



Toelichting op alternatieve sturingsmogelijkheden

Beschrijving

Een toelichting met de alternatieve zekerheden/sturingsmogelijkheden om onderwijs in de Koepel gevestigd te krijgen en grip te houden nadat het terugkooprecht is vervallen en de opschortende voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat het terugkooprecht definitief vervalt.



Bijlage 6. Toelichting op alternatieve sturingsmogelijkheden

Doel van de toelichting

Uit het collegevoorstel en overige stukken volgt dat een besluit over het ontbindings- en terugkooprecht uit de koopovereenkomst met stichting Panopticon nodig is omdat de ontbindingsmogelijkheid van de gemeente de stichting Panopticon en SRH en GSE in de weg zit om financiering voor het project aan te trekken en daardoor alsnog aan de voorwaarden te kunnen voldoen. De gemeente heeft er belang bij dat de doelen van de rechtstreekse verkoop van het Koepelcomplex aan Panopticon gehaald worden. De vraag is of de conclusies over het onderwijs in **bijlage 4** enerzijds en de conclusies over de business case in de **geheime bijlagen 2a,2b en 2c** anderzijds, voldoende comfort bieden aan de gemeente om te besluiten het ontbindingsrecht conform artikel 20A lid 2 en 3 te laten vervallen. In **bijlage 9** is het alternatieve scenario geschetst als juist het recht op ontbinding zou worden ingeroepen, alsmede de vervolgsenario's als Panopticon niet zou gaan voldoen aan de opschortende voorwaarden. Daarnaast is van belang om te beoordelen welke sturingsmogelijkheden de gemeente nog heeft op het moment dat de gemeente besluit af te zien van haar ontbindingsmogelijkheid. Daarover gaat deze bijlage.

Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke handvatten

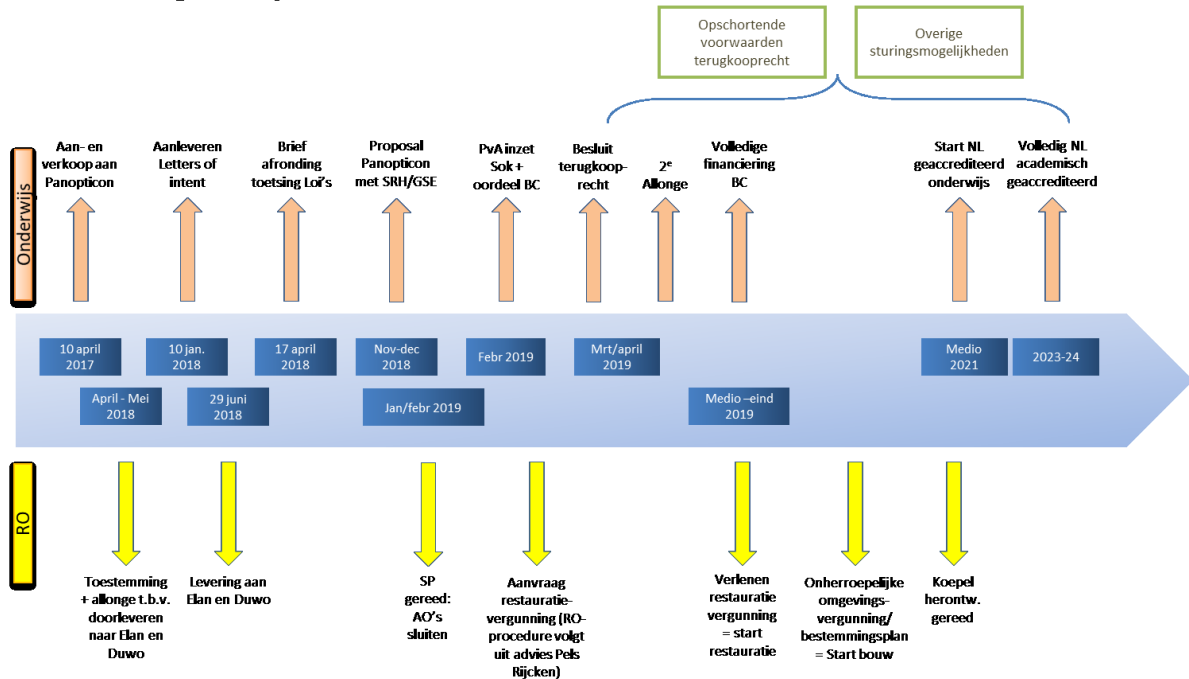
De ontwikkeling van de Koepel moet voldoen aan publiekrechtelijke kaders. Daarin ligt een waarborg dat de Koepel voor onderwijsdoelstellingen wordt ontwikkeld. Zonder wijziging van het bestemmingsplan kan de Koepel uitsluitend als gevangenis worden gebruikt. Ook als het Stedenbouwkundig Plan voldoet aan de door de raad vastgestelde Nota van Ambities en Eisen, zal er een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd moeten worden voor het plan zodat de gemeenteraad kan besluiten een nieuw bestemmingsplan voor het Koepelcomplex vast te stellen, danwel voor het college om met een omgevingsvergunning via de uitgebreide Waboprocedure van het bestemmingsplan af te wijken. In dat spoor zijn voorwaarden en voorschriften aan de ontwikkeling te stellen, mits die nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zo kan in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat de gronden en gebouwen op het terrein uitsluitend voor onderwijs- en culturele doelstellingen mogen worden gebruikt. Elk afwijkend gebruik daarvan is vervolgens niet toegestaan en daarop kan worden gehandhaafd. Een bestemmingsplan kan alleen niet verplichten een bepaald gebruik te realiseren (toelatingsplanologie).

Langs de privaatrechtelijke weg is het wel mogelijk om afspraken vast te leggen over de ontwikkeling en is al afgesproken om extra sturing te kunnen hebben. De gemeente heeft (zal) aan de ontwikkeling een aantal voorwaarden gesteld (stellen) in de koop-, samenwerkings- en anterieure overeenkomst. Aanvullend op deze overeenkomsten zijn nadere privaatrechtelijke afspraken mogelijk. De grens ligt echter bij het geven van een overheidsopdracht. Voorkomen moet worden dat een overeenkomst met ontwikkelplicht voor Panopticon feitelijk gezien kan worden als overheidsopdracht. In dat geval is namelijk sprake van een aanbestedingsplicht voor de gemeente. Binnen dat spanningsveld kunnen afspraken en voorwaarden tussen partijen worden opgenomen. Hierna wordt specifiek ingegaan op de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden.



Illustratie opschortende voorwaarden en alternatieve sturingsmogelijkheden na het besluit terugkooprecht

Schema lange termijn



Het ontbindingsrecht met terugkoopoptie diende twee doelen:

- 1) om toe te zien op de realisatie van academisch onderwijs, waarvoor het Koepelterrein is aangekocht door de gemeente en doorverkocht aan Panopticon, en
- 2) om te voorkomen dat Panopticon het Koepel(terrein) doorverkoopt aan derde(n) met andere doeleinden dan waarvoor de Koopovereenkomst was bedoeld.

De kans dat dit laatste gebeurt, is overigens bijzonder klein geworden na de doorlevering van het omliggende terrein aan Elan Wonen en Duwo in juni 2018.

Publiekrechtelijke mogelijkheden

1. Bestemmingsplan (met functiewijziging) vaststellen en omgevingsvergunning verlenen.

Nadat de opschortende voorwaarden die zijn gesteld aan het besluit over het afzien van het ontbindings/terugkooprecht zijn ingevuld, heeft de gemeente geen terugkooprechten meer. De financiering voor de herontwikkeling is dan toegezegd. Dan is er nog geen onherroepelijk omgevingsvergunning voor de functiewijziging.

De gemeente heeft een publiekrechtelijke rol bij de begeleiding van de ruimtelijk-planologische procedure, waarbij het Stedenbouwkundig Plan wordt getoetst aan de door de raad vastgestelde Nota van Ambities en Eisen. Voor de aan te vragen omgevingsvergunning dient Panopticon een goede ruimtelijke onderbouwing te leveren.

De gemeente kan vervolgens via het bestemmingsplan sturen op het mogelijk maken van een 'campus hoger onderwijs' (en overige functies, zie ook de Nota van Ambities en Eisen). Nadat er een



onherroepelijk bestemmingsplan is en de omgevingsvergunning verleend is, kan Panopticon de herontwikkeling starten.

Privaatrechtelijke mogelijkheden

Behalve het ontbindingsrecht met een terugkooprecht zijn er nog andere sturingselementen opgenomen in de huidige Koopovereenkomst, zoals het vervreemdingsverbod, twee verrekenbedingen ingeval er meerwaarde mocht worden gecreëerd en een anti-speculatiebeding. Die sturingselementen blijven gedurende de looptijd van de overeenkomst in stand zolang deze niet worden gewijzigd (dwz tot 10 april 2027).

1. Voorwaarden verbinden aan het afzien van ontbindingsrecht

Om een besluit te nemen af te zien van het ontbindingsrecht, kunnen bovendien voorwaarden worden gesteld waaraan voldaan moet worden voordat het besluit van kracht wordt, namelijk:

- a. het verkrijgen van toezeggingen op volledige financiering, en
- b. het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de restauratie.

Toelichting:

Zodra de financiering van de herontwikkeling is gegarandeerd/toegezegd is er voldoende zekerheid dat de ontwikkeling wordt ingezet. De banken zullen, voordat zij het geld daadwerkelijk overmaken, als eis stellen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen/functiewijziging onherroepelijk moet zijn, zodat de onderwijsdoelen gehaald kunnen worden.

Zodra de aangevraagde omgevingsvergunning voor de restauratie is verleend (en onherroepelijk is), zal er worden geïnvesteerd in de restauratie van het Rijksmonument met financiering (op basis van een achtergestelde lening) van het Nationaal Restauratie Fonds, waardoor het gebouw bezwaard wordt met beperkte rechten. Dit betekent dat het terugkooprecht er eveneens af kan, als die omgevingsvergunning ten behoeve van de restauratie onherroepelijk is. Zolang niet wordt geïnvesteerd in de restauratie doordat de vergunning niet onherroepelijk is, blijft het ontbindingsrecht van de gemeente van kracht.

Het voorstel is daarom om een besluit te nemen om af te zien van het terugkooprecht **onder de opschortende voorwaarden van** het verkrijgen van schriftelijke toezeggingen van de volledige financiering, en een onherroepelijke restauratievergunning. Dit betekent dat het terugkooprecht er pas definitief afgaat nadat Panopticon schriftelijk ter beoordeling van de gemeente heeft aangetoond dat de financiering rond is én er een onherroepelijke restauratievergunning ligt. Zolang niet aan die voorwaarden is voldaan, blijft het ontbindingsrecht van de gemeente van kracht. Dit is de belangrijkste stap voor de gemeente om los te kunnen laten.

2. Deelname aan stuurgroep en projectgroep Sok.

De gemeente heeft geen rol bij het voorbereiden of uitwerken van de onderwijsplannen, maar kan wel erop toezien dat maximale inspanningen worden verricht om de academische accreditatie te verkrijgen door deelname aan de stuurgroep en projectgroep ter uitwerking van de Sok. Hierdoor is de gemeente partner van het traject. Overigens kan de gemeente ervoor kiezen om sommige



afspraken uit de Sok pas te zullen inzetten als de academische accreditatie er is, om zodoende het academische niveau waar mogelijk te stimuleren (scenario UITGEBREID in het Plan van Aanpak ter uitwerking van de Sok).

3. *Aangaan van een 2^e Allonge met Panopticon*

In een tweede allonge op de koopovereenkomst met Panopticon kunnen eveneens zekerheden worden verkregen, door:

- *Vastleggen besluit terugkooprecht met de opschortende voorwaarden:*
In een Allonge II wordt het besluit over het afzien van het terugkooprecht vastgelegd. Door het moment van ondertekenen uit te stellen totdat de SRH en GSE het huurcontract met Panopticon hebben getekend, kan weer iets meer zekerheid worden verkregen. Mogelijk kan het moment van ondertekening samenvallen, net als de Sok, om de tijdsdruk niet verder op te voeren. De concept Allonge II is bijgevoegd in **bijlage 3**.
- *Wijzigen vervreemdingsverbod:*
In de Koopovereenkomst is een vervreemdingsverbod in artikel 20C opgenomen. Deze zal moeten worden gewijzigd aan de nieuwe situatie en vastgelegd in de Allonge II. Zo kan worden vastgelegd dat Panopticon, zolang de Sok niet is uitgewerkt, het Koepelgebouw niet mag vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente (met uitzondering van die gevallen die nodig zijn om financiering aan te trekken voor het project), en waarbij de gemeente toestemming niet mag weigeren indien verkoop plaatsvindt om een faillissement af te wenden en/of waarbij via een kettingbeding alle verplichtingen die op Panopticon berusten uit hoofde van de Koopovereenkomst en de Allonge I en II dienen te worden overgenomen door de aankopende partij. Dit is verwerkt in de concept Allonge II (**bijlage 3**).

4. *Alternatieve sturingsmogelijkheden die niet worden aangewend*

Er zijn nog enkele andere opties voor sturing mogelijk, die vanwege de financiële consequenties en risico's voor de gemeente, door het college niet zijn meegenomen in het voorgestelde besluit:

- De termijn voor het terugkooprecht wijzigen, bv vasthouden aan mogelijkheid tot terugkopen tot aan onherroepelijke omgevingsvergunning voor herontwikkeling, of zelfs tot aan opleveren van het her-ontwikkelde gebouw;
- met Panopticon een 1^e recht op koop overeenkomen voor de periode nadat het terugkooprecht is vervallen. De gemeente zou dan bereid moeten zijn om de portemonnee te trekken voor een pand in ontwikkeling, aangezien je dan koopt tegen marktconforme prijs die op dat moment onafhankelijk moet worden bepaald, waarbij de financiële risico's groter worden. Bovendien geeft het reeds vastgelegde vervreemdingsverbod voldoende sturing.

Ook is er een mogelijkheid dat de gemeente deelneemt als vennoot en een deel van het 'eigen vermogen' levert. Dat hangt natuurlijk af van het prospectus, en is op dit moment niet overwogen, en kan eventueel indien gewenst op een later moment worden besloten.