

Collegebesluit

Onderwerp Beëindiging concerngarantie Amvest	
Nummer	2018/261941
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	Het College heeft onlangs besloten tot het aangaan van de Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon, waarmee zij toestemming verleent aan stichting Panopticon om deel van het Koepelcomplex door te leveren aan Elan Wonen en beoogde partnercorporatie, DUWO, ten behoeve van de studentenwoningen. Nadat ook de Raden van Commissarissen van beide corporaties resp. 28 en 29 mei jl. akkoord zijn gegaan met de investering, kan stichting Panopticon de lening van de koopsom bij Amvest aflossen. In ruil daarvoor zal Amvest op haar beurt de hypotheek doorhalen. Hiertoe hebben partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten. Onderdeel van deze vaststellingsovereenkomst is de beëindiging van de concerngarantie van Amvest jegens gemeente Haarlem, die op 25 september 2017 was verstrekt voor de zekerheid tot nakoming van eventuele (na)betalingsverplichtingen van Panopticon uit hoofde van de koopovereenkomst artikel 15 t/m 18 en artikel 20C. De gemeente zal deze garantie alleen laten vervallen als stichting Panopticon daarvoor in de plaats, voor het Koepelgebouw, een alternatieve garantie aan de gemeente verstrekt in de vorm van een volmacht tot het vestigen van een hypotheek. Dit is middels een aanvullend artikel ook opgenomen in de Allonge. Op een nader te bepalen moment, als er voldoende zekerheid is dat er geen (na)betalingsverplichtingen meer kunnen worden opgelegd, kan deze volmacht vervolgens worden ingetrokken.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. De concerngarantie van Amvest, d.d. 25 september 2017 en als bijlage bij de voortgangsbrief op 18 oktober 2017 ter informatie aan de commissie toegezonden, dient ter zekerstelling van eventuele (na)betalingsverplichtingen van Panopticon, die op grond van meeropbrengst dan wel doorverkoop zou kunnen worden opgelegd door de Staat. Deze alternatieve garantstelling komt daarvoor in de plaats en wordt daarom eveneens ter informatie toegezonden.
Relevante eerdere besluiten	Collegebesluiten: - Herfinanciering Koepel (2018/143761), in raadsvergadering 26 april 2018; - Collegebesluit Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon en brief aan

	Elan/Duwo inzake doorlevering en terugkooprecht, d.d. 22 mei 2018 (2018/244277).
Besluit College d.d. 5 juni 2018	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. In te stemmen met de brief aan Amvest ter beëindiging van de concerngarantie van Amvest d.d. 25 september 2017, indien en nadat Panopticon aan de gemeente een volmacht tot vestiging van het hypotheekrecht t.w.v. € 200.000,- heeft verstrekt (bijlage 1); 2. In te stemmen met het opnemen van het aanvullende artikel 8 ‘zekerheden’ in de op 22 mei jl. door het college vastgestelde Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon (bijlage 2). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Nadat het College – met de positieve zienswijze van de raad – toestemming heeft verleend aan stichting Panopticon om een gedeelte van het Koepelcomplex door te leveren aan Elan Wonen en de beoogde partnercorporatie (DUWO) ten behoeve van de studentenwoningen, zijn de Raden van Commissarissen van beide corporaties resp. 28 en 31 mei jl. akkoord gegaan met de benodigde investering voor de overname van de gronden. Hierdoor kan stichting Panopticon de lening van de koopsom bij Amvest aflossen, op grond waarvan Amvest de hypotheek kan doorhalen. Partijen zijn hiertoe een vaststellingsovereenkomst overeengekomen.

Onderdeel van deze vaststellingsovereenkomst is de beëindiging door de gemeente van de concerngarantie van Amvest jegens gemeente Haarlem, die op 25 september 2017 was verstrekt voor de zekerheid tot nakoming van eventuele (na)betalingsovereenkomsten van Panopticon uit hoofde van de koopovereenkomst artikel 15 t/m 18 en artikel 20C.

Ter beëindiging van de concerngarantie, dient Panopticon in de plaats ervan een alternatieve garantstelling aan de gemeente te leveren. Deze strekt tot zekerheid van eventuele (na)betalingsovereenkomsten die op grond van artikel 17 (anti-speculatie) en/of artikel 20C (vervreemdingsverbod) kunnen worden opgelegd. Voor het Koepelgebouw zijn de eventuele nabetalingsovereenkomsten op grond van artikelen 15 en 16 (meeropbrengst) niet meer relevant. Een alternatief voor de concerngarantie is een volmacht tot het vestigen van een hypotheek. Dit moet ook worden opgenomen in de Allonge, die het college weliswaar reeds op 22 mei heeft vastgesteld, maar nog dient te worden ondertekend.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders,

besluit:

3. In te stemmen met de brief aan Amvest ter beëindiging van de concerngarantie van Amvest d.d. 25 september 2017, indien en nadat Panopticon aan de gemeente een volmacht tot vestiging van het hypotheekrecht t.w.v. € 200.000,- heeft verstrekt (**bijlage 1**);
4. In te stemmen met het opnemen van het aanvullende artikel 8 ‘zekerheden’ in de op 22 mei jl. door het college vastgestelde Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon (**bijlage 2**).

3. Beoogd resultaat

Het college behoudt met de volmacht voor het vestigen van een hypotheek enige zekerheid. Deze volmacht kan worden gebruikt in de denkbeeldige situatie dat Panopticon het Koepelgebouw zonder gemeentelijke toestemming speculatief zou verkopen aan een derde partij. De volmacht is, als invulling van artikel 20D van de koopovereenkomst, als aanvullend artikel nog in de vastgestelde (maar nog niet ondertekende) Allonge opgenomen. Tegelijk geeft een volmacht, in plaats van een hypotheekrecht, de ruimte en het vertrouwen aan Panopticon om de geplande huurovereenkomsten op korte termijn ook daadwerkelijk af te sluiten en de financiering van de herontwikkeling af te ronden.

4. Argumenten

1. *Zekerheid niet nodig voor beide woningcorporaties*
Voor het gedeelte van het complex dat is verkocht aan Elan Wonen en DUWO, zijn de kettingbedingen die tot eventuele (na)betalingsverplichtingen leiden (artikel 15 t/m 17, één op één doorgelegd. De corporaties kunnen daardoor ook een verrekening opgelegd krijgen door het Rijk indien zij bijvoorbeeld de fsi verhogen door meer m2 bvo te realiseren. Echter, terwijl het voor de niet-solvabele stichting Panopticon logisch was om een concerngarantie te hebben, met oog op zekerheid voor het nakomen van eventuele (na)betalingsverplichtingen, is dat niet nodig voor de twee woningcorporaties. Dit is opgenomen in het aanvullende artikel 8 in de Allonge.
2. *Kans op eventuele betalingsverplichting is sterk verkleind*
De zekerheid tot betalingsverplichting blijft wel gelden voor Panopticon, maar de risico's dat zich betalingsverplichtingen voordoen zijn veel kleiner geworden. Enerzijds komt het doordat het grootste deel van het terrein is doorgeleverd aan de twee genoemde woningcorporaties (zie hiervoor), zodat de garantstelling alleen nog het Koepelgebouw betreft.
Anderzijds komt het doordat de verrekenbedingen cf. artikel 15 en 16 (meer m2 bvo/bestemmingswijziging) voor het Koepelgebouw zelf niet meer relevant zijn, en uitsluitend nog uit hoofde van artikel 17 (anti-speculatiebeding) en/of artikel 20C

(vervreemdingsverbod) nog een boete mogelijk blijft, indien Panopticon het gebouw zonder toestemming doorverkoopt.

De huidige garantstelling komt tegemoet aan de wens van de raad om toch nog zoveel mogelijk grip te houden op het Koepelgebouw in eigendom van Panopticon, zolang het project nog niet definitief is gerealiseerd.

3. *De risicoperiode voor eventuele betalingsverplichting van Panopticon is naar verwachting nog maar kort*

Panopticon is momenteel – na doorlevering aan beide corporaties – druk doende om de huurovereenkomsten af te sluiten. Dit is in afronding waarna ook de financiering van de herontwikkeling kan worden afgerond. Het is vrijwel uitgesloten dat Panopticon het Koepelgebouw nog speculatief zal doorverkopen aan een derde partij op het moment dat de financiering van de herontwikkeling (onvoorwaardelijk) is gegarandeerd, met inbegrip van gesloten huurovereenkomsten en een bouwvergunning. Dan is ook de zekerheid tot nakoming van eventuele betalingsverplichtingen niet meer nodig.

Naar verwachting is de financiering rond op vrij korte termijn (NB de financiering kan pas definitief worden afgerond indien de gemeente in een volgende fase afziet van het terugkooprecht; voordat de gemeente hierover een besluit neemt, wordt eerst een voorstel inclusief de alternatieve zekerheden voorbereid). Hierna volgt nog een periode tot het moment dat de bouwvergunning onherroepelijk van kracht is. Daarom is gekozen voor een volmacht en niet voor het vestigen van een hypotheekrecht. Die biedt het recht aan de gemeente om een hypothecaire inschrijving te nemen, maar daar hoeft de gemeente alleen gebruik van te maken als de noodzaak er is. Later, op een nader in overleg te bepalen moment, als er voldoende zekerheid is dat (na)betalingsverplichtingen niet meer kunnen worden opgelegd, kan deze volmacht vervolgens worden ingetrokken.

4. Risico's en kanttekeningen

Een volmacht tot vestiging geeft minder zekerheid dan een reeds gevestigd hypotheekrecht

Een volmacht biedt het recht aan de gemeente om een hypothecaire inschrijving te nemen, maar daar hoeft de gemeente alleen gebruik van te maken als de noodzaak er is. Een volmacht biedt echter geen 100% zekerheid; men zou te laat kunnen zijn om er gebruik van te maken. Dat laatste is echter niet waarschijnlijk gezien het vrij intensieve overleg met partijen.

5. Uitvoering

Na het genomen besluit wordt de brief definitief gemaakt en verzonden aan Amvest (cc Panopticon).

Hierna dient Panopticon op zo kort mogelijke termijn een hypotheekakte met volmacht tot vestiging ervan te leveren; deze dient notarieel te worden vastgelegd. Pas dan heeft Panopticon voldaan aan haar verplichting in de vaststellingsovereenkomst en zal Amvest de hypotheek doorhalen.

De Allonge zal op zo kort mogelijke termijn worden ondertekend, met inbegrip van de aanvullende artikel 8 over 'zekerheden'.

6. Bijlagen

1. Concept brief aan Amvest ter beëindiging van de concerngarantie d.d. 25 sept. 2017
2. Aanvulling op concept Allonge, met artikel 8 ('zekerheden'), betreffende de door Panopticon te verstrekken volmacht tot vestiging van hypotheek.