F E L I X M E R I T I S B E H E E R

Plantage Muidergracht 155
1018 TT Amsterdam
5.1, 2, e @felixmeritisbeheer.nl

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Amsterdam, 26 november 2008

Geachte College,

In mijn hoedanigheid als voorzitter van de stichting Felix Meritis Beheer, wend ik mij tot u.

Zoals u bekend is het gebouw Felix Meritis aan de Keizersgracht 324 getroffen door de zwam. Tijdens de restauratie werd in de zomer van het vorig jaar zwam geconstateerd en moesten onmiddellijk maatregelen worden getroffen. Toen de omvang en de gevolgen van de zwamvorming in beeld waren is overleg gevoerd met wethouder Gehrels. In dit overleg is een toezegging gedaan van een gemeentelijke bijdrage van € 500.000 in de kosten van bestrijding van de zwam. Gerekend – maar in ieder geval gehoopt – werd op bijdragen van rijk en provincie, aangevuld met particuliere giften.

Inmiddels zijn wij ruim een jaar verder.
De rijksoverheid heeft de kosten van de zwambestrijding weliswaar subsidiabel geacht, maar wegens ontoereikend budget geen bijdrage toegekend en de provinciale overheid rekent de restauratie van het gebouw niet tot haar taak. Tot nu toe worden de kosten van de bestrijding en de andere gevolgen van de zwam slechts gedeeltelijk gedekt door de gemeentelijke bijdrage van € 500.000 en particuliere bijdragen/verwachte toezeggingen van € 145.000.
Omdat de volledige kosten die gemoeid zijn met de schade als gevolg van de zwam niet zijn gedekt, is door de stichting Felix Meritis Beheer alleen de directe zwambestrijding aangepakt om te voorkomen dat voort woekering plaatsvindt. De daarmee gemoeide uitgaven bedragen € 250.000. De lopende restauratiefase is gestopt omdat restauratie zonder een oplossing voor de gevolgen van de zwam betekent dat er goed geld naar kwaad geld gegooid wordt.

De stichting Felix Meritis Beheer is door deze ontwikkeling in zwaar weer beland.
De lopende restauratiefase moest worden afgebroken waardoor opnieuw met de aannemers moet worden onderhandeld over de kosten. De Koepelzaal moest worden gesloten omdat betreding door bezoekers gevaarlijk werd. De totale kosten van restauratie van de zwamschade en de exploitatieverliezen worden geschat op € 2.100.000.
De stichting heeft een hypothecaire schuld van € 5,6 miljoen. Deze leningen zijn gebruikt voor de aankoop destijds van de gemeente en de restauratie tot nu toe. Voor het afronden van de restauratie inclusief de zwamsanering is nog € 3,7 miljoen nodig. Daarbovenop komen nog de kosten als gevolg van de exploitatieschade van huurder Stichting Felix Meritis Foundation ten bedrage van € 625.000.
Wanneer de rijksoverheid alsnog het inmiddels opnieuw aangevraagde subsidie zou honoreren komen de toezeggingen op een bedrag van € 1,3 miljoen. Dan is nog een bedrag van ruim € 2,4 miljoen ongedekt. Het ongedekte bedrag wordt veroorzaakt door de extra brandweereisen uit het recente verleden (€ 0,4 mln inclusief rente), de te financieren huurdervoorzieningen (€ 0,8 miljoen) en de stijging van de restauratiekosten door het noodgedwongen verder opknippen van de restauratie.

Plantage Muidergracht 155
1018 TT Amsterdam
5.1, 2, e @felixmeritisbeheer.nl

De toekomst van Felix Meritis Beheer is allesbehalve zonnig.
Hoewel de rente en aflossingsverplichtingen tot nu toe nog uit de lopende huurinkomsten zijn 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 risico dat de gemeentegarantie (welke per ultimo 2007 € 3.311.000 bedroeg) wordt ingeroepen ter dekking van de lening neemt toe.

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 het gebouw Felix Meritis onder te brengen bij een monumenteninstelling zoals Hendrick de Keijser. Deze zal dan de restauratie inclusief zwamsanering voor haar rekening af moeten maken. Door het bestuur van Felix Meritis Beheer is hierover al verkennend gesproken met de directie en het bestuur van Hendrick de Keijser.

Met het oog op deze nijpende situatie is door het bestuur van Felix Meritis Beheer een notitie opgesteld die ik als bijlage bij deze brief voeg.

Ik zou het zeer op prijs stellen om op kort termijn met u van gedachten te wisselen over de oplossingen van de ontstane problemen.

Met vriendelijke groet,
Stichting Felix Meritis Beheer

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Bijlage: notitie inzake Felix Meritis dd 24 november 2008

cc.: Burgemeester M.J. Cohen
Wethouder C. Gehrels
Wethouder L. Asscher
Wethouder T. Herrema
Wethouder M. van Poelgeest