From 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **Felix Meritis**
To Gehrels Carolien 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @oga.amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e , e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date December 30, 2013 at 3:23:50 PM UTC

Beste Carolien, allen,

Hierbij het plan van de bewindvoerder. Het plan bevat als aangekondigd twee opties:

1) Een deal met Nedstede, een beleggingsvehikel van 5.1, 2, e 4.1, 4 vastgoedbelegger die ook in cultureel vastgoed belegt. 4.1, 4 l.1, 4 4.1, 4 4.1, 4 . Belangrijkste elementen van zijn voorstel zijn:

- Nedstede neemt zeggenschap over van FMB
- de huur wordt teruggebracht naar max. € 200.000
- FMB verleent kwijting aan FMF voor de bestaande huurachterstand
- Tegen nader vast te stellen voorwaarden is Nedstede mogelijk bereid om garant te staan voor de betalingsverplichting van FMB (jegens oa de banken). De hoogte van de garantie is niet concreet.

Onze analyse: het voorstel van Nedstede is vaag, met name op het punt van de garantstelling en de gevolgen van de herstructurering voor de banken en de gemeente. Zo is niet duidelijk hoe FMB de banken kan voldoen als de huur structureel lager is dan nodig voor de dekking van de financieringslasten. Hier blijven de banken en uiteindelijk dus de gemeente het risico voor lopen, tenzij Nedstede bereid is dit risico via de garantstelling volledig te dragen. Wij kunnen nu niet inschatten hoe hoog die kans is, maar we zien in het voorstel vooralsnog geen aanknopingspunten waarom Nedstede hier belang bij heeft.

2) Een deal met 5.1, 2, e 2, e (en 5.1, 2, e en 5.1, 2, e . Belangrijkste elementen van zijn voorstel zijn:

- Het bestuur van FMB wordt overgenomen
- De schulden worden geherstructureerd om een lagere structurele huur te bewerkstelligen
- Een gedeelte van de exploitatie van het vastgoed wordt overgeheveld van FMF naar FMB

Onze analyse: het voorstel van 5.1, 2, e is nog vager, maar duidelijk is wel dat 5.1, 2, e aanstuurt op herstructurering en daarbij de rekening bij de gemeente wil neerleggen.

FMF heeft aangegeven eerst optie 1 te willen onderzoeken.

Advies:

Bij beide opties blijft onduidelijk hoe het (incasso)risico van de banken en gemeente wordt geadresseerd. Beide partijen lijken de rekening (gedeeltelijk) bij de banken, maar dus gemeente te willen neerleggen.

Het voorstel van Nedstede kan desalniettemin interessant zijn mits de aangeboden garantstelling voldoende is. Daarom is het wenselijk dat Nedstede concreter wordt over de omvang en de vormgeving van de garantstelling. De

gemeente kan dan bepalen welk deel voor haar rekening komt. Verder zal Nedstede duidelijkheid moeten verschaffen over het gebruik van het vastgoed (wordt het een club of zoiets?). Het lijkt ons een goede onderhandelingsstrategie om pas met Nedstede (en overige partijen) om de tafel te gaan zitten als Nedstede op deze punten met een concreter voorstel komt.

Voorstel is om in het gesprek met de bewindvoerder morgen mee te geven dat:

- de gemeente beide plannen nog te vaag vindt, maar optie 1 niet op voorhand afwijst, Nedstede moet wel binnen twee weken met concreet voorstel (garantie, bestemming, business case) komen

- de gemeente geen aanleiding ziet om haar onderzoek naar een duurzame oplossing (verwerving pand) stop te zetten

Als het gesprek met de bewindvoerder tot nieuwe inzichten leidt zullen wij jou op de hoogte stellen. Ben jij akkoord met deze lijn?

NB (!): Met betrekking tot de (concept) brieven aan de banken zoals vorige week besproken. De gemeente heeft in september de opschortingsbrieven (mede)ondertekend zonder de voorwaarde FM dat vóór 31 december 2013 met een duurzame oplossing zou moeten komen en daarmee ingestemd met de opschorting van rente en aflossing voor de duur van 1 jaar (dus tot 1 juli 2014). Wij hadden eerder begrepen dat die voorwaarde/deadline aan de opschorting verbonden was en aan FM is gecommuniceerd, maar dat blijkt in iedere geval niet uit bovengenoemde brieven. De opschorting was overigens cf. collegebesluit van 10 september. Dit betekent dat NRF en ABNAMRO de opschorting in beginsel niet kunnen opheffen. De Rabobank heeft overigens wel een deadline van 30 november gesteld voor een oplossing, maar richting Rabobank hebben wij geen positie. Kortom: het heeft geen zin om deze brieven uit te sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Directie Juridische Zaken

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

http://intranet.amsterdam.nl/djz

Bezoekadres: Amstel 1
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

_____

Van: 5.1, 2, e
Verzonden: maandag 23 december 2013 17:37
Aan: Gehrels Carolien
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e e 5.1, 2, e ;

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
Onderwerp: Felix Meritis
Urgentie: Hoog

Beste Carolien,

In vervolg op onze lunchbespreking hebben 5.1, 2, e en ik vanmiddag gesproken met de bewindvoerder. De belangrijkste conclusies en afspraken:

* Het bleek dat de bewindvoerder ook al wilde bellen en wel over het volgende; de bewindvoerder verwacht vrijdag of maandag as. het (reddings)plan te sturen aan de financiers, Beheer en de gemeente. Hij gaf aan dat in dat plan twee opties zitten. Hij wilde nog niet concreet worden, maar elementen zouden zijn (i) herstructurering dan wel (ii) verwerving van het pand. De bewindvoerder wil graag van de gemeente horen of er draagvlak is voor het (verder uitwerken van) het plan.
* De bewindvoerder stelde voor dat - als er bij alle betrokken partijen voldoende draagvlak is voor het plan – in de week van 6 januari bij elkaar te komen, dat wil zeggen: FM, FM Beheer, banken en de gemeente.
* Op ons verzoek komt de bewindvoerder op 31 december as. om 10 uur naar het Stadhuis, zodat we het plan kunnen bespreken en zo mogelijk/opportuun, de reactie van de gemeente op het plan kunnen overbrengen. (Daarbij zijn aanwezig: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en ik)
* Wij hebben met de bewindvoerder besproken dat de gemeente in het verwervingsscenario ook ruimte ziet voor FM als huurder, mits in een fors afgeslankte variant waarin FM zich alleen met bezighoudt met haar kernactiviteiten en in ieder geval niet met de (onder)verhuur van zaalruimte. De bewindvoerder gaf aan dit signaal op prijs te stellen. Op onze vraag hoe hij zelf tegen zo'n afgeslankte variant aankeek gaf hij als antwoord dat zo'n afgeslankte variant van FM onderdeel was van de ene optie in het plan, de andere optie betrof een 'ambitieuzere variant'.

Advies/actiepunten:

5.2, 1

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Directie Juridische Zaken

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

http://intranet.amsterdam.nl/djz

Bezoekadres: Amstel 1
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam