Felix Meritis

1. Huidige situatie:

Bestuurlijk context toevoegen 5.1, 2, e

Felix Meritis beheer kan niet meer voldoen aan zijn financiële verplichtingen omdat de enige huurder (Felix Meritis Foundation) geconfronteerd wordt met een structurele daling van de omzet en een daling van de subsidie (van ca. EUR 300.000 naar ca. EUR 70.000).

Hieronder worden de financiële verplichtingen van beide partijen toegelicht. Ook de garantie van de gemeente wordt toegelicht.

Felix Meritis Beheer is beheerder van twee gebouwen met een totale hypothecaire schuld van EUR 4.782.248 (ultimo 2012)

- Erfpachtrecht op Keizersgracht 324 en Prinsengracht 473 (samen "Hoofdgebouw").
  - Het hoofdgebouw is 1996 in erfpacht van de gemeente Amsterdam verworven
  - Het hoofdgebouw is gehypothekeerd aan ABN Amro, Nationaal Restauratiefonds en Rabo Hypotheekbank
- Eigendom van Keizersgracht 326 ("Bijgebouw).
  - Het bijgebouw is in 2002 gekocht i.v.m. brandweervoorschriften van Hoofdgebouw.
  - Rabobank heeft een hypothecaire inschrijving op het bijgebouw
- Hoofd- en bijgebouw kunnen niet meer los van het bijgebouw geëxploiteerd worden zonder drastische daling van bezoekers, aldus de directie.
- Hypothecaire schulden: EUR 4.782.248 (ultimo 2012)

Felix Meritis Foundation is de huurder van het hoofdgebouw en het bijgebouw met een huurprijs van EUR 402.000

- Door sterk tergulopende opbrengsten kan Felix Meritis Foundation per 1 juli 2013 de huur niet meer betalen. Het structurele cashflowtekort bedraagt ca. EUR 200.000 per jaar

De twee garanties van de gemeente bedragen samen ca. EUR 2.700.000

- Oorspronkelijke Garantie van de gemeente bij Nationaal Restauratie Fonds: EUR 882.689 ultimo 2012
- Aanvullende Garantie van de gemeente (2006) bij Abn-Amro : Maximaal EUR 1.960.000. Op dit moment bedraagt de maximale garantie van ABN Amro EUR 1.877.000. Vanaf 1/7/13 zou dit bedrag naar EUR 1.794.000 verlaagd worden.
- Hoewel de gemeente niet garant staat voor de lening van de Rabobank, heeft de Rabobank wel een hypotheekrecht op het hoofdgebouw en het bijgebouw van Felix Meritis. Het bijgebouw bevat de uitvluchtroutes in geval van brand en is noodzakelijk voor de activiteiten van het hoofdgebouw. Zonder het bijgebouw is het hoofdgebouw minder waard.
- Samengevat zijn er drie grote financiers waarmee de gemeente moet onderhandelen: Rabobank, Nationaal Restauratie Fonds en Abn Amro.
- De gemeente heeft een recht van eerste koop voor EUR 1.7 miljoen **[bedrag checken]**

De risico's van de garantie zijn voor rekening van het weerstandsvermogen (algemene dienst) en waren al aangegeven bij het verstrekken van de garantie

2. Denkbare scenario's

Hier graag input van 5.1, 2, e *De verkoopobrengsten en vastgoedstrategie zijn bepalend voor de scenario's. De gemeente staat garant voor EUR 2.7 miljoen. De hypothecaire schulden bedragen EUR 4.8 miljoen. De aanspraak op de garantie is sterk afhankelijk van de verkoopprijs/waarde van het onderpand.*

Scenario 1: de gemeente koopt het gebouw

Scenario 2: de gemeente koop het gebouw niet. Het gebouw wordt verkocht aan derden via onderhandse verkoop (scenario 2a) of gedwongen verkoop (scenario 2b)

Scenario 2a. Onderhandse verkoop: Felix Meritis is al in gesprek geweest met o.a. Stadsherstel over een mogelijke verkoop van het gebouw. De gemeente zou eventueel zulke onderhandelingen kunnen faciliteren. Ook kan een wijziging van de bestemming van het gebouw een positief impact hebben op de verkoopprijs.

Scenario 2b. Gedwongen verkoop
De opbrengsten zullen waarschijnlijk lager zijn. Waarschijnlijk wordt de gemeente aangesproken voor de volledige garantie van EUR 2.7 miljoen.

Scenario 3: er wordt een andere huurder gevonden