

AANGETEKEND

Gemeenteraad Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum: Rotterdam, 2 oktober 2013
Betreft: Open brief Fortress inzake ontwikkelingen Nieuwe Energie en Zijlpoort
Ons kenmerk: HV/013-028/JM

Inleiding

1. Via de media heeft Fortress de afgelopen dagen moeten vernemen dat het College (in het bijzonder: wethouder Cassée) kennelijk onlangs heeft besloten om te proberen om via juridische weg een verkoop van het Nieuwe Energie terrein af te dwingen. Doel hiervan zou zijn om te komen tot incasso van dwangsommen die door onze vennootschap Haarlem Energy B.V. (eigenaar van dit terrein) zijn verbeurd, als gevolg van het niet tijdig uitvoeren van instandhoudingsmaatregelen met betrekking tot monumentale panden op dit terrein.
2. Wij vinden deze besluitvorming, juist ook vanuit de belangen van de gemeente, ondoordacht. Er zijn aan de thans ingeslagen route voor de gemeente grote nadelen en risico's verbonden. Hieronder zullen wij die voor u toelichten, aangezien de Raad naar onze stellige indruk niet (volledig) is geïnformeerd over deze nadelen en risico's. Daarnaast wordt thans vanuit het College een buitengewoon eenzijdig beeld in de media en in de besluitvorming gepresenteerd, welk beeld correctie en bijstelling behoeft, zoals wij hieronder zullen toelichten.
3. Wij menen dat het op de weg van de Raad ligt om het College kritisch te bevragen over de nadelen en risico's die zijn verbonden aan de route die thans wordt ingeslagen en om het College in (her)overweging te geven om in dat verband na te gaan of geen andere route voor handen is die sneller en met minder risico's en schades tot het realiseren van de gemeentelijke doeleinden kan leiden.

Feiten en voorgeschiedenis

4. Reeds circa anderhalf jaar zijn wij met het College en wethouder Cassée in gesprek om te komen tot een verbetering van de situatie op het Nieuwe Energie terrein. Bij de betreffende gesprekken is ook onze hypothecaire financier, Syntrus Achmea, steeds betrokken geweest. In de gesprekken hebben wij nimmer onder stoelen of banken gestoken dat de stagnatie in het project Nieuwe Energie en in het uitvoeren van de nodige renovatiemaatregelen met betrekking tot de monumentale bebouwing in hoofdzaak wordt veroorzaakt door een tekort aan middelen binnen het project, in combinatie met de buitengewoon moeilijke marktomstandigheden.
5. In de afgelopen maanden is een vierhoeks-overleg met wethouder Cassée (en betrokken ambtenaren) gevoerd, waaraan naast Fortress en financier Syntrus Achmea ook de onderneming van de heer De Vlieger (hierna: "Argo") heeft deelgenomen. In deze overleggen is in concept een goede oplossing voor het Nieuwe Energie terrein uitgewerkt. Deze oplossing voorziet er samengevat in dat Argo een meerderheidsbelang verwerft in Haarlem Energy B.V. en zorgdraagt dat de verplichtingen jegens de gemeente, in het bijzonder met betrekking tot de instandhouding van de monumentale gebouwen, alsnog voortvarend worden nagekomen.

De lopende financiering van Syntrus Achmea zal in dat verband worden gecontinueerd en Syntrus Achmea schaaft zich dan ook achter dit plan.

6. Op 15 augustus 2013 zijn de details voor deze oplossing door de advocaat van de gemeente in een schema gezet, dat als **bijlage** aan deze notitie is gehecht. Een en ander zou wederzijds verder worden uitgewerkt.
7. Onderdeel van de afspraken was voorts dat in het project Zijlpoort, waarin de gemeente nog een vordering heeft op onze vennootschap Postkantoor Raaks B.V. van circa €2.500.000, aan de gemeente het zogeheten Figé-terrein voor € 1 zal worden geleverd (per juli 2014), zodat ook deze schuld zal worden vereffend.
8. Tot circa drie weken geleden werden de gemaakte afspraken in goed overleg verder uitgewerkt, totdat het college ineens met een aanvullende eis kwam: een holding in de Fortress Groep zou zich voor een bedrag van € 2.500.000 borg moeten stellen voor de nakoming van de verplichtingen die uit het totaal akkoord zouden voortvloeien. Dit was niet eerder besproken, de betreffende holding is ook nu geen partij bij de betreffende overeenkomsten en bovenal is het ingevolge de afspraken met de banken van Fortress simpelweg verboden om kruislings dergelijke nieuwe borgstellingen te verstrekken. Er werd derhalve een onhaalbare zekerheid van ons gevraagd, waarvan het college op voorhand wist dat die niet kon worden geleverd.
9. Dat wil niet zeggen dat wij niet alles eraan hebben gedaan om toch zoveel mogelijk zekerheid te verschaffen: er is aan de gemeente zowel een tweede hypotheekrecht op de grond van Nieuwe Energie aangeboden, alsook een pandrecht op de aandelen in Haarlem Energy B.V. Daarmee kan de gemeente in geval Fortress of Argo de verplichtingen uit het totaalakkoord niet correct zou nakomen (i) zelf directe zeggenschap in het project Nieuwe Energie naar zich toehalen, en (ii) controleren aan welke partij de gronden op een later tijdstip eventueel worden verkocht.
10. Ook Argo was bereid om niet alleen haar nek voor het project uit te steken, maar ook daarvoor een harde financiële zekerheid te verschaffen. De monumentale renovatiemaatregelen die op korte termijn moeten worden uitgevoerd zijn door Stichting BOEi begroot op een bedrag van circa € 250.000. Fortress heeft van deze investeringsverplichtingen reeds circa € 150.000 gerealiseerd. Argo was bereid om vanuit de moedermaatschappij een borgstelling te verstrekken van € 100.000 voor de resterende renovatieverplichtingen. Aldus lag en ligt de mogelijkheid voor om de urgent noodzakelijke instandhoudingsmaatregelen op Nieuwe Energie met zekerheid te realiseren. Het is spijtig dat de gemeente van die mogelijkheid thans geen gebruik maakt.

Nadelen en risico's van de aangekondigde veiling

11. De juridische weg die de gemeente thans kiest is om meerdere redenen risicovol en schadelijk, ook voor de gemeente zelf.
12. In de eerste plaats ziet de gemeente er aan voorbij dat de gemeente naar alle waarschijnlijkheid de executoriale verkoop van de gronden niet tegen de wil van Syntrus Achmea als eerste hypotheekhouder zal kunnen doordrukken. Reeds geruime tijd geleden heeft Syntrus Achmea de gemeente uitdrukkelijk bericht dat verkoop op dit moment een veel te lage opbrengst zal opleveren, zodat het resultaat van verkoop enkel een grote rest-schuld voor de bank zal zijn en nul euro opbrengst voor de gemeente.
13. Anders gezegd: executoriale verkoop dient thans geen redelijk doel en brengt alleen maar grote schade toe aan de belangen van de hypotheekbank en Fortress, zonder dat het de gemeente iets oplevert. In weerwil van deze situatie kondigt de gemeente nu eenzijdig aan te willen gaan veilen. Kennelijk is de gemeente niet op de hoogte met de jurisprudentie die dit in de onderhavige situatie niet toestaat (zie bijvoorbeeld Voorzieningenrechter Rechtbank Breda d.d. 29 juli 2009, LJN: BJ4206; JOR 2009, 312).

14. In de tweede plaats leidt het doorzetten van de veiling (dientengevolge) slechts tot langlopende juridische procedures, zonder dat ondertussen de uitvoering van de ook door de gemeente gewenste instandhoudingsmaatregelen op Nieuwe Energie plaatsvindt. Indien wordt voortgegaan met de voorgenomen transactie met Argo, dan kan nog deze maand een aanvang worden genomen met hervatting van de instandhoudingsmaatregelen. De gemeente blokkeert nu zelf het bereiken van de doelen die zij zegt na te streven.
15. In de derde plaats moet ook een gemeente zorgvuldig en proportioneel blijven handelen, ook indien er mogelijk sprake is van niet-nakoming van verplichtingen door een ontwikkelaar. Er wordt kennelijk bewust nu aangestuurd op toebrenging van een miljoenenschade aan een bank en een ontwikkelaar, zonder dat dit iets oplevert voor de gemeente en overigens terwijl er reeds een oplossing voorhanden is zonder dat die schade ontstaat. De retorische vraag kan worden gesteld of een dergelijk handelen een gemeente past en een gemeente waardig is.
16. Het komt ons voor dat er aanleiding is om het College c.q. de verantwoordelijke wethouder omtrent het bovenstaande kritisch te bevragen, en daarbij te verzoeken om alle opties nog eens te heroverwegen. Wij zijn er van overtuigd dat bij afronding van de beoogde transactie met Argo de publieke belangen op Nieuwe Energie het beste en snelste worden gediend, zonder dat onnodige schade ontstaat.
17. Last but not least ontstaat een aanzienlijk risico dat de vordering van de gemeente op Postkantoor Raaks B.V. inzake circa € 2.500.000 niet zal kunnen worden afgelost, indien niet het beoogde totaal akkoord wordt aangegaan. Dan zal de gemeente ook nog eens een additionele financiële schade van circa € 2.500.000 lijden als gevolg van de huidige, ondoordachte koers die is ingezet.
18. Wij verzoeken u dit te voorkomen.

Wij zijn bereid verder overleg met u te voeren.

Met vriendelijke groet,

Namens de Directie,

R. Voerman

