

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie HART, VVD
t.a.v. mevrouw Van Zetten, de heer Van Haga

Datum 3 maart 2015
Ons kenmerk 2015/74698
Contactpersoon I. Dijk / R. Meijer
Doorkiesnummer 023-5113960
E-mail idiijk@haarlem.nl / r.meijer@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording raadsvragen ex art 38 RvO inzake Nieuwe Energie

Geachte mevrouw Van Zetten, heer Van Haga,

Het college heeft uw vragen ex art. 38 RvO inzake de vestiging van een tweede hypotheek op Nieuwe Energie ontvangen op 16 februari 2015. Hieronder staat in volgorde van uw vragen de beantwoording.

Daaraan voorafgaand het volgende. In de inleidende alinea boven de vragen stelt u dat de gemeente de vordering van 1 miljoen euro als gevolg van een last onder dwangsom, omzet in een hypotheek. Dat is niet juist. Zoals uit de beantwoording van de vragen meer in detail zal blijken, wordt met de vestiging van een (tweede) recht van hypotheek de door de gemeente voor de uitwinning van de (last onder) dwangsom verkregen zekerheid van executoriaal beslag omgezet in een hypotheek. Er is dus sprake van een wijziging in de zekerheidspositie.

1. welke afspraken lopen nog over onze restvordering van 5,1 miljoen op Postkantoor Raaks BV/ Fortress (2,4 miljoen onverschuldigde BTW betaling plus 2,7 miljoen door gemeente extra gefinancierde termijnen)?

Antwoord:

Met de oplevering van project Zijlpoort op 6 februari 2014 zijn de vorderingen van de gemeente Haarlem, zijnde de ten onrechte betaalde omzetbelasting en de teveel betaalde krediettermijnen opeisbaar geworden.

Het college had – mede vanwege de jarenlange door Postkantoor Raaks B.V./Fortress getoonde passieve houding en haar onzichtbaarheid in het project Zijlpoort en mede vanwege het feit dat Postkantoor Raaks B.V./Fortress haar afspraken structureel niet was nagekomen – geen vertrouwen meer om een betalingsregeling of een lening voor het opeisbare bedrag aan te gaan. Het college heeft daarom van Postkantoor Raaks BV geëist om binnen vijf werkdagen na de oplevering de vorderingen te betalen. Omdat Postkantoor Raaks niet tot betaling is overgegaan en de gestelde deadline werd verstreken, heeft het college besloten om de faillissementsaanvraag voor Postkantoor Raaks B.V. in te dienen bij de



Haarlem

2015/74698

2

rechtbank. De rechtbank heeft vervolgens op 9 april 2014 het faillissement uitgesproken van Postkantoor Raaks B.V.

De vorderingen van de gemeente op grond van de met de Fortress-vennootschap, Postkantoor Raaks B.V., gesloten overeenkomsten inzake het Zijlpoortcomplex zijn bij de curator ingediend. De vorderingen op de borgstellers, zijnde de Fortress-vennootschappen Fortress Vastgoed XX B.V. en Haarlem Energy B.V. die zich in bedoelde overeenkomsten als borg hebben verbonden aan bepaalde verplichtingen van Postkantoor Raaks B.V., zijn ingediend bij beide partijen en dit loopt nog. Het college zal alle mogelijke juridische middelen inzetten om de verantwoordelijke directieleden binnen Fortress persoonlijk aansprakelijk te stellen voor de vorderingen op Postkantoor Raaks B.V. op grond van bestuurdersaansprakelijkheid. Hierover is het college in overleg met de curator die daartoe een onderzoek heeft geïnitieerd.

2. Er was sprake dat deze schuld van 5,1 miljoen aan de gemeente Haarlem zou worden uitgeruild tegen de aankoop van de Figeekavel voor een symbolisch bedrag van 1 euro. Klopt dit en wat is er terecht gekomen van dit voorstel?

Antwoord:

Het college heeft in 2013 conservatoir en executoriaal beslag laten leggen op de eigendommen van Haarlem Energy B.V. en Maeyveld B.V. Als gevolg van de beslagleggingen zijn er besprekingen gevoerd met Fortress, Argo, Syntrus Achmea, SNS en de gemeente Haarlem om tot een mogelijke oplossing te komen c.q. een hoofdlijnenakkoord. De gemeente hanteerde een hele duidelijke lijn in deze besprekingen; de gemeente wenste tot een finaal afscheid te komen van Fortress in de dossiers Nieuwe Energie en Zijlpoort. De gesprekken met partijen hebben niet veel opgeleverd. Het is derhalve ook nooit tot een hoofdlijnenakkoord gekomen. De verkoop van de Figeekavel maakte onderdeel uit van een samenstelling van uitgangspunten die onderdeel zouden moeten gaan worden van het hoofdlijnenakkoord. Voor de Figeekavel geldt dat Fortress geen goedkeuring verkreeg van haar financier SNS om de kavel voor 1 euro aan de gemeente over te dragen. Wij begrijpen dat nadien door Fortress of haar financier de kavel is verkocht aan een derde partij zodat overdracht aan de gemeente niet langer aan de orde is.

3. Heeft de gemeente nog afspraken lopen over Figeekavel en met wie?

Antwoord:

De gemeente heeft geen afspraken omtrent levering van deze kavel lopen (zie antwoord op vraag 2; Fortress is geen eigenaar meer).

4. Zo niet, dan is de Figeekavel nog steeds eigendom van Fortress. Wordt er nog gezocht naar of gesproken over een oplossing waarbij de vordering van de Gemeente Haarlem op Fortress wordt uitgeruild tegen de Figeekavel?

Antwoord:

Zie antwoord op vragen 2 en 3: de kavel is geen eigendom meer van Fortress.



Haarlem

2015/74698

3

5. Met De Vlieger is destijds een hoofdlijnen akkoord gesloten. Graag ontvangen wij een kopie van dit hoofdlijnen akkoord met daarbij aangegeven welke afspraken zijn nagekomen, welke afspraken nog nagekomen moeten worden en van welke zaken de gemeente Haarlem blijkbaar heeft afgezien.

Antwoord:

Zoals hiervoor aangegeven; het is het nooit tot een hoofdlijnenakkoord gekomen met de betrokken partijen. Hierbij merken wij op dat de heer de Vlieger zich weliswaar een positie als directe contractspartner van de gemeente heeft aangemeten en zich hierover vooral in de media heeft uitgelaten, maar zijn betrokkenheid en het initiatief daartoe kwam voort uit de rol die door Fortress en Syntrus Achmea was toegekend aan Argo Beheer B.V. als nieuwe (vastgoed)beheerder.

6. Voorwaarde van onderhandelingen was, dat De Vlieger met uitontwikkelde plannen voor Nieuwe Energie zou komen, dwz met stedenbouwkundige visie van het gebied inclusief ontwikkelprognose van m2 en type vastgoed. Is aan deze voorwaarde voldaan?

Antwoord:

Er zijn geen aanvullende voorwaarden gesteld op dit terrein, anders dan de reeds vastgelegde ruimtelijke kaders van het stedenbouwkundig programma van eisen en het bestemmingsplan Waarderpolder waaraan een ontwikkelplan moet voldoen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling van het Nieuwe Energie terrein zijn door de raad vastgesteld en overgenomen in het nu vigerende bestemmingsplan Waarderpolder. Het college heeft de voorwaarde gesteld aan de Vlieger met een plan te komen waarbinnen het financieel mogelijk was om de oudbouw te herstellen.

7. In 2012 had Stichting Boei al voor 150.000 euro werkzaamheden uitgevoerd op Nieuwe Energie, namelijk het dak van de Turbinehal vernieuwd/hersteld. Is hier in de in de afspraken met De Vlieger rekening gehouden of telt het mee met de prestaties waarop per 1 januari jl. dhr. De Vlieger is beoordeeld door onze stedenbouwkundige?

Antwoord:

Ja, de werkzaamheden die Stichting BOEI heeft uitgevoerd aan het dak van de Turbinehal, waren onderdeel van de oorspronkelijk opgelegde werkzaamheden die vielen onder de Last onder Dwangsom. In de afspraken, welke zijn vastgelegd in een collegebrief van 13 maart 2014, met de Vlieger (i.c. Argo Beheer/ PVF Syntrus Achmea) is afgesproken dat voor 1 januari 2015 aan de verplichtingen vallend onder de Last moet zijn voldaan. Overigens zijn de prestaties van de Vlieger ten aanzien van de verplichtingen vallend onder voornoemde Last, beoordeeld door de gemeentelijke bouwinspecteur en niet door de stedenbouwkundige.



Haarlem

2015/74698

4

8. In 2013 was het idee dat Fortress, al dan niet met De Vlieger voor ca. 2 miljoen aan renovatie werkzaamheden liet uitvoeren op Nieuwe Energie. Voor hoeveel geld heeft nieuwe eigenaar Argo Beheer BV, in de afgesproken termijn nu precies gestoken in de werkzaamheden?

Antwoord:

Argo Beheer B.V. of gelieerde partijen zijn aandeelhouder van Haarlem Energy B.V., maar Argo Beheer B.V. is geen eigenaar van de gronden met opstallen Nieuwe Energie. Dat is nog steeds Haarlem Energy B.V. Zie voor de rol van Argo Beheer B.V. de antwoorden op voorgaande vragen. Het bedrag dat door of namens Fortress en haar financier Syntrus Achmea is geïnvesteerd in het herstel van de oudbouw is het college niet bekend. Argo Beheer B.V. is de kans geboden tot het 'in beweging krijgen' van de herontwikkeling van Nieuwe Energie. De afspraken die hierover zijn gemaakt zijn vastgelegd in de collegebrief van 13 maart 2014. Een van de afspraken uit deze brief is dat Syntrus een bedrag van € 100.000,- ter beschikking stelt voor de uitvoering van de benodigde herstel- en renovatiewerkzaamheden van de opstallen. Indien nodig zal Syntrus dit bedrag aanvullen voor de uitvoering van de herstel- en renovatiewerkzaamheden tot een budget van maximaal € 250.000,-. Het college heeft geen inzage in de uitgaven die zijn gedaan met betrekking tot de herstel- en renovatiewerkzaamheden. Door de bouwinspecteur is op 15 januari 2015 een inspectie gedaan van de bouwkundige herstelwerkzaamheden en conserveringsmaatregelen die waren opgelegd in de last onder dwangsom. Zoals aangegeven in het inspectierapport is niet ieder punt even zwaarwegend in het voorkomen van verval van een monument, maar wel belangrijk voor de last als geheel. Geconstateerd is dat op dit moment de meest noodzakelijke maatregelen zijn getroffen. Het inspectierapport is als bijlage toegevoegd bij het collegebesluit "Nieuwe Energie tweede hypotheek" (reg. nr. 2014/435855).

Niet eerder dan dat de afspraken in de collegebrief zijn nagekomen en Fortress niet langer als eigenaar noch als aandeelhouder betrokken is bij Haarlem Energy B.V. zal het college verder praten met Haarlem Energy B.V./Argo Beheer B.V. Dit zal ook gaan over de nakoming door Haarlem Energy B.V. van de voorwaarden uit de twee koopovereenkomsten met de gemeente.

9. De concept akte houdende hypotheekstelling en verpanding dateert van 19 september 2014. Dit komt in plaats van de dwangsommen en haalt de druk van de ketel voor Haarlem Energy B.V. Is de omzetting van de last onder dwangsom in een hypotheek op dat moment besproken in het college?

Antwoord:

Het vestigen van een tweede recht van hypotheek maakt onderdeel uit van de voorwaarden gesteld door het college in de brief van 13 maart 2014. Zoals bovenaan de beantwoording van de vragen gesteld, wordt de last onder dwangsom niet omgezet in een hypotheek. De vordering uit hoofde van de dwangsom blijft bestaan, maar de door de gemeente verkregen zekerheid voor het uitwinnen van de vordering, thans de door de gemeente gelegde executoriale beslagen, wordt omgezet in een recht van hypotheek. Zodra en derhalve niet eerder dan dat het recht van hypotheek is gevestigd door de notaris, zullen de beslagen door de notaris worden doorgehaald. De 'druk' is nimmer van de ketel geweest.



Haarlem

2015/74698

5

10. Op 25 november 2014 geeft burgemeester Schneiders als commentaar in het Haarlems Dagblad naar aanleiding van de foto waarop de heren Cassee en De Vlieger innig gearmd staan: "De Vlieger heeft precies een jaar gekregen om de door de gemeente opgelegde verplichtingen na te komen. Dat jaar is bijna om en dan zullen we beoordelen of er alsnog aan die verplichtingen is voldaan en of we de dwangsommen gaan innen" Het lijkt er op dat de inmiddels door de D66-fractie weggestuurde wethouder Cassee de omzetting van de last onder dwangsom in een hypotheek op eigen houtje heeft bekooktoofd. Klopt deze aanname?

Antwoord:

Deze aanname is onjuist. De wethouder heeft gehandeld als portefeuillehouder namens het College. De afspraken zijn vastgelegd in de hiervoor bedoelde collegebrief. Het college heeft vervolgens, op 27 januari 2015, het besluit genomen dat ten gunste van de gemeente een tweede recht van hypotheek, wordt gevestigd op de gronden en opstallen Nieuwe Energie.

11. In de kanttekening van het collegebesluit onder punt 5 geeft het college aan dat de 1e hypothecaire inschrijving van Syntrus Achmea dermate hoog is dat de waarde van de 2e hypotheek die de gemeente Haarlem krijgt "zeer beperkt" is als hij uitgewonnen moet worden. Uit het kadaster blijkt dat de 1e inschrijving een hypotheek bedraagt van 50 miljoen euro plus 22,5 miljoen euro aan boetes en rente, in totaal 72,5 miljoen euro bedraagt. Is het college het met ons eens dat deze hypotheek waardeloos is en de gemeente Haarlem dus feitelijk een vordering van €1.000.000,- verliest?

Antwoord:

Nee, de positie van de gemeente verbetert bij het verkrijgen van een hypotheek ten opzichte van de situatie van de gelegde beslagen. Een (ieder) recht van hypotheek heeft ten opzichte van een (executoriaal) beslag het voordeel dat deze niet komt te vervallen bij faillissement van de eigenaar van de grond met opstallen waarop het recht van hypotheek is gevestigd. Ook verkoop van de gronden met opstallen zal niet mogelijk zijn zonder de instemming van de hypotheekhouders (dus ook de gemeente als hypotheekhouder), althans hypotheken komen met een verkoop niet te vervallen. De gemeente houdt dus grip op de gronden en opstallen Nieuwe Energie op een wijze die effectiever is dan thans het geval is met de gelegde beslagen.

Daarnaast wil de gemeente de verbeurde dwangsommen omzetten in een hypotheekrecht om zo de ontwikkeling van het gebied Nieuwe Energie mogelijk te houden. Een hypotheek zal, in tegenstelling tot gelegde beslagen, geen, althans in veel mindere mate een belemmering vormen voor Haarlem Energy B.V. en Argo Beheer B.V. om te kunnen investeren in Nieuwe Energie en daarvoor financiering te verkrijgen en/of eventuele participanten te kunnen aantrekken. Een hypotheek, ook een tweede, is bekend bij investeerders, maar in de registers van het Kadaster zichtbare (executoriale) beslagen vergen uitleg en werpen mogelijk belemmeringen op bij het verkrijgen van de benodigde financiering, hetgeen de ontwikkeling van Nieuwe Energie zou kunnen bemoeilijken.

In de hypotheekakte erkent Haarlem Energy B.V. de verschuldigdheid van de bedoelde, verbeurde dwangsommen en stemt zij in met het verlenen van het recht van hypotheek (met bijbehorende pandrechten) omdat zij niet bij machte is de



Haarlem

2015/74698

6

dwangsommen te voldoen. Tevens is in de akte opgenomen dat de erkenning van de verschuldigdheid van de dwangsommen mede strekt ter stuiting van de verjaring van bedoelde dwangsommen.

In haar publiekrechtelijke rol is het handelen van het college in dit dossier gericht op het behoud van de oudbouw op Nieuwe Energie. Het opleggen van een last onder dwangsom en het uitwinnen daarvan is geen doel op zich maar altijd een stok achter de deur om partijen tot handelen te bewegen.

Het college is er van overtuigd dat met het vestigen van het tweede recht van hypotheek de verdere ontwikkeling van het Nieuwe Energie terrein een betere kans wordt gegeven.

Hoogachtend,

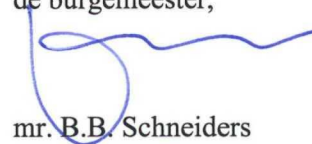
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,



J. Scholten

de burgemeester,



mr. B.B. Schneiders