



<b>Onderwerp</b> Aanvullende informatie over voorgenomen besluit ontwikkeling Koepel		
Nummer	2019/308523	Datum college (wordt ingevuld door BC)
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	PCM	
Auteur	K. Kapteijn	
Telefoonnummer	023-5113979	
Email	kkapteijn@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling en de gemeenteraad, ter voorbereiding bij de zienswijze over het voorgenomen besluit over het laten vervallen van de ontbindingsrechten en terugkooprecht van de Koepelgevangenis (hierna: "de Koepel") ( <a href="#">2019/105283</a> ) in de raadsvergadering van 18 april 2019.	
Bijlagen	N.v.t.	
<b>Inleiding</b> Op 4 april jl. heeft de commissie Ontwikkeling gedebatteerd over het voorgenomen collegebesluit ( <a href="#">2019/105283</a> ) om af te zien van het ontbindings-/terugkooprecht op de Koepel zoals opgenomen in de koopovereenkomst met Panopticon en de daarna gesloten allonge. In de commissie is een aantal bezwaren geuit aangaande het voorgenomen besluit. Het college heeft aangegeven dat zij op drie onderdelen willen bezien of het voorgenomen besluit aangescherpt kan worden. Die onderdelen zijn: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Het al dan niet opnemen van een uiterste termijn voor Panopticon om te voldoen aan de opschortende voorwaarden,</li><li>2. Een alternatief voor artikel 3.1 van de (concept) allonge II: het mogen vervreemden van onderdelen van de Koepel ten behoeve van financiering van de herontwikkeling van de Koepel voordat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden,</li><li>3. Een aanscherping van artikel 3.3 van de (concept) allonge II : het niet mogen weigeren van toestemming voor vervreemding voordat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden.</li></ol> In deze raadsinformatiebrief informeert het college de raad over de mogelijkheden die zij ziet om op basis van de opmerkingen van de commissie tot aanpassing van het voorgenomen besluit te komen. Zij heeft Panopticon/HBB gevraagd om uiterlijk maandag 15 april een reactie op de geschetste mogelijkheden te geven. Zodra deze beschikbaar is zal deze separaat worden nagezonden en kunt u die reactie meewegen bij het geven van een zienswijze.  Het college geeft deze mogelijkheden ter overweging mee aan de raad om tot een zienswijze te komen op het voorgenomen besluit, waarbij zij benadrukt dat de reactie van Panopticon/HBB bepalend is voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de verschillende mogelijkheden.		

In alle gevallen zal wijziging van het voorgenomen besluit ook leiden tot wijziging van de concept allonge II die als bijlage 3 bij het voorgenomen besluit was gevoegd.

### **Mogelijkheden die het college ziet voor aanpassing van het voorgenomen besluit op basis van opmerkingen van de commissie**

#### *Ad 1 Uiterste termijn*

##### **> In hoeverre is het opnemen van een uiterste termijn voor het verkrijgen van volledige financiering door Panopticon zinvol, en wat zou deze uiterste termijn kunnen zijn?**

Het college heeft in het oorspronkelijke voorgenomen besluit en de bijbehorende concept allonge II geen uiterste termijn opgenomen, aangezien de tijdsdruk voor het verkrijgen van volledige financiering geheel bij Panopticon ligt. Het college wil die druk niet onnodig vergroten.

Het college heeft begrip voor de onzekerheid die in de commissie wordt gevoeld als gevolg van het ontbreken van een uiterste termijn. Het opnemen van een uiterste termijn voorkomt dat de gemeente tot in de lengte der tijden het terugkooprecht niet zou kunnen uitoefenen zolang Panopticon progressie in de financiering laat zien. Het opnemen van een uiterste termijn zal naar oordeel van het college anderzijds voldoende ruimte moeten geven aan financiers om de gevraagde financiering te beoordelen en tot goedkeuring te komen van de (hypothecaire) leningen. Een werkbare uiterste termijn zou wat het college betreft 1-12-2019 kunnen zijn.

Het opnemen van een uiterste termijn betekent wel dat, ingeval de gemeente na het verstrijken van die uiterste termijn concludeert dat Panopticon niet voldoet, er een politiek-bestuurlijke verwachting is gewekt dat dan ook de consequenties aan de uiterste termijn worden verbonden en het terugkooprecht daadwerkelijke wordt uitgeoefend, ook als Panopticon bijvoorbeeld 90% van de financiering rond heeft.

#### *Ad 2 Alternatieve scenario's voor artikel 3.1 inzake het mogen vervreemden t.b.v. financiering zolang terugkooprecht geldt*

##### **> In hoeverre is het (juridisch) mogelijk te voorkomen wordt dat een deel van de Koepel reeds wordt verkocht voordat aan de opschortende voorwaarden voor het vervallen van het terugkooprecht is voldaan?**

Panopticon mag volgens artikel 3.1 van de (concept) allonge II delen van het Koepelcomplex, zoals de twee directiewoningen, vervreemden teneinde financiering te verkrijgen. Dit artikel van de allonge is een aanpassing van artikel 20C van de koopovereenkomst met Panopticon.

Panopticon heeft eigen vermogen in de vorm van de gebouwen, maar die kan zij niet activeren zolang er een terugkooprecht voor nihil (€ 0) geldt. Volgens de huidige (concept) allonge II kan Panopticon die wel te gelde maken door onderdelen van de Koepel te verkopen. Dat is in lijn met het vervreemdingsverbod artikel 20C lid 3 van de koopovereenkomst, waarin is bepaald dat de gemeente haar toestemming voor vervreemding niet



zal weigeren als de vervreemding noodzakelijk is “om de universitaire voorziening mogelijk te maken”. Na toetsing van de ‘Letters of Intent’ en het besluit tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst academisch onderwijs zou hier thans gelezen kunnen worden “om het plan USMB te realiseren”. Daarmee staat het op gelijke voet als de eerdere doorlevering aan Elan Wonen en Duwo. Immers, de universitaire voorziening wordt gerealiseerd in de Koepel en niet in de directiewoningen. Alle verplichtingen, de meerwaarde clausules en het anti-speculatiebeding, blijven overigens van toepassing op de woningen door de bepaling dat die middels een kettingbeding worden doorgelegd.

Desalniettemin gaan de bezwaren van de commissie over de mogelijkheid om de woningen reeds te kunnen vervreemden of te bezwaren met een zakelijk recht voordat is voldaan aan de opschortende voorwaarden van het terugkooprecht, en de gemeente haar terugkooprecht moet kunnen inroepen als Panopticon niet voldoet aan de opschortende voorwaarden. Aanpassing van het vervreemdingsverbod in artikel 20C van de koopovereenkomst is daarom in ieder geval nodig.

*Alternatieve scenario's totdat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden*

De overweging bij de onderstaande scenario's is of vervreemding wordt toegestaan t.b.v. (voor)financiering (eventueel te beperken tot de twee directiewoningen) en of enigerlei vorm van garantie gegeven wordt t.b.v. (voor)financiering, ingeval de situatie zich voordoet dat de gemeente gebruik zou maken van het terugkooprecht als en nadat Panopticon niet heeft voldaan aan de opschortende voorwaarden.

De volgende vijf scenario's komen naar voren, gehoord de knelpunten en bezwaren in de commissie. Deze scenario's zijn niet uitputtend maar bestrijken het palet aan oplossingsrichtingen. Scenario 1 en 2 staan vervreemding toe, scenario 3 t/m 5 niet. In scenario 3 geeft de gemeente *vooraf* een garantie tot terugbetaling tot een maximum bedrag; scenario 4 idem maar *achteraf*. In scenario 5 geeft de gemeente geen enkele garantie voor de situatie als Panopticon niet aan de opschortende voorwaarden voldoet. In alle gevallen kan de bepaling van vervreemding ten behoeve van de financiering eventueel nog worden beperkt tot de verkoop van de directiewoningen (scenario 2). Welk scenario ook uiteindelijk wordt gekozen, in alle gevallen dient artikel 3 van de (concept) allonge II daarop aangepast te worden.

Scenario (voor de periode totdat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden)	Consequenties voor integrale planvorming en ontwikkeling als en nadat Panopticon niet voldoet aan opschortende voorwaarden en gemeente terugkoopt t.b.v. tender	Financiële consequenties (gemeente) als en nadat Panopticon niet voldoet aan opschortende voorwaarden en gemeente terugkoopt t.b.v. tender
<p>1. Panopticon mag onderdelen Koepel verkopen t.b.v. financiering, met behoud terugkooprecht gemeente. <b>Conform voorgenomen besluit 2019/105283.</b></p>	<p>Terugkooprecht op verkochte onderdelen is niet specifiek in de concept allonge II benoemd, maar in juridische zin komt dit logischerwijs te vervallen.</p> <p>Daarmee heeft gemeente geen recht meer op terugkoop verkochte onderdelen.</p> <p>Gemeente sluit bij een eventuele functiewijziging met verkrijger (HBB) een AO over te ontwikkelen verkochte onderdelen in kader van integrale plan.</p> <p>Alle verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst en allonge I en II dienen middels een kettingbeding te worden doorgelegd op de directiewoningen, met uitzondering van terugkooprecht. Dus wel anti-speculatiebeding e.a.</p>	<p>Gemeente hoeft niet garant te staan voor een bepaalde geldsom.</p> <p>Als gevolg van het voorgenomen besluit zouden de ontbindingsrechten op de verkochte onderdelen komen te vervallen (dat is niet specifiek opgenomen, maar wel het logische gevolg van vervreemding als de ontbindingsrechten niet worden verlegd naar de verkrijger).</p> <p>Uitgaande van een positieve waarde van de directeurswoningen is opbrengst van een eventuele tender lager.</p>
<p>2. Panopticon mag uitsluitend de twee directiewoningen verkopen aan HBB; terugkooprecht gemeente vervalt hierop; HBB ontwikkelt directiewoningen in kader van integrale stedenbouwkundig plan tot ondersteunende hotelfunctie.</p>	<p>Gemeente heeft geen recht meer op terugkoop directiewoningen.</p> <p>Eventuele tender alleen van Koepel en administratiegebouw (met voorterrein), zonder directiewoningen. Integraliteit van Koepelgebouw en directiewoningen daarbij afhankelijk van afspraak met HBB.</p> <p>Gemeente sluit met HBB een AO over te ontwikkelen directiewoningen in kader van integrale planvorming.</p> <p>Alle verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst en allonge I en II dienen middels een kettingbeding te worden doorgelegd op de directiewoningen. Dus ook anti-speculatiebeding e.a.</p>	<p>Gemeente hoeft niet garant te staan voor de koopsom of voor een bepaalde geldsom. Terugkooprecht op Koepelgebouw met administratiegebouw blijft op nihil (€0).</p> <p>Uitgaande van een positieve waarde van de directeurswoningen is opbrengst van een eventuele tender lager.</p>
<p>3. Woningen blijven eigendom Panopticon. HBB verstrekt lening aan Panopticon</p>	<p>Gemeente behoudt terugkoopmogelijkheid op eigendom Panopticon inclusief</p>	<p>Gemeente staat vooraf garant voor een bepaalde geldsom. Gemeente kan</p>



<p>in ruil voor garantie van gemeente tot terugbetaling van het vastgestelde bedrag ter waarde van de lening (of in ruil voor hypotheekrecht op directiewoningen met aflossingsplicht gemeente) ingeval gemeente terugkooprecht inroept.</p>	<p>directiewoningen.</p> <p>Integraliteit van Koepelgebouw met directiewoningen in eventuele tender geborgd doordat woningen onderdeel daarvan uitmaken.</p>	<p>hoogte geldsom maximeren op bv €500k. Financieel risico dat opbrengst tender na aftrek kosten lager is dan garantie geldsom.</p> <p>Ingeval van hypotheek: vestigen hypotheekrecht is complexer (en vergt kosten) dan garantie voor lening geldsom. Gemeente kan ook hoogte hypotheek maximeren op bv €500k.</p> <p>Hypotheekrecht is gunstiger dan lening ingeval beslaglegging door derden plaatsvindt. Er kan wel beslag worden gelegd, maar ingeval van executie gaat de geldeiser met het hypotheekrecht voor.</p>
<p>4. Woningen blijven eigendom Panopticon. HBB verstrekt lening aan Panopticon in ruil voor toezegging gemeente aan HBB / Panopticon dat bij een eventuele tender of doorverkoop de gemaakte plannen van Panopticon /HBB mede worden aangeboden, of gezocht wordt naar een vorm van tender /doorverkoop waarbij de plankosten van Panopticon/HBB kunnen worden gewaardeerd en vergoed.</p> <p><i>NB in dit scenario zal op het moment dat het exact wordt vormgegeven een staatssteuntoets moeten plaatsvinden.</i></p>	<p>Gemeente behoudt terugkoopmogelijkheid op eigendom Panopticon inclusief directiewoningen.</p> <p>Integraliteit van Koepelgebouw met directiewoningen in eventuele tender geborgd doordat woningen onderdeel daarvan uitmaken.</p>	<p>Gemeente hoeft vooraf niet financieel garant te staan. Financiële risico gemeente is nihil, zie hierna juridische risico. Financiële risico voor opbrengst plankosten uit tender/doorverkoop ligt bij Panopticon/HBB; opbrengst daarvan is op voorhand niet aan te geven en de waarde ervan kan alleen op dat moment worden bepaald; dat is mede afhankelijk of iemand (delen van) het plan voortzet.</p> <p>Juridische risico dat opbrengst uit de tender -na aftrek kosten gemeente- gebruikt voor vergoeding redelijkerwijs gemaakte voorbereidingskosten door HBB / Panopticon als ongeoorloofde staatsteun wordt gezien.</p> <p>Vooraf is onduidelijk wat aftrek van gemeentelijke kosten inhoudt, wat opbrengst tender zou kunnen zijn (dit is mede afhankelijk van hoe tender wordt vormgegeven) en daarmee onduidelijk wanneer er positieve opbrengst is.</p>

<p>5. Gemeente staat verdere vervreemding niet toe, noch staat gemeente vooraf of achteraf financieel garant. Panopticon en HBB dienen risico verdere voorfinanciering geheel zelf te dragen.</p>	<p>De gemeente kan de Koepel plus woningen terugkopen en via een tender verkopen.</p> <p>Integraliteit van Koepelgebouw met directiewoningen in eventuele tender geborgd doordat woningen onderdeel daarvan uitmaken.</p>	<p>De gemeente staat nergens voor garant.</p> <p>Vooraf is onduidelijk welke investeringen door Panopticon en HBB de vastgoedwaarde hebben verhoogd: er is tijdens bestuurlijk overleg begin 2018 afgesproken een formulering te zoeken hoe om te gaan met aantoonbare meerwaarde. Er is geïnvesteerd in planontwikkeling, onderzoek, subsidies en in het gebouw zelf. Dit leidt overigens niet automatisch tot blijvende meerwaarde, maar de gemeente realiseert zich dat dit eventueel wel zou kunnen.</p>
---	---	--

*Ad 3. Aanscherping van (concept) allonge inzake toestemmingsgrondslag en duur van vervreemdingsverbod*

**> In hoeverre is het mogelijk dat de voorgenomen aanpassing van het vervreemdingsverbod zodanig wordt aangescherpt dat de gemeente zelf, zolang Panopticon nog niet voldoet aan de opschortende voorwaarden, in de gelegenheid wordt gesteld om het terugkooprecht uit te oefenen en een tender uit te schrijven?**

In de koopovereenkomst is in artikel 20C (lid 1 t/m 3) van de koopovereenkomst een vervreemdingsverbod opgenomen. Het vervreemdingsverbod houdt niet in dat vervreemden niet mag, maar dat de gemeente vooraf schriftelijke toestemming dient te geven. Het vervreemdingsverbod is volgens artikel 20C lid 1 geldig totdat Panopticon heeft voldaan aan de ontbindende voorwaarden van de koopovereenkomst. Daarna vervalt het vervreemdingsverbod. Het was dus gelijkgesteld aan de periode van het terugkooprecht. Kortom, als de universitaire voorziening is gerealiseerd, zijn het vervreemdingsverbod én het terugkooprecht niet meer van toepassing. Immers, beide bepalingen waren opgenomen om het doel van de reallocatieprocedure te borgen, namelijk het realiseren van een universitaire voorziening.

Omdat het huidige voorgenomen besluit inhoudt, dat de gemeente afziet van het terugkooprecht terwijl de 'universitaire voorziening' nog niet is gerealiseerd doch het maximaal haalbare wordt bereikt met ondertekening van de Sok, is het logisch om het vervreemdingsverbod te koppelen aan de duur van de Sok en derhalve (in tegenstelling tot het terugkooprecht) te verlengen totdat de Sok is uitgewerkt, of totdat academisch onderwijs is gerealiseerd.

In de (concept) allonge II is het vervreemdingsverbod aangepast. Dit vervreemdingsverbod blijft volgens artikel 3.1 van kracht. Daarmee reikt het verder dan met het vervreemdingsverbod in de koopovereenkomst was vastgelegd. Het kan logisch zijn om ook die bepaling te koppelen aan het realiseren van geaccrediteerd academisch onderwijs (met uitzondering van vervreemding t.b.v. financiering).



Panopticon kan volgens concept allonge II artikel 3.3 een derde partij naar voren schuiven die met inbegrip van overname van alle verplichtingen van de koopovereenkomst inclusief allonge I en II én de Sok het project vervolgt, waarbij de gemeente haar toestemming niet mag onthouden. Overigens zal een derde partij dan ook moeten aantonen dat zij wel voldoet aan de opschortende voorwaarden (volledige financiering en omgevingsvergunning restauratie Koepel). Met de bepaling in artikel 3.3 is ook het realiseren van de Sok en daarmee een groot belang van de gemeente geborgd.

In de commissie is met name de nadruk gelegd op de mogelijkheid dat de gemeente vervreemding niet mag weigeren terwijl Panopticon nog niet voldoet aan de opschortende voorwaarden. Dit interfereert met de mogelijkheid die de gemeente wil behouden om in dat geval het terugkooprecht uit te kunnen oefenen. Het college heeft begrip voor die kritieke punten, en ziet hierin aanleiding voor verschillende verbeteringsmogelijkheden van de concept allonge II:

1. *Artikel 3.1 beperken totdat academisch onderwijs is geaccrediteerd*

Afgezien van de hiervoor onder ad 2 genoemde wijzigingen, blijft het vervreemdingsverbod zoals opgenomen in de (concept) allonge II ook na het uitwerken van de Sok geldig. Daarmee reikt het verder dan in de oorspronkelijke bedoeling van de bepaling. Het kan logisch zijn om de duur van het vervreemdingsverbod te koppelen aan het realiseren van geaccrediteerd academisch onderwijs.

2. *A. Schrappen van artikel 3.3*

Door het schrappen van artikel 3.3 blijft het vervreemdingsverbod van artikel 3.1 (de vereiste toestemming voor vervreemding) in stand en is het, zolang Panopticon niet voldoet aan de opschortende voorwaarden, aan de gemeente om alsdan te besluiten goedkeuring aan de gevraagde toestemming voor vervreemding te geven, of zelf gebruik te maken van het terugkooprecht.

óf :

2. *B. Aanscherpen van artikel 3.3*

Een andere mogelijkheid is om de vervreemdingsmogelijkheden in de bepaling van artikel 3.3 pas te laten ingaan op het moment dat Panopticon voldoet aan de opschortende voorwaarden. Het betekent dat, zolang Panopticon nog niet voldoet aan de opschortende voorwaarden, de gemeente toestemming moet verlenen voor vervreemding. Die kan zij ook weigeren om in de plaats daarvan zelf het terugkooprecht uit te oefenen.

Een tweede verbetering van artikel 3.3 ziet het college door de bepaling toe te voegen dat ingeval van vervreemding ter afwendings van een dreigend faillissement ook de verplichting te koppelen dat de verkrijger gebonden is aan de voorwaarden van de Sok. Immers, zodra Panopticon voldoet aan de

opschortende voorwaarden, is het academisch onderwijs nog niet gerealiseerd.

Met deze verbetering is geborgd dat alle rechten en plichten uit hoofde van de koopovereenkomst, allonges en de Sok middels een kettingbeding moeten worden doorgelegd.

*Tot slot*

Het college heeft deze informatiebrief toegezegd aan de commissie in de verwachting dat de gemeenteraad deze informatie, inclusief de reactie van Panopticon en HBB hierop, zal betrekken bij het geven van haar zienswijze.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester