



Onderwerp Aanvullende informatie verkoop directiewoningen Koepel		
Nummer	2019/468753	Datum college 18 juni 2019
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	PCM	
Auteur	K. Kapteijn	
Telefoonnummer	023-5113979	
Email	kkapteijn@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.	
Bijlagen	geen	

Naar aanleiding van het genomen collegebesluit d.d. 28 mei 2019 aangaande het ontbindingsrecht van de Koepel (2019/329375), zijn er vragen gesteld over de verkoop van de directiewoningen door Panopticon. Op grond hiervan is toegezegd om de raad hierover te informeren middels een raadsinformatiebrief.

Aanleiding voor de koopovereenkomst directiewoningen

Op 14 maart 2017 heeft de gemeente een verkoopovereenkomst gesloten met Panopticon, op basis van de aankoopovereenkomst met het Rijk. Deze koopovereenkomst bood conform artikel 20C ruimte aan Panopticon om onderdelen van het koepelgevangeniscomplex in het kader van de financiering te vervreemden, waarbij de gemeente haar toestemming om te vervreemden niet zou mogen weigeren als aannemelijk is gemaakt dat dit nodig is voor het haalbaar maken van de 'universitaire voorziening'. Langs deze weg heeft eerder de verkoop van het omliggende terrein aan Elan Wonen en Duwo plaatsgevonden, op grond waarvan de allonge I d.d. 5 juni 2018 is gesloten. Het vervreemdingsverbod van de koopovereenkomst d.d. 14 maart 2017 blijft conform deze allonge I berusten op het eigendom van Panopticon.

Op 3 december 2018 heeft Panopticon vervolgens een koopovereenkomst met uitgestelde levering van de directiewoningen gesloten met HBB. Doel van deze verkoop voor Panopticon is om financiering te verkrijgen voor de realisatie. De koopovereenkomst is gesloten tussen twee samenwerkingspartners en gericht op de ontwikkeling van de woningen tot de beoogde hotelfunctie passend in het initiatief, ter realisatie van de ontwikkeling van het Koepelterrein. De koopsom is door partijen overeengekomen op basis van een onafhankelijke taxatiewaarde.

Panopticon heeft deze koopovereenkomst met HBB gesloten waarin het vervreemdingsverbod van de koopovereenkomst van 14 maart 2017 is gerespecteerd. Conform artikel 7 lid 2 van de overeenkomst zijn partijen de koopovereenkomst immers aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat op de in artikel 9

bedoelde datum van levering (11 april 2020) het vervreemdingsverbod zoals vermeld in de (gerectificeerde) akte van levering van 10 april 2017 is komen te vervallen, dan wel de gemeente voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verleend aan Verkoper (Panopticon) voor de overdracht aan Koper (HBB). Deze opschortende voorwaarde werkt tot de uiterste leveringsdatum (11 april 2020). Dit houdt in dat de uitvoering van de overeenkomst wordt opgeschort tot het moment dat Panopticon heeft voldaan aan de opschortende voorwaarde, uiterlijk per 11 april 2020.

Met het sluiten van een koopovereenkomst is een titel ontstaan waaronder vervreemding van het eigendom van de directiewoningen mogelijk wordt, maar er is juridisch pas sprake van vervreemding nadat het eigendom geleverd is. Die levering geschiedt door middel van inschrijving van een akte van levering in de openbare registers. Stadsadvocaat Pels Rijcken heeft bevestigd dat 'de koopovereenkomst alleen haar werking krijgt, indien het voornoemd vervreemdingsverbod is komen te vervallen of toestemming is verleend tot overdracht op uiterlijk 11 april 2020. Indien aan geen van deze voorwaarden tijdig is voldaan, is er (nog) geen rechtsgrond voor de overdracht en zonder titel kan Panopticon niet leveren.' Kortom, als de opschortende voorwaarden op de uiterste datum *niet* zijn vervuld, dan gaat de verkoop teniet.

NB: de leveringsdatum is geen harde datum. In artikel 9 van de koopovereenkomst is opgenomen dat de leveringsakte uiterlijk zal worden verleden op uiterlijk 11 april 2020 "of zoveel eerder of later als Koper en Verkoper nader zullen overeenkomen". Dit betekent dat ook de vervaldatum in tijd naar achter of naar voren kan schuiven.

Als de gemeente gebruik maakt van het ontbindingsrecht omdat Panopticon per 1 december 2019 niet de volledige financiering heeft verkregen, en de Koepel inclusief de woningen terugvordert, kan Panopticon niet voldoen aan de opschortende voorwaarde. De conclusie hiervan is dat de koopovereenkomst van Panopticon en HBB het ontbindingsrecht van de gemeente in de koopovereenkomst d.d. 14 maart 2017 (cq. de akte van levering d.d. 10 april 2017) en allonge I d.d. 5 juni 2018 niet belemmert.

Panopticon heeft daarom met het sluiten van een koopovereenkomst met opschortende voorwaarde voor levering van het eigendom in lijn gehandeld met de contracten. Panopticon stond daarmee als eigenaar in haar recht de koopovereenkomst onder voorwaarden te sluiten.

Proces

De gemeente was op de hoogte van de intentie tot vervreemding door Panopticon aan HBB, ten behoeve van het financieren van de business case. In de 2^e rapportage van het boekenonderzoek (d.d. 15 nov. 2018) door de concerncontroller, die is opgenomen in de informatienota (2018/800055) van november 2018, staat: "Na instemming van de raad over de definitieve plannen kan Panopticon haar activiteiten bekostigen uit de verkoopopbrengst van de twee bij het complex behorende directeurswoningen."

In de bijlage bij het (voorgenomen) collegebesluit 'Ontwikkeling Koepel' van 12 maart 2019 (2019/308523) over de beoordeling van de Business case, is op grond van het eerdere boekenonderzoek aangegeven: "Bij



het beëindigen van het terugkooprecht kan de voorfinanciering HBB worden afgelost uit de verkoopwaarde van de directeurswoningen en is het restant van de verkoopopbrengst voldoende voor de financiering van de activiteiten tot aan het verkrijgen van de bouwvergunning.” Dat de verkoop van de woningen onderdeel is van de business case, was daarmee bekend.

Naar aanleiding van dit (voorgenomen) collegebesluit van 12 maart 2019 (2019/308523) is in de commissie Ontwikkeling van 4 april gesproken over de bezwaren tegen (onder andere) de mogelijkheden die met de concept allonge II werden geboden; namelijk om onderdelen van het eigendom te mogen vervreemden in het kader van de financiering. Zoals hiervoor is gesteld, zou dat in lijn zijn geweest met het vervreemdingsverbod in de koopovereenkomst d.d. 17 maart 2017. Op grond van de bezwaren in de commissie heeft het college vervolgens met Panopticon en HBB overlegd over de beoogde vervreemding van de woningen en daarop een aanvullende raadsinformatiebrief (2019/308523) gestuurd met verschillende scenario's van voorfinanciering, zodat de raad die kon betrekken bij het voorbereiden van haar zienswijze. In die scenario's waren ook enkele scenario's opgenomen waarbij de woningen voortijdig worden vervreemd (voordat het ontbindingsrecht definitief zou zijn beëindigd).

De verkoop van de directiewoningen na het vervallen van het terugkooprecht is onderdeel van de Business Case. De koopsom wordt pas voldaan nadat levering heeft plaatsgevonden. Panopticon heeft de koopovereenkomst met HBB ter inzage gegeven aan COUP ten behoeve van de second opinion op de business case. Deze is uitsluitend op financiële aspecten en niet op de onderliggende juridische voorwaarden getoetst. De koopovereenkomst ontbreekt in de bijlagelijst van documenten die is opgenomen in de second opinion. Die lijst blijkt niet volledig. Ten tijde van uitvoering van de second opinion heeft Panopticon op verzoek van COUP op 13 februari 2019 per e-mail aanvullende documenten geleverd, waaronder de koopovereenkomst. Overige nagezonden documenten betroffen bv indicatieve voorwaarden voor financiering door de Rabobank, het NRF-dossier, een dossier in kader van de WKO, en nader inzicht in bouwkosten. De bijlagelijst in de second opinion is vervolgens hierop niet aangepast.

Panopticon geeft aan dat zij het volledige dossier, inclusief de nadien bij COUP overgelegde stukken waaronder de koopovereenkomst, heeft aangeboden aan de raadsleden om gedurende enkele dagen in te kunnen zien ter beoordeling van de business case. Eerst in de Koepel, later ook nog bij de griffie.

Om conform de zienswijze van de raad ook het recht van eerste koop op te nemen in de allonge II, is overlegd met Panopticon en HBB, en ontstond behoefte om de gemaakte afspraken tussen Panopticon en HBB in te zien om te bezien of dit recht ook op de directiewoningen kon worden toegepast. Daartoe heeft Panopticon de koopovereenkomst op 22 mei jl. aan de gemeente toegezonden.

Zienswijze raad overgenomen

De koopovereenkomst tussen Panopticon en HBB is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het vervallen van het vervreemdingsverbod volgens de oude koopovereenkomst d.d. 14 maart 2017 /akte van levering d.d. 10 april 2017, of als de gemeente toestemming geeft. Op grond van de zienswijze van de raad heeft het college besloten om alleen af te zien van het ontbindingsrecht van de koopovereenkomst uit 2017 door van Panopticon te verlangen dat zij ermee instemt dat het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in artikel 20C van de koopovereenkomst wordt gewijzigd en verlengd. Het vervreemdingsverbod is vervolgens met instemming van Panopticon (en HBB, die overigens geen partij was) gewijzigd en verlengd tot het moment waarop is voldaan aan de opschortende voorwaarden voor het laten vervallen van het ontbindingsrecht. Dit moment is het verkrijgen van volledige financiering door Panopticon voor de herontwikkeling uiterlijk per 1 december 2019, en een in werking getreden omgevingsvergunning voor restauratie. Dit is inmiddels vastgelegd in de allonge II. Panopticon en HBB hebben daarmee ingestemd met wijziging van de opschortende voorwaarden voor levering van de woningen aan HBB.

Voorts heeft de raad het verzoek bij het college neergelegd om na het vervallen van het vervreemdingsverbod een eerste recht van koop op het bij Panopticon verblijvende gedeelte van het koepelgevaangenis complex te vestigen. Het vestigen van een dergelijk recht vereist instemming van beide partijen. Ook ten aanzien van het recht van eerste koop heeft Panopticon – met instemming van HBB – op het gehele eigendom, dus inclusief de woningen, een recht van eerste koop verleend aan de gemeente, zoals vastgelegd in de allonge II. De vestiging van een recht van eerste koop betekent een aanpassing van het koopcontract van Panopticon en HBB, omdat Panopticon in de koopovereenkomst overeen was gekomen het vastgoed vrij van beperkingen te leveren (art. 1.1 algemene bepalingen). HBB en Panopticon hebben zich bereid verklaard om de reeds gesloten koopovereenkomst aan te vullen met het recht van eerste koop ten laste van de eerstvolgende verkrijger.

Daarmee heeft het college invulling gegeven aan de zienswijze van de raad.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester

de secretaris

