

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b><br>Financiering herontwikkeling Koepel |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nummer                                                  | 2019/952700                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Portefeuillehouder                                      | Roduner, F.J.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Programma/beleidsveld                                   | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Afdeling                                                | PCM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Auteur                                                  | Kapteijn, K.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Telefoonnummer                                          | 023-5113979                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Email                                                   | kkapteijn@haarlem.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Kernboodschap                                           | <p>In juni 2019 heeft het college op basis van de zienswijze van de raad besloten om af te zien van het ontbindingsrecht onder de opschortende voorwaarde dat er een in werking getreden omgevingsvergunning ligt voor de restauratie van de Koepel, en van het verkrijgen van volledige financiering voor de herontwikkeling, uiterlijk op 1 december 2019. De raad heeft in haar zienswijze van 18 april 2019 gevraagd aan het college om gebruik te maken van de terugkoop-optie (NB ontbindingsrecht) als de volledige financiering op 1 december 2019 niet is aangetoond.</p> <p>Aan de opschortende voorwaarde van de restauratievergunning is inmiddels voldaan. Over de financiering heeft Panopticon op 29 november 2019 een pakket documenten vertrouwelijk aan het college overhandigd. Hierna dient het college uiterlijk binnen drie weken schriftelijk aan Panopticon te laten weten of de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.</p> <p>Een accountant heeft zowel een onafhankelijke toets uitgevoerd van de prospectus met de geactualiseerde business case als van de gehele financiering van het vreemd en eigen vermogen van de business case. Daarnaast heeft afdeling Concerncontrol inzage gekregen in alle beschikbare documenten ten einde de volledigheid van de financiering te kunnen beoordelen.</p> <p>De accountant komt tot het oordeel dat de projectinvestering van de business case volledig is onderbouwd met getekende overeenkomsten met alle leveranciers (bouwer, aannemers, installateurs etc.), en dat de financiering van het volledige eigen vermogen door zowel Stichting Panopticon (middels de koopovereenkomsten voor het Administratiegebouw als de Directeurswoningen) als door andere participanten contractueel verplichtend is vastgelegd in participatieovereenkomsten. Tenslotte is de financiering van het vreemd vermogen door de bank onderbouwd met een termsheet, op grond waarvan het aannemelijk is dat de financiering daadwerkelijk tot stand komt als de</p> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>omgevingsvergunning er ligt. Afdeling Concerncontrol komt na bestudering van de stukken ter plaatse van het accountantskantoor tot hetzelfde oordeel, waarbij ook de contracten met de huurders zijn bevestigd.</p> <p>Volgens het college is op basis van de aangeleverde informatie vóór de deadline van 1 december aangetoond dat de volledige financiering van de herontwikkeling is verkregen en/of wordt verkregen op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend/onherroepelijk wordt, waarmee aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Het college is diensgevolge niet voornemens om nog beroep te doen op het ontbindingsrecht.</p> <p>Onderdeel van het financieringspakket is de beoogde verkoop van het administratiegebouw aan de horecaondernemer met het doel er de in het bestemmingsplan beoogde ondersteunende hotelfunctie in te realiseren. De verkoop is onder voorbehoud van gemeentelijke toestemming dan wel opgeheven vervreemdingsverbod cf. artikel 3.2 van allonge II, én onder het voorbehoud dat de gemeente heeft aangegeven geen gebruik te maken van haar recht van eerste koop cf. artikel 4 van allonge II. Panopticon heeft per brief aan het college gevraagd of zij gebruik wil maken van het recht op eerste koop van het Administratiegebouw indien en nadat het college schriftelijk heeft bevestigd dat is voldaan aan de opschortende voorwaarden.</p> <p>Het college heeft besloten om geen gebruik te maken van dit recht van eerste koop waardoor Panopticon in staat wordt gesteld dit gebouw te verkopen om er de hotelfunctie te realiseren als integraal onderdeel van het stedenbouwkundige plan en bestemmingsplan, en om de opbrengst als eigen vermogen aan te wenden cf. artikel 4.3 van allonge II. Het college vraagt wel om nog enkele aanpassingen te doen in de koopovereenkomst zodat alle bepalingen uit de koopovereenkomst en allonge I en II op de juiste wijze worden doorgelegd.</p> <p>Het college heeft haar conclusie en besluit vastgelegd in een conceptbrief aan Panopticon. Hiermee komt een einde aan een intensieve periode van de reallocatieprocedure. Panopticon wordt hierdoor in staat gesteld om de plannen in samenwerking met de partners verder uit te werken en te gaan realiseren. De gemeente zal verder toezien op het verloop van de ruimtelijk-planologische procedure van de omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan.</p> |
| Behandelvoorstel voor commissie | <p>Het college informeert de commissie Ontwikkeling over de conclusie dat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden waaronder het verkrijgen van de volledige financiering, en over haar besluit om af te zien van het recht van eerste koop van het Administratiegebouw.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Relevante eerdere besluiten                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aanvullende informatie verkoop directiewoningen Koepel (2019/468753)</li><li>- Collegebesluit ontbindingsrecht en terugkooprecht Koepelgevangenis (2019/329375)</li><li>- Wensen en bedenkingen van de gemeenteraad op voorgenomen besluit van het college onder nummer 2019/105283 (besluit ontwikkeling Koepel)</li><li>- Besluit ontwikkeling Koepel (2019/105283)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Besluit College<br>d.d. ....<br>(wordt ingevuld door<br>BC) | <p>Het college van burgemeester en wethouders,<br/>concludeert:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. op basis van de tijdig aangeleverde informatie dat de volledige financiering voor de herontwikkeling is aangetoond, en dat het college dientengevolge geen beroep doet op het ontbindingsrecht,</li><li>2. dat, tezamen met de in werking getreden omgevingsvergunning ten behoeve van de restauratie, is voldaan aan de opschortende voorwaarden van het eerdere besluit om af te zien van de ontbindingsrechten als neergelegd in artikel 20A lid 2 Koopovereenkomst / artikel 18A lid 2 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis,</li></ol> <p>en besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. dat zij geen gebruik zal maken van het aanbod van Panopticon om het Administratiegebouw aan te kopen conform het in artikel 4 allonge II vastgelegde recht van eerste koop, en waardoor Panopticon in staat is om het te verkopen met het doel om (i) de ondersteunende hotelfunctie conform het ontwerp bestemmingsplan te realiseren en ii) de opbrengst conform artikel 4.3 aan te wenden als eigen vermogen in de commanditaire vennootschap,</li><li>4. de concept brief aan Panopticon (<b>bijlage 8</b>) vast te stellen en na bespreking ervan in de commissie Ontwikkeling op 10 december a.s. in definitieve versie te verzenden,</li><li>5. op de bij dit besluit behorende <b>bijlagen 2, 3, 4, 5, 6 en 7</b> 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.</li></ol> <p>de secretaris, de burgemeester,</p> |

## 1. Inleiding

In juni 2019 heeft het college op basis van de zienswijze van de raad besloten om af te zien van het ontbindingsrecht onder de opschortende voorwaarde dat er een in werking getreden omgevingsvergunning ligt voor de restauratie van de Koepel, en van het verkrijgen van volledige financiering voor de herontwikkeling, uiterlijk op 1 december 2019. De raad heeft in haar zienswijze van 18 april 2019 gevraagd aan het college om gebruik te maken van de terugkoop-optie (NB ontbindingsrecht) als de volledige financiering op 1 december 2019 niet is aangetoond.

Aan de opschortende voorwaarde van de restauratievergunning is inmiddels voldaan. Panopticon heeft op 29 november 2019 een pakket documenten vertrouwelijk aan het college overhandigd, bestaande uit een aanbiedingsbrief (**bijlage 1**), en 5 bijlagen. Dit zijn de accountantscontrole op de integrale business case (**bijlage 2, GEHEIM**) met een aanvullende verklaring met als bijlage de actuele investeringsbegroting, onderdeel van de prospectus (**bijlage 3, GEHEIM**), de Assurance-rapportage over de prospectus t.b.v. de investeerders (**bijlage 4, GEHEIM**), een brief met het verzoek om het Administratiegebouw te mogen verkopen aan beoogde koper (**bijlage 5, GEHEIM**) volgens bijgaande koopovereenkomst (**bijlage 6, GEHEIM**). Hierna dient het college uiterlijk binnen drie weken schriftelijk aan Panopticon te laten weten of de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan. Het behoeft geen toelichting dat de accountant per definitie onafhankelijk is, en het betreffende kantoor is geselecteerd vanwege ervaring met vergelijkbare projecten.

Daarnaast heeft afdeling Concerncontrol inzage gekregen in de volgende voor toetsing van de financiering noodzakelijke documenten:

- getekende huurovereenkomsten,
- getekende overeenkomsten met alle leveranciers voor de realisatie van de Koepel (afbouwgarantie en prijsvaste aannemingsovereenkomst),
- prospectus inclusief assurance rapport van de onafhankelijke accountant Londen en Van Holland,
- getekende participaties t.b.v. eigen vermogen,
- specificatie inbreng eigen vermogen Panopticon,
- financieringsvoorwaarden en reservering financieringsfaciliteit NRF,
- financieringsvoorwaarden Triodosbank. Ook heeft hierna nog een telefonisch gesprek met de vertegenwoordiger van de Triodosbank plaatsgevonden. Triodos levert de bancaire financiering, en is bekend met financiering van vergelijkbare projecten zoals onder andere de Hallen.

Inzage heeft plaatsgevonden bij het accountantskantoor Londen en Van Holland, Petro de Medinalaan 39 in Amsterdam, d.d. 29 november 2019.

De accountant komt tot het oordeel (**bijlage 2a**) dat de projectinvestering van de business case volledig is onderbouwd met getekende overeenkomsten met alle leveranciers (bouwer, aannemers,



installateurs, etc.), en dat de financiering van het volledige eigen vermogen door zowel Stichting Panopticon (middels de koopovereenkomsten voor het Administratiegebouw als de Directeurswoningen) als andere participanten contractueel verplichtend is vastgelegd in participatieovereenkomsten. Tenslotte is ook de financiering van het volledige vreemd vermogen door de bank onderbouwd met een termsheet, waarbij het dan ook aannemelijk is dat de lening daadwerkelijk tot stand komt als de onherroepelijke omgevingsvergunning er ligt. Afdeling Concerncontrol komt tot dezelfde conclusie als de accountant, waarbij ook de ondertekende huurovereenkomsten zijn bevestigd, en dat de voorwaarden van de termsheet na afgifte van de omgevingsvergunning voor de bancaire financiering zijn ingewilligd.

Er is dus nog maar één ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van volledige financiering en dat is de onherroepelijke omgevingsvergunning. Pas daarna kan de hypothecaire lening worden verstrekt.

Volgens het college is daarmee op basis van de aangeleverde informatie vóór de deadline van 1 december aangetoond dat de volledige financiering van de herontwikkeling is verkregen en/of wordt verkregen op het moment dat de omgevingsvergunning wordt verleend/onherroepelijk wordt, waarmee tezamen met de in werking getreden omgevingsvergunning voor de restauratie aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Het college is dientengevolge niet voornemens om nog beroep te doen op het ontbindingsrecht.

Onderdeel van het financieringspakket is de beoogde verkoop van het administratiegebouw aan de horecaondernemer met het doel er de in het bestemmingsplan beoogde ondersteunende hotel- en horecafunctie in te realiseren. De verkoop is onder voorbehoud van gemeentelijke toestemming dan wel opheffen vervreemdingsverbod cf. artikel 3.2 van allonge II, én onder het voorbehoud dat de gemeente heeft aangegeven geen gebruik te maken van haar recht van eerste koop cf. artikel 4 van allonge II. Panopticon heeft aan het college gevraagd (**bijlage 5**) of zij gebruik wil maken van het recht op eerste koop van het Administratiegebouw indien en nadat het college schriftelijk heeft bevestigd dat is voldaan aan de opschortende voorwaarden.

Het college heeft besloten om geen gebruik te maken van dit recht van eerste koop waardoor Panopticon in staat wordt gesteld dit gebouw te verkopen om te ontwikkelen volgens het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan, en om de opbrengst als eigen vermogen aan te wenden cf. artikel 4.3 van allonge II.

Het college heeft haar conclusie en besluit vastgelegd in een conceptbrief aan Panopticon. Hiermee komt een einde aan een intensieve periode van de reallocatieprocedure. Panopticon wordt hierdoor in staat gesteld om de plannen in samenwerking met de partners verder uit te werken en te gaan realiseren. De gemeente zal verder toezien op het verloop van de ruimtelijk-planologische procedure van de omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan.

## 2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders,  
concludeert:

1. op basis van de tijdig aangeleverde informatie dat de volledige financiering voor de herontwikkeling is aangetoond, en dat het college dientengevolge geen beroep doet op het ontbindingsrecht,
2. dat, tezamen met de in werking getreden omgevingsvergunning ten behoeve van de restauratie, is voldaan aan de opschortende voorwaarden van het eerdere besluit om af te zien van de ontbindingsrechten als neergelegd in artikel 20A lid 2 Koopovereenkomst / artikel 18A lid 2 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van de Koepelgevangenis,

en besluit:

3. dat zij geen gebruik zal maken van het aanbod van Panopticon om het Administratiegebouw aan te kopen conform het in artikel 4 allonge II vastgelegde recht van eerste koop, en waardoor Panopticon in staat is om het te verkopen met het doel om (i) de ondersteunende hotelfunctie conform het ontwerp bestemmingsplan te realiseren en ii) de opbrengst conform artikel 4.3 aan te wenden als eigen vermogen in de commanditaire vennootschap,
4. de concept brief aan Panopticon (**bijlage 8**) vast te stellen en na bespreking ervan in de commissie Ontwikkeling op 10 december a.s. in definitieve versie te verzenden,
5. op de bij dit besluit behorende **bijlagen 2, 3, 4, 5, 6 en 7** 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

Het beoogde resultaat van dit besluit is dat het college de commissie Ontwikkeling informeert over het feit dat het eerdere besluit om af te zien van het ontbindingsrecht in werking treedt, op grond van de conclusie van het college dat is voldaan aan de opschortende voorwaarden, en dat het college dientengevolge geen beroep doet op het ontbindingsrecht. Tenslotte dat zij stichting Panopticon hierover per brief informeert.

## 4. Argumenten

### *1. Onafhankelijke toets accountant : de financiering is rond*

Het is Panopticon gelukt om zowel de huurcontracten en het contract met de aannemer te sluiten en op basis hiervan, ondanks de gestegen aanneemsom waardoor de financieringsbehoefte met 7% is gestegen, de financiering van de gehele business case rond te krijgen. De projectinvestering en de



volledige financiering van de herontwikkeling van de Koepel is door een onafhankelijke accountant getoetst (**bijlage 2**). Ook Concerncontrol komt na bestudering van de documenten tot eenzelfde conclusie. Daarmee is de verbouwing van de Koepel financieel volledig gedekt en is voldaan aan de opschortende voorwaarde.

## *2. Risicodragend eigen vermogen is zeker gesteld*

In de eerste maanden van dit jaar is de business case voorgelegd en positief beoordeeld. Met name waren er twijfels in hoeverre Panopticon in staat zou zijn om het aandeel eigen vermogen bijeen te krijgen. Er is voor het volledige eigen vermogen, met inbegrip van de participatie van Panopticon zelf, een contractuele verplichting aangegaan. Samen met de achtergestelde lening van het NRF is daarmee voldaan aan een belangrijke voorwaarde voor de aanvullende bancaire financiering. Door het grote aandeel eigen vermogen en de achtergestelde lening van het NRF is de bancaire lening minder dan 50% van de totale financiering en minder dan 60% van de waarde van de koepel in verhuurbare staat. Daarmee is het risico voor de bank beperkt.

## *3. Huurders zoals de SRH en GSE hebben zich definitief gebonden aan het project*

Bij het besluitvorming over de business case eerder dit jaar, waren sommige huurcontracten ondertekend en van sommige lag er alleen nog een concept overeenkomst. Inmiddels is meer dan 80% verhuur vastgelegd in een contractuele verplichting. Het verzekert voldoende huurinkomsten; de eis van de bank is dat tenminste 70% is verhuurd. Tegelijk blijft er nog ruimte over om met aanvullende functies de business case verder te verstevigen.

## *4. Er ligt een contract met vaste aanneemsom met de aannemer*

Over het contract met de aannemer is stevig onderhandeld en is mede door de inzet van een onafhankelijk calculatiebureau uiteindelijk gesloten op een hogere aanneemsom dan de eerder goedgekeurde business case, waardoor ook het totaalbudget hoger is. Desondanks is voor het gehele budget volledige financiering verkregen.

## *5. De Triodosbank is bereid onder voorwaarden het benodigde vreemd vermogen te financieren*

Hoewel de financiering 100% dekkend is, is er nog geen ondertekende hypotheekofferte. Formeel is de financiering nog niet verkregen, zoals in artikel 2.4 van de allonge II bepaald. Een hypotheekofferte heeft een beperkte geldigheidstermijn, en bovendien moet er na ondertekening een beschikbaarheidsprovisie worden betaald totdat deze kan worden afgesloten nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. In de termsheet benoemt de Triodosbank nog enkele voorwaarden voor de financiering. Dat zijn gangbare standaardvoorwaarden, zoals de ondertekende huurovereenkomsten, de financiering door NRF en de aantoonbare inbreng eigen vermogen. Aan die voorwaarden is inmiddels voldaan. Voor de definitieve aanvraag van een hypothecaire lening resteert alleen de omgevingsvergunning nog. Omdat Stichting Panopticon aan de overige voorwaarden van de bank voldoet, is het aannemelijk dat de bank de lening na de onherroepelijke omgevingsvergunning ook daadwerkelijk zal verstrekken. De accountant heeft aangegeven dat dit door de bank is bevestigd.

*6. Het besluit is het vervolg op het eerdere besluit om af te zien van de ontbindingsrechten van de gemeente*

Op grond van de zienswijze van de raad op 18 april heeft het college besloten tot het laten vervallen van het ontbindingsrecht, onder de opschortende voorwaarden van de in werking getreden restauratievergunning van de Koepel en het verkrijgen van de volledige financiering voor de herontwikkeling van de Koepel, uiterlijk per 1-12-2019. De gemeente heeft vervolgens 3 weken de tijd om de documenten te bestuderen en haar goedkeuring erop te geven. Panopticon heeft alle documenten aangeleverd. Op grond van die documenten concludeert het college dat is aangetoond dat de financiering rond is, zowel het vreemd als eigen vermogen. Echter de Triodosbank heeft bij haar financieringsbereidheid nog enkele gangbare condities geformuleerd die, behalve de omgevingsvergunning, zijn ingewilligd. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning kan de lening worden aangegaan waarmee de financiering volledig is.

*7. De gemeente heeft geen belang bij aankoop van het Administratiegebouw*

Per brief (**bijlage 5**) heeft Panopticon gevraagd of zij, als en nadat de gemeente haar akkoord heeft gegeven op de financiering, gebruik wil maken van haar recht van eerste koop voor het Administratiegebouw. Het college is van plan om hiervan gebruik te maken, omdat er geen strategisch of maatschappelijk belang is om dit pand te verwerven. De verkoop is onderdeel van de financiering van het eigen investeringsvermogen van de stichting, hetgeen daarmee een bijdrage levert aan de realisatie van het stedenbouwkundige plan dat conform het ontwerpbestemmingsplan in december door het college zal worden vrijgegeven voor inspraak.

De gemeente heeft geen reden om tegen de getaxeerde verkoopwaarde zelf gebruik te maken van haar rechten en maakt daarmee de weg vrij voor verkoop aan de beoogde koper, mits alle verplichtingen die op Panopticon berusten conform artikel 4.5 allonge II worden doorgelegd op de koper.

*8. Geheimhouding noodzakelijk voor bescherming van belangen van partijen*

Het opleggen van geheimhouding op **bijlagen 2, 3, 4, 5, 6, en 7** is noodzakelijk om belangen van partijen 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 worden door het openbaar maken de bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen onevenredig benadeeld. **Bijlage 7** raakt ook de economische en financiële belangen van de gemeente, voortvloeiend uit de juridische positie van de gemeente. De geheimhouding wordt voor onbepaalde tijd opgelegd. Om voortgang te houden in het proces, wordt nu deze geheimhouding opgelegd. Het college zal nader verifiëren bij Panopticon of sommige documenten openbaar gemaakt kunnen worden door middel van het zwartlakken van financiële en persoonlijke gegevens.





## 5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er komt geen onherroepelijke omgevingsvergunning of bestemmingsplan wordt vernietigd*  
Indien is voldaan aan de opschortende voorwaarden, geldt nog steeds dat de financiering pas daadwerkelijk tot stand komt als er ook een onherroepelijke omgevingsvergunning is. Het risico is daardoor gelegen in het (gedeeltelijk) vernietigen van het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning voor de Koepel door de Raad van State. Dat risico is aanwezig bij vrijwel elke andere ontwikkeling en is steeds door het college en de raad als aanvaardbaar geaccepteerd bij het nemen van het besluit om af te zien van het ontbindingsrecht. Wel heeft de gemeente om die reden een recht van eerste koop opgenomen in artikel 4 van de allonge II.

2. *De termsheet legt financieringsvoorwaarden vast maar is nog geen ondertekende hypotheekofferte*

In de allonge II is vastgelegd dat de gemeente afziet van haar ontbindingsrechten onder de opschortende voorwaarden dat Panopticon uiterlijk per 1 december 2019 (i) de volledige financiering voor de herontwikkeling op basis van de in januari 2019 voorgelegde en als positief beoordeelde Business case [...]. Conform artikel 2.2 van de allonge II is sprake van volledige financiering indien Panopticon heeft aangetoond dat er voor het volledige bedrag van de herontwikkeling 'contractuele verplichtingen' zijn aangegaan met financiers, zowel voor het vreemd als het eigen vermogen, al dan niet onder het voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

De accountant oordeelt dat het eigen vermogen contractueel is vastgelegd, voor het vreemd vermogen heeft bank heeft een termsheet afgegeven. Een termsheet is een soort 'letter of intent', maar is wel gebaseerd op een integrale toets door de bank van de business case en de onderliggende contracten. Met de termsheet is zekerheid over de hoogte van de bancaire lening en rentepercentages. Een hypotheekofferte zou weliswaar meer tegemoet komen aan een 'contractuele verplichting' zoals in de allonge is vastgelegd, maar de bank heeft aangegeven dat het beter is om die aanvraag pas te doen als aan alle voorwaarden dus ook de omgevingsvergunning is voldaan. Dit bespaart Panopticon ook onnodige uitgaven aan een beschikbaarheidsprovisie. Volgens de accountant heeft de bank zelf bevestigd dat als aan de voorwaarden is voldaan, het aannemelijk is dat zij ook de lening zullen verstrekken. De termsheet is nog geen contractuele verplichting maar biedt op dit moment de maximaal haalbare zekerheid dat de lening ook daadwerkelijk zal worden verleend (nb Panopticon heeft ook van de Rabobank een term sheet verkregen maar met minder gunstige voorwaarden). Hoewel de bank niet verplicht is tot financiering is het onwaarschijnlijk dat de Triodos na afgifte van de onherroepelijke bouwvergunning dit niet zou doen. Gelet op de doelstellingen van deze bank en de ervaringen met vergelijkbare projecten die Triodos financiert, is het aannemelijk dat zij een hypothecaire lening zullen verstrekken in lijn met de parameters en de voorwaarden van de termsheet. Dat is door de bank bevestigd in het telefonisch gesprek met de controller.

Pels Rijcken merkt op (**bijlage 7**) dat de accountantsverklaring wél het nodige comfort aan de gemeente dat deze financiering voor de projectinvestering door Panopticon kan worden verkregen, maar dat dit in juridische zin niet voldoende is om formeel te voldoen aan de in artikel 2.1.a onder (i)

van allonge II gestelde opschortende voorwaarde. Echter, zij geeft ook aan dat dit alleen geldt voor de bancaire lening. Gelet op het feit dat een term sheet voor de bancaire financiering op dit punt in het proces (i.e. 1 december) het maximaal haalbare is, is dit voor het college reden om artikel 2.1 en 2.2 allonge II minder strikt toe te passen en niet tot ontbinding over te gaan. Achteraf was het beter geweest om in de allonge II de definitie van volledige financiering gekoppeld aan de op basis van de zienswijze toegevoegde uiterste datum beter te specificeren en de voorwaarden duidelijker op te schrijven.

## **6. Uitvoering**

Dit besluit van het college met de brief aan Panopticon wordt op 6 december ter informatie verzonden aan de commissie Ontwikkeling; te agenderen op 10 december.

Na (eventueel) bespreking in de commissie zal het college de brief aan Panopticon (bijlage 8), al dan niet gewijzigd, definitief vaststellen waarna de brief wordt verzonden.

De brief markeert de afronding van een fase waarin Panopticon middels de reallocatieprocedure van het RVB de mogelijkheid kreeg om de voormalige Koepelgevangenis via de gemeente aan te kopen, waarbij ontbindingsrechten voor de gemeente waren opgenomen (naast andere nog vigerende kettingbedingen). In de afgelopen periode heeft Panopticon het plan steeds verder concreet gemaakt en partners aan zich gebonden: Elan, Duwo, SRH en GSE, CupolaXS, The Movies en Slüter. Stapsgewijs heeft Panopticon aan de ontbindende voorwaarden voldaan. Als laatste stap heeft zij de financiering aangetoond. De conclusie die het college nu heeft getrokken houdt in dat de voorwaarden waaronder de gemeente dit ontbindingsrecht kon uitoefenen, zijn ingewilligd en dat zij derhalve geen beroep meer doet op deze ontbindingsrechten.

Panopticon wordt hierdoor in staat gesteld om de plannen in samenwerking met de partners verder uit te werken en te gaan realiseren, een en ander nog afhankelijk van het verloop van de ruimtelijk-planologische procedure van de omgevingsvergunning en ontwerpbestemmingsplan.

## **7. Bijlagen**

1. Aanbiedingsbrief van Panopticon aan het college met aanbieding van de documenten ter bewijsvoering van het verkrijgen van de volledige financiering d.d. 29 november 2019 (zonder kenmerk)
2. Rapport feitelijke bevindingen met betrekking tot de projectinvestering en financiering project Open de Koepel, Londen & van Holland Registeraccountants en belastingadviseurs, d.d. 29 november 2019 **GEHEIM**
3. Brief accountant Londen & Van Holland met de bevestiging dat de totale investering integraal onderdeel is van de prospectus en de basis voor het Rapport feitelijke bevindingen (bijlage 2).  
**GEHEIM**



Aparte bijlage bij bijlage 3: de samenvatting – herontwikkelingskosten en financiering Open de Koepel (actualisatie business case) **GEHEIM**

4. Assurance-rapport, Londen & van Holland Registeraccountants en belastingadviseurs, d.d. 29 november 2019 **GEHEIM**
5. Brief van Panopticon aan het college inzake het recht van eerste koop administratiegebouw, d.d. 29 november 2019 **GEHEIM**
6. Koopcontract administratiegebouw de Koepel, dossier 2191871 concept d.d. 28 november 2019 **GEHEIM**
7. Memo over de financiering (Pels Rijcken) **GEHEIM**
8. Concept brief van het college aan Panopticon