Notitie inzake Felix Meritis
ter bespreking met de gemeente Amsterdam

1. Kort historisch overzicht

De gemeente Amsterdam is in 1982 eigenaar geworden van het gebouw Felix Meritis door verwerving van het gebouw tegen een koopsom van NLG 1.950.000 (€ 885.000) en verhuurt het pand aan de Stichting Shaffy (Shaffy-theater). De huurprijs wordt verhoogd van NLG 160.000 (€ 72.600) naar NLG 333.750 (€ 150.000) per jaar .
Het Gemeentelijk Grondbedrijf heeft het pand in de periode 1983-1986 gerestaureerd en ook de toen aanwezige zwam bestreden. BWT was het niet eens met de aanpak, maar acht het Grondbedrijf verantwoordelijk en laat het erbij. De totale kosten van de restauratie blijken in 1985 op te lopen tot NLG 5.435.000 (€ 2.466.000). De aannemer van de restauratie en zwambestrijding (Thijssen) is inmiddels failliet gegaan.

In 1990 is de gemeente Amsterdam gestopt met de subsidiëring van het Shaffy-theater. In 1993 besluit de gemeente de huurschuld van het Shaffy-theater te saneren. In de periode 1990-1992 heeft Felix Meritis Foundation de rol van huurder overgenomen van het Shaffy-theater.

In 1996 vestigt de gemeente het recht van erfpacht ten gunste van Stichting Felix Meritis Beheer (FMB). FMB betaalt daartoe een afkoopsom van NLG 2.190.195 (€ 995.000). Deze afkoopsom was gelijk aan de boekwaarde ten tijde van de vestiging van het erfpachtrecht. Daarmee zijn de erfpachtcanons tot 1 augustus 2042 bij vooruitbetaling voldaan. De erfpachtrechtelijke bestemming is *“culturele ruimte met daaraan verbonden dan wel daaronder begrepen functies als podium- en repetitieruimten, ruimten ten behoeve van seminars, alsmede ondersteunende voorzieningen”.*
In geval van vervreemding van het erfpachtrecht heeft de gemeente Amsterdam het eerste recht van koop tegen een koopsom van maximaal NLG 2.500.000 minus afschrijvingen hetgeen per 1 januari 2009 zou neerkomen op een koopsom van NLG 500.000 (€ 227.000).
Felix Meritis Foundation is huurder van het gehele pand.

In 2002 heeft FMB het aangrenzende pand Keizersgracht 326 in eigendom verworven tegen een koopsom van € 1.360.000 Keizersgracht 326 is nodig voor de nooduitgangvoorziening van Felix Meritis. Daarvoor is vrijwel de gehele begane grond van 326 benodigd. De extra kosten van deze aanvullende brandweereisen bedroegen € 380.000. Voor dit bedrag is destijds wel subsidie aangevraagd, maar niet verkregen. Het bedrag is uiteindelijk ten laste van het restauratiebudget gebracht (zonder dekking).

2. De restauratie door FMB

In 1996 worden de door Braaksma & Roos in opdracht van FMB opgestelde restauratieplannen goedgekeurd door gemeente en rijk en door een subsidie van de Europese Commissie ad NLG 447120,-- en het beschikbaar komen van financiering via het Rijksmonumentenfonds wordt over de periode 1996-1999 een bedrag geïnvesteerd in Fase I en II van NLG 4.778.916. De gemeente Amsterdam stelt zich voor de financiering via het Rijksmonumentenfonds garant voor een bedrag van NLG 3.093.522 (€ 1.403.779). In 2002 wordt een integraal plan uitgewerkt voor de Fase III en na overleg met de RACM in 2004 geaccepteerd. De totale kosten worden op dat moment geraamd op € 2.000.000 en besloten wordt daarvoor een aanvullende financiering te regelen, omdat onderdelen van deze derde fase tot aanzienlijke verbeteringen van de exploitatie kunnen leiden en de extra financieringskosten daarbinnen rendabel zouden kunnen worden gemaakt. Het verkrijgen van die aanvullende en gedeeltelijke (her)financiering bleek evenwel niet mogelijk zonder een aanvullende garantie van de gemeente, die begin 2006 beschikbaar kwam voor een bedrag van € 2.200.000. Daarmee zou de in 2002 voorbereide Fase III integraal uitgevoerd kunnen worden. In 2006 wordt daar dan ook mee begonnen en wordt onder meer het centrale trappenhuis doorgetrokken waardoor ontsluiting van de Koepelzaal, de Koepelzolder en vooral het oudste observatorium van West Europa aanzienlijk worden verbeterd. In 2007 is vervolgens de gehele buitenkant onderhanden genomen. In die laatste operatie blijkt het achterstallig onderhoud door het verloop van de tijd tussen 2002 en 2007 aanzienlijk te zijn gegroeid en ook het prijspeil van de aannemerij sterk gestegen.

3. Zwam

In augustus 2007 wordt zwam ontdekt in de houtconstructie in de muren en het plafond van de Shaffy-zaal. Door deskundigen wordt bevestigd dat het om huiszwam gaat en een en ander wordt vastgelegd in tekeningen. Er blijken zwamsporen te zijn op de muren achter het stucwerk en op houten onderdelen. De gemeente is onmiddellijk ingelicht over de situatie. Bij nader onderzoek is tevens ontdekt dat de zwamsanering en de vervangende constructie tijdens de restauratie in 1984-1985 op onoordeelkundige wijze zijn uitgevoerd waardoor het inmiddels onverantwoord is gebleken om de vloer van de Koepelzaal (is plafond van de Shaffy-zaal) te belasten. De Koepelzaal is dan ook onmiddellijk uit de exploitatie genomen, waardoor een huurderving van tenminste € 60.000 per jaar ontstond.
In september 2007 is meteen ingegrepen om het voortwoekeren van de zwam te stoppen en de constructie zo goed als mogelijk te "ondersteunen" om calamiteiten te voorkomen. De onvermijdbare en onmiddellijk noodzakelijke uitgaven dienaangaande bedroegen € 250.000. De lopende restauratiewerkzaamheden zijn opgeschort totdat duidelijk is hoe de zwamschade kan worden hersteld en op welke wijze de kosten daarvan gedekt kunnen worden.
De kosten van de zwambestrijding inclusief de exploitatieverliezen worden geraamd op € 2.100.000.

4. Acties ter financiering van de zwamsanering

Nadat de kosten van de zwamsanering bekend waren is op 25 oktober 2007 door FMB een brief aan Burgemeester & Wethouders van Amsterdam gestuurd met het verzoek om mee te denken om tot een oplossing te komen voor de extra kosten die het gevolg zijn van de zwam.
In november 2007 en januari 2008 is overleg gevoerd met wethouder Gehrels die een bijdrage ter grootte van € 500.000 toezegde namens de gemeente Amsterdam. Op 2 juni 2008 volgt de bevestiging van die bijdrage per brief.
In het overleg met wethouder Gehrels is tevens afgesproken dat FMB zoveel mogelijk andere bronnen ter dekking van de extra kosten zou aanspreken.

FMB heeft in december 2007 een aanvraag ingediend bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) in het kader van de Regeling rijkssubsidiering wegwerken restauratieachterstand 2007 voor een bedrag van € 1.400.000 aan subsidiabele kosten. In juli 2008 is een afwijzende beschikking van de RACM ontvangen, niet omdat de kosten niet subsidiabel zouden zijn, maar omdat "de pot leeg" was. In september 2008 is een nieuwe subsidieaanvraag ingediend in het kader van de BRIM-regeling (de reguliere instandhoudingsubsidie voor grootschalige projecten). De maximaal te verwachten bijdrage uit die regeling bedraagt € 550.000.

Ook is bij diverse private partijen een beroep gedaan op bijdragen in de vorm van bijdragen à fonds perdu en kwijtschelding van leningen. Inmiddels is € 10.000 ontvang van de Stichting Cor van Zadelhoff Fonds en € 100.000 van ABN AMRO. Door SNS Reaal is kwijtschelding toegezegd van de lening van € 45.000. Atradius en KasBank hebben het kwijtschelden van leningen (elk € 45.000) nog in (positieve) overweging.

5. Huidige financiële situatie

FMB heeft een (hypothecaire) schuld van € 5.600.000 op de panden Keizersgracht 324 en 326. De leningen zijn gebruikt voor de aankoop en de restauratie tot nu toe. Door FMB is reeds € 250.000 aan urgente uitgaven ter zake van de zwamsanering gepleegd (ter voorkoming van verdere verspreiding) en € 70.000 aan de huurder betaald wegens het gemiste genot van een deel van het gehuurde (huurderving). Voor het afmaken van de restauratie, de zwamsanering en de resterende huurderving is nog een bedrag van € 3.700.000 nodig. Daar bovenop komen de kosten als gevolg van de te verwachten exploitatieschade van de huurder Felix Meritis Foundation (geschat op € 625.000)

Wanneer alle verwachte en toegezegde bijdragen (tot een totaal bedrag van € 1.295.000; zie punt 4) zijn ontvangen is nog een bedrag van € 2.400.000 ongedekt (exclusief de exploitatieschade van Felix Meritis Foundation).
Het ongedekte bedrag wordt veroorzaakt door de extra brandweereisen uit het verleden € 400.000 (inclusief rente), de nog te financieren huurdervoorzieningen ten bedrage van € 800.000 en de stijging van de kosten van de restauratie door het noodgedwongen opknippen van de restauratie in zeven fasen (€ 1.200.000 inclusief rente)

De onderliggende waarde van de onroerende zaken wordt geschat op circa € 4.000.000 bij een bruto cash flow (huurinkomsten) van € 360.000 per jaar. Daarbij is geen rekening gehouden met nog te maken restauratiekosten.

6. Toekomst Felix Meritis Beheer

De toekomst van Felix Meritis Beheer is allesbehalve zonnig. Hoewel de rente en aflossingsverplichtingen tot nu toe nog uit de lopende huurinkomsten kunnen worden voldaan is het duidelijk dat er geen extra leningen meer kunnen worden afgesloten ter financiering van de hiervoor genoemde € 2.400.000. Daarenboven zal de rente op de lopende leningen (3,5%) in 2010 worden herzien, hetgeen naar verwachting tot hogere lasten zal leiden.
Het verhogen van de huurprijs anders dan met de overeengekomen indexeringen ligt niet voor de hand. Huurder Felix Meritis Foundation heeft daartoe geen financiële mogelijkheden.
Met het oog op de toekomst lijkt het verstandig de panden Keizersgracht 324 en 326 onder te brengen bij een monumenteninstelling zoals Hendrick de Keijser. Dat zou betekenen dat de onroerende zaken worden vervreemd, waarna de Stichting FMB geliquideerd kan worden. Om FMB schuldenvrij te liquideren dienen de (hypothecaire) leningen te worden afgelost. Bovendien moet de nieuwe eigenaar de restauratie inclusief zwamsanering voor zijn rekening afmaken. Ook zullen de kosten van huurderving voor rekening van de nieuwe eigenaar komen.

In geval van vervreemding van het erfpachtrecht voor de Keizersgracht 324 heeft de gemeente Amsterdam het eerste recht van koop tegen een koopsom van € 227.000. Daar komt bij dat dan de gemeentegarantie (welke per ultimo 2007 € 3.311.000 bedroeg) wordt ingeroepen ter dekking van de lening bij Stichting Nationaal Restauratiefonds (€ 1.097.703) en gedeeltelijke dekking van de hypothecaire leningen bij ABN AMRO (deze bedragen in totaal € 3.078.000 zodat € 864.703 niet gedekt is door de gemeente garantie). Aan overige schulden (de hypothecaire inschrijving op Keizersgracht 326) staat nog € 1.272.809 open. Verminderd met de door FMB te ontvangen koopsom van € 227.000 resteert dan nog een schuld van € 864.703 + € 1.272.809 -/- € 227.000 = € 1.910.512. Daartegenover staat dan nog als enig asset de Keizersgracht 326.

Wanneer de gemeente gebruik maakt van haar eerste recht van koop en voorts bereid is de Stichting FMB schuldenvrij achter te laten zal een minimale koopsom van € 2.137.512 (prijs per ultimo 2007) moeten worden betaald voor de panden Keizersgracht 324-326. Dit bedrag is altijd nog lager dan de onderliggende waarde van circa € 4.000.000. Het totale offer dat de gemeente daarvoor brengt bedraagt dan € 5.675.000. Wanneer de verwachte en toegezegde bijdragen zoals genoemd in punt 4 (€ 1.295.000) daadwerkelijk worden verkregen neemt het bedrag van het te brengen offer daarmee af tot € 4.380.512 oftewel € 1.270.000 méér dan de gemeentegarantie.

Wanneer vervreemding van de onroerende zaken naar Hendrick de Keijser wordt beoogd, moet er rekening mee worden gehouden dat Hendrick de Keijser de volle eigendom wenst te verwerven (dus geen erfpacht) en dat de inbreng vrijwel om niet geschiedt. Hendrick de Keijser zal dan wel de voortzetting van de exploitatie (huurcontract Felix Meritis Foundation) en de verplichting tot het afmaken van de restauratie voor haar rekening moeten nemen (€ 3.700.000; zie punt 5).

Bestuur van de Stichting Felix Meritis Beheer

Amsterdam, 26 november 2008