



Onderwerp Ontbindingsrecht en terugkooprecht Koepelgevangenis	
Nummer	2019/329375
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5113979
Email	kkapteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	Op 18 april jl. heeft de gemeenteraad haar zienswijze gegeven op het voorgenomen collegebesluit (2019/105283) om af te zien van het ontbindingsrecht (met terugkoopoptie) op de Koepelgevangenis zoals opgenomen in de koopovereenkomst van 14 maart 2017 met stichting Panopticon. Met dit besluit geeft het college invulling aan de zienswijze van de gemeenteraad. Dit betekent dat: 1. Het college af ziet van het ontbindingsrecht van de koopovereenkomst en de mogelijkheid om het bij Panopticon verblijvende gedeelte van het verkochte terug te kopen, onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van volledige financiering door Panopticon voor de herontwikkeling uiterlijk per 1 december 2019, en een in werking getreden omgevingsvergunning voor restauratie van de Koepelgevangenis. 2. Het college momenteel niet toe staat dat onderdelen van het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis worden vervreemd of daarop een zakelijk recht wordt gevestigd, zolang de financiering niet is verkregen. 3. Het college een eerste recht op koop vastlegt voor de periode nadat het hiervoor genoemde ontbindingsrecht volledig is uitgewerkt. Dit wordt vastgelegd in de bijbehorende allonge II op de koopovereenkomst met Panopticon (zie bijlage 1). In de plaats van de mogelijkheid om via vervreemding of zakelijk recht voorfinanciering te verkrijgen, zal het college zich verder inspannen om, ingeval Panopticon niet in staat is gebleken om aan de opschortende voorwaarden te voldoen en de gemeente alsnog de koopovereenkomst ontbindt, bij verkoop van de Koepelgevangenis de herbruikbare plannen en onderzoeken voor de Koepel

	mee te verkopen, om zodoende de door Panopticon / HBB gemaakte plankosten voor de herontwikkeling van de Koepelgevangenis¹ te proberen bij de verkoop van de Koepelgevangenis deels te vergoeden. Het college zet met dit besluit een belangrijke stap om de komst van een academische onderwijscampus en innovatiecentrum voor het MKB en startups in een multifunctioneel complex dichterbij te brengen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	• Raadsinformatiebrief met aanvullende informatie over het voorgenomen besluit ontwikkeling Koepel (2019/308523) • Voorgenomen besluit van het college tot de ontwikkeling van de Koepel (2019/105283) • Besluit van het college tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs Koepel (2018/814829) • Besluit van het college ter afronding van de toetsing van de Letters of Intent van Panopticon met onderwijspartners (2018/186410) • Besluit over het aangaan van de Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon (2018/244277) • Besluit over de aankoop en verkoop van de Koepelgevangenis (2017/61860)
Besluit College d.d. 28 mei 2019	Het college besluit, op basis van de zienswijze van de raad d.d. 18 april jl. op het eerdere voorgenomen besluit (2019/105283), en in navolging van het collegebesluit van 18 december 2018 om de Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel (Sok) aan te gaan, om: 1. af te zien van het ontbindingsrecht (met terugkoopoptie) in artikel 20A van de koopovereenkomst d.d. 14 maart 2017 met stichting Panopticon betreffende de Koepelgevangenis, onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van een volledige financiering door Panopticon voor de herontwikkeling uiterlijk per 1 december 2019, en een in werking getreden

¹ Aan vergoedbare plan- en onderzoekskosten moet worden gedacht aan plannen en onderzoeken die zijn verricht voor de herontwikkeling van de Koepelgevangenis en die herbruikbaar zijn voor de koper die de Koepelgevangenis na selectieprocedure van de gemeente koopt. Kosten die tot het normale ondernemersrisico behoren komen niet voor vergoeding in aanmerking.



	omgevingsvergunning voor restauratie van de Koepelgevangenis; - na 1 december 2019 gebruik te maken van het onder 1 genoemde ontbindingsrecht (met terugkoopoptie) als en nadat per die datum de volledige financiering door Panopticon niet is aangetoond; - het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in artikel 20C van de koopovereenkomst gewijzigd aan te gaan en te verlengen totdat voldaan is aan de hiervoor onder 1) genoemde opschortende voorwaarden; - met Panopticon af te spreken dat zij voor het bij haar in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis een recht op eerste koop verleent aan de gemeente. Dit wordt gevestigd voor de periode van 10 jaar ingaande op het moment dat de terugkoopoptie, behorende bij het ontbindingsrecht conform het voorgaande besluit onder 1) is komen te vervallen, met uitzondering van de directiewoningen waarvoor het recht op eerste koop wordt verleend tot het moment dat de woningen conform het stedenbouwkundig plan zijn ontwikkeld tot hotel en zodanig in gebruik zijn genomen; - geen gebruik te maken van het recht van eerste koop op het moment dat Panopticon de directiewoningen conform de door haar gesloten voorwaardelijke koopovereenkomst kan leveren aan HBB als en nadat het vervreemdingsverbod is beëindigd en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat na de vervreemding de woningen worden ontwikkeld conform het stedenbouwkundig plan voor de Koepelgevangenis; - de afspraken als gevolg van dit besluit vast te leggen in een allonge II op de koopovereenkomst (zie bijlage 1), - in te stemmen met de brief aan Panopticon en HBB (bijlage 2); - wethouder Roduner te mandateren om op grond van een juridische toetsing eventuele tekstuele verbeteringen en redactionele wijzigingen in de concept allonge II en concept brief aan Panopticon en HBB door te voeren; - op de bij dit besluit behorende bijlage 3 geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. de secretaris, de burgemeester,
--	--

1. Inleiding

Op 19 maart 2019 heeft het college zijn voornemen geuit om af te zien van het ontbindings- en terugkooprecht in de koopovereenkomst voor de Koepelgevangenis, onder twee opschortende voorwaarden namelijk het verkrijgen van volledige financiering en een in werking getreden restauratievergunning, en om dit vast te leggen in een tweede allonge op de koopovereenkomst. In de allonge was de mogelijkheid conform de koopovereenkomst opgenomen om, ten behoeve van de (voor)financiering voor de herontwikkeling van de Koepelgevangenis, de twee directiewoningen op het complex te vervreemden en/of daarop een zakelijk recht te vestigen. Bij bespreking in de commissie Ontwikkeling op 4 april jl., bleek dat de commissie grote bezwaren heeft tegen het toestaan van vervreemden van delen van het eigendom van Panopticon ofwel tegen het vestigen van een zakelijk recht. Op grond daarvan heeft het college een raadsinformatiebrief opgesteld met aanvullende informatie voor drie onderdelen van het voorgenomen besluit:

- het al dan niet opnemen van een uiterste termijn voor Panopticon om te voldoen aan de opschortende voorwaarden;
- een alternatief voor artikel 3.1 van de (concept) allonge I, zijnde het mogen vervreemden van onderdelen van de Koepel t.b.v. financiering voordat Panopticon aan de opschortende voorwaarden voldoet;
- een aanscherping van artikel 3.3 van de (concept) allonge II, zijnde het niet mogen weigeren van toestemming voor vervreemding voordat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden.

De raad heeft op basis hiervan op 18 april jl. haar zienswijze gegeven over het voorgenomen besluit. Deze zienswijze luidt als volgt:

1.3 De raad kan zich vinden in het voorgenomen besluit van het college om af te zien van het ontbindingsrecht van de koopovereenkomst, onder de genoemde opschortende voorwaarden en vraagt het college om gebruik te maken van de terugkoopoptie als de volledige financiering op 1 december 2019 niet is aangetoond.

1.5 De raad vraagt het college expliciet om als gemeente niet bij te dragen aan een eventuele investeringsvraag van Panopticon, ook niet als de financiering onverhoopt niet behaald wordt.

1.6 De raad vraagt door te gaan met de boekenonderzoeken totdat het terugkooprecht definitief is losgelaten, dit om beter te kunnen afwegen of de gemeente alsnog gebruik moet maken van haar terugkooprecht.

2.6 De raad spreekt een voorkeur uit voor het scenario waarbij de woningen eigendom blijven van Panopticon, HBB een lening verstrekt aan Panopticon in ruil voor de toezegging van de gemeente aan HBB/Panopticon dat bij een evt. tender of doorverkoop de gemaakte plannen van HBB/Panopticon



mede worden aangeboden, of gezocht wordt naar een vorm van tender/doorverkoop waarbij de plankosten van HBB/Panopticon kunnen worden gewaardeerd en vergoed.

2.8 De raad vraagt het college in de Allonge II op te nemen dat de gemeente het recht op eerste koop krijgt vanaf het moment dat het huidige terugkooprecht volledig is losgelaten, dit tegen de waarde van een onafhankelijk uitgevoerde taxatie.

3.2 De raad kan zich vinden in de samenwerkingsovereenkomst, maar vraagt het college nog niet akkoord te gaan met het BASIS pakket, er voor nu alleen sprake kan zijn van tijdelijke, ambtelijke ondersteuning. Over de definitieve inzet moet later een raadsbesluit genomen worden.

Op basis van deze zienswijze van de raad heeft het college overlegd met Panopticon en HBB. De uitkomst van dit overleg komt tegemoet aan de zienswijze van de raad en wordt daarom vastgelegd in de bijbehorende allonge II.

2. Besluitpunten college

Het college besluit, op basis van de zienswijze van de raad d.d. 18 april jl. op het eerdere voorgenomen besluit (2019/105283), en in navolging van het collegebesluit van 18 december 2018 om de Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel (Sok) aan te gaan, om:

- 1) af te zien van het ontbindingsrecht (met terugkoopoptie) in artikel 20A van de koopovereenkomst d.d. 14 maart 2017 met stichting Panopticon betreffende de Koepelgevangenis, onder de opschortende voorwaarden van het verkrijgen van een volledige financiering door Panopticon voor de herontwikkeling uiterlijk per 1 december 2019, en een in werking getreden omgevingsvergunning voor restauratie van de Koepelgevangenis;
- 2) na 1 december 2019 gebruik te maken van het onder 1 genoemde ontbindingsrecht (met terugkoopoptie) als en nadat per die datum de volledige financiering door Panopticon niet is aangetoond;
- 3) het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in artikel 20C van de koopovereenkomst gewijzigd aan te gaan en te verlengen totdat voldaan is aan de hiervoor onder 1) genoemde opschortende voorwaarden;
- 4) met Panopticon af te spreken dat zij voor het bij haar in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis een recht op eerste koop verleent aan de gemeente. Dit wordt gevestigd voor de periode van 10 jaar ingaande op het moment dat de terugkoopoptie, behorende bij het ontbindingsrecht conform het voorgaande besluit onder 1) is komen te vervallen, met uitzondering van de directiewoningen waarvoor het recht op eerste koop wordt verleend tot het moment dat de woningen conform het stedenbouwkundig plan zijn ontwikkeld tot hotel en zodanig in gebruik zijn genomen;
- 5) geen gebruik te maken van het recht van eerste koop op het moment dat Panopticon de directiewoningen conform de door haar gesloten voorwaardelijke koopovereenkomst kan

leveren aan HBB als en nadat het vervreemdingsverbod is beëindigd en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat na de vervreemding de woningen worden ontwikkeld conform het stedenbouwkundig plan voor de Koepelgevangenis;

- 6) de afspraken als gevolg van dit besluit vast te leggen in een allonge II op de koopovereenkomst (zie **bijlage 1**),
- 7) in te stemmen met de brief aan Panopticon en HBB (**bijlage 2**);
- 8) wethouder Roduner te mandateren om op grond van een juridische toetsing eventuele tekstuele verbeteringen en redactionele wijzigingen in de concept allonge II en concept brief aan Panopticon en HBB door te voeren;
- 9) op de bij dit besluit behorende **bijlage 3** geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op grond van artikel 86 van de Gemeentewet, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt Panopticon in staat gesteld om vervolg te geven aan het realiseren van een 'University of Small and Medium Business' (USMB) in de voormalige Koepelgevangenis, die daarnaast wordt herontwikkeld tot een multifunctioneel en verduurzaamd Rijksmonumentaal gebouw met o.a. een kennis- en innovatiecentrum voor het MKB (Cupola XS), een filmtheater en horeca.

Met het hoger onderwijs en de 250 studentenwoningen van Duwo, wordt het gehele Koepelterrein conform het nog vast te stellen stedenbouwkundig plan (*) tot een volwaardige campusomgeving ontwikkeld.

() het stedenbouwkundig plan is in concept gereed, en zal na afstemming met de omgeving en de ARK worden aangeboden aan het college om het ter inzage te leggen.*

4. Argumenten

Aanvullend op de argumenten in het eerdere voorgenomen besluit d.d. 19 maart 2019 (2019/105283):

1. *Het besluit om vervreemding van de directiewoningen vooralsnog niet toe te staan totdat is voldaan aan de opschortende voorwaarden komt tegemoet aan de zienswijze van de raad*

Op basis van de hiervoor vermelde zienswijze van de raad heeft het college het voorgenomen besluit met betrekking tot wijziging van het vervreemdingsverbod aangepast.

Aanvullend hierop heeft het college gemeend om artikel 3.2 (in eerdere versie 3.3.) van de concept allonge II aan te scherpen, conform de zienswijze van de raad om geen vervreemding toe te staan. In artikel 3.3 was opgenomen dat de gemeente toestemming niet zou mogen weigeren ingeval



vervreemding noodzakelijk is om een dreigend faillissement af te wenden. Gehoord hebbende de discussie in de commissie en de raad, heeft het college gemeend om die vervreemding niet onmogelijk te maken maar (conform 3.1) dat hiervoor altijd toestemming van de gemeente voor nodig is. Hierdoor heeft de gemeente meer greep. Het college heeft tevens gemeend om naast de opschortende voorwaarde voor het opheffen van het vervreemdingsverbod volgens de zienswijze, zijnde het verkrijgen van volledige financiering, tevens op te nemen de tweede opschortende voorwaarde voor het opheffen van het ontbindingsrecht, zijnde het verkrijgen van een in werking getreden restauratievergunning. Hierdoor valt het beëindigen van het vervreemdingsverbod gelijktijdig met het beëindigen van het ontbindingsrecht. Hierdoor wordt een denkbeeldige situatie voorkomen, waarin vervreemding mogelijk is terwijl de gemeente nog haar ontbindingsrecht zou kunnen invoeren.

2. Opname van recht van eerste koop komt tegemoet aan de zienswijze van de raad

De raad heeft het college gevraagd om een recht van eerste koop af te spreken nadat het ontbindingsrecht is komen te vervallen. Door het overnemen van deze zienswijze geeft het college gehoor aan de raad om meer greep op de gewenste ontwikkeling van de koepel te borgen en een mogelijkheid voor de gemeente te behouden om het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis aan te kunnen kopen als Panopticon failliet zou gaan. Hierover heeft het college overlegd met Panopticon. Panopticon vindt een recht van eerste koop onwenselijk omdat het haar belemmert in het aantrekken van financiers, en zij meent dat het niet zuiver is om dit twee jaar na het sluiten van de koopovereenkomst als extra voorwaarde toe te voegen.

Desalniettemin heeft Panopticon begrip voor de wens en is bereid het recht van eerste koop te verlenen aan de gemeente. Voorwaarde is daarbij wel dat de koopprijs dan kan worden bepaald op basis van een voorwaardelijke koopovereenkomst met een kandidaat-koper, waarna het vervolgens op grond van het eerste recht aan de gemeente wordt aangeboden tegen dezelfde voorwaarden. Dit is geregeld in artikel 4.2 van de allonge II. Als en nadat de gemeente geen gebruik maakt van de aanbieding, kan Panopticon het daarna niet voor een lagere prijs verkopen aan een derde partij. Indien Panopticon geen koper heeft en het aan de gemeente zou aanbieden, dan wordt de waarde bepaald op basis van taxatie waarvoor op dat moment de grondslag en procedure moeten worden bepaald. Dit is geregeld in artikel 4.1 van de allonge II.

Voor Panopticon is ook belangrijk dat het recht van eerste koop niet een participant/commandite verhindert om zijn of haar aandeel te verkopen binnen de kring van commandites of aan een externe koper, die dan natuurlijk wel toe moet treden tot de CV (deze partij koopt namelijk een "participatie").

3. Met het besluit om geen gebruik te maken van het recht van eerste koop voor de directiewoningen biedt de gemeente ruimte voor de levering aan HBB, waarbij het recht van eerste koop wordt doorgelegd tot het moment van ingebruikname

Het is de gemeente op basis van een door Panopticon overgelegde koopovereenkomst bekend dat Panopticon de directiewoningen van het Koepelgevangeniscomplex aan HBB heeft verkocht om

financiering te verkrijgen. Om het recht van eerste koop vast te leggen in de allonge II heeft Panopticon deze overeenkomst op 22 mei jl. aan de gemeente overlegd (eerder had Panopticon deze ten behoeve van de toetsing van de business case ter inzage gegeven). HBB zal de woningen ontwikkelen tot de gewenste en bij het plan behorende hotelfunctie. HBB zal de woningen hiertoe willen vervreemden aan een eindbelegger om de investeringen af te dekken. De vervreemding van de woningen aan HBB is als gevolg van dit besluit pas mogelijk als en nadat Panopticon aan de opschortende voorwaarden voldoet, zijnde de aangetoonde volledige financiering en een in werking getreden restauratievergunning. De koopovereenkomst voldoet aan die voorwaarden.

Aangezien Panopticon een leveringsplicht aan HBB heeft op grond van de koopovereenkomst, en de koopovereenkomst al eerder is gesloten, kan er niet zomaar een recht van eerste koop worden gevestigd zonder instemming van die partijen. Dat betekent namelijk een verzwaring van de rechten die al uit hoofde van de koopovereenkomst op de woningen berusten (en worden doorgelegd). Panopticon en HBB zijn akkoord gegaan om daar bovenop het recht op eerste koop aan de gemeente te verlenen, maar uiterlijk tot het moment dat de directiewoningen zijn ontwikkeld en als hotel in gebruik worden genomen door de exploitant. In de concept allonge II is vastgelegd dat een recht van eerste koop tezamen met de andere verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst en allonge I en II én de Sok academisch onderwijs, worden doorgelegd op de verkrijger; voor de woningen is die periode dus korter dan voor het resterende gedeelte de voormalige Koepelgevangenis. Tegelijk heeft het college aangegeven geen gebruik te maken van haar recht van eerste koop op het moment van vervreemding van de directiewoningen, immers de gemeente zal zich niet opstellen als ontwikkelaar van de woningen. De voorwaarde is dan wel dat de vervreemding plaatsvindt met tot doel de directiewoningen te ontwikkelen tot het beoogde hotel in het kader van het nog vast te stellen integrale stedenbouwkundige plan.

4. Met een brief aan Panopticon en HBB committeert de gemeente zich aan de inspanningsverplichtingen

HBB heeft al veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van de plannen; zij heeft aangegeven vertrouwen te hebben in het verkrijgen van de financiering voor de beoogde planontwikkeling. HBB verkrijgt desalniettemin meer zekerheid als de gemeente aangeeft dat gemaakte plankosten voor de herontwikkeling van de Koepelgevangenis deels worden vergoed als de gemeente alsnog het ontbindingsrecht inroept. Daarom committeert de gemeente zich middels een brief aan de inspanningsverplichting om, als de situatie zich voordoet dat de gemeente gebruik moet maken van het terugkooprecht, een vorm voor doorverkoop of tender te kiezen die het mogelijk maakt om de gemaakte (relevante) plankosten van Panopticon/HBB zoveel als mogelijk te waarderen en vergoeden, conform de zienswijze van de raad. Dit laatste uiteraard binnen de Europese regels voor staatssteun.

Tevens heeft HBB / Panopticon gevraagd of de gemeente kan vastleggen dat zij zich zal inspannen voor het begeleiden van het ruimtelijke planproces. De anterieure overeenkomst tussen Panopticon en de gemeente kent een dergelijke inspanningsverplichting. Omdat HBB bij die overeenkomst geen



partij is, zegt het college via een brief aan Panopticon en HBB toe om zich, binnen de mogelijkheden van de publiekrechtelijke bevoegdheden van haar bestuursorganen, in te spannen om spoedig de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen te verkrijgen voor de ontwikkeling van het integrale stedenbouwkundig plan en herontwikkeling van de Koepelgevangenis (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen), onder het voorbehoud van goede ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager, en de publiekrechtelijke instemmingen van de overige daartoe bevoegde bestuursorganen.

5. Geheimhouding noodzakelijk voor bescherming van belangen van partijen

Het opleggen van geheimhouding op **bijlage 3** is noodzakelijk om belangen van partijen, waaronder die van de gemeente, te beschermen. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet kan het college geheimhouding op een stuk opleggen aan de commissie, als zich één van de belangen bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur voordoet. In dit geval raakt het openbaar maken van het document de economische en financiële belangen van de gemeente, voortvloeiend uit de juridische positie van de gemeente, en worden de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen onevenredig benadeeld. De geheimhouding wordt voor onbepaalde tijd opgelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

Aanvullend op het eerder voorgenomen besluit (2019/105283):

1. Ingeval eventuele vordering(en) tot faillissement van Panopticon leiden, zijn deze vorderingen preferent aan het ontbindingsrecht

Doordat de gemeente niet heeft ingestemd met het toestaan van vervreemding of zakelijk recht, blijft Panopticon in de huidige fase tot aan het verkrijgen van de financiering een zeer beperkte liquiditeit behouden, en loopt HBB met de voorfinanciering het grootste risico. Er bestaat hierdoor een kans dat er vorderingen uitstaan bij Panopticon. Dit vergroot het risico van een faillissement; een uitstaande vordering op Panopticon bij faillissement is preferent, en gaat dan boven een vordering die ontstaat doordat de gemeente haar ontbindingsrecht inroept.

2. Opname van een uiterste termijn is een risico

Door het opnemen van een uiterste termijn voor de eerste opschortende voorwaarde van het verkrijgen van volledige financiering, is er altijd een kans dat Panopticon 95% of zelfs 99% van de financiering rond heeft en zicht heeft op het verkrijgen van 100% financiering, waarbij de gemeente dan het ontbindingsrecht inroept. De raad heeft evenwel nadrukkelijk ervoor gekozen om die uiterste termijn op te nemen, en om ook daadwerkelijk gebruik te maken van het ontbindingsrecht op het moment dat Panopticon op 1 december de volledige financiering niet heeft aangetoond. Overigens neemt dat niet weg dat het besluit te allen tijde op dat moment pas kan en moet worden

genomen op basis van een analyse van de alsdan ontstane situatie. De tweede aan de uiterste termijn gerelateerde opschortende voorwaarde betreft de in werking getreden vergunning ten behoeve van de restauratie. Voor de gemeente is het van belang dat deze vergunning daadwerkelijk is verleend. In het voorkomende geval waarbij de volledige financiering is aangetoond en de restauratievergunning is verleend maar door onvoorziene omstandigheden nog niet in werking is getreden, dan treedt het college in overleg met Panopticon over de dan ontstane situatie.

3. Opname van het recht van eerste koop voegt weinig toe aan de zekerheden die de gemeente al heeft, en is niet gestoeld op aanwijsbaar belang op lange termijn

De gemeente heeft al diverse instrumenten om greep te houden nadat het ontbindingsrecht is komen te vervallen, zoals het anti-speculatiebeding in artikel 17 van de koopovereenkomst geldig tot 10 april 2027, de samenwerkingsovereenkomst en het nog vast te stellen bestemmingsplan. Een recht van eerste koop wordt doorgaans door de verkoper voorgesteld met het oog op het eventueel zelf kunnen gebruiken van het te verkopen vastgoed, dan wel om het vastgoed zelf te herontwikkelen. In het geval van de Koepelgevangenis is het belang van de gemeente in hoofdzaak gelegen in het "greep houden" voor het geval dat de Koepelgevangenis niet ontwikkeld wordt, dus totdat er een onherroepelijke bouwvergunning ligt of het gebouw in gebruik is genomen. Nadat de Koepelgevangenis ontwikkeld is, is er geen aanwijsbaar belang om voor andere doeleinden een recht van eerste koop te hebben en te houden. Daarom is voor het recht van eerste koop een termijn van 10 jaar aangehouden, vergelijkbaar met de overige controlerende bepalingen uit de koopovereenkomst. Voor de directiewoningen is die periode korter, zie bij het 5^e punt hierna. Voor de woningen was al een verkoopovereenkomst gesloten.

4. Uitvoering van het recht van eerste koop is juridisch beperkt als een kandidaat-koper bereid is meer te betalen dan getaxeerde waarde

De situatie is mogelijk dat een derde partij bereid is om een bepaalde koopprijs te betalen, op basis waarvan Panopticon het vervolgens voor die prijs als eerste rechthebbende aan de gemeente aanbiedt. Als de gemeente gebruik zou willen maken van het recht en vervolgens op eigen kosten een taxatie laat verrichten die lager uitvalt, dan kan de gemeente op basis van de overeengekomen allonge II vervolgens niet onderhandelen over de koopprijs. Het is 'take it or leave it'; echter de gemeente is, mitsdien zij bereid zou zijn de hogere koopprijs te betalen, als overheidsorgaan gebonden aan staatssteunregels. Dit kan inhouden dat de gemeente op dat moment moet afzien van aankoop. Echter, Panopticon mag het bij haar in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis daarna ook niet voor een lagere prijs verkopen aan een derde. Ingeval Panopticon geen koper heeft maar desalniettemin aan de gemeente zou willen verkopen, dan zal de koopprijs op basis van taxatie moeten worden bepaald. De grondslagen voor de taxatie kunnen overigens pas op dat moment worden bepaald.



5. Het vestigen van een recht van eerste koop is een aanvullend recht nadat er al een (voorwaardelijke) koopovereenkomst voor de directiewoningen was gesloten

Panopticon heeft een (voorwaardelijke) koopovereenkomst gesloten met HBB voor verkoop van de woningen. Partijen hebben de ontbindende en opschortende voorwaarden en de verplichtingen die uit hoofde van de koopovereenkomst op de panden rusten, opgenomen in deze koopovereenkomst. Panopticon heeft hierdoor pas een leveringsverplichting nadat het in de koopovereenkomst opgenomen vervreemdingsverbod is komen te vervallen. Deze leveringsverplichting is een ouder recht dan het nu overeengekomen recht van eerste koop. Omdat de gemeente echter nu al besluit om geen gebruik te maken van het recht van eerste koop (zie besluitpunt 5) ingeval de directiewoningen aan HBB worden verkocht, zal er geen belemmering voor levering aan HBB bestaan. Wel wordt de levering van de directiewoningen verzwaard met nieuwe verplichtingen. HBB heeft hiermee moeten instemmen. Op de verkrijger van de directiewoningen wordt namelijk naast de verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst, zoals het anti-speculatiebeding (met gemeente) en de verrekenclausules (met het Rijk), nu ook een recht van eerste koop doorgelegd middels een kettingbeding. HBB heeft hiermee ingestemd onder de afspraak dat het recht van eerste koop wordt verleend tot het moment waarop de woningen tot hotel zijn herontwikkeld in als zodanig in gebruik worden genomen. Panopticon en HBB zullen deze aanvullende voorwaarde moeten regelen bijv. in de uiteindelijke leveringsakte.

6. Uitvoering

Het college neemt thans een besluit over het ontbindingsrecht en het aangaan van de tweede allonge, met inachtneming van de zienswijze van de raad. Dit besluit wordt per ommekeer medegedeeld aan betrokken partijen, en is vanaf dat moment rechtsgeldig. Het moment van ondertekenen van de Sok, de huurovereenkomst van Panopticon met SRH/GSE en de allonge II is bepaald op 3 juni aanstaande.

Panopticon is vervolgens aan zet om de financiering voor de herontwikkeling te verkrijgen en een aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling in te dienen. De gemeente heeft momenteel de door Panopticon aangevraagde restauratievergunning in behandeling.

Als vervolg zullen SRH en GSE de aangekondigde onderwijsentiteit oprichten; ook wordt het overleg met InHolland opgestart om tot afstemming van het onderwijs curriculum te komen. Na het ondertekenen van de Sok neemt Panopticon de regie om tot inrichting en bemensing van de projectorganisatie te komen. De gemeente zal zich op grond van een nog te nemen besluit over het plan van aanpak intern organiseren voor de uitvoering van de Sok. Over de capaciteitsinzet (het plan van aanpak) voor de Sok bereidt het college nog een besluit voor, dat eerst aan de raad wordt voorgelegd. Tot die tijd is overeenkomstig de zienswijze van de raad sprake van een tijdelijke minimale inzet van gemeentelijk personeel.

Voor het stedenbouwkundige plan worden de komende maanden de volgende stappen gezet. Na consultatie van de buurt en na overeenstemming met de gemeente en ARK wordt het stedenbouwkundig plan ter visie gelegd. Vervolgens wordt het stedenbouwkundige plan na consultatie van de commissie Ontwikkeling door het college vastgesteld. Daarna start de bestemmingsplanprocedure voor de functiewijziging en bouwmogelijkheden op het gehele terrein van de Koepelgevangenis, inclusief de bij Duwo en Elan Wonen in eigendom zijnde perceelgedeelten. Daartoe dienen Elan, Duwo en Panopticon een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. De gemeente heeft hier haar publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheden.

Vooruitlopend op de functiewijziging voor de Koepelgevangenis en het omliggende terrein, heeft Panopticon een omgevingsvergunning voor de restauratiewerkzaamheden aangevraagd. Deze is in behandeling genomen en daarmee wordt een substantieel deel van de financiering via het Nationaal Restauratie Fonds zeker gesteld. Na het in werking treden van de vergunning kan, zonder beroep/voorlopige voorziening, gestart worden met de restauratiewerkzaamheden. Er kan dan nog niet gestart worden met werkzaamheden voor de wijziging van de functie.

7. Bijlagen

1. Allonge II op de Koopovereenkomst met stichting Panopticon
2. Brief aan Panopticon en HBB over de inspanningsverplichtingen van de gemeente
3. Advies van Pels Rijcken op de Allonge II d.d. 23 mei 2019 **GEHEIM**