

Stichting Panopticon
T.a.v. de heer Helming

HBB
T.a.v. dhr. M. van de Poll

Ons kenmerk PCM/2019/443472
Datum 29 mei 2019
Afdeling Project- en Contractmanagement
Contact K. Kapteijn
Telefoon 023 – 511 3979
E-mail k.kapteijn@haarlem.nl
Bijlage(n) Bijlage 1: Allonge koopovereenkomst
Kopie aan -
Uw kenmerk -

Geachte heren Helming en van de Poll,

Het college heeft dinsdag 28 mei jl., op basis van een positieve zienswijze van de raad hierop, en overleg met u inzake de te sluiten allonge II, een besluit genomen over het ontbindingsrecht in de Koopovereenkomst van 14 maart 2017 voor het bij Panopticon berustende eigendomsrecht op de Koepelgevangenis (hierna: 'de Koepelgevangenis'). Deze brief informeert u hierover.

Standpunt over ontwikkelprogramma

Het college is van mening dat Panopticon met haar partners heel hard heeft gewerkt aan een alternatief ontwikkelplan voor de Koepelgevangenis, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de uitgangspunten die door het college in april 2018 zijn geformuleerd toen het college instemde met de LOI's van de onderwijspartijen. Het college constateert echter ook dat aan de voorwaarden van de oorspronkelijke koopovereenkomst nog niet volledig is voldaan, al wordt met de ondertekening van de Sok het op dit moment maximaal haalbare bereikt. Wij hebben onder meer vanwege de getoonde plannen in het 'proposal voor het academisch onderwijs' en de positieve business case voor de herontwikkeling van de Koepel voldoende vertrouwen in een succesvolle toekomst voor de Koepelgevangenis. Daarom heeft het college met beraadslaging van de raad ten aanzien van de koopovereenkomst, akte Panopticon en allonge I de volgende besluiten genomen.

Onder (opschortende) voorwaarden afzien van het ontbindingsrecht

Het college heeft besloten om af te zien van ontbinding van de overeenkomst en de verplichting tot teruglevering van de Koepelgevangenis onder de opschortende voorwaarden dat Panopticon uiterlijk per 1 december 2019 de volledige financiering rond heeft voor de herontwikkeling van de Koepel (zowel eigen als het vreemd vermogen), en de aangevraagde omgevingsvergunning voor de volledige restauratie in werking is getreden. De volledige financiering mag onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning tot stand komen. In de bijgevoegde allonge op de koopovereenkomst is deze wijziging op het ontbindingsrecht vastgelegd (zie bijlage 1). Het college hoopt hiermee de weg vrij te maken voor Panopticon om financiering aan te trekken die hard nodig is om de ontwikkeling verder te helpen.

Vervreemdingsverbod

In tegenstelling tot de eerdere inzet van het college, heeft de raad aangegeven om geen vervreemding van of zakelijk recht op het eigendom van Panopticon toe te willen staan, zolang de volledige financiering voor de herontwikkeling nog niet is aangetoond. Ook dit is door het college in overleg met u opgenomen in de allonge II. Het vervallen van het vervreemdingsverbod is tevens gekoppeld aan de eerder genoemde omgevingsvergunning voor de restauratie van de Koepelgevangenissen, zodat het vervallen van het vervreemdingsverbod en ontbindingsrecht gelijk valt.

Recht van eerste koop

De raad heeft tevens in haar zienswijze aangegeven dat het voor de gemeente van belang is om de Koepelgevangenissen terug te kunnen krijgen, als Panopticon op enig moment besluit om de Koepelgevangenissen te verkopen. De raad heeft daarom aan het college gevraagd om een recht van eerste koop op de Koepelgevangenissen af te spreken voor de periode nadat het terugkooprecht eraf is, tegen een marktconforme koopsom gebaseerd op een alsdan uit te voeren onafhankelijke taxatie. Het college wil aan deze zienswijze tegemoet komen, en heeft hierop met u overeenstemming bereikt over de wijze waarop het recht van eerste koop is geborgd in de allonge II.

Directiewoningen

De gemeente is bekend met het feit dat Panopticon een leveringsplicht heeft voor de directiewoningen, op grond van de overlegde koopovereenkomst tussen Panopticon en HBB. Deze overeenkomst is reeds aangegaan voordat bekend kon zijn dat de gemeente een wens tot het verkrijgen van het recht van eerste koop zou hebben. Het college heeft daarom besloten om ten aanzien van de directiewoningen van de Koepelgevangenissen geen gebruik te maken van het recht van eerste koop zodat Panopticon na het vervallen van het vervreemdingsverbod haar leveringsplicht aan HBB gestand kan doen. In overleg met u is bepaald dat het recht op eerste koop wordt opgenomen totdat de directiewoningen zijn herontwikkeld tot hotel en als zodanig in gebruik zijn genomen of opgeleverd aan de exploitant.

Financieel op eigen benen

De raad heeft het college aangegeven dat de gemeente op geen enkele wijze financieel bijdraagt aan een eventuele investeringsbehoefte van Panopticon, ook niet als de financiering onverhoopt niet behaald wordt. Daarenboven vraagt de raad aan het college om op het moment dat per 1 december 2019 gebleken is dat Panopticon niet de volledige financiering heeft vergaard, ook daadwerkelijk gebruik te maken van het recht om de koopovereenkomst met Panopticon te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst leidt tot de verplichting van Panopticon om de Koepelgevangenissen inclusief directiewoningen terug te leveren aan de gemeente, tegen een koopprijs van nihil en overigens onder de verplichting om eigendom te leveren dat onvoorwaardelijk is, niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan en niet bezwaard met andere bijzondere bepalingen dan die blijken uit de Akte Panopticon op de Koepelgevangenissen van toepassing zijn.



Er bestaat dus een mogelijkheid dat de situatie zich voordoet dat de gemeente alsnog het ontbindingsrecht zal inroepen als Panopticon per 1 december 2019 niet aan de opschortende voorwaarden heeft voldaan. Het college hoopt uiteraard dat deze situatie zich niet zal voordoen.

Overnemen plan- en onderzoekskosten ingeval van ontbinding koopovereenkomst

Op basis van de voorgestelde allonge II vervalt de mogelijkheid om de directiewoningen van de Koepelgevangenis voor de financiering door HBB aan HBB te vervreemden, zolang de financiering niet rond is. Daarin zit voor HBB als (voor)financier van het plan voor de Koepelgevangenis een risico dat zich voordoet als de gemeente besluit de koopovereenkomst te ontbinden nadat Panopticon de financiering niet heeft verkregen of de omgevingsvergunning niet in werking is getreden. Om voor die situatie enige mate van tegemoetkoming te bieden, biedt het college aan om plankosten voor de herontwikkeling van de Koepelgevangenis¹ te proberen bij de verkoop van de Koepelgevangenis deels te vergoeden. Het college zal zich inspannen om, conform de zienswijze van de raad, als de situatie zich voordoet dat de gemeente gebruik maakt van het terugkooprecht, een vorm voor doorverkoop of tender te kiezen die het mogelijk maakt om, binnen de Europese regels voor ongeoorloofde staatssteun, de gemaakte (relevante) plankosten van Panopticon/HBB zoveel als mogelijk te waarderen en vergoeden.

Inspanningsverplichting publiekrechtelijke toestemmingen

Het is voor HBB en voor potentiële financiers van belang om te weten of de gemeente zich daadwerkelijk zal inspannen om het bestemmingsplan en de vereiste omgevingsvergunning te verlenen. Met deze brief geeft de gemeente op voorhand aan zich - binnen de mogelijkheden van haar publiekrechtelijke bevoegdheden en onder het voorbehoud van instemming van ieder daartoe bevoegd bestuursorgaan voor zich, en onder voorbehoud van de door aanvrager(s) aan te leveren goede ruimtelijke onderbouwing, in te spannen om de benodigde publiekrechtelijke toestemmingen voor de ontwikkeling van het integrale stedenbouwkundig plan en herontwikkeling van de koepel te verlenen (bestemmingsplan en omgevingsvergunningen).

Tot slot

Ondertekening van de 'Samenwerkingsovereenkomst academisch onderwijs in de Koepel' en de allonge II is inmiddels gepland op 3 juni aanstaande. Wij gaan er vanuit dat dan ook de huurovereenkomst tussen Panopticon en SRH/GSE is of wordt ondertekend. Het college hoopt met de voorstellen in deze brief u in de gelegenheid te stellen om de ontwikkeling van de Koepelgevangenis, waar de stichting Panopticon de risicodragende initiatiefnemer van is, te vervolgen en de daarvoor vereiste financiering te vergaren, zodat uw project gerealiseerd kan worden en de Koepelgevangenis een bruisende plek in de stad zal worden.

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

Graag ziet het college uw reactie hierop tegemoet.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

dhr J. Wienen,
Burgemeester

Dhr. J. Scholten,
Secretaris