Varianten Felix Merites

Inleiding

Op dit moment kan Felix Merites Beheer (FMB) niet voldoen aan haar hypothecaire verplichtingen. Mocht dit leiden tot de verkoop van het pand, dan wordt met de opbrengst eerst de hypotheek van de banken afgelost. Als die opbrengst onvoldoende is, wordt de gemeentegarantie aangesproken. Het pand van Felix Merites bestaat uit drie objecten die bij elkaar zijn gevoegd. De financiers van FMB hebben op verschillende onderdelen onderpand gevestigd. Daarom is de onderverdeling van welk gedeelte van het pand wat waard is, van belang voor de berekening van het uiteindelijke verlies van de verschillende partijen. In onderstaande berekeningen wordt ervan uitgegaan dat er geen oplossing wordt gevonden en dat het pand moet worden verkocht.

Het “break even point”, waarbij de gemeente net geen verlies lijdt, is bij een verkoopprijs van € 5 miljoen voor het pand Felix Merites (waarbij 75% van de verkoopopbrengst naar Keizersgracht 324 gaat). Gegeven de voorlopige waardering van OGA, de WOZ waarde en de raming van Stadsherstel lijkt dat een onrealistisch hoge verkoopwaarde.

Uit onderstaande berekeningen blijkt dat het verwachte verlies voor de banken gering tot nihil is en dat vanwege de afgegeven garanties het risico voornamelijk bij de gemeente ligt.

Aannames

- Er is nog geen rekening gehouden met oplopende rente en kosten. In de afgegeven garantie aan de ABN staat dat zij nog max. 40% aan kosten en opgelopen rente kunnen claimen. Dat gaat om een bedrag van max. € 750.000. In de overeenkomst staat niet gespecificeerd wat voor kosten. Dit bedrag komt dan bovenop het maximale risico van € 2,7 miljoen.
- In de aanwezige documentatie van de NRF staat niets over of eventuele extra kosten en opgelopen rente onder de garantie vallen. Maar de documentatie is niet volledig. Mogelijk komt hier dus ook een bedrag bij.
- In de varianten is rekening gehouden met verschillende mogelijke verkoopwaarden. De gemeente heeft nog geen taxatie uitgevoerd van het pand en een raming maken op basis van de huidige gegevens is erg lastig. Daarom zijn de berekeningen nog erg variabel en met veel onzekerheden omgeven. Het verlies voor de gemeente is sterk afhankelijk van de uiteindelijke verkoopprijs van het pand en de onderverdeling naar de verschillende zekerheden (keizersgracht 324 en 326 en prinsengracht 473)
- Iedere maand loopt de rente verder op. Felix Merites betaalt op dit moment geen rente of aflossingen meer. De jaarlijkse rentelasten van Felix Merites bedraagt circa € 0,2 miljoen. Hoe langer een oplossing duurt, hoe groter het bedrag waarop de ABN en wellicht NRF aanspraak kunnen maken.

Variant 1 – verkoop aan externe partij

1a Verkoop aan externe partij obv voorlopige OGA raming voor waarde pand

Raming pand keizersgracht 324	€ 2.250.000
Raming pand keizersgracht 326	€ 750.000

Raming pand prinsengracht 473 bg	€ 0
Totaal Felix merites	€ 3.000.000
Lening ABN ultimo 2012	€ 2.776.750
Lening NRF ultimo 2012	€ 882.689

Bedragen in mln		Uitstaande garantie	Gebruikte garantie
Verschil waarde onderpand en uitstaande schuld ABN	-€ 0,6		
Verlies ABN excl. garantie	-€ 0,6	€ 1,9	-€ 0,6
Restwaarde onderpand NRF	€ 0	€ 0	
Verlies voor NRF excl. garantie	-€ 0,9	€ 0,9	-€ 0,9
Verlies voor gemeente			**-€ 1,4**

1b Verkoop aan externe partij obv WOZ waarde

WOZ waarde pand keizersgracht 324	€ 1.316.000
WOZ waarde pand keizersgracht 326	€ 1.014.000
WOZ waarde prinsengracht 473 bg	€ 0
Totaal Felix merites	€ 2.330.000
Lening ABN ultimo 2012	€ 2.776.750
Lening NRF ultimo 2012	€ 882.689

Bedragen in mln		Uitstaande garantie	Gebruikte garantie
Verschil waarde onderpand en uitstaande schuld ABN	-€ 1,5		
Verlies ABN excl. garantie	-€ 1,5	€ 1.9	-€ 1,5
Restwaarde onderpand NRF	€ 0	€ 0	
Verlies voor NRF excl. garantie	-€ 0,9	€ 0,9	-€ 0,9
Verlies voor gemeente			**-€ 2,4**

1c Verkoop aan externe partij obv taxatie ABN[1]

Raming pand keizersgracht 324	€ 4.545.000
Raming pand keizersgracht 326	€ 1.140.000
Raming pand prinsengracht 473 bg	€ 0
Totaal Felix merites	€ 5.685.000

[1] De taxatie van de ABN is volgens ons te hoog en bijv. gebaseerd op een te hoge verwachte huurprijs. Vanwege het feit dat de ABN de Keizersgracht 324 als onderpand heeft zijn zij gebaat bij een zo hoog mogelijke taxatie voor dit pand.

Lening ABN ultimo 2012	€ 2.776.750
Lening NRF ultimo 2012	€ 882.689

Bedragen in mln		Uitstaande garantie	Gebruikte garantie
Verschil waarde onderpand en uitstaande schuld ABN	€ 1,7		
Verlies ABN excl. garantie	€ 0	€ 1,9	€ 0
Restwaarde onderpand NRF	€ 1,7	€ 0	
Verlies voor NRF excl. garantie	€ 0	€ -0.9	€ 0
Verlies voor gemeente			**€ 0**

1d Verkoop aan externe partij obv worst case verkoopprijs van € 1,5 miljoen

Raming pand keizersgracht 324	€ 750.000
Raming pand keizersgracht 326	€ 750.000
Raming pand prinsengracht 473 bg	0
Totaal Felix merites	€ 1.500.000
Lening ABN ultimo 2012	€ 2.776.750
Lening NRF ultimo 2012	€ 882.689

Bedragen in mln		Uitstaande garantie	Gebruikte garantie
Verschil waarde onderpand en uitstaande schuld ABN	-€ 2,1		
Verlies ABN excl. garantie	-€ 2,1	€ 1,9	-€ 1,9
Restwaarde onderpand NRF	€ 0	€ 0	
Verlies voor NRF excl. garantie	-€ 0,9	€ 0,9	-€ 0,9
Verlies voor gemeente			**-€ 2,8**

Variant 2a – Samen met Stadsherstel het Felix Merites pand kopen en een deelneming oprichten voor het beheer

Het verlies voor de gemeente vanwege de garantie blijft gelijk en is afhankelijk van de verkoopprijs, zie bovenstaande tabellen voor de effecten van een verschillende verkoopprijs[2]. Daarnaast zal de gemeente de aankoopkosten van het pand en de benodigde investeringen mede financieren. Volgens Stadsherstel is de aankoopprijs voor het felix merites pand € 2,5 miljoen en bedragen de benodigde investeringen € 1,5 miljoen (in totaal € 4 miljoen)[3]. Dat komt dan voor de gemeente op een bedrag van € 2 miljoen aan extra investeringen. Aangenomen dat de berekeningen van Stadsherstel kloppen zou dit een renderende

[2] Stadsherstel is niet bereid zijn om bestaande leningen over te nemen. Dat betekent dat de leningen moeten worden afgelost.

[3] Stadsherstel heeft de waarde van het pand gebaseerd op een door hen opgestelde business case en op door hen verwachte kasstromen (huuropbrengsten).

investering moeten zijn. Als deze investering gedaan zou worden, leidt dit wel tot een toename van de totale schuld van de gemeente en van de risico's. d

Variant 2b – De gemeente koopt het Felix Merites pand alleen
Ook hier geldt dat het verlies voor de gemeente vanwege de garantie in principe gelijk blijft en dat het uiteindelijke verlies afhangt van de verkoopprijs, zie bovenstaande tabellen.
Het risico voor de aankoop wordt in dit geval geheel door de gemeente gedragen.
Opgemerkt zij dat een lagere aankoopprijs leidt tot een groter verlies op de garantie, maar de exploitatie van het pand zal met een lagere aankoopprijs sneller rendabel zijn.

De gemeente heeft een eerste recht van koop. De gemeente kan het pand tegen marktwaarde aankopen en moet binnen 6 maanden overeenstemming bereiken met de ABN AMRO over de verkoopprijs. Na 6 maanden mag de ABN het pand executeren.

Bijlage – overzicht uitstaande lening, garantie en zekerheden

	Uitstaande lening ultimo 2012 in mln.	Maximale garantie bij uitgeven garantie	Garantie ultimo 2012 excl evt kosten en rente	opgebouwde rente en aflossing 2013	Zekerheden / Onderpand banken
ABN	€ 2,8	€ 2,2	€ 1,9	€ 0,1	Keizersgracht 324, eerste hypotheek
					appartementsrecht Prinsengracht 473 eerste hypotheek
NRF	€ 0,9	€ 1,5	€ 0,9	€ 0,0	Zekerheden NRF
					Keizersgracht 324, tweede hypotheek
Rabo	€ 1,1	nvt			Zekerheden Rabo
					Keizersgracht 324, derde hypotheek Keizersgracht 326, eerste hypotheek