canon is voor een periode van 1 februari 1994 tot en met 31 juli 2044 afgekocht door betaling van 2.190.195 gulden (ca € 995.000). De gemeente heeft een eerste recht tot koop op dit pand.

Op een later moment heeft Felix Meritis Beheer het pand met adres Keizersgracht 326 gekocht van een particulier en deze toegevoegd aan het complex. De aankoop van dit pand was nodig voor het realiseren van een betere ontsluiting en vluchtwegen dit i.v.m. brandweereisen. Het eerste recht op koop voor de gemeente geldt niet expliciet voor dit pand.

Hypotheken en gemeentegarantie daarop
Op initiatiefvoorstel van raadslid Reuten (zie bijlage) heeft de Gemeenteraad op 30 november 2005 de bereidheid uitgesproken om onder voorwaarden de bestaande garantstelling aan Felix Meritis Beheer (FMB) met € 2,2 miljoen te verhogen, opdat FMB in staat wordt gesteld om de financiering te verbeteren en fase III van de renovatie van het complex Felix Meritis te voltooien. Gezien de risico's heeft het College op 20 december 2005 in eerste instantie besloten de garantie niet te verstrekken. Dit is dezelfde dag per brief aan de Gemeenteraad medegedeeld. Tevens gaf het College daarbij aan dat, indien de Gemeenteraad de renovatie toch veilig wilde stellen, een subsidie van circa € 2,2 miljoen verstrekt zou moeten worden, te dekken in de begroting 2006. Mede op grond van aanvullende informatie van Felix Meritis Beheer heeft de Gemeenteraad op 1 februari 2006 alsnog besloten dat de gemeente Amsterdam zich, in aanvulling op de bestaande garantie van € 1,2 miljoen, garant stelt voor een bedrag van € 2,2 miljoen.

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 (+ kosten en opgelopen rente**	

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 Meritis Beheer (de kredietfaciliteit bedroeg 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 Meritis 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 erfpachtakte staat een verdere onderbouwing van het aankooprecht van de gemeente Amsterdam. De bepalingen hiervan wijken af van de garantieovereenkomst. De gemeente zou het pand niet voor marktwaarde, maar voor resterend erfpachtwaarde kunnen aankopen. Overigens vereist dat wel de instemming van de financiers. 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]. Omgerekend in euro's bedroegen beide garanties bij elkaar opgeteld € 1.450.279.

---

[1] Het recht van eerste koop heeft alleen betrekking op Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473bg en niet op Keizersgracht 326, waar de Rabobank een recht van eerste koop heeft.

[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.

Gemeente Amsterdam
Wethouders

Omgerekend naar euro's en rekening houdend met de annuïtaire aflossing is het door NRF bevestigde uitstaande bedrag van de hoofdsom per 31 mei 2013 € 861.754. Dit bedrag kan nog vermeerderd worden met opgelopen rente. In het garantiebesluit wordt niet expliciet een plafond genoemd voor de afgegeven garantie.

Het College heeft in haar vergadering van 17 december j.l. de aanbiedingsbrief van FMB besproken en haar voorkeur uitgesproken voor aankoop en doorverkoop aan een betrouwbare partij. De inzet daarbij is zo weinig mogelijk aanspraak te doen op de gemeentegarantie, uiteraard wel met oog voor de bestemming van het gebouw. Ik ben door het College gemachtigd gesprekken te voeren met FMB, haar financiers en eventuele kopers dan wel huurders om binnen de bovengeschetste, en afgelopen woensdag met u besproken, context tot een oplossing te komen. Daarover zult u dan weer geïnformeerd worden of een besluit hierover zal aan u voorgelegd worden.

Met vriendelijke groet

5.1, 2, e

5.1, 2, e

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.Euro – gulden koers 2.20371