Nummer BD2013-014137
Directie directie sb
Dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van

<datum onbekend>

Kabinet

Portefeuille **32**
Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Gebouw Felix Meritis

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. kennis te nemen van de aankoop door de gemeente van het pand Felix Meritis in 19.. en de verkoop van het pand (uitgifte in erfpacht) aan de stichting Felix Meritis Beheer in 19..
2. kennis te nemen van de werking van garantstelling (nu nog ca. € 2,8 miljoen) door de gemeente op 2 hypotheken van Felix Meritis Beheer (ABN AMRO, hypotheek € 2,8 miljoen; gemeentegarantie € 1,9 miljoen en NRF € 0,9 miljoen, gemeentegarantie € 0,9 miljoen).
3. kennis te nemen van het zich voordoen van een zwam-schimmel in het gebouw Felix Meritis, de melding hiervan aan de gemeente, het verstrekken van een subsidie voor sanering en de afwikkeling daarvan
4. kennis te nemen van de betalingsproblemen van Felix Meritis Foundation waardoor zij per 1 juli 2013 geen huur meer aan Felix Meritis Beheer kan betalen. Felix Meritis Beheer heeft Felix Meritis Foundation naar aanleiding hiervan in gebreke gesteld. Felix Meritis Beheer op haar beurt kan om die reden haar hypotheekverplichtingen niet meer nakomen. Dit is per brief van 11 juni 2013 gemeld aan het College en is sindsdien meerdere malen besproken in het College
5. kennis te nemen van de brief van Felix Meritis Beheer van 4 december 2013 aan het College waarin zij het pand te koop aanbiedt aan de gemeente. De gemeente heeft een eerste recht tot koop op het pand als gevolg van de gemeentegarantie
6. Kennis te nemen van de mogelijke keuzes die het College heeft inzake de in beslispunt 5 genoemde koopaanbieding
7. in te stemmen met de in beslispunt 6 genoemde voorkeursvariant en de wethouder Monumenten te machtigen de onderhandelingen met betrokken partijen in te zetten op grond van deze voorkeursvariant. Na afronding van de onderhandelingen zal de wethouder Monumenten een definitieve keuze aan College en raad voorleggen
8. In te stemmen met bijgevoegde brief aan de gemeenteraad waarin de achtergrond (aan- en verkoop van het pand, verstrekking gemeentegarantie) van het dossier Felix Meritis wordt uitgelegd en waarin de raad wordt geïnformeerd over de voorkeursvariant van het College
9. na bespreking in het College van 17 december geheimhouding op te heffen en over te gaan tot het openbaar informeren van de gemeenteraad

Reden spoed

De wethouder Monumenten heeft, met instemming van het College en de gemeenteraad, Felix Meritis Foundation tot half december de tijd gegeven met een structurele oplossing voor haar betalingsproblemen te komen. De deadline is

verstreken en een oplossing is niet gevonden. Het pand van Felix Meritis is inmiddels actief te koop aangeboden aan de gemeente. Om duidelijkheid te kunnen bieden aan Felix Meritis en haar financiers en om leegstand in het pand te voorkomen, is snel handelen van de gemeente gewenst.

Bestuurlijke achtergrond

Het College heeft op 9 juli 2013 (BD2013-007773) 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). Het College heeft ingestemd met een brief aan de raad over deze kwestie.

Op 10 september 2013 (BD2013-008685) 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. Ook hierover is de raad geïnformeerd.

Op 7 oktober 2013 heeft Stadsherstel laten weten dat zij afziet van overname van het vastgoed. Dit is gemeld aan het college en aan de raad.

Op 19 november 2013 (BD2013-012901) is het college medegedeeld dat er geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen van Felix Meritis. Het College heeft daarbij ingestemd met een brief aan de raad.

In haar vergadering van 3 december 2013 (BD2013-013534) is het College geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van de huuropzegging door Felix Meritis en de keuzes die het College daarin heeft (wel of niet aankoop van het pand).

Onderbouwing besluit

Ad. 1 kennis te nemen van de aankoop door de gemeente van het pand Felix Meritis in 19.. en de verkoop van het pand (uitgifte in erfpacht) aan de stichting Felix Meritis Beheer in 19..
Deze kennis is noch bij OGA noch bij BDA aanwezig en moet uit het Stadsarchief komen; of mogelijk uit eerdere flappen.

Ad. 2 kennis te nemen van de werking van garantstelling (nu nog ca. € 2,8 miljoen) door de gemeente op 2 hypotheken van Felix Meritis Beheer (ABN AMRO, hypotheek € 2,8 miljoen; gemeentegarantie € 1,9 miljoen en NRF € 0,9 miljoen, gemeentegarantie € 0,9 miljoen).
Tekst DMC-treasury. Motie Reuten als bijlage bijvoegen (heeft DMO deze motie??).

Ad. 3 kennis te nemen van het zich voordoen van een zwam-schimmel in het gebouw Felix Meritis, de melding hiervan aan de gemeente, het verstrekken van een subsidie voor sanering en de afwikkeling daarvan
Dossier aanwezig.

Ad 4 kennis te nemen van de betalingsproblemen van Felix Meritis Foundation waardoor zij per 1 juli 2013 geen huur meer aan Felix Meritis Beheer kan

betalen. Felix Meritis Beheer heeft Felix Meritis Foundation naar aanleiding hiervan in gebreke gesteld. Felix Meritis Beheer op haar beurt kan om die reden haar hypotheekverplichtingen niet meer nakomen. Dit is per brief van 11 juni 2013 gemeld aan het College en is sindsdien meerdere malen besproken in het College
Verwijzen naar de rubriek ‘bestuurlijke achtergrond’? of wellicht toch nog uitvoeriger beschrijven?

Ad 5 kennis te nemen van de brief van Felix Meritis Beheer van 4 december 2013 aan het College waarin zij het pand te koop aanbiedt aan de gemeente. De gemeente heeft een eerste recht tot koop op het pand als gevolg van de gemeentegarantie
De brief is als bijlage bijgevoegd. Zie verder bij onderbouwing beslispunt 6.

Ad 6 kennis te nemen van de mogelijke keuzes die het College heeft inzake de in beslispunt 5 genoemde koopaanbieding
Er zijn twee keuzes: de gemeente maakt gebruik van haar 1e recht van koop en verwerft het gebouw Felix Meritis (FM); **Keuze A**; hierbij zijn er drie varianten:

1. gemeente verwerft gebouw FM en verkoopt het vervolgens door aan Stadsherstel;
2. gemeente verwerft gebouw FM en neemt het in beheer en exploitatie en gaat op zoek naar een nieuwe eigenaar;
3. gemeente verwerft gebouw FM en neemt het in beheer en exploitatie en voegt het gebouw toe aan haar culturele vastgoedportefeuille.

De gemeente maakt geen gebruik van haar 1e recht van koop. **Keuze B**:

1. gemeente maakt geen gebruik van haar 1e recht van koop maar eist wel inspraak in het verkoopproces om het verlies op haar garanties zoveel mogelijk te beperken en inspraak te hebben bij de toekomstige invulling;

	Marktwaarde	Verlies gemeente
A1 *(voorkeur)*		
Met huurder	€ 3,0 mio	€ 1,4 mio - € 2,8 mio
Zonder huurder	€ 2,5 mio	€ 2,2 mio - € 2,8 mio
A2		
Met huurder	€ 3,0 mio	€ 1,4 mio - € 2,8 mio
Zonder huurder	€ 2,5 mio	€ 2,2 mio - € 2,8 mio
A3		
	€ 2,5 mio	€ 2,2 mio - € 2,8 mio
	Extra investering	
	verbouwing	€ 1,5 mio
B1	€ 3,0 mio	€ 1,4 mio - € 2,8 mio

Ad 7 in te stemmen met de in beslispunt 6 genoemde voorkeursvariant en de wethouder Monumenten te machtigen de onderhandelingen met betrokken partijen in te zetten op grond van deze voorkeursvariant. Na afronding van de onderhandelingen zal de wethouder Monumenten een definitieve keuze aan

College en raad voorleggen
De wethouder Monumenten zal op grond van de voorkeursvariant van het college onderhandelingen voeren met Felix Meritis Beheer, haar financiers en/of mogelijke kopers dan wel huurders. Een definitief voorstel zal dan aan het College en de Raad ter vaststelling worden voorgelegd. Dat zal vermoedelijk begin 2014 gebeuren.

Ad 8 in te stemmen met bijgevoegde brief aan de gemeenteraad waarin de achtergrond (aan- en verkoop van het pand, verstrekking gemeentegarantie) van het dossier Felix Meritis wordt uitgelegd en waarin de raad wordt geïnformeerd over de voorkeursvariant van het College
De inhoud van deze voordracht is in verkorte vorm opgenomen in de brief. Eventueel bijlages bij de brief???

Ad 9 na bespreking in het College van 17 december geheimhouding op te heffen en over te gaan tot het openbaar informeren van de gemeenteraad
Met instemming op dit beslispunt door het College worden ook de eerdere stukken in dit besluitvormingstraject (zoals beschreven in de rubriek ‘bestuurlijke achtergrond’) openbaar gemaakt. Zou dit ook moeten gelden voor het besluit van 3 december?? Staat hier wellicht info in die we liever niet openbaar maken (onderhandelingsstrategie) ??????

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente: De voordracht is tot stand gekomen in samenwerking met OGA, DMO en DMC-treasury

Buiten de gemeente: Gesprekken zijn gevoerd met Felix Meritis Foundation, Felix Meritis Beheer, het Nationaal Restauratiefonds (NRF), de Rabobank, de ABN AMRO bank en Stadsherstel. Mede op basis van deze gesprekken is een voorkeursvariant opgesteld.

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

De raadscommissie wordt op 18 december 2013 per brief geïnformeerd .

Financiële onderbouwing

De financiële gevolgen van de keuze voor de voorkeursvariant zijn beschreven in de onderbouwing bij dat beslispunt.

Geheimhouding

Wet openbaarheid van bestuur, artikel 10, artikel 1, lid c (bedrijfsgegevens van een natuurlijk rechtspersoon). Met Felix Meritis is afgesproken om na dit Collegebesluit over te gaan tot openbaarmaking.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst?

Buiten de gemeente: Persbericht (gezamenlijk met FM?)

Stukken

Portefeuille 32
Agendapunt A0

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van <datum onbekend>

B&W

Meegestuurd

01. motie Reuten
02. brief van Felix Meritis Beheer aan het College
03. brief aan de raad
04.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders
