

Collegebesluit

Onderwerp Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon en brief aan Elan/Duwo inzake doorlevering en terugkooprecht	
Nummer	2018/244277
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5113979
Email	kkapteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 3 april 2018 heeft het College een voorgenomen besluit genomen om toestemming te verlenen een deel van het Koepelcomplex door te leveren aan Elan Wonen en de beoogde partnercorporatie met het oog op de haalbaarheid van de universitaire voorziening. Op 26 april heeft de raad hierover een zienswijze gegeven die er op neer komt dat de raad zich kan vinden in dit besluit van het college. Dit besluit wordt bestendigd in de voorliggende Allonge op de Koopovereenkomst met Panopticon. Daarnaast hebben Elan en de beoogde partner (stichting Duwo) gevraagd naar de rol van de gemeente ingeval de herontwikkeling van de Koepel niet van de grond komt, omdat deze partijen op korte termijn reeds een flinke investeringsbeslissing moeten nemen. Omdat grip op een samenhangende ontwikkeling ook voor de gemeente van belang is, laat het college per brief aan Elan Wonen en Duwo weten dat zij voornemens is ook daadwerkelijk gebruik te maken van het terugkooprecht als Panopticon blijkt niet te kunnen voldoen aan de ontbindende voorwaarden. Vervolgens is het college zich ervan bewust dat het terugkooprecht een blokkade vormt voor het traject dat de onderwijspartijen moeten doorlopen en de investeringen die zij daartoe moeten doen. Daarom wil het college, zoals op 26 april jl. is toegezegd aan de raad, een raadsvoorstel voorbereiden langs welke vervolgstappen en onder welke condities het terugkooprecht zou kunnen worden afgebouwd in ruil voor andersoortige zekerheden van het academisch onderwijs.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. De wethouder heeft in de raad van 26 april jl. toegezegd dat het college het besluit, waarover de raad een positieve zienswijze heeft gegeven, zal vastleggen in een Allonge op de Koopovereenkomst met Panopticon. De Allonge wordt ter informatie aan de raad toegezonden. De brief aan Elan Wonen en Duwo wordt hieraan toegevoegd. In de raad zijn tevens enkele andere toezeggingen gedaan waarover zij nader wordt geïnformeerd, waaronder de brief betreffende de bioscoop in Schalkwijk en een second opinion op de geactualiseerde business case voor de herontwikkeling van de Koepel. Die informatie volgt in een afzonderlijke raadsbrief nadat de second opinion na 2 à 3 weken gereed is.

	Wat betreft de vervolgstappen hoe om te gaan met het terugkooprecht, zal het college de raad betrekken op het moment dat er een concreet voorstel ligt.
Relevante eerdere besluiten	Collegebesluit: - herfinanciering Koepel (2018/143761) in raadsvergadering 26 april 2018 - afronding toetsing LOI's (2018/186410)
Besluit College d.d. 22 mei 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Onder voorbehoud van een positief besluit van Elan Wonen en Duwo om een deel van de gronden van het Koepelcomplex over te nemen - tot het aangaan van de Allonge op de Koopovereenkomst met Panopticon (bijlage 1) ter verankering van het besluit dd. 3 april 2018; 2. De wethouder Ruimte te mandateren om eventueel ondergeschikte tekstuele verbeteringen en redactionele wijzigingen in de (concept) Allonge door te voeren; 3. In te stemmen met de brief aan Elan Wonen en Duwo (bijlage 2). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 3 april 2018 heeft het College het besluit genomen om toestemming te verlenen een deel van het Koepelcomplex door te leveren aan Elan Wonen en beoogde partnercorporatie met oog op studentenwoningen. Op 26 april heeft de raad hierover een positieve zienswijze gegeven. Het besluit wordt bestendigd in de Allonge op de Koopovereenkomst met Panopticon.

Bij het opstellen van de Allonge heeft de huisadvocaat geconstateerd dat er enkele omissies in de akte van levering aan Panopticon zijn geslopen. Die kunnen/moeten en worden ook met de Allonge gerepareerd. Dit is ook besproken met Panopticon.

Daarnaast hebben Elan Wonen en de beoogde partner, stichting Duwo, gevraagd wat de gemeente doet als het misgaat. Omdat regie ook voor de gemeente van belang is, is het college voornemens om ook daadwerkelijk gebruik te maken van haar terugkooprecht (zolang dit terugkooprecht geldt) conform de afspraken in de overeenkomst, ingeval Panopticon niet aan de ontbindende voorwaarden van de overeenkomst voldoet.

Dit geldt tot het moment waarop Panopticon aan de ontbindende voorwaarden heeft voldaan, namelijk - kortgezegd - dat het academisch onderwijs is verzekerd en financiering van het Koepelgebouw is verzekerd (onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning).

Hierna zijn de risico's van de herontwikkeling van de Koepel vele malen kleiner. Toch wil het college voor die situatie een vangnet hebben. Het College beraadt zich daarom op de mogelijkheden voor de gemeente om ook dan nog grip te houden en – gezamenlijk met de corporaties – te kunnen sturen op een integrale ontwikkeling.

Daarnaast hebben de onderwijspartners aangegeven dat het huidige terugkooprecht een blokkade vormt voor de benodigde investeringen om te komen tot de aanvraag voor accreditatie; zij moeten immers vooraf flinke investeringen doen om de opleiding geheel in de steigers te zetten. Tevens heeft Panopticon in een reactie op de college brief van 18 april jl. (**bijlage 3**) aangegeven dat het van belang is dat ook het terugkooprecht op de Koepel komt te vervallen, nadat de huurovereenkomsten zijn gesloten en op basis daarvan ook de financiering is verzekerd. Het college is zich hiervan bewust. Zij wil een raadsvoorstel voorbereiden, over hoe en langs welke stappen, wanneer en onder welke condities het terugkooprecht zou kunnen worden afgebouwd, in ruil voor andersoortige zekerheden voor realisatie van academisch onderwijs. Daartoe wordt ook een second opinion op de business case en financiering van Panopticon voor de herontwikkeling van het Koepelgebouw uitgevoerd.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. - onder voorbehoud van een positief besluit van Elan Wonen en Duwo om een deel van de gronden van het Koepelcomplex over te nemen - tot het aangaan van de Allonge op de Koopovereenkomst met Panopticon (**bijlage 1**) ter verankering van het besluit dd. 3 april 2018;
2. de wethouder Ruimte te mandateren om eventueel ondergeschikte tekstuele verbeteringen en redactionele wijzigingen in de (concept) Allonge door te voeren;
3. In te stemmen met de brief aan Elan Wonen en Duwo (**bijlage 2**).

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt het voorgenomen collegebesluit van 3 april, nadat de positieve zienswijze van de raad op 26 april is verkregen, definitief en als zodanig vastgelegd in een Allonge bij de bestaande Koopovereenkomst met Panopticon. Het aangaan van de Allonge kan pas plaatsvinden nadat de Raden van Commissarissen van zowel Elan Wonen als Duwo (naar verwachting op 29 mei a.s.) hebben besloten tot de investering om een deel van de gronden van het Koepelcomplex over te nemen.

In de Allonge worden tegelijk enkele onbedoelde onvolkomenheden in de leveringsakte gerepareerd.

Tevens wordt per brief aan Elan Wonen en Duwo het voornemen uitgesproken dat de gemeente gebruik zal maken van haar terugkooprecht als de situatie zich voordoet dat Panopticon niet kan voldoen aan de ontbindende voorwaarden en de ontwikkeling van de Koepel niet van de grond komt. Op het moment dat Panopticon heeft voldaan aan deze ontbindende voorwaarden, geldt geen terugkooprecht meer. Er zijn mogelijkheden om ook daarna nog enige grip te houden, zoals bijvoorbeeld een eerste recht op koop waarmee de gemeente een positie behoudt om het gebouw eventueel aan te kopen (als Panopticon dit te koop aanbiedt, en zonder koopplicht) als Panopticon de ontwikkeling niet van de grond krijgt. Het college beraadt zich op die mogelijkheden om te kunnen sturen op een integrale ontwikkeling en – samen met Elan en Duwo – gezamenlijk een oplossing te kunnen zoeken voor de alsdan ontstane situatie.

4. Argumenten

1. De Allonge op de Koopovereenkomst verankert het besluit – na de positieve zienswijze van de raad van 26 april – als gewijzigde afspraken uit de koopovereenkomst

In de Allonge wordt, na de positieve zienswijze van de raad op 26 april, het reeds op 3 april jl. genomen besluit vastgelegd, met inbegrip van het behoud van het terugkooprecht op het Koepelgebouw conform artikel 20A lid 2 en 3, en waarbij de ontbindende voorwaarde van artikel 20A lid 1 reeds is uitgewerkt conform de brief aan Panopticon d.d. 18 april jl.

Tevens is bij het opstellen van de Allonge geconstateerd dat er enkele omissies zijn doordat teksten uit de Koopovereenkomst niet goed zijn overgenomen en met name het kettingbeding van artikel 15 en 16 uit de Koopovereenkomst per abuis niet op juiste wijze was doorgelegd in de Leveringsakte. Dit wordt in de Allonge gerepareerd.

2 De brief aan de corporaties benadrukt dat de gemeente grip wil houden op het complex en komt daarmee tevens tegemoet aan een brede wens van de raad

Er leeft een brede wens in de raad om de grip te houden op de herontwikkeling van de Koepel in de denkbare situatie dat het mis gaat met Panopticon en/of dat de herontwikkeling van de Koepel niet van de grond komt. Het onderhavige besluit houdt in, zoals is vastgelegd in de (concept) Allonge, dat de gemeente een terugkooprecht behoudt op het Koepelgebouw tegen

een waarde van €0,-. Dat is mede ingegeven door twijfels over het universitaire onderwijs en of de stichting Panopticon erin slaagt om de (financiering van de) herontwikkeling van de Koepel rond te krijgen.

Elan Wonen en Duwo moeten op korte termijn een forse investering doen, waarbij voor hen ook de vraag actueel is wat er gebeurt (mede vanwege de samenhang in het bestemmingsplan) als de herontwikkeling van de Koepel niet van de grond komt.

Partijen hebben hierbij dus het wederkerige belang om als 'partners' grip te houden op de ontwikkeling van het gebied. Het college laat per brief aan Elan en Duwo weten dat zij voornemens is om in die situatie daadwerkelijk gebruik te maken van het terugkooprecht conform de overeenkomst / (concept) Allonge.

Dit terugkooprecht is echter niet meer geldig als en nadat Panopticon heeft voldaan aan de voorwaarden van artikel 20A lid 2 en 3, of als en nadat Panopticon, indien de gemeente een besluit zou nemen om dit terugkooprecht af te bouwen in ruil voor andere zekerheden, heeft voldaan aan die andere zekerheden.

De risico's in de periode nadat het terugkooprecht niet meer geldt, zijn dan weliswaar tot het minimum beperkt, maar toch zou het college daarvoor een vangnet willen hebben. Daarom beraadt het college zich op de mogelijkheden om nog enige grip te houden en te kunnen sturen op een integrale ontwikkeling voor de situatie dat het misgaat.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Aan het sluiten van de Allonge zijn geen extra risico's verbonden.

De Allonge wordt gesloten omdat het een afwijking betreft van de afspraken in de koopovereenkomst, namelijk het niet doorleggen van terugkooprecht op het aan Elan en Duwo verkochte deel. Het is uitvoering van het reeds genomen besluit.

2. De toezegging aan Elan en Duwo met het voornemen om het Koepelgebouw terug te kopen, kent een beperkt financieel risico.

De afspraak (zie de Allonge) is om onder ontbindende voorwaarden het Koepelgebouw terug te kunnen kopen voor de waarde van €0,-. Het voornemen van het college is om daadwerkelijk gebruik te zullen maken van dat recht, ingeval Panopticon niet aan de ontbindende voorwaarden voldoet.

Als Panopticon wel aan alle voorwaarden heeft voldaan en er geen terugkooprecht meer is, zijn er mogelijk nog andere opties om nog enig grip te hebben. Het college zal zich hierop beraden.

3 Er blijft een risico dat Duwo en/of Elan Wonen geen positief besluit nemen

Eind mei zullen de RvC's van zowel Elan als Duwo een besluit nemen om wel of niet te investeren. Uitgaande van een positief besluit, kan Panopticon tot aflossing overgaan bij Amvest. Amvest kan de hypotheek dan doorhalen.

Mocht een van beide corporaties besluiten om niet in te stappen, dan is de situatie feitelijk terug bij af. De gemeente heeft er alles aan gedaan om het mogelijk te maken, maar dan zal

Panopticon niet in staat zijn om tot aflossing te komen van de hypotheekschuld. In dat geval zal de gemeente om tafel moeten gaan met Amvest om de alternatieve opties uit te werken.

6. Uitvoering

De Allonge is in concept gedeeld met Panopticon. Nadat het College akkoord is met de Allonge, wordt deze in Bestuurlijk Overleg definitief gemaakt voor ondertekening. Mogelijk leidt bespreking tot gewijzigde tekstvoorstellen. Indien het om wijziging van afspraken gaat, zal het concept opnieuw in het college worden geagendeerd. Indien het om aanpassingen gaat die tot verbetering en verheldering van de gemaakte afspraken leiden, is de wethouder gemandateerd om deze door te voeren. De definitieve overeenkomst wordt namens het College ondertekend door de burgemeester.

De brief aan Elan en Duwo wordt verzonden. Eind mei staat voor beide corporaties de besluitvorming geagendeerd. Ingeval het een positief besluit betreft om te investeren, kan Panopticon de koopovereenkomst sluiten en tot aflossing van de leensom bij Amvest overgaan; dat laatste zal naar verwachting nog 2 à 3 weken vergen. Amvest zal op grond daarvan de hypotheek moeten doorhalen voordat de daadwerkelijke levering kan plaatsvinden.

Mocht blijken dat er geen groen licht komt, dan is het besluit om de Allonge aan te gaan vervolgens overbodig. In dat geval zijn we ‘terug bij af’. Dan zal de gemeente op korte termijn met Amvest om tafel gaan om de alternatieve opties te bespreken.

Het college bereidt een raadsvoorstel voor over hoe om te gaan met het terugkooprecht. In de plaats van het terugkooprecht zal er een andersoortige zekerheid moeten zijn van de realisatie van academisch onderwijs en de financiering. Daarbij zal ook de second opinion op de business case van de Koepel worden betrokken. Een andere afspraak is nodig om de gewenste voortgang te kunnen boeken bij het realiseren. De wens van de stichting Panopticon en onderwijspartijen is om daar snel duidelijkheid over te krijgen zodat zij wel of geen vervolgstappen kunnen gaan zetten. Panopticon kan dan de huurovereenkomsten en afspraken met financiers aangaan, de onderwijspartijen kunnen de accreditatie voor eigen rekening en risico voorbereiden.

7. Bijlagen

1. Concept Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon.
2. Concept brief aan stichting Elan Wonen en stichting Duwo.
3. Brief van Panopticon aan het College d.d. 15 mei 2018 als reactie op de collegebrief ‘afronding toetsing LOI’s’.