



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 6 april 2017
Ons kenmerk 2017/171350
Contactpersoon K. Kapteijn
Telefoonnummer 511 3979
E-mail kkapteijn@haarlem.nl
Bijlage 3
Onderwerp voortgang De Koepel

Geachte leden van de raad,

Op 17 maart jl. heb ik u per brief geïnformeerd over de voortgang in het dossier de Koepel (**bijlage 1**). Met deze tweede voortgangsbrief breng ik u graag op de hoogte van de ontwikkelingen in dit dossier. Naar aanleiding van de eerste brief hebben de SP en VVD op 21 en 22 maart vragen gesteld, inclusief de aanvraag voor een interpellatiedebat op 6 april. Gezien de inhoudelijke overlap van deze voortgangsbrief met de gestelde vragen, heb ik gemeend om in deze voortgangsbrief tevens deze vragen te beantwoorden.

De kritische opstelling van de raad, en ook bijvoorbeeld het amendement dat de raad op 16 februari jl. hiertoe nog heeft aangenomen, heeft gemaakt dat wij de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf en met Panopticon tot het laatste moment scherp hebben gevoerd. Dat heeft er mede toe bijgedragen dat de financiële risico's voor de gemeente met de nu gesloten overeenkomsten tot het minimum zijn beperkt.

Aangezien de koopovereenkomsten AB en BC zijn gesloten, is het moment van leveren van het Rijk aan de gemeente en van de gemeente aan Stichting Panopticon (hierna: Panopticon) conform de AB-BC procedure nabij. In deze voortgangsbrief breng ik u graag op de hoogte van de laatste stand van zaken.

Overeenkomst en verklaring Panopticon

U heeft in uw raadsvergadering van 16 februari middels het genoemde amendement 15.1 het College opdracht gegeven tot het sluiten van een overeenkomst met Panopticon inzake de toegankelijkheid van de universiteit. Zoals in de brief van 17 maart is gesteld, zou Panopticon nog vóór levering een ondertekende verklaring geven omtrent de toegankelijkheid en betaalbaarheid en de Hannie Schaft cel. Deze verklaring is inmiddels door Panopticon op 20 maart jl. aangeleverd, deze treft u hierbij aan (**bijlage 2**).

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden
Stadhuis, Grote Markt 2 Haarlem - Telefoon 14 023



Zo wordt onder meer de toegankelijkheid door Panopticon gegarandeerd. In de verklaring wordt tevens aangegeven dat Panopticon garant staat voor de proceskosten van de gemeente ingeval van eventuele doorverkoop, en voor de toegankelijkheid van de administratie voor de gemeentelijke controller. Bovendien heeft de gemeente in het verlengde hiervan met Panopticon een voorschotovereenkomst gesloten ter garantie van de financiering van de gemeentelijke plan-/proceskosten (**bijlage 3**). Met de verklaring en overeenkomst wordt tegemoet gekomen aan het amendement 15.1 dat is aangenomen in de raadsvergadering van 16 februari 2017. Hiermee is tevens **vraag 8** van SP en VVD beantwoord.

Gerelateerd hieraan is tevens **vraag 5** gesteld waarom geen anterieure overeenkomst is gesloten en waarom de raad niet vooraf is geïnformeerd. Zoals ik in mijn brief van 17 maart heb aangegeven, is gezien het korte tijdsbestek een anterieure overeenkomst niet haalbaar. Een 'anterieure overeenkomst' (in de zin van de Wro) heeft tot doel om alle (financiële) afspraken omtrent de feitelijke ontwikkeling, organisatie en kostenverhaal vast te leggen en omvat veel meer afspraken dan de dekking van de gemeentelijke plankosten. Ter dekking van de plan- en proceskosten van de gemeente bij de verdere uitwerking is daarom een voorschotovereenkomst aangegaan. Zoals ik reeds in de brief van 17 maart meldde, is in deze overeenkomst vastgelegd dat een anterieure overeenkomst wordt opgesteld waarin onder meer zal worden opgenomen dat alle toekomstige plan- en proceskosten van de gemeente worden vergoed. In de gezamenlijk met Panopticon uit te werken procesaanpak zal worden aangegeven wanneer de anterieure overeenkomst aan de orde is (zie verder).

Financiële risico's

Middels het genoemde amendement heeft u het College tevens opdracht gegeven tot het nemen van maatregelen om te komen tot de grootst mogelijke beperking van de financiële risico's. Hoewel u precieze maatregelen heeft genoemd, zie ik het als uw opdracht om te focussen op het achterliggende doel hiervan, zoals door u geformuleerd 'het beperken van de gemeentelijke financiële risico's'. Ik zie het als passend bij het mandaat van mij als bestuurlijke vertegenwoordiger om in de (onderhandelings-)praktijk waar nodig daarvan af te wijken en andere maatregelen te nemen om het door u geformuleerde doel te bereiken. Daarom leg ik hieronder graag uit welke maatregelen uiteindelijk zijn getroffen waarmee het financiële risico tot het uiterste minimum is beperkt.

Financiering van de aankoop door Panopticon

De stichting Panopticon koopt de Koepel met financiële ondersteuning van Amvest. Dit is in een bestuurlijk overleg met de stichting Panopticon in aanwezigheid van Amvest mondeling toegelicht, in aanvulling op de eerder genoemde schriftelijke verklaring van Panopticon (**bijlage 2**). In het oorspronkelijke plan zou € 3,2 mln. door de stichting en € 3,2 mln. door een bank worden opgebracht. De eisen van RVB voor snelle levering (gesteld was 17 maart jl.) maakten het onmogelijk op korte termijn de bancaire financiering voor de aankoop rond te krijgen. Daarom is de samenwerking met Amvest, die al langere tijd de beoogd eindbelegger is, versneld. Amvest verstrekt een lening aan stichting Panopticon met het eerste recht op hypotheek.



Amvest is een vastgoedbeleggingsmaatschappij met grote pensioenfondsen als aandeelhouders (onder andere in de zorg- en welzijnshoek). Zij beheert overigens ook diverse objecten in Haarlem, zoals bijv. de Hoge Hout (hoogbouw) aan de Bellevuelaan en de Kamperlaan (egw gedeelte) (deels herontwikkeling Maria Stichting). Amvest is een solide partij die grote financiële zekerheid meebrengt en daarmee ook voor de gemeente de risico's beperkt. Door de betrokkenheid van genoemde beleggingsmaatschappij is de financiële haalbaarheid van het project vergroot; pensioenfondsen committeren zich als belegging voor langere tijd aan vastgoedbezittingen met laag rendement.

De stichting Panopticon ontwikkelt het Koepeldeel en zal hiertoe de financiële regeling met Triodos en Rabobank treffen. Amvest zal het 'Campusdeel' ontwikkelen en zal dit na de ontwikkeling (m.n. de studentenkamers) in belegging nemen door deze onder te brengen bij één van haar beleggingsfondsen. De constructie was en is zo, dat de hoge investeringen in het terrein worden gedragen door de (her)ontwikkeling van het vastgoed buiten de koepel.

Door de SP en de VVD is gevraagd naar de constructie van de financiering via een pensioenfonds en de hieraan gebonden voorwaarden (**vraag 9**). Stichting Panopticon heeft niet alleen de eisen uit de verkoopovereenkomst met de gemeente als voorwaarden gekoppeld aan de afspraken met Amvest, maar ook de basiskwaliteit van het getoetste ruimtelijk functioneel plan als voorwaarde opgenomen (die gaan zoals u weet verder dan de Nota van Ambities en Eisen, bijvoorbeeld m.b.t. parkeren en maatschappelijke bestemming). Amvest neemt het deel buiten de koepel af van stichting Panopticon, zodra voldaan is aan de voorwaarden van academisch onderwijs zoals de gemeente die heeft gesteld.

Tevens maakt Panopticon met de gekozen constructie met de eindbelegger geen gebruik van anonieme hypothecaire financiering door een bank voor de aankoop. Amvest is gehouden aan de afspraken tussen gemeente en Panopticon. Daarmee is tegemoetgekomen aan de zorgen zoals geuit in het amendement en herhaald met **vraag 7**.

Bankgarantie

Vraag 6 betreft de opdracht aan het College om Panopticon te verplichten een bankgarantie af te geven ter hoogte van € 640.000,-. Zoals gemeld in het amendement moet Panopticon bij het aangaan van de koopovereenkomst een bankgarantie afgeven of een garantiebedrag bij de notaris in depot storten van 10% van de koopsom, zijnde 640.000 euro. Zoals ik de raad reeds in de brief van 17 maart heb gemeld, is er geen bankgarantie gevraagd omdat de koopovereenkomst geen ontbindende voorwaarden kent en Panopticon het volledige aankoopbedrag in één keer zal betalen aan de notaris. De factuur aan de gemeente ten behoeve van de levering (betaling enerzijds aan het RVB en anderzijds te ontvangen van Panopticon) bedraagt dan ook € 0,-.

Wat betreft de bankgarantie zoals in de koopovereenkomst was vastgelegd in artikel 20D ter nakoming van eventuele betalingsverplichtingen van boetes, is met **vraag 4** terecht gewezen op een nadelige formulering van de mogelijkheid tot wijziging van de bankgarantie in het recht van hypotheek in tweede rang. Ik heb hierover op 5



april met Panopticon overlegd en is in goed overleg ervoor gekozen om in de plaats daarvan een concerngarantie (van Amvest) op te nemen. Amvest is een degelijk financieel solide partij waardoor dit voor de gemeente toereikend is. De exacte formulering en de hoogte van de concerngarantie zal deze dagen nog moeten worden bepaald.

Wijzigingen artikel 20 koopovereenkomst

In overleg met Six advocaten is artikel 20 van de koopovereenkomst om praktische redenen gewijzigd. Dit artikel handelt over het vervreemdingsverbod. Dit stond al vermeld in de brief van 17 maart, maar hier vindt u een uitgebreidere versie van de onderbouwing daarvoor ter beantwoording van **vraag 2**. De boete in de koopovereenkomst BC is gesteld op niet-nakoming door Panopticon van het vervreemdingsverbod. Verder staan in deze overeenkomst boetebepalingen die uit de overeenkomst AB zijn overgenomen. De zekerheid (bankgarantie of hypotheek) strekt tot zekerheid van de nakoming van de eventuele verplichting van Panopticon tot het betalen van boetes, en van de eventuele verplichting tot het doen van een nabetaling op de koopprijs omdat de bestemming anders wordt (art. 16) of omdat er meer vierkante meters morgen worden gerealiseerd (art. 15).

In het door Six destijds aangeleverde concept voor de koopovereenkomst BC was het bedrag van de boete op € 1 miljoen gesteld, maar uitdrukkelijk tussen vierkante haken gezet omdat dit bedrag nog nader diende te worden vastgesteld. M.a.w. het bedrag van € 1 miljoen was in hoge mate arbitrair.

In het kader van het finaliseren van de koopovereenkomst BC is er contact geweest tussen de gemeente en Six over de vraag of het echt nodig was dat de boete op € 1 miljoen werd gesteld, en dus ook of de zekerheid op dat bedrag moest worden gesteld. Die vraag was afkomstig van Panopticon, die had aangegeven dat een hoog bedrag aan te stellen zekerheid een navenant beslag legt op het werkkapitaal. Six heeft toen geadviseerd - na eerst te hebben aangegeven dat het in het concept van de overeenkomst staande bedrag van € 1 miljoen arbitrair was - dat de boete m.b.t. het vervreemdingsverbod ten minste hoog genoeg moet zijn om een prikkel te vormen het verbod niet te overtreden. De boetes uit het contract AB die in het contract BC zijn overgenomen, waren gesteld op € 100.000,--. Het risico dat de gemeente nabetalingsverplichtingen zou gaan krijgen jegens het Rijk (en dus of de gemeente deze van Panopticon vergoed zou moeten krijgen) is ook onder ogen gezien. De gemeente heeft dit helemaal zelf in de hand; immers, alleen als het bestemmingsplan méér meters of een andere bestemming mogelijk maakt dan uit het huidige plan voortvloeit zal hiervan sprake kunnen zijn. Aldus kwamen we in overleg met Six tot de conclusie dat een boete en dus een bedrag aan te stellen zekerheid van € 200.000,--, adequaat zou moeten zijn.

Vervreemding

In antwoord op de **vragen 1 en 3**: in de oorspronkelijke versie van de overeenkomst BC gold het vervreemdingsverbod totdat het volledige plan was gerealiseerd en in gebruik genomen. Panopticon heeft aangegeven dat deze voorwaarde niet realistisch is omdat, in verband met de financiering en daarmee de haalbaarheid van het plan, (de eigendom van) de te bouwen studentenwoningen al in een eerder stadium moet(en) kunnen worden overgedragen aan de belegger; een belegger gaat geen grote bedragen in het project investeren als hij geen zekerheid heeft in de vorm van de vooruit geleverde eigendom daarvan. Bovendien ging het



vervreemdingsverbod verder – had qua duur een grotere reikwijdte – dan het ontbindingsrecht van de gemeente zoals opgenomen in artikel 20A. Daarom is in overleg met Six besloten het vervreemdingsverbod te versoepelen. Overigens is het achterliggende belang van de gemeente bij dit vervreemdingsverbod (te weten: zeker stellen dat het University College er daadwerkelijk komt) in zoverre gewaarborgd, dat Panopticon “ten genoegen van de gemeente” moet aantonen dat aan de in lid 1 van art. 20C genoemde voorwaarden is voldaan, hetgeen de gemeente de nodige beoordelingsmarge geeft, terwijl bovendien de voorwaarde is gesteld in lid 3 van art. 20C dat bij de vervreemding de verplichtingen die op Panopticon rusten uit de overeenkomst BC, worden doorgelegd aan de verkrijger.

Reserveringsvergoeding

De gemeente is (met Panopticon) van mening dat de reserveringsvergoeding niet verschuldigd is, het Rijk meent van wel. Wij hebben het advies van Six hierover ingewonnen en deze heeft aangegeven dat, gelet op de onheldere formulering van het beding inzake de reserveringsvergoeding in de aanbiedingsbrief van het Rijk, alsmede op de nadien tussen het Rijk en de gemeente gevoerde communicatie daarover, voor het standpunt van beide partijen het nodige te zeggen is. Het is volgens Six niet op voorhand met stelligheid te zeggen wie – als de discussie aan de rechter zou worden voorgelegd – gelijk zou krijgen. Gelet hierop zullen wij het Rijk voorstellen om het geclaimde bedrag aan reserveringsvergoeding (het gaat om een bedrag van ca. € 30.000,-) bij de notaris te deponeren die de leveringen AB-BC gaat doen, om daarna het geschil voor te leggen aan een bindend adviseur. Wij zullen dit uiteraard vooraf afstemmen met Panopticon, die het desbetreffende bedrag uiteindelijk zal moeten voldoen.

Stuurgroep Koepel

Zoals toegezegd is er een stuurgroep om het komende proces te begeleiden en te monitoren. In deze stuurgroep nemen namens het college twee personen zitting (nadat overdracht heeft plaatsgevonden): wethouder Snoek als portefeuillehouder Onderwijs en ikzelf als portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling. Daarnaast zijn ambtelijk lid van deze stuurgroep de gebiedsmanager stadsdeel Oost en de concerncontroller. Driemaandelijks zullen wij de voortgang rapporteren en toetsen aan de door de raad gestelde voorwaarden. Panopticon heeft in haar verklaring aangegeven dat zij de gemeentelijke controller driemaandelijks toegang biedt tot haar administratie. Een projectgroep van gemeente en Panopticon zal voor de komende jaren een procesaanpak opstellen. Daarin bent u als raad op de geijkte momenten uiteraard aan zet: bij het vaststellen van de anterieure overeenkomst, de benodigde bestemmingsplanwijzigingen en de vergunningverlening.

Levering 10 april

Maandag 10 april vindt de levering plaats tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente en vervolgens aan Panopticon. De daadwerkelijke sleuteloverdracht door RVB aan gemeente vindt plaats rond 14.30 uur op het Koepelcomplex aan de Harmenjansweg 4. Dit zal op zichzelf een sobere gebeurtenis zijn. Dat geldt ook voor de latere overdracht van de sleutels van het Koepelcomplex door gemeente aan Panopticon. Om dit toch bijzondere moment te markeren, wordt u voor deze overdracht **uitgenodigd**, met na afloop een borrel. Het begint **om 16.00 uur, inloop vanaf 15.45 uur**. Ook de pers wordt hiervoor uitgenodigd.



Haarlem

6

Het doet mij genoeg om hierbij tevens aan te kondigen dat Panopticon op **19 april** nog een feestelijk moment organiseert. Zij zal dan ook aankondigen hoe zij de komende tijd met de koepel zullen omgaan. Een uitnodiging hiervoor volgt op een later moment.

Ik ga er vanuit u voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u meer informatie willen hebben, neemt u dan contact op met de verantwoordelijk procesmanager, dhr. Kees Kapteijn. Zijn contactgegevens vindt u bovenaan deze brief. Ik hoop u 10 april te mogen begroeten op het Koepelcomplex voor de sleuteloverdracht.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk



Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad

Datum 17 maart 2017
registratienummer 2017/138832
Contactpersoon Kim Beckers
Telefoonnummer 511 3849
E-mail kbeckers@haarlem.nl
Bijlage 1
Onderwerp Voortgang De Koepel

Geachte raadsleden,

Langs deze weg breng ik u graag op de hoogte van de voortgang met betrekking tot de Koepel. Als bijlage is meegestuurd de door zowel de gemeente als Stichting Panopticon ondertekende koopovereenkomst.

Afgelopen woensdag zijn door de gemeente Haarlem en Stichting Panopticon de handtekeningen onder de koopovereenkomst van het Koepel-complex gezet. Hiermee heeft Panopticon het complex van de gemeente Haarlem gekocht. De gemeente Haarlem kocht de Koepel van het Rijk na het raadsdebat op 16 februari jl. en maakt gebruik van de mogelijkheid tot een zogenaamde reallocatie-procedure om in de voormalige Koepelgevangenis de publiek-maatschappelijke functie University College mogelijk te maken.

In de verkoopvoorwaarden van het RVB was de mogelijkheid tot een dergelijke reallocatie-procedure opgenomen onder de voorwaarde dat de gemeente het complex zou bestemmen voor een publiek-maatschappelijk doel. Met het vestigen van een universiteit wordt aan deze voorwaarde voldaan.

De gemeente ontwikkelt het complex dus niet zelf maar verkoopt dit binnen de door het RVB gestelde voorwaarden één op één aan stichting Panopticon. Deze stichting is opgericht met als doel het mogelijk maken van een University College in de Koepel.

De verkoopvoorwaarden die het Rijk aan de gemeente oplegt, zijn één op één doorgelegd aan Panopticon. Daarnaast zijn er op verzoek van de raad diverse aanscherpingen en aanvullende voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen. Zo is er (onder meer) rekening gehouden met de door de gemeenteraad gewenste (uiterlijke) periode van maximaal 9 maanden waarbinnen Panopticon een samenwerking moet hebben gerealiseerd met een universitaire instelling.

Verder moet de op te richten stichting University College Haarlem binnen 24 maanden geaccrediteerd zijn om universitair onderwijs te mogen geven, en een huurcontract gesloten hebben met Panopticon voor het gebruik van de Koepel voor universitair onderwijs.

De gemeente heeft verder onder meer haar recht op terugkoop vastgelegd mocht Panopticon niet aan de gestelde voorwaarden kunnen voldoen. En er zijn afspraken gemaakt over beheer en onderhoud en voorwaarden gesteld aan de mogelijkheid tot vervreemden.

Ten opzichte van de formulering van de voorwaarden en aanscherpingen die bij de raad reeds bekend zijn uit de vergadering van 16 februari zijn de volgende zaken verder uitgewerkt dan wel noodzakelijkerwijs aangepast:

- Onder “aankomstitel” is het laatste deel komen te vervallen, omdat het complex nog niet door het Rijk aan de gemeente geleverd is
- Onder “levering” is toegevoegd dat thans voorzien is dat levering van de Staat aan verkoper gaat plaatsvinden op 10 april of indien mogelijk eerder.
- Het asbestbeding is één op één doorgelegd aan Panopticon
- Het beding verrekening parkeernorm is komen te vervallen, in zowel de AB als de BC overeenkomst
- De aspecten van omzet/overdrachtsbelasting zijn gecheckt door de fiscalist van de gemeente
- Het vervreemdingsverbod (20C) is geherformuleerd door Six Advocaten. De oorspronkelijke formulering bood geen mogelijkheid om tot ontwikkeling van de noodzakelijke campuswoningen over te gaan tot het moment dat studenten al hun intrek hadden genomen in de campus. Omdat de financiering van het laatste afhankelijk is van het eerste is hier een alternatieve formulering die aansluit bij artikel 20A lid 2: Ontbindende voorwaarden. De boete is in overleg met Six Advocaten aangepast naar een bedrag waarvoor daadwerkelijk langlopende zekerheden gevraagd kunnen worden.
- Gezien de korte tijd is er, vooruitlopend op de anterieure overeenkomst, nu een voorschotovereenkomst met Panopticon gesloten. De voorschotovereenkomst biedt de garantie dat de kosten van de gemeente worden voldaan, tijdens het uitwerken van de uitgebreidere anterieure overeenkomst. In de voorschotovereenkomst is opgenomen dat een anterieure overeenkomst wordt opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden alle gemeentelijke proceskosten geregeld, ook bij eventuele doorverkoop.
- In artikel 20D is hoogte van bankgarantie of wel recht van tweede hypotheek, waarmee (langlopende) zekerheden worden verstrekt aan de gemeente, gesteld op € 200.000. De hoogte is gekozen in relatie tot de boetes in eerdere artikelen. De gemeente loopt bij herontwikkeling door Panopticon geen financiële risico's. Een langlopende garantie hoger dan de mogelijke boetes is daarom volgens Six Advocaten niet reëel om te eisen.
- Een bankgarantie tussen aankoop en levering is niet gevraagd omdat de koopovereenkomst geen ontbindende voorwaarden meer kent. Door het tekenen van de koopovereenkomst heeft Panopticon zichzelf verplicht het complex af te



- nemen voor € 6,4 miljoen. Het totale bedrag zal door de stichting direct aan de notaris gestort en daarmee vervalt de noodzaak voor een bankgarantie.
- Voor de levering plaatsvindt stelt Panopticon een ondertekende verklaring op omtrent toegankelijkheid, hoogte van collegegelden en huren, invloed van de gemeente in de raad van toezicht, de financiering van de aankoopprijs, de reële proceskosten van de gemeente bij eventuele doorverkoop, inzicht in de administratie en het behoud van de Hannie Schaftcel.
 - Daarnaast zal het college –op het moment dat er zicht is op de universitaire accreditatie- onderzoeken of de koepel een geschikte locatie is voor de vrouwenopvang, indien daar behoefte aan is.
 - Helaas blijkt het RVB niet bereid de AB overeenkomst te publiceren op TenderNed, en ook niet bereid de levering uit te stellen tot 30 dagen na publicatie van de BC-overeenkomst. In overleg met Six Advocaten is daarom besloten de BC - overeenkomst niet te publiceren. Publicatie had tot doel eventuele bezwaren af te handelen voordat de levering had plaatsgevonden. Dit is door de opstelling van het RVB helaas niet haalbaar.

Vervolgstappen

Voor de gemeente start nu het gebruikelijke traject bij herontwikkeling, van opstellen anterieure overeenkomst, bestemmingsplanwijziging en vergunning verstrekking. Hiervoor komen we uiteraard op de geijkte momenten bij u terug. Voor Panopticon zijn nu de volgende belangrijkste opgaven de Letter of Intent (binnen 9 maanden) en de academische accreditatie (binnen 24 maanden). Dit betekent dat de stichting Panopticon de gesprekken met de twee universiteiten zal voeren over de invulling van het academisch programma.

Dit moet uiteindelijk resulteren in een gemeenschappelijke regeling die de academische accreditatie garandeert. Het college bewaakt daarbij de voortgang, de termijnen en de afspraken in de verklaring van Panopticon en blijft een actieve rol spelen. Uiteindelijk zullen de voorwaarden over toegankelijkheid, hoogte van collegegelden en huren, invloed van de gemeente in de raad van toezicht een definitieve plek moeten krijgen binnen de vast te stellen statuten van de Stichting University College. Om het gehele proces te begeleiden zal een aparte stuurgroep worden gevormd met onder andere de betrokken gebiedsmanager, en de controller die 3 maandelijks de voortgang zal toetsen en rapporteren. In de stuurgroep nemen, gegeven de multidisciplinariteit, ook meerdere leden van het college zitting.

Stichting Panopticon laat weten dat de vervolggesprekken met de Vrije Universiteit en de Open Universiteit goed verlopen. Zij werkt aan een plan voor het tijdelijk beheer en nodigt de voltallige gemeenteraad graag uit voor een ontvangst en rondleiding bij de levering van het koepelcomplex.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk

KOOPOVEREENKOMST
KOEPELGEVANGENISCOMPLEX HAARLEM



d.d. 14 maart 2017

Partijen:

- I. **De gemeente Haarlem**, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer Bernardus Groeneveld, geboren te Velsen op 14 december 1953, houder van rijbewijs met nummer 4895947203, die in zijn hoedanigheid van hoofdafdelingsmanager Stadszaken en Financiën van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem), op grond van het vigerend mandateringsbesluit vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot onder mandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem te vertegenwoordigen welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366;
- II. **Stichting Panopticon**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Heemstede aan de Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64646173, te deze zake vertegenwoordigd door mevrouw Jacqueline Johanna van de Sande, in haar hoedanigheid van voorzitter van stichting Panopticon;

Overwegingen:

- A. De Staat der Nederlanden, hierna de **Staat**, is rechthebbende ten aanzien van het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex dat verder in deze overeenkomst als het **Verkochte** wordt beschreven, bekend als het Koepelgevangeniscomplex te Haarlem. Het Koepelgevangeniscomplex is thans niet langer als penitentiaire inrichting in gebruik en de Staat wenst dit complex dan ook af te stoten;
- B. Stichting Panopticon heeft aan de Staat en aan de gemeente Haarlem het plan voorgelegd om voor eigen rekening en risico in het Koepelgevangeniscomplex, onder meer, een geaccrediteerd zgn. University College met campusgebied te realiseren. Stichting Panopticon heeft aan de gemeente Haarlem voorgesteld om, zonder financiële risico's voor de gemeente, het Koepelgevangeniscomplex te ontwikkelen, een ander zoals nader beschreven in de brief met bijlage van Stichting Panopticon aan de gemeente van 7 maart 2016, die als Bijlage 1 aan deze overeenkomst wordt gehecht.
- C. Ingevolge de zogenaamde re-allocatieprocedure die onderdeel vormt van de Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006, is de Staat gerechtigd en bereid



het Koepelgevangeniscomplex onder zekere voorwaarden aan de gemeente Haarlem te verkopen en te leveren, mits er sprake is van een AB-BC verkoop. Kopie van de (ontwerp-) akte van koop en levering, houdende de voorwaarden waaronder de Staat bereid is het Koepelgevangeniscomplex te verkopen en leveren aan de gemeente Haarlem, is aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage 2;

- D. De gemeente Haarlem op haar beurt is bereid om het Koepelgevangeniscomplex, middels een AB-BC transactie aan Stichting Panopticon (door) te verkopen en (door) te leveren, mits zulks geschiedt op zgn. 'back-to-back' basis en voorts onder nadere voorwaarden als in deze overeenkomst uiteengezet, waarvan de belangrijkste is dat in het Koepelgevangeniscomplex, onder meer, een University College met campusgebied zonder winst oogmerk wordt gesticht, en dat daarbij voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden/eisen van de zgn. Nota van Ambities & Eisen Herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem van 14 juli 2016 (hierna: de **Nota van Eisen en Ambities**). Deze Nota van Eisen en Ambities, die integraal onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, is aan deze overeenkomst gehecht als Bijlage 3;
- E. De gemeente Haarlem en Stichting Panopticon hebben thans overeenstemming bereikt over de voorwaarden van (door)verkoop en (door)levering van het Koepelgevangeniscomplex aan Stichting Panopticon, ter uitvoering waarvan deze verkoop is uitgewerkt in de in deze akte vervatte koopovereenkomst als hierna bepaald;

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

De Gemeente Haarlem, hierna: **Verkoper**, verkoopt en draagt over aan Stichting Panopticon, hierna **Koper**, die koopt en aanneemt,

het perceel grond met het daarop aanwezige gebouwencomplex, zijnde de voormalige penitentiaire inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren, gelegen aan de Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, totaal groot een (1) hectare, zeventig (70) en zesenzestig centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E:

- nummer 2425, groot een (1) are en negenendertig (39) centiare (0.01.39 ha);
- nummer 2426, groot een (1) are en vierentwintig (24) centiare (0.01.24 ha);
- nummer 4831, groot vijfendertig (35) are en achtenveertig (48) centiare (0.35.48 ha);
- nummer 5900, groot een (1) hectare, negenentwintig (29) are en dertig (30) centia-

- re (1.29.30 ha);
- nummer 5916, groot drie (3) are en vijfentwintig (25) centiare (0.03.25 ha),

hierna ook te noemen: het **Verkochte**.

Conformiteit:

Het Verkochte is door de Staat gebruikt als penitentiaire inrichting. Verkoper heeft het Verkochte nooit zelf gebruikt. Koper is voornemens het Verkochte op een andere wijze te (doen) gebruiken, te weten als locatie voor herontwikkeling tot, onder meer een University College, zoals nader omschreven in de brief van 7 maart 2016 (Bijlage 1). Elk risico dat dit andere gebruik niet mogelijk blijkt te zijn is voor Koper en verleent Koper geen enkele aanspraak jegens Verkoper.

Aankomstitel:

De Staat heeft de eigendom van het Verkochte verkregen:

- (i) deels door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Haarlem) op vijfentwintig februari achttienhonderdzesennegentig, in register Hypotheken 4, deel 631, nummer 115, van een onderhandse akte van koop en verkoop getekend op vijf en op vijftien oktober achttienhonderdvijfennegentig, in duplo geregistreerd te 's-Gravenhage op achttien februari achttienhonderdzesennegentig, in deel 129, folio 82; en
- (ii) deels door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Haarlem) op achttien september achttienhonderdachtennegentig, in register Hypotheken 4, deel 663, nummer 89, van een onderhandse akte van koop en verkoop getekend op een en vijf september achttienhonderdachtennegentig, in duplo geregistreerd te 's-Gravenhage op dertien september achttienhonderdachtennegentig, in deel 134, folio 1011.

Koopprijs:

De koopprijs voor het Verkochte bestaat uit twee componenten, te weten: een bedrag groot zes miljoen vierhonderdduizend euro kosten koper (€ 6.400.000,-), alsmede een bedrag gelijk aan de door Verkoper aan de Staat verschuldigde zgn. reserveringsvergoeding.

De volledige koopprijs zal worden voldaan uiterlijk op de datum van het verlijden van de notariële akte strekkende tot levering en juridische eigendomsoverdracht van het

Verkochte, hierna: de **Levering**.

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en alle overige kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, zijn voor rekening van Koper.

Levering:

De Levering vindt plaats onmiddellijk nadat de Staat het Koepelgevangeniscomplex aan Verkoper heeft overgedragen. Thans is voorzien dat de levering door de Staat aan Verkoper plaats gaat vinden op 17 maart of 10 april 2017. Vanaf dat tijdstip draagt Koper het volledige risico van het Verkochte alsmede alle lasten en lusten samenhangend met het Verkochte, zoals nader omschreven in artikel 4.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verkoop en levering:

Artikel 1. Leveringsplicht

1. Verkoper levert de eigendom van het Verkochte:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in deze akte vermeld;
 - d. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Verkoper is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en (publiekrechtelijke) beperkingen.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze akte zijn vermeld, heden over op Koper, die deze uitdrukkelijk aanvaardt.
4. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de navolgende tot het Verkochte behorende kadastrale percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:



- perceel met nummer 5900:

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen) Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999

en

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Ontleend aan: 309 datum in werking 18-2-2003

(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)

Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Haarlem

- perceel met nummer 5916:

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988

Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen) Ontleend aan: HYP4 16198/15 reeks AMSTERDAM d.d. 16-11-1999.

Ten aanzien van de overige tot het Verkochte behorende kadastrale percelen zijn blijkens de kadastrale registratie per heden geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale contractnummer registratie.

Artikel 2. Afwijking Verkochte

Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan rechten, zulks evenwel met uitzondering van de uit artikel 15 en 17 voortvloeiende rechten.

Artikel 3. Aanvaarding

1. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich heden bevindt, gedeeltelijk leeg en ontruimd, en gedeeltelijk en voor zover het betreft de van het verkochte deel uitmakende directeurswoning, plaatselijk bekend Harmenjansweg 2 te Haarlem, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst, en overigens ongevorderd.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte meer dan honderd (100) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat Verkoper niet in voor een goede kwaliteit van de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in door Koper beoogde gebruik.

Artikel 4. Feitelijke levering, risico, baten en lasten

Vanaf het tijdstip van de Levering draagt Koper het risico van het Verkochte. Met ingang van het in de vorige zin bedoelde tijdstip komen de baten en lasten met betrekking tot het Verkochte voor zijn rekening. Met ingang van dat tijdstip zijn de onroerende zaakbelastingen en alle andere zakelijke belastingen en lasten welke van het Verkochte worden geheven voor rekening van Koper, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 5. Titelbewijzen/bescheiden

De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.

Artikel 6. Bevoegdheid Verkoper

De Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 7. Huur

De op het Verkochte aanwezige directeurswoning Harmenjansweg 2 te Haarlem is verhuurd tegen een maandelijkse huurprijs van achthonderddrieënvijftig euro en drieënvijftig cent (€ 853,53), welke met ingang van heden ten goede komt aan Koper.

Artikel 8. Overname van verplichtingen met betrekking tot leidingen, kabels en buisleidingen en dergelijke

Voor zover in het Verkochte andere dan de in deze akte vermelde leidingen, kabels en buisleidingen aanwezig zijn, verklaart Koper de daarmee verband houdende verplichtingen van Verkoper over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en Verkoper te vrijwaren voor iedere vordering ter zake.

Artikel 9. Energieprestatiecertificaten

Voor het Verkochte zijn door een daartoe gecertificeerd bedrijf, te weten Buro Bentheimer, gevestigd te Amsterdam, energieprestatiecertificaten opgesteld. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van de energieprestatiecertificaten.

- Gebouw aan de Oostvest 16 met energieklasse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 28 juni 2026.

- Gebouw aan de Oostvest 18 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 28 juni 2026.
- Gebouwen aan de Oostvest 20-22 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 7 juli 2026.
- Gebouw aan de Oostvest 24 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 29 juni 2025.
- Gebouw aan de Harmenjansweg 4 met energieklassse G. Het certificaat heeft een geldigheidsduur tot 7 juli 2026.

De overige gebouwen hebben een monumentale status. In verband hiermee is een energieprestatiecertificaat voor die gebouwen niet verplicht.

Artikel 10. Monumentale status

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte voor wat betreft:

- Harmenjansweg 2, de directeurswoning, verbindingsgang en het tuinhek;
- Harmenjansweg 4, administratiegebouw, cellingebouw en de ringmuur;
- Harmenjansweg 6, adjunct-directeurswoning,

zijn aangewezen als beschermd Rijksmonument in de zin van de toen geldende Monumentenwet 1988, waarvan blijkt uit een document, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Amsterdam op zestien november negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 16198, nummer 15.

Artikel 11. Beschermd stadsgezicht

Het Verkochte is gelegen in een gebied dat door de gemeente Haarlem is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Artikel 12. Archeologisch onderzoek

In opdracht van de Staat heeft Hamaland Advies Vof, gevestigd te Zelhem ter plaatse van het Verkochte een archeologische bureauonderzoek en verkennend booronderzoek opgesteld, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in rapport van 2 augustus 2016 met als projectnummer 150931. Koper verklaart in het bezit te zijn van dit rapport.

Artikel 13. Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en de Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen.

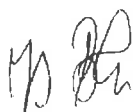
1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Tauw B.V. te Amsterdam, van 19 mei 2016, projectnummer 1228273,. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. De gemeente Haarlem heeft een beschikking Wet bodembescherming van 18 februari 2003 afgegeven voor de percelen 4831 en 5900. De Verkoper verwijst naar deze - aan deze akte gehechte - onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.
3. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat het Verkochte geen geval van ernstige verontreiniging bevat. Het is Koper bekend dat de in het hierboven bedoelde rapport geconstateerde verontreinigingen gebruiksbependingen met zich kunnen brengen. Koper accepteert deze gebruiksbependingen die geen aanleiding hebben gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper zal de Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de recht-hebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
5. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve beide partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper Koper

verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.
7. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 5 komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 14. Asbest

1. De Staat heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van BCM consultancy asbest te Nijmegen, ascertcode 51E - 230212 - 410259 d.d. 20 januari 2015. Verkoper en Koper verklaren beiden in het bezit te zijn van dit rapport en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
2. In voormeld rapport is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het



Verkochte.

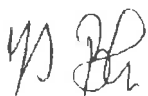
3. Het is Koper bekend dat de inhoud van het hierboven bedoelde rapport geen aanleiding heeft gegeven de koopprijs te verlagen.
4. Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte van Verkoper over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering ter zake.
5. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op al degenen die het Verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 15. Verrekenbeding bij toename brutovloeroppervlak (> 1,2 FSI)

1. Bij het bepalen van de koopprijs is uitgegaan van de minimumeisen zoals omschreven in de Nota van Ambities en Eisen en een maximale ontwikkelingsrealisatie van twintigduizend vijfhonderd vierkante meter (20.500 m²) brutovloeroppervlak (bvo) (NEN 2580) voor het Verkochte. Indien op het Verkochte binnen tien (10) jaar na heden, een groter bruto vloeroppervlak, (gemeten overeenkomstig NEN 2580) wordt gerealiseerd dan die de Nota van Ambities en Eisen is vastgesteld (zijnde 20.500 m² bvo), waardoor een hogere FSI dan een twee/tiende (1,2) wordt bereikt (De maximale FSI voor het gehele terrein bedraagt een twee/tiende (1,2) (boven maaiveld). Een eventuele vergroting van de vloeroppervlakte binnen reeds bestaande bouwvolumes wordt niet meegerekend, aangezien deze FSI bedoeld is om de verkavelingsdichtheid te bepalen), is Koper aan Verkoper een meerprijs verschuldigd.
2. Koper is gehouden Verkoper terstond te informeren zodra de omgevingsvergunning voor een groter aantal vierkante meter brutovloeroppervlak dan het genoemde metrage in lid 1 onherroepelijk is verleend. Deze mededeling geschiedt bij aange tekende brief.
3. Koper zal in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs aan Verkoper betalen binnen twee maanden na een daartoe door Verkoper bij aangetekende brief gedaan

verzoek op een aan te geven bankrekeningnummer ten name van Verkoper.

4. De meerprijs wordt berekend door het verschil tussen de waarde van de gerealiseerde ontwikkeling en de bij de verkoopakte overeengekomen koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie (bijlage 4).
5. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouwwaarden.
6. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie wordt geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen, verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is, een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-) aan Verkoper, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de eigendom van (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat en Verkoper te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat en Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.



Artikel 16. Verrekenbeding bij bestemmingswijziging

1. Indien het Verkochte (of een gedeelte daarvan) binnen tien (10) jaar na heden naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dan de thans door Koper beoogde bestemmingen, zoals is vastgelegd in de Nota van Ambities en Eisen, is Koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd, tenzij het gaat om een groter bruto vloeroppervlak, waarvoor Koper op grond van het bepaalde in artikel 15 van deze akte reeds een meerprijs verschuldigd is.
2. Koper is gehouden de Staat terstond bij aangetekende briefte informeren indien een bestemmingswijziging als hiervoor in het eerste lid bedoeld van (een gedeelte van) het Verkochte aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt bepaald door het verschil, tussen de waarde van de te realiseren of gerealiseerde ontwikkeling op het Verkochte en de koopprijs, gebaseerd op de in de tabel berekende residuele vierkante meters bvo bedragen per functie.
4. De waarde van de gerealiseerde ontwikkeling wordt berekend door het bruto vloeroppervlak (bvo) (NEN 2580) te vermenigvuldigen met de in de tabel genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande- en residuele nieuwbouw waarden.
5. De genoemde residuele vierkante meter bvo prijs per functie dient te worden geïndexeerd volgens de consumenten-prijsindex in het jaar van de onderhavige levering en in het jaar waarin de omgevingsvergunning zoals vermeld in het artikel 15, tweede lid van dit artikel (geïndexeerd prijspeil jaar van levering, CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100)).
6. Koper zal de aldus vastgestelde meerprijs aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe door de Staat bij aangetekende brief gedaan verzoek.
7. Ingeval van niet-nakoming van de hiervoor vermelde verplichtingen verbeurt Koper, en indien en voor zover er een zakelijk genotsrecht is gevestigd op het Verkochte (of enig deel daarvan), de zakelijk gerechtigde, aan de Staat zonder dat rechterlijke tussenkomst nodig is een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
8. Koper verbindt zich het in dit artikel 15 bepaalde bij elke vervreemding van het Verkochte of gedeelte daarvan, alsmede bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in de ei-

gendom van (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte of van het zakelijk genotsrecht op (het desbetreffende gedeelte van) het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding van de eigendom of de vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor Koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen ofte doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat en Verkoper om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17. Anti-speculatiebeding

1. Indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na heden door Koper (of door diens rechtsopvolger onder algemene titel), wordt verkocht, is Koper verplicht aan Verkoper de in lid 2 van dit artikel bedoelde meerwaarde af te dragen.
2. Onder meerwaarde wordt verstaan: het verschil tussen de koopprijs (exclusief kosten koper) die Koper bij zijn vervreemding realiseert en de hiervoor in deze akte genoemde koopprijs, waarvoor Koper het Verkochte van Verkoper koopt, welke meerwaarde vervolgens dient te worden tegen de navolgende percentages: een percentage van éénhonderd procent (100%) gedurende het eerste jaar na heden, negentig procent (90%) gedurende het tweede jaar na heden enzovoorts, steeds aflopend met tien procent (10%) per jaar.
3. De meerwaarde zal door Koper uiterlijk op de dag van de (economische dan wel juridische) eigendomsoverdracht aan Verkoper worden vergoed.
4. Koper is verplicht bij een voorgenomen vervreemding vooraf schriftelijke toestemming voor deze vervreemding te verkrijgen van Verkoper. Verkoper zal bedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Koper zal ter verkrijging van de toestemming van Koper een schriftelijk verzoek indienen bij Verkoper, onder overlegging van een kopie van de door betrokken partijen getekende overeenkomst waaruit blijkt van de voorgenomen vervreemding. Verkoper zal in zijn schriftelijke antwoord mededelen of zij toestemming verleent voor de vervreemding en zo ja, welk bedrag alsdan aan meerwaarde door Koper dient te worden afgedragen.
5. Bij vervreemding van een gedeelte van het Verkochte zal het vorenstaande van

toepassing zijn naar evenredigheid van het vervreemde gedeelte tot het geheel van het Verkochte; voor het alsdan niet vervreemde gedeelte blijft alsdan de onderhavige clause bestaan.

6. Koper is verplicht de Verkoper zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte te stellen van een vervreemding in de zin van dit artikel doch uiterlijk binnen vier weken na het sluiten van een daartoe strekkende overeenkomst.
7. Indien sprake is van overdracht onder algemene titel zal de rechtsopvolger van Koper gehouden zijn zo spoedig mogelijk nadat overgang heeft plaatsgevonden de Verkoper (daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Koper zal op eerste verzoek van de Verkoper inzage geven in de relevante akte(n).
8. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt Koper aan Verkoper een boete van twee maal de koopprijs voor het Verkochte vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2006 = 100) vanaf heden, onverminderd het recht van gerechtigde om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. Koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit onderhavig artikel zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Artikel 18. Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting, berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

Artikel 20A. Ontbindingsrechten, ontbindende voorwaarden

1. Ingeval Koper niet binnen [9 maanden] na de datum van Levering kopie van een (samenwerking-)overeenkomst of LOI heeft overgelegd aan Verkoper, gesloten tussen Koper en ten minste één universitaire onderwijsinstelling, waaruit ten genoegen van Verkoper kan worden opgemaakt dat bedoelde onderwijsinstelling haar langdurige medewerking zal verlenen aan het stichten en exploiteren van een academisch geaccrediteerd University College of gelijkwaardige universitaire onderwijsvoorziening zonder winstoogmerk, met campus op het terrein van het Verkochte (hierna: de **Universitaire Voorziening**), passend binnen en voldoende aan de zgn. Eisen voor Herontwikkeling als omschreven op pagina's 39 en 40 van de Nota van Eisen en Ambities,

heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan Koper.

2. Ingeval Koper niet binnen [24 maanden] na de datum van Levering ten genoegen van Verkoper kan aantonen dat (i) Koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) dat zij met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan Koper.

3. Ingeval:

- a. Koper, vóór of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van [24 maanden] verstrijkt, (i) failliet mocht zijn verklaard, (ii) (al dan niet voorlopige) surseance van betaling mocht hebben verkregen, of (iii) een verzoek tot surseance van betaling mocht hebben ingediend;
- b. vóór of de datum waarop de hiervoor in lid 2 genoemde termijn van [24 maanden] verstrijkt, op goederen van Koper een zodanig beslag wordt gelegd dat als gevolg daarvan Kopers feitelijke bedrijfsuitoefening in het kader van de in deze overeenkomst bedoelde herontwikkeling van het Verkochte of enig deel daarvan, onmogelijk wordt en een dergelijk beslag:
 - niet binnen 14 (veertien) dagen na de beslaglegging wordt opgeheven; of
 - niet op grond van een gerechtelijke uitspraak in een door Koper binnen 7 (zeven) dagen na de beslaglegging aanhangig gemaakt spoedprocedure, wordt opgeheven;

heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan Koper.

4. Ontbinding van de koopovereenkomst krachtens de voorgaande leden leidt tot de verplichting van Koper het Verkochte terug over te dragen aan Verkoper, en de verplichting van Verkoper om de ontvangen Koopprijs terug te betalen.
5. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, kan Verkoper bij gebruik van zijn ontbindingsrecht besluiten dat het Verkochte door Koper aan een derde partij wordt overgedragen (in plaats van dat het zal worden (terug)overgedragen aan Verkoper). Indien Verkoper daartoe besluit, zal Koper zijn medewerking verlenen aan zodanige overdracht aan de derde partij.

6. Het bepaalde in de vorige leden van artikel laat geheel onverlet het recht van partijen om deze koopovereenkomst te ontbinden op de voet van het bepaalde in art. 6:265 BW en van de tekortschietende partij schadevergoeding te vorderen op de voet van het bepaalde in art. 6:277 BW, indien aan de daarin gestelde voorwaarden is voldaan.
7. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de Staat het Verkochte niet aan Verkoper levert.

Artikel 20B. Beheer, onderhoud

Totdat de ontbindingsrechten van Verkoper als in artikel 20A hiervoor bedoeld zijn uitgewerkt/vervallen zal Koper voor eigen rekening en risico zorg dragen voor noodzakelijk onderhoud en het leegstandsbeheer met betrekking tot de opstallen behorende tot het Verkochte. Het is Koper tot genoemd tijdstip niet toegestaan zonder toestemming van Verkoper ingrijpende bouwkundige wijzigingen uit te voeren met betrekking tot deze opstallen.

Artikel 20C. Vervreemdingsverbod

1. Zolang Koper niet ten genoegen van Verkoper heeft aangetoond dat (i) Koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) Koper met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, is het Koper niet toegestaan om het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper te vervreemden. Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt verstaan de overdracht van de economische eigendom.
2. Bij overtreding van het hiervoor bedoelde verbod zal Koper ten behoeve van Verkoper een boete verbeuren van € 200.000,-- (zegge: tweehonderdduizend Euro).
3. Verkoper zal haar toestemming als bedoeld in lid 1 niet mogen weigeren indien Koper aannemelijk maakt dat de vervreemding noodzakelijk is voor het haalbaar maken van de Universitaire Voorziening. Bijkomende voorwaarde is dan dat alle in deze overeenkomst opgenomen, op Koper rustende verplichtingen, voor zover op het verkochte van toepassing, middels een kettingbeding moeten worden doorgelegd aan de verkrijger.

Artikel 20D. Zekerheden

Tot zekerheid voor de nakoming van eventuele nabetalingsverplichtingen van Koper en/of van de verplichting van Koper tot het betalen van boetes, een en ander als hiervoor in deze overeenkomst beschreven (in het bijzonder die uit hoofde van de artikelen 15 t/m 18 en artikel 20C), zal Koper, uiterlijk bij de Levering een bankgarantie ter grootte van € 200.000 verstrekken. Desgewenst zal Verkoper ervoor kunnen kiezen dat Koper, in plaats van een bankgarantie te verstrekken, bij de Levering ten behoeve van Verkoper een hypotheekrecht op het Verkochte, tweede in rang, ter grootte van € 200.000 zal doen vestigen. Het hypotheekrecht zal in ieder geval na de financierende instelling(en) worden gevestigd.

Artikel 21. Overgang én overdracht aanspraken

Alle rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op Koper zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij dezen die rechten met betrekking tot het Verkochte, aan Koper, die de rechten van Verkoper aanvaardt. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 22. Woonplaatskeuze

Haarlem



Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

De gemeente Haarlem



door: Ben Groeneveld

plaats: Haarlem

datum: 15-3-2017

Stichting Panopticon



door: J. J. van de Sande

plaats: Haarlem

datum: 14-3-2017.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Brief Stichting Panopticon aan gemeente Haarlem d.d. 7 maart 2016
- Bijlage 2: Kopie (ontwerp-) akte van koop en levering Koepelgevangeniscomplex Staat aan gemeente Haarlem, d.d. 7 maart 2017
- Bijlage 3: Nota van Ambities & Eisen Herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem d.d. 14 juli 2016
- Bijlage 4: Tabel berekende residuele waardes per vierkante meter bruto vloeroppervlak per functie.

Gemeente Haarlem
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 20 maart 2017

Geacht College,

Graag spreken wij onze dank uit voor het vertrouwen dat u in ons en ons initiatief heeft getoond met het besluit het koepelcomplex aan te kopen van het Rijk en door te verkopen aan onze stichting Panopticon. Dat was geen licht besluit. Wij zullen alles in het werk stellen om een goed vervolg te geven aan uw besluit.

In vervolg op het amendement 15.1 dat in de gemeenteraad van 16 februari 2017 werd aangenomen, en de toezegging aan Trots Haarlem met betrekking tot de Hannie Schaftcel, hebben wij bijgaande verklaring opgesteld.

Namens Stichting Panopticon



Jacqueline van de Sande
Voorzitter

Verklaring van stichting Panopticon inzake de herontwikkeling van de Koepel

Stichting Panopticon, vertegenwoordigd door Jacqueline van de Sande, hierna te noemen 'Panopticon';

Rekening houdend met amendement 15.1 "Toegankelijkheid en Zekerheid, en motie 15.2 "Behoud Cel Hannie Schaft" d.d. 16 februari 2017;

verklaart hierbij het volgende:

Toegankelijkheid University College Haarlem

Panopticon werkt de komende periode aan het verankeren van de toegankelijkheid, diversiteit en betaalbaarheid van University College Haarlem. De statuten van Stichting University College worden vervolgens opgesteld door de deelnemende universiteiten. In de statuten van Panopticon wordt opgenomen dat ze de deelnemende universiteiten uitnodigt om:

- de karakteristiek van UCHaarlem, zoals beschreven in termen van toegankelijkheid, diversiteit en de betaalbaarheid (i.c. wettelijk collegegeld) onverkort over te nemen in de statuten van de op te richten stichting UCHaarlem, en
- bij onverhoopte noodzaak tot wijziging van deze centrale elementen van de karakteristiek zulks pas te doen na en in overleg met de gemeente, en
- een gedelegeerde namens de gemeente zitting te doen nemen in de Raad van Toezicht van University College Haarlem.

Betaalbaarheid studenthuisvesting

Het is belangrijk dat de studenthuisvesting betaalbaar is en dat studenten bij voorkeur voor huurtoeslag in aanmerking komen. Niet alle kamers kunnen hiervoor in aanmerking komen, bijvoorbeeld omdat niet wordt voldaan aan eisen als een eigen voordeur. Panopticon, University College Haarlem en de eindbelegger/verhuurder van de studenthuisvesting maken afspraken over betaalbaarheid met de volgende doelstelling:

- studenthuisvesting valt zoveel mogelijk onder de huurtoeslaggrens (peil 1/1/2017: € 416,- resp. € 710 voor studenten onder respectievelijk boven 23 jaar).

Zekerheid

Stichting Panopticon doet er alles aan de gemeente Haarlem te vrijwaren van financiële risico's. Totdat Panopticon heeft voldaan aan haar verplichtingen zoals geformuleerd in de koopovereenkomst, worden mogelijke risico's voor de gemeente als volgt beperkt:

- ten behoeve van de aankoop van De Koepel zal Panopticon géén gebruik maken van bancaire financiering. Panopticon maakt op voorhand afspraken met de beoogde eindbelegger; daarom kan de koopsom via een lening van de eindbelegger worden betaald. Met deze afspraak wordt voorkomen dat bij insolventie of faillissement een bancaire instelling (en bij faillissement de curator in samenspraak met de bank) zijn recht van hypotheek gaat uitwinnen, en
- driemaandelijks toegang tot de administratie van Panopticon door de controller van de gemeente Haarlem, en




- Panopticon staat garant voor reële proceskosten die de gemeente zou moeten maken ten behoeve van een eventuele doorverkoop (dit ter beoordeling aan een gezamenlijk aan te wijzen kostendeskundige), en
- gemeente en Panopticon werken samen in een projectgroep om zorg te dragen voor het gewenste resultaat en in redelijkheid mogelijke obstakels op te lossen.

Bijzonderheden

Panopticon wil het koepelcomplex een multifunctionele invulling te geven, met UC Haarlem als hart. Daarbij geldt dat specifiek oog is voor de Haarlems Canon: bijvoorbeeld in samenwerking met de Haarlemse musea, de muziekwereld, de drukwerkgeschiedenis en Hannie Schaft. Deze verzetsheldin zat korte tijd gevangen in de Veste op het Koepelterrein. Dit is aanleiding om haar op deze plek te herdenken.

Ondertekening

Stichting Panopticon


Naam: *W. van de Sande*

Datum: *20-3-2017*

Voorschot Overeenkomst Kostenverhaal

Koepelgevangeniscomplex Haarlem

Definitief d.d. 14 maart 2017

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. M. Patist-Verheij, Manager van de Hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer, hiertoe gemandateerd krachtens het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van 8 november 2016, hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. Stichting Panopticon, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te Heemstede aan de Nijverheidsweg 39, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64646173, en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Jacqueline Johanna van de Sande, in haar hoedanigheid van voorzitter van stichting Panopticon; hierna te noemen: De Ontwikkelaar

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen Partijen

OVERWEGENDE:

- Dat de Ontwikkelaar voornemens is een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening te realiseren in het Koepelgevangeniscomplex gelegen aan de Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16,18, 20, 20R, 20Z, 22 en 24 te Haarlem, inhoudende onder meer een geaccrediteerd zg. University College met campusgebied;
- Dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend Bestemmingsplan;
- Dat het op dit moment voor de Gemeente nog onzeker is hoe de Gemeente dit bouwplan planologisch wenst te faciliteren én wanneer de daartoe benodigde anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt, terwijl van de Gemeente wel wordt verlangd al kosten te maken middels ambtelijke inzet;
- Dat de Gemeente dit financieel risico niet kan en wil nemen;
- Dat derhalve de Gemeente een voorschot van € 25.000 verlangt ter dekking van deze wettelijk te verhalen kosten welke te zijner tijd al dan niet worden verrekend op de wijze zoals in deze voorschotovereenkomst aangegeven;

EN KOMEN DERHALVE HET VOLGENDE OVEREEN;

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

Doel van deze Overeenkomst is het regelen van het verstrekken van een voorschot door de Ontwikkelaar aan de Gemeente ter dekking van de door de Gemeente te maken en op de Ontwikkelaar te verhalen kosten, vooruitlopend op het sluiten van een anterieure overeenkomst inzake het bouwplan zoals omschreven in de considerans bij het eerste gedachtestreepje.

Artikel 2 Bedrag voorschot en wijze van betaling

De Ontwikkelaar vergoedt alle kosten die de Gemeente in het kader van het Bouwplan vooruitlopend op de Anterieure Overeenkomst moet maken vanaf het moment van levering van het complex de Koepel aan de Ontwikkelaar. De kosten tot Anterieure overeenkomst worden vooralsnog geschat op € 25.000.

Afrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten.

De betaling geschiedt per kwartaal, na ontvangst van de door Gemeente verzonden factuur op rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 onder vermelding van "Plankosten herontwikkeling Koepel - voorschotovereenkomst".

Artikel 3 Ingang Overeenkomst

Deze Overeenkomst treedt in werking direct nadat deze door beide Partijen is ondertekend.

Artikel 4 Einde Overeenkomst en de financiële gevolgen daarvan

De Overeenkomst eindigt in de navolgende gevallen:

1. Deze Overeenkomst eindigt zodra een vervolgovereenkomst -te weten een anterieure overeenkomst- wordt gesloten.
Het door de Ontwikkelaar conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen de Ontwikkelaar krachtens de anterieure overeenkomst aan de Gemeente verschuldigd is.

2. Indien Partijen er niet in slagen om uiterlijk 30 september 2017 tot overeenstemming te komen over een anterieure overeenkomst, zullen Partijen nader overleg voeren over de alsdan ontstane situatie en bovengenoemde datum zonodig in onderling overleg met drie maanden verlengen alsmede afspraken maken over een aanvulling op het voorschot als bedoeld in artikel 2.

Indien er na afloop van de verlengde termijn evenmin overeenstemming is bereikt over de bovenaangehaalde anterieure overeenkomst eindigt de Overeenkomst zodra en per de dag dat de verlengde termijn is verstreken. Het door de Ontwikkelaar conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan voor rekening van de Ontwikkelaar en wordt niet terugbetaald of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.

3. In het geval dat (wederpartij) de Ontwikkelaar in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt aangevraagd, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Het door de Ontwikkelaar conform artikel 2 van deze Overeenkomst betaalde bedrag blijft dan eveneens voor rekening van de Ontwikkelaar en wordt niet terugbetaald, of op welke wijze dan ook verrekend, tenzij een exploitatieplan wordt vastgesteld.

Artikel 5 Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 6 Overdracht rechten en verplichtingen

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen.

Artikel 7 Publiekrechtelijke taken en verplichtingen

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.

Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 8 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 9 Domiciliekeuze

Terzake van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

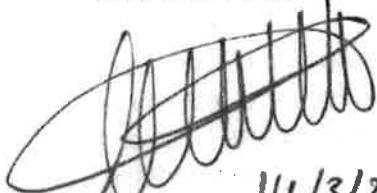
- de Gemeente	de Ontwikkelaar
Stadhuis Postbus 511 2003 BP Haarlem	Nijverheidsweg 39 2102 LK Haarlem

Artikel 10 Ondertekening

Definitief d.d. 14 maart 2017

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde
geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem



Datum.....14/3/2017.

M) Pahdt Verbeek

Stichting Panopticon



Datum: 14/3/2017

J. van de Sande.