

ALLONGE**BEHORENDE BIJ DE KOOPOVEREENKOMST D.D. 14 MAART 2017****Koepelgevangeniscomplex Haarlem****De ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, zetelend te Haarlem, met adres: (2011 RD) Haarlem, Grote Markt 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. J. van Spijk, zulks ter uitvoering van het besluit van 22 mei 2018 met kenmerk 2018/244277, hierna te noemen: "Gemeente" en/of "Verkoper";

en

2. de stichting: **Stichting Panopticon**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende met adres: (2031 WK) Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64646173, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders mw. J. van de Sande en dhr. G. Erents, hierna te noemen: "Panopticon" en/of "Koper";

Gemeente/Verkoper en Panopticon/Koper hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Overwegingen:

- A. Partijen hebben op 14 maart 2017 een schriftelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het Koepelgevangeniscomplex te Haarlem ("Koopovereenkomst"), welk complex door de Gemeente werd verkregen van de Staat der Nederlanden ("Staat") bij akte op 10 april 2017 verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 11 april 2017 in register Hypotheken 4, deel 70461 nummer 197 ("Akte Gemeente");
- B. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst is het Verkochte in eigendom overgedragen aan Panopticon, bij akte op 10 april 2017 verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 11 april 2017 in register Hypotheken 4, deel 70471 nummer 1 ("Akte Panopticon").

- C. Mede in verband met de verplichtingen daartoe van de Gemeente jegens de Staat, hebben Partijen in artikel 13 tot en met 17 en 20A, 20B, 20C en 20D van de Koopovereenkomst de bijzondere bepalingen vastgelegd, welke alle, met uitzondering van artikel 17, in de Akte Panopticon zijn opgenomen ("Bijzondere bepalingen"). De Bijzondere Bepalingen zijn echter niet woordelijk overgenomen of aangehaald uit de Koopovereenkomst, waardoor in de tekst van de Akte Panopticon enkele omissies staan, die Partijen uitdrukkelijk niet hebben bedoeld als afwijking van de Koopovereenkomst. Voorts hebben Partijen geconstateerd dat in de Koopovereenkomst enkele omissies staan;
- D. Voorts zijn de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen uit de Akte Gemeente per abuis niet vermeld in de Akte Panopticon en derhalve niet aan Panopticon opgelegd, terwijl de Gemeente daartoe wel verplicht was op grond van de overeenkomst met de Staat en de Gemeente ook heeft beoogd aan die verplichting te voldoen middels het opnemen van de Bijzondere Bepalingen in de Koopovereenkomst en de Akte Panopticon;
- E. In verband met de realisatie van de bijzondere (toekomstige) bestemming van het Verkochte en het in dat verband bepaalde in artikel 20A van de Koopovereenkomst (Ontbindingsrechten, ontbindende voorwaarde) respectievelijk artikel 18A van de Akte Panopticon (Ontbindingsrechten) zijn Partijen sinds de eigendomsoverdracht met elkaar in gesprek gebleven over de voortgang;
- F. Partijen zijn het er thans over eens dat het ontbindingsrecht van Verkoper uit hoofde van lid 1 van de hiervoor onder E. genoemde artikelen in de Koopovereenkomst en de Akte Panopticon thans is uitgewerkt.
- G. In verband met het bepaalde in artikel 20C van de Koopovereenkomst respectievelijk artikel 18C van de Akte Panopticon (Vervreemdingsverbod) heeft Panopticon aan Verkoper aangekondigd voornemens te zijn om een gedeelte van het Verkochte, voor zover dit de realisatie van studentenwoningen op de campus betreft, aan een derde te verkopen om redenen als bedoeld in lid 3 van bedoelde artikelen. Panopticon heeft de Gemeente derhalve om toestemming verzocht voor de doorverkoop van een gedeelte van het Verkochte aan de te Haarlem gevestigde stichting: Stichting Elan Wonen ("Elan Wonen") en de te Delft gevestigde stichting: Stichting DUWO ("DUWO") tezamen, Elan Wonen voor het 100/350e onverdeelde aandeel en DUWO voor het 250/350e onverdeelde aandeel . Stichting Elan Wonen en Stichting DUWO, beide voormeld, hierna tezamen ook te noemen: "Elan Wonen/Duwo";
- H. Partijen zijn ervan op de hoogte dat Elan Wonen en DUWO de op het Registergoed beoogde bebouwing tezamen wensen te ontwikkelen en realiseren.
- I. Aangezien de Bijzondere Bepalingen, welke uit hoofde van de Koopovereenkomst, de Akte Panopticon en onderhavige Allonge gelden voor Panopticon, eveneens dienen te gelden voor diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel, zoals hierna bepaald, wensen Partijen in deze Allonge de nadere afspraken vast te leggen ten aanzien van (i) de verbetering van vorenbedoelde omissies in de Koopovereenkomst en de Akte Panopticon, (ii) de wijziging van het ontbindingsrecht en (iii) de (toestemming voor) doorverkoop aan Elan Wonen en DUWO.



Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities.

Artikel 1.

- 1.1. Tenzij anders blijkt worden in deze Allonge dezelfde begrippen en definities gebruikt als in de Koopovereenkomst.
- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Rectificatie van de Akte Panopticon.

Artikel 2.

- 2.1. Verkoper en Koper verplichten zich hierbij over en weer om de noodzakelijke medewerking te verlenen aan de verbetering van de Akte Panopticon, zodanig dat:
 - a. al die bepalingen die Verkoper op grond van de Akte Gemeente verplicht was om aan Koper op te leggen, ook aan Koper worden opgelegd en door Koper worden aanvaard; en
 - b. de overige omissies in de Akte Panopticon, waaronder in elk geval ook de tekst van artikel 15 en artikel 16 van de Akte Panopticon, worden gecorrigeerd, zodanig dat de tekst eensluidend is met de betreffende bepalingen in de Koopovereenkomst en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1. onder a van deze Allonge.
- 2.2. Waar hierna in deze Allonge wordt verwezen naar de Akte Panopticon, wordt hieronder verstaan de op grond van lid 1 van dit artikel gerectificeerde Akte Panopticon.

Toestemming vervreemding gedeelte van het Verkochte aan Elan Wonen/DUWO.

Artikel 3.

- 3.1. In verband met de haalbaarheid van de realisatie van de Universitaire Voorziening wenst Panopticon een gedeelte van het Verkochte te verkopen en te leveren aan Elan Wonen/DUWO, welk gedeelte bestaat uit:

het perceel grond met de zich daarop bevindende opstal(len), gelegen aan de Harmenjansweg en Oostvest te Haarlem, zoals met gele omlijning als "campus" is aangeduid op de aan deze Allonge als **Bijlage 1** gehechte situatietekening ("Registergoed") – zijnde vrijwel het gehele terrein met uitzondering van het Koepelgebouw en het daarbij bijbehorende entree-/administratiegebouw, de beide directeurswoningen inclusief tuinen en het voorterrein –, en zoals in de Koopovereenkomst nader kadastraal zal worden uitgesplitst en aangeduid.



- 3.2 De Gemeente zal aan Panopticon toestemming verlenen als bedoeld in artikel 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon om het Registergoed aan Elan Wonen/DUWO te vervreemden, mits:
- i. de verkoop en levering plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen als opgenomen in deze Allonge;
 - ii. Panopticon alle Bijzondere Bepalingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en de Akte Panopticon oplegt aan Elan Wonen/DUWO, al hetgeen door Elan Wonen/DUWO uitdrukkelijk zal worden aanvaard, alles voor zover hierna in deze Allonge niet anders is bepaald.
- 3.3. Het bepaalde in artikel 15 en 16 Koopovereenkomst/artikel 15 en 16 Akte Panopticon blijft onverkort van toepassing ten aanzien van het Registergoed. Indien circa 100 sociale woningen in plaats van hetzelfde aantal studentenwoningen van dezelfde grootte als de beoogde studentenwoningen worden gerealiseerd, zal de Gemeente geen aanspraak maken op enige verrekening als bedoeld in artikel 15 en/of 16 Koopovereenkomst/Akte Panopticon¹.
- 3.4. Ten aanzien van de vervreemding van het Registergoed door Panopticon aan Elan Wonen/DUWO is het bepaalde in artikel 17 (Anti-speculatiebeding) van de Koopovereenkomst niet van toepassing. Artikel 17 van de Koopovereenkomst geldt wel voor de eventuele doorverkoop van (een gedeelte van) het Registergoed (al dan niet na realisatie) aan een derde en dient derhalve ten behoeve van de Gemeente als derdenbeding te worden opgelegd aan Elan Wonen en DUWO.
- 3.5. Het hiervoor in dit artikel 3.2, 3.3 en het in dit lid 5 bepaalde is eveneens van toepassing bij een eventuele doorverkoop van het Registergoed door Elan Wonen/DUWO aan een derde.

Ontbindingsrechten.

Artikel 4.

- 4.1. Partijen stellen onder verwijzing naar het besluit van B&W van de Gemeente d.d. 17 april 2018 vast dat het ontbindingsrecht van de Gemeente als bedoeld in artikel 20A lid 1 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 1 Akte Panopticon is vervallen, omdat Panopticon reeds heeft voldaan aan de voorwaarden van de in dit lid genoemde artikelen.
- 4.2. Indien en zodra het Registergoed in eigendom wordt overgedragen aan Elan Wonen/DUWO, is ten aanzien van het Registergoed het bepaalde in artikel 20A Koopovereenkomst/artikel 18A Akte Panopticon (ontbindingsrecht van de Gemeente inclusief de verplichting tot teruglevering als bedoeld in lid 4) niet meer van toepassing.
- 4.3. Op het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, waaronder begrepen het Koepelgebouw, blijven de ontbindingsrechten uit hoofde van artikel 20A lid 2 en 3 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 en 3 Akte Panopticon onverkort van kracht.

¹ In de relatie Gemeente - Panopticon - Elan Wonen/DUWO kan dit worden afgesproken. Dit neemt niet weg dat de Staat zich op een ander standpunt zou kunnen stellen.



Verplichting tot teruglevering.

Artikel 5.

- 5.1. Partijen komen reeds nu voor alsdan overeen dat na eigendomsoverdracht van het Registergoed aan Elan Wonen/DUWO het bepaalde in artikel 20A lid 4 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 4 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte niet meer van toepassing is en in plaats daarvan de volgende bepaling geldt, woordelijk luidende: *"4. Ontbinding van de Koopovereenkomst krachtens de voorgaande leden leidt tot de verplichting van Koper het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte terug over te dragen aan Verkoper, tegen een koopprijs van nihil en overigens onder de verplichting om eigendom te leveren dat onvoorwaardelijk is, niet bezwaard met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan en niet bezwaard met andere bijzondere bepalingen dan die blijkens de Akte Panopticon op het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte van toepassing zijn."*

Beheer, onderhoud.

Artikel 6.

- 6.1. Indien en zodra het Registergoed in eigendom wordt overgedragen aan Elan Wonen/DUWO, is het bepaalde in artikel 20B Koopovereenkomst/artikel 18B Akte Panopticon (Beheer, onderhoud) niet meer van toepassing ten aanzien van het Registergoed en vervalt het in de Akte Panopticon overeengekomen kettingbeding terzake.
- 6.2. Ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, waaronder begrepen het Koepelgebouw, blijft artikel 20B Koopovereenkomst/artikel 18B Akte Panopticon onverkort van kracht.

Vervreemdingsverbod.

Artikel 7.

- 7.1. Indien en zodra het Registergoed in eigendom wordt overgedragen aan Elan Wonen/DUWO, is het bepaalde in 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon (vervreemdingsverbod) niet meer van toepassing ten aanzien van het Registergoed en vervalt het in de Akte Panopticon overeengekomen kettingbeding terzake.
- 7.2. Ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, waaronder begrepen het Koepelgebouw, blijft het vervreemdingsverbod uit hoofde van artikel 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon onverkort van kracht, met dien verstande dat hierbij de tekst van artikel 20C lid 1 Koopovereenkomst/artikel 18C lid 1 Akte Panopticon, laatste volzin, wordt gewijzigd en komt te luiden als volgt:



"Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt mede verstaan de overdracht van de economische eigendom."

Zekerheden.

Artikel 8.

- 8.1. Indien en zodra het Registergoed in eigendom wordt overgedragen aan Elan Wonen/DUWO, is het bepaalde in artikel 20D Koopovereenkomst/artikel 18D Akte Panopticon (zekerheden) niet meer van toepassing ten aanzien van het Registergoed.
- 8.2. Ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, waaronder begrepen het Koepelgebouw, blijft de zekerheidsbepaling uit hoofde van artikel 20D Koopovereenkomst/artikel 18D Akte Panopticon onverkort van kracht, met dien verstande dat de thans door Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V. ("Amvest") ten gunste van de Gemeente gestelde garantie d.d. 25 september 2017 ter grootte van € 200.000 door de Gemeente zal worden vrijgegeven aan Amvest, indien en zodra ten behoeve van de Gemeente door Panopticon als vervangende zekerheid een volmacht tot vestiging van een hypotheek is verstrekt ter grootte van € 200.000 op het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, als vervangende zekerheid als bedoeld in artikel 20D Koopovereenkomst/artikel 18D Akte Panopticon. Deze volmacht kan door de Gemeente eenzijdig en naar het oordeel van de Gemeente worden gebruikt. Op een nader te bepalen moment, als er voldoende zekerheid is dat de (na)betalingsverplichtingen niet meer kunnen worden opgelegd, kan de Gemeente deze volmacht vervolgens intrekken.

Aanvullende akte.

Artikel 9.

- 9.1. Partijen verplichten zich over en weer om vorenstaande voor zover nodig vast te leggen in een notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, welke akte geldt als aanvulling op de Akte Panopticon.

Slotbepaling.

Artikel 10.

- 10.1. Voor zover daarvan bij deze Allonge niet uitdrukkelijk wordt afgeweken blijft het bepaalde in de Koopovereenkomst en de Akte Panopticon onverkort van kracht.



Aldus door Verkoper getekend te _____ op _____ 2018.

Aldus door Koper getekend te _____ op _____ 2018.
