Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1, 2, e
Fax 5.1, 2, e
5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Verwerving & Beheer

VERTROUWELIJK
Stichting Felix Meritis Beheer
T.a.v 5.1, 2, e
Postbus 75168
1070 AD AMSTERDAM

Datum 6 februari 2014
Ons Kenmerk
Behandeld door 5.1, 2, e
E-mail 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl

Onderwerp Reactie aanbieding tot aankoop gebouw Felix Meritis

Geachte heer 5.1, 2, e en heer 5.1, 2, e

Allereerst hartelijk dank voor het aanbieden van het gebouw Feliz Meritis aan de gemeente. In deze brief geeft de gemeente een inhoudelijke reactie (*in het rood en cursief*) op uw concept aanbieding tot aankoop van het gebouw Felix Meritis.

Concept aanbieding van Stichting Felix Meritis Beheer
De prijs die de stichting overeen wenst te komen is gebaseerd op het het aflossen van alle financiers, de nog te betalen rekeningen zoals aan de fiscus, de verzekeraar en de administrateur en dergelijke, de kosten van de exploitatie tot aan de overdracht van de panden en de kosten van de liquidatie van de stichting.
Op dit moment zijn nog niet alle verplichtingen definitief bekend. Nog niet alle financiers hebben een opgave van de openstaande verplichting en rentelasten gedaan. Een aantal prijsopgaven zijn nog niet bekend. Zo snel dit wel het geval is zal de stichting dit aangeven.
De overeen te komen koopsom zal zoals het er nu uitziet tussen de 5,2 miljoen en 5,4 miljoen Euro kosten koper uit komen.

Tot op heden is de gemeente uitgegaan van een koopsom gelijk aan de uitstaande hypothecaire schulden op de gebouwen van Felix Meritis. In uw onderbouwing van de koopsom zijn er kosten die betrekking hebben op de hypothecaire leningen, kosten die onvermijdelijk verbonden zijn aan het gebouw; zoals verzekering, gas/water/licht, klein onderhoud etc. en kosten die verbonden zijn aan de liquidatie van de Stichting Felix Meritis Beheer (FMB).

Gezien het bovenstaande is de gemeente genoodzaakt om de kosten bovenop de hypothecaire leningen ter goedkeuring voor te leggen aan het gemeentebestuur. Er ontstaat hierdoor een gezamenlijk belang om de totale kosten zo laag mogelijk te houden.

Een aantal van deze kosten zijn nog niet hard een aantal wel. Graag willen wij op korte termijn met u in overleg om te onderzoeken hoe wij de totale kosten zo laag mogelijk kunnen houden. De gemeente denkt hierbij aan:

- *transportdatum vervroegen naar april / mei*
- *gezamenlijk verzoek aan de banken om lopende rente vanaf 1-1-2014 kwijt te schelden tot aan transportdatum*
- *specifiek maken van kosten verplichtingen Stichtingsbestuur FMB*

~~*Op grond van het in de erfpachtakte opgenomen recht van eerste koop heeft de gemeente bij vervreemding door FMB het recht om [onderdelen van] het pand te verkrijgen tegen de in de akte opgenomen waardebepaling; deze koopprijs ligt substantieel lager dan de thans door FMB voorgestelde kooprijs.*~~

~~*De gemeente is niettemin bereid om bij de bepaling van de koopprijs in afstemming met de banken de hypothecaire financieringen mee te nemen. De gemeente is niet bereid om alle overige (deels onbekende) passiva te betrekken bij de bepaling van de hoogte van de koopprijs of de exploitatie van het pand tot aan levering voor haar rekening te nemen.*~~

Voorwaarde voor deze samenwerking ~~onderhandelingen~~ over de verwerving tegen deze hoge~~re~~ koopsom (die afwijkt van de kooprijs waartegen de gemeente gerechtigd is te verwerven op grond van de akte van erfpacht) ~~rijs (dan bepaald in de akte)~~ is – mocht de samenwerking onverhoopt niet leiden tot een bindende koopovereenkomst - ~~dat indien het bestuur niet akkoord gaat met de totale kosten als koopsomover deze (hogere) koopprijs geen overeenstemming wordt bereikt, .~~ dit op generlei wijze afbreuk doet aan het recht van eerste koop van de gemeente zoals opgenomen in de erfpacht~~akte~~. Indien derhalve op enig moment in de toekomst door FMB besloten wordt tot vervreemding aan een derde, dient de gemeente in de gelegenheid gesteld te worden om het pand aan te kopen tegen de koopprijs zoals die op grond van de bepalingen in de erfpacht ~~akte~~ tot stand dient te komen.

De panden worden vrij van huur geleverd en de beoogde transportdatum is 1 augustus 2014 of zoveel eerder de panden vrij van huur zijn. Zoals bekend zijn er naast de hoofdhuurder onderhuurders. De stichting zal streven naar een transportdatum op een zo kort mogelijke termijn.

In het licht van het faillissement van FM vertrouwt de gemeente er op dat FMB zsm de benodigde (rechts)maatregelen treft om het pand leeg en vrij van huurders/onderhuurders op te (kunnen) leveren. Tegelijkertijd treedt de gemeente graag in overleg met FMB over de vraag of en op welke wijze het pand tot levering ter beschikking kan blijven voor (onder)huurders en/of derden.

Het in deze brief geformuleerde aanbod doen we voor de goede orde gestand onder de volgende voorwaarden;

- het bereiken van volledige overeenstemming over de voorwaarden van de ter zake te sluiten koopovereenkomst, waarvan tevens de afwikkeling onderdeel is; *Het is niet duidelijk wat met afwikkeling wordt bedoeld, voor zover hier bedoeld wordt de afwikkeling, c.q. liquidatie van FMB is de gemeente van mening dat dit aan FMB blijft en dat de koopovereenkomst sec over de verkoop en verwerving van het pand gaat.*
- een ontbindingsbevoegdheid onzerzijds ingeval de gebouwen niet vrij van huur of ander gebruik door derden geleverd kan worden; *De gemeente is van mening dat niet*

FMB maar de gemeente kan ontbinden indien de gebouwen op ~~1 augustus 2014~~ de transportdatum niet vrij is van huur.

- een ontbindingsbevoegdheid onzerzijds in geval de leningen bij ABN-AMRO , NRF, KAS bank niet boetevrij afgelost kunnen.

Daarnaast kunnen wij ons voorstellen dat een te sluiten overeenkomst uwerzijds onder voorbehoud van ontbinding uwerzijds zal zijn, in geval er geen Bestuurlijke goedkeuring verkregen wordt.

Correct, deze zal worden opgenomen.

Voor de restauratie van de panden is subsidie aangevraagd, de zogenaamde BRIM regeling. De finale verantwoording van deze regeling met de Rijksoverheid dient nog plaats te vinden.
De stichting is voornemens om dit met spoed in werking te zetten. Er is een grote kans dat er geen terugvordering van bevoorschotting van subsidie plaats vindt, maar 100 procent zeker is dat niet. Indien er voor de transportdatum een beschikking is die niet leidt tot terugvordering, dan kan de koopsom gestand gedaan worden. Is er wel sprake van terugvordering dan zal de stichting in overleg treden over de dan ontstane situatie maar heeft de stichting uiteindelijk de bevoegdheid te ontbinden.
Mocht de eindbeschikking van het Rijk niet voor de transportdatum verstrekt zijn, dan stellen we voor dat de gemeente de verplichting tot eventuele terugbetaling van subsidie voorschotten overneemt.

Rollen en verantwoordelijkheden zuiver houden. In dat kader verwacht de gemeente dat het bestuur het huis op orde maakt (subsidieverantwoording). Moet worden meegenomen in het gesprek over alle kosten hard maken. ~~Gemeente zal geen verplichting op zich nemen tot eventuele terugbetaling van subsidie voorschotten~~.

In de overeen te komen verkoopsom zullen een aantal aannames zijn verwerkt die uiteindelijk mee kunnen vallen, zodat er een batig saldo in de stichting overschiet. De stichting wenst dit mocht hier sprake van zijn, ten goede te laten komen aan "Felix Meritis" en werkt hier graag in overleg met de gemeente een procedure voor uit.

Een eventueel batig saldo zal ten goede moeten komen aan kosten die direct gerelateerd zijn aan het onderhoud van de gebouwen Felix Meritis.

Tot slot, een en ander dient verder uitgewerkt en besproken te worden en zal dan wat de stichting betreft zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk voor 20 maart 2014, in een koopovereenkomst dienen te worden vastgelegd.

Akkoord, met die verstande dat verloop van deze termijn geen afbreuk doet aan het recht van eerste koop als vastgelegd in de akte van erfpacht, zie eerdere opmerking.

~~*[Opmerking: Een iets langere termijn lijkt reëler.]*~~

Tot slot: het huidige stuk is nog slechts in concept en ~~nog~~ geen rechtsgeldige aanbieding. Indien FMB daadwerkelijk wil overgaan tot een aanbieding vertrouwt de gemeente er op dat dit geschiedt op rechtsgeldige wijze en met inachtneming van de statuten. Indien FMB wenst aan te bieden uit hoofde van het recht van eerste koop als opgenomen in de akte, verzoekt de gemeente FMB zulks uitdrukkelijk in de aanbieding te bevestigen.~~]*

Voor de volledigheid is het goed om in deze brief opnieuw te bevestigen dat in de statuten van de Stichting Felix Meritis Beheer is opgenomen, dat het bestuur de belangen van de culturele programmering van Felix Meritis, die behartigd werden door de Foundation, dient te ondersteunen.

~~>~~ Het bestuur geeft daar invulling aan doordat twee personen, nu deel uitmakend van het stichtingsbestuur, in de door de gemeente op te richten selectiecie van in totaal vijf personen zullen plaatsnemen op het moment dat voor deze selectie van potentiële kandidaten voor de exploitatie van Felix Meritis een definitieve procedure is uitgewerkt. Dit op basis van het voorstel dat door u aan ons is gedaan.

~~>~~ Ook dit is een voorwaarde die onlosmakelijk is verbonden met dit aanbod.

De gemeente onderzoekt op dit moment op welke wijze de verkoopprocedure het beste kan worden vormgegeven en welke inhoudelijke criteria en randvoorwaarden daarbij zullen worden gehanteerd. Mede afhankelijk van de soort procedure kan daarbij mogelijk sprake zijn van een externe (onafhankelijke) jury/selectiecommissie. Indien voorzien is in een externe (onafhankelijke) jury/selectiecommissie is het vanuit juridisch oogpunt nog een belangrijk aandachtspunt of vertegenwoordiging in een dergelijke jury/selectiecommissie door FM Beheer wel verstandig is. De door u genoemde voorwaarde kunnen wij (op dit moment) niet slechts accepteren onder het voorbehoud dat (i) dit past in de uiteindelijk gekozen verkoopprocedure, (ii) dit geen juridische risico's met zich meebrengt, in het licht van toepasselijke wet- en regelgeving en (iii) deze betrokkenheid de instemming van het college krijgt. Over de opzet van de verkoopprocedure zal de college van B&W nog een besluit nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e