



<b>Onderwerp</b> Stand van zaken Koepel	
Nummer	2018/800055
Portefeuillehouder	Roduner, F. en Botter, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	K. Kapteijn / C. Jordaan
Telefoonnummer	023-511 3979 / 023-511 5613
Email	kkapteijn@haarlem.nl / cjordaan@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college heeft toegezegd om de commissie ontwikkeling vóór december 2018 te informeren over de stand van zaken van de herontwikkeling van de Koepel. In deze informatienota is de stand van zaken en planning opgenomen over het academisch onderwijs, de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van de herontwikkeling van het koepelgebouw.</p> <p>Wat betreft het academisch onderwijs ligt er inmiddels een concept 'proposal' van stichting Panopticon en de onderwijspartners hoe het onderwijs vorm te geven. Het college wil in december, op basis van een definitief 'proposal', een besluit nemen over het aangaan van een (concept) samenwerkingsovereenkomst met alle betrokken partijen, met daarin afspraken ten behoeve van de realisatie van academisch onderwijs.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter bespreking naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Besluit van het college ter afronding van de toetsing van de Letters of intent van Panopticon met onderwijspartners (2018/186410);</a></li><li>• <a href="#">Besluit over het aangaan van de Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon (2018/244277)</a></li></ul>
Besluit College d.d. 20 november 2018	<p>1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

In april 2017 heeft de gemeente Haarlem de voormalige Koepelgevangenis van het Rijksvastgoedbedrijf gekocht en direct één op één doorverkocht aan Stichting Panopticon. Het rijk had die mogelijkheid geboden via de Reallocatieprocedure. Panopticon is een stichting opgericht met als doel om het bijzondere monument niet-winstbeogend te herbestemmen met een publiek/maatschappelijke functie met academisch onderwijs als hart. Het gemeentebestuur heeft dit initiatief met de aan- en verkoop ondersteund. Panopticon heeft inmiddels verschillende partners aan het project verbonden om de herbestemming mogelijk te maken, dit zijn met name: Stichting Duwo, de woningcorporatie die 250 studentenwoningen gaat bouwen, de stichting SRH Gruppe en Global School for Entrepreneurship (GSE) die met Panopticon een Letter of Intent hebben gesloten om het academische onderwijs te gaan realiseren. Tot slot Elan Wonen die kleine sociale huurwoningen op het koepelterrein wil realiseren.

Per brief d.d. 18 april 2018 heeft het (vorige) college aan Panopticon laten weten dat zij ruimte biedt om de 'letters of intent' met SRH Higher Education GmbH (SRH) en de Global School for Entrepreneurship (GSE) verder uit te werken in concrete plannen om het academisch onderwijs te realiseren. Wel heeft het college daarbij enkele aandachtspunten en vragen meegegeven.

Het nieuwe college heeft hierna op basis van haar coalitieprogramma intensieve gesprekken gevoerd over de voor haar belangrijkste uitgangspunten:

1. het onderwijsprogramma moet toewerken naar een academisch geaccrediteerde opleiding;
2. het onderwijsprogramma moet door de partijen zelf worden gefinancierd en men is niet afhankelijk van financiering door de gemeente;
3. aandacht voor de toegankelijkheid van de opleiding voor Nederlandse studenten, in het besef dat met de private partners andere uitgangspunten voor de business case gelden (i.c. niet gesubsidieerde en daarmee hoge collegegelden);
4. partijen zullen in het kader van het publiekrechtelijke spoor zelf voor een (goede ruimtelijke) onderbouwing moeten zorgdragen voor de overige functies;
5. bij de uitwerking dient toegewerkt te worden naar een sluitende business case voor de Koepel en het onderwijs.

Panopticon is met de SRH en GSE op basis hiervan verder gegaan met het uitwerken van de plannen. In het herontwikkelingsplan is behalve een academische opleiding ook een campus voorzien. De campus omvat studentenwoningen, sociaal woningaanbod voor jonge doelgroepen en diverse culturele, maatschappelijke en horeca functies. Onder het Koepelterrein zal een parkeergarage gerealiseerd worden ten behoeve van de diverse functies die op het Koepelterrein komen. Het plan zorgt voor behoud van het Rijksmonument en voegt een unieke internationale academische onderwijsfaciliteit toe aan Haarlem en de Metropoolregio Amsterdam.



Met de beoogde functies wordt de voormalige Koepelgevangenis nieuw leven ingeblazen, en wordt het gerestaureerde monument toegankelijk voor een groot publiek. Panopticon heeft in de afgelopen tijd al veel energie gestopt in het openbaar maken van de Koepel door een scala aan activiteiten te organiseren, met in de afgelopen twee jaar tienduizenden bezoekers. Inmiddels is de Koepel weer gesloten voor publiek, klaar voor de aankomende restauratie, renovatie en herontwikkeling. Het monumentale gebouw wordt gasloos ontwikkeld door middel van een koude-warmte opslag waarop ook de woningen op de campus worden aangesloten.

In deze informatienota informeren wij u over de laatste stand van zaken en het vervolgproces waar de commissie ontwikkeling en de gemeenteraad een belangrijke rol in hebben. Zowel op het gebied van onderwijs, als ten aanzien van het juridisch planologische kader en financiering. Met de nota wordt een nieuwe fase gemarkeerd in het Koepelproject, waarbij we onder (deels) nieuwe uitgangspunten tot verbeterde afspraken proberen te komen.

## 2. Kernboodschap

De gemeenteraad heeft de aan- en verkoop van de Koepel gefaciliteerd onder voorwaarde dat Panopticon academisch onderwijs realiseert. De ontwikkeling van de Koepel wordt dan ook voor een belangrijk deel bepaald door de invulling van het onderwijs. In april van dit jaar heeft de gemeente aan Panopticon groen licht gegeven om met de genoemde private onderwijspartners SRH en GSE de plannen verder uit te werken. Het nieuwe college heeft hierna de gesprekken herstart op basis van voor haar belangrijke uitgangspunten.

SRH en GSE hebben in afstemming met stichting Panopticon een concept 'proposal' (voorstel) opgesteld waarin ze onderbouwen op welke wijze ze invulling geven aan het academische onderwijs en zelf financieren zonder opstartinvestering van de gemeente. Bovendien hebben de samenwerkingspartners het profiel van het academische onderwijs verbonden aan kansen voor het bedrijfsleven. Dit wordt hierna toegelicht onder **kopje A**.

Om tegemoet te komen aan de eisen en ambities van de gemeente, heeft Panopticon voor de herontwikkeling een breed plan gemaakt, met behalve woningen voor studenten, ook ruimte voor horeca, een filmtheater en startups. De gemeente heeft in mei van dit jaar groen licht gegeven om het omliggende terrein door te verkopen aan Elan Wonen en Duwo om de campus te realiseren. Het Koepelgebouw is in eigendom van Panopticon gebleven. Inmiddels hebben deze partners hard gewerkt aan een stedenbouwkundig plan, dat onlangs als concept is voorgelegd aan de buurt. Dit wordt toegelicht onder **kopje B**.

Om de herontwikkeling van het Koepelgebouw te kunnen financieren, moet Panopticon financiering aantrekken op basis van een sluitende business case. Daarvoor zullen zij huurcontracten moeten sluiten op basis waarvan de banken gaan financieren. Dit wordt toegelicht onder **kopje C**. Onder dit kopje wordt tevens, conform toezegging aan de commissie, het resultaat van het onderzoek naar de boeken van Panopticon beschreven.

### **3. Stand van zaken**

#### ***A Onderwijs'proposal'***

De SRH en GSE hebben samen met Panopticon op basis van de uitgangspunten hun plan inmiddels uitgewerkt in een eerste concept 'proposal' (voorstel). Het voorstel bevat het aanbod van Panopticon, SRH en GSE aan de gemeente: namelijk om conform de ambitie van het college, academisch onderwijs in Haarlem te starten. Hierin worden de vragen en uitgangspunten ten aanzien van onder meer de accreditatie, planning en fasering en het inhoudelijk onderwijs programma beantwoord. Bovendien heeft men aansluiting gezocht met het bedrijfsleven, hetgeen extra toegevoegde waarde oplevert voor de stad.

In het voorstel beschrijven de SRH en GSE wat voor opleiding men wil realiseren, en hoe en langs welke weg (geraamde investeringen, stappen en grove planning). Tegelijk is het een voorstel aan het bedrijfsleven, aan het maatschappelijke leven, en vooral aan de aankomende studenten: het wil intensieve samenwerking met het bedrijfsleven en maatschappelijke instellingen in Haarlem en omgeving, en met de gemeente en de MRA.

Over het concept voorstel is op 9 november jl. bestuurlijk overleg gevoerd tussen de gemeente en alle betrokken partijen. Uit de gepresenteerde plannen en in de voorbereidende gesprekken blijkt een groot commitment van de onderwijspartners om er een succes van te maken. Het concept voorstel wordt momenteel aangescherpt en definitief gemaakt. De definitieve versie zal de basis vormen voor een samenwerkingsovereenkomst met alle partners, om het voorstel te gaan realiseren.

#### ***De onderwijspartners***

De SRH Holding is een stichting (opgericht in 1966) zonder aandeelhouders, waarvan de 'SRH Hoger Onderwijs' onderdeel uitmaakt. Dat betekent dat eventuele winsten terug worden geïnvesteerd ten behoeve van betere kwaliteit. De SRH is een grote private organisatie op het gebied van hoger onderwijs, bezit verspreid over Duitsland meerdere hoger onderwijsinstellingen met ruim 120 opleidingen en ruim 12.000 studenten. Het is de een-na-grootste onderwijsinstelling voor hoger onderwijs in Duitsland.

De GSE is een hoger onderwijsinstelling gericht op ondernemerschap, met de hoofdvestiging in Amsterdam en een nauwe samenwerking met het Erasmus Center for Entrepreneurship, met een vernieuwende benadering van het onderwijs waarbij ondernemerschap, persoonlijke benadering en connecties met bedrijfsleven (startups / MKB) centraal staat.

De onderwijspartners zijn specifiek geïnteresseerd in vestiging in de Koepel in Haarlem vanwege de aantrekkelijke mix van onderwijs, bedrijfsleven en publieke en culturele functies in het iconische gebouw. Dit biedt een stimulerende campusomgeving die zij zien als passend bij het onderwijs van de toekomst.

#### ***Inhoud opleiding***

Om tot succesvolle accreditatie te komen van een nieuwe academische opleiding in een stad waar nog geen academisch onderwijs is, zal het profiel van de opleiding volgens de NVAO (de Nederlands-



Vlaamse Accreditatieorganisatie) heel specifiek moeten zijn, waarmee het zich duidelijk onderscheidt van bestaande opleidingen. De SRH en GSE hebben na overleg met tal van stakeholders ervoor gekozen om een onderwijsinstelling te realiseren die zich richt op de vraagstukken van nu en morgen en dan specifiek op het midden- en kleinbedrijf, toekomstgericht en ondernemend. Hiermee sluit men zo goed mogelijk aan op de economische identiteit van Haarlem. Door 'business en Bildung' in een academisch programma en onderzoekomgeving te combineren, wil men studenten opleiden die de wereldwijde transitie zoals circulaire economie en digitalisering en robotisering, lokaal in bestaande en nieuwe bedrijven weten toe te passen. Men wil daarvoor een intensieve samenwerking aangaan met het bedrijfsleven en andere onderwijs- en onderzoeksinstituten, en met de gemeente en de MRA.

Ook wil men programma's aanbieden voor het bestaande MKB in Haarlem eo., zodat men ook familiebedrijven, franchise ondernemingen, kleine ondernemers en starters /scale ups kan helpen zich steeds weer aan te passen en toekomstgericht te blijven.

Er zijn vooralsnog 6 relevante bacheloropleidingen en een masteropleiding vanuit de SRH opleidingen geselecteerd en er wordt een PhD programma overwogen. Deze opleidingen worden in eerste instantie samengesteld vanuit het bestaande aanbod van verschillende SRH instellingen (zij hebben tussen 120 tot 130 geaccrediteerde programma's; het masterprogramma Finance bijvoorbeeld komt van de EBS universiteit van Wiesbaden). Vervolgens worden de programma's geënt op het profiel van de Haarlemse focus en klaargemaakt voor Nederlandse accreditatie. De speerpunten voor die opleidingen liggen *bijvoorbeeld* op Artificial Intelligence (AI), deep- en machine learning, blockchain, circulaire economie, etc. De opleidingen worden steeds aangepast op veranderende behoeften.

### **Academische accreditatie**

De aanvraag voor Nederlandse accreditatie van de opleidingen wordt gedaan onder licentie van de GSE, die de status heeft als 'rechtspersoon hoger onderwijs'. Die accreditatie zal per opleiding moeten worden doorlopen. Vanwege de vele accreditaties en ermee gepaard gaande kosten zal men een accreditatiemedewerker aanstellen. Doordat de programma's door de NVAO zullen worden geaccrediteerd, kunnen Nederlandse studenten toegang krijgen tot studiefinanciering.

Men start op korte termijn met 3 bachelor programma's en bouwt dat in 3 jaar uit naar 6 bachelor- en 1 masterprogramma.

Het academische niveau moet in 2023 zijn gegarandeerd als de academische accreditatieaanvraag wordt gedaan. Dit kan pas in 2023 omdat voor de academische accreditatie met name de 'academische leeromgeving' cruciaal is, en die is bij aanvang (nog) niet in Haarlem aanwezig. Het vergt tijd om die op te bouwen: er moeten hoogleraren worden aangesteld die een bepaalde leerstoel/onderzoekportefeuille opbouwen en publiceren, (PhD) studenten die in onderzoek participeren, en toegang tot literatuur en een academische bibliotheek zijn gerealiseerd. Een academische leeromgeving in Haarlem is daarom niet zomaar binnen handbereik, maar zal wel vanaf de eerste dag geleidelijk worden opgebouwd zodat de benodigde investeringen over de jaren kunnen worden gespreid.

### ***Business case***

Gebaseerd op het geleidelijk uitbreiden van het aanbod van opleidingen verwacht men ook een geleidelijke groei in het aantal studenten, van circa 100 studenten in 2021 naar ca. 400 in 2025. Het collegegeld voor de bacheloropleiding bedraagt naar huidige inzichten ca € 13.500 en voor de masteropleiding € 18.000,- gebaseerd volgens het CORE model van SRH, op 8 modules per jaar (38 lesweken en 6 vakantieweken) en een bepaalde verhouding les- en onderzoektijd. De aanname is dat 30% van de studenten Nederlands is, 30% uit de EU en 40% van buiten de EU; op grond hiervan kunnen SRH en GSE aan 40% van de Nederlandse studenten (bijvoorbeeld voor studenten met een kleine beurs) een beurs aanbieden waarbij het collegegeld 50% wordt gereduceerd (€ 6.750). Om dit alles te kunnen realiseren zullen SRH en GSE tot 2024 zelf ruim 2,2 miljoen euro moeten investeren (exclusief de te betalen huursom), o.a. in accreditaties, aan te stellen personeel etc. Er wordt een lange termijn huurcontract gesloten tussen stichting Panopticon en de onderwijspartners. Na 4-6 jaar denkt men het 'break even' punt van kosten en inkomsten te bereiken. Men vraagt de gemeente en anderen om zich samen met hen in te zetten om tot verdergaande reductie voor (Nederlandse) studenten met een kleine beurs te komen, bijvoorbeeld door een revolverend fonds op te zetten.

### ***Triple helix : rol gemeente***

Behalve de focus op het onderwijs, willen de SRH en GSE nadrukkelijk zoeken naar extra toegevoegde waarde door de verbinding met het bedrijfsleven te leggen. De positieve neveneffecten ('spin off') van het initiatief kan behoorlijk zijn, zoals extra economische groei en extra werkgelegenheid. Nu al zijn vertegenwoordigers van het bedrijfsleven enthousiast. Elders in het land zien we dat de aanwezigheid van kennisinstellingen voor bedrijven belangrijke redenen zijn om zich te vestigen. Triple helix samenwerking draagt bij aan integrale innovatieprocessen, betere adaptie van innovatie en meer co-creatie. Dit resulteert in een verbeterd innovatievermogen, wat leidt in een hogere concurrentiekracht (van bedrijfsleven).

Het voorstel is duidelijk in wat de onderwijspartijen bieden aan academisch onderwijs en onderzoek. Zij vragen de gemeente om te helpen de economische voordelen zo groot mogelijk te maken. Samenwerking tussen de University, het bedrijfsleven en overheden kan zorgen voor wederzijdse versterking. Het programma gericht op ondernemerschap, circulaire economie en digitalisering lijkt goed te passen bij de ambitie van het college om bedrijven te helpen toekomstgerichter, duurzamer en circulair te worden. Ook de MRA heeft duidelijke doelstellingen op dit vlak.

De nieuwe opleiding komt in een speelveld waar allerlei andere onderwijs- en onderzoeksinstituten reeds aanwezig zijn, zoals InHolland. Samenwerking kan dan wederzijdse voordelen opleveren. Er zal verkend moeten worden in hoeverre samenwerking mogelijk is met InHolland, maar bijvoorbeeld ook met de Koninklijke Hollandse Academie van Wetenschappen en andere universiteiten en/of hogescholen.



De gevraagde rol van de gemeente is hierbij bijvoorbeeld om het netwerk in te zetten om relaties met bedrijfsleven, andere overheden en (kennis, onderzoek en onderwijs) instellingen te kunnen leggen, te lobbyen voor fondsvorming en subsidies aan te trekken om de 'triple helix' te versterken. Ook willen SGE en SRH investeren om samen met bedrijfsleven en overheden een onderzoekscentrum op te zetten, zien zij kansen om gezamenlijk een moderne universiteitsbibliotheek op te zetten die multifunctioneel en openbaar toegankelijk is. Het college zal zich beraden op welke rol zij wil nemen en met een voorstel komen. Zij wil daarmee bijdragen aan een versteviging van het (economisch) profiel van de gemeente Haarlem.

#### ***Basis voor een samenwerkingsovereenkomst***

Belangrijker dan concreet maken welke rol de gemeente wel of niet invult op korte termijn is de vraag of Haarlem zich wil committeren aan de samenwerking om het voorstel te realiseren en de 'spin off' ervan voor de stad zo groot mogelijk te maken.

Het voorstel is om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met de betrokken partners: Panopticon, Duwo, SRH en GSE. Doel hiervan is om gezamenlijk, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheden, het voorstel te gaan realiseren. Het college zal daarover een besluit nemen zodra het definitieve voorstel er ligt. De (concept) overeenkomst wordt aan de raad voorgelegd voordat deze wordt ondertekend.

### ***B Campusontwikkeling, stand van zaken***

#### ***Stedenbouwkundig plan***

Op 14 juli 2016 heeft de gemeenteraad het document "Ambities & Eisen Herontwikkeling Koepelgevangenis Haarlem" vastgesteld. Dit document bevat, samen met de verkoopovereenkomst met Panopticon d.d. 10 april 2017 de kaders voor de herontwikkeling van het terrein. Hierin staan zowel de ruimtelijk/ stedenbouwkundige als programmatische en economische uitgangspunten.

Na de wijziging van de positie van Amvest, heeft de raad in mei 2018 toestemming verleend aan Panopticon om een deel van de gronden door te verkopen aan Elan Wonen en Stichting DUWO. Deze partners zijn vervolgens aan de slag gegaan met de (hernieuwde) uitwerking van een stedenbouwkundig ontwerp voor het gehele Koepel terrein. Het eerste concept daarvan is op 1 november jl. besproken met de buurt. Dat concept is overigens nog onderwerp van gesprek met de gemeente. Tijdens die avond kwamen er zowel positieve als negatieve geluiden naar voren. Met name de direct omwonenden aan de Harmenjansweg en Damaststraat gaven aan bezwaar te hebben tegen de bouwhoogten op het Koepelterrein.

Er is inmiddels een vervolgoverleg met een meedenkgroep van bewoners uit de omgeving georganiseerd. Naar aanleiding daarvan wordt het vervolgproces en de communicatie nader

vormgegeven. De buurt wordt goed op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Op basis van de reacties van de omgeving en de gemeente zoeken Elan en DUWO naar optimalisaties binnen het stedenbouwkundige plan. De wens van Elan, Duwo en Panopticon is om het stedenbouwkundig plan in december aan de gemeente voor te leggen en daarna aan de buurt te presenteren.

### **Programma**

- **Koepel:** De eerdere plannen voor het monument 'de Koepel' zijn niet gewijzigd. In het Koepelgebouw komt academisch onderwijs. Zie hiertoe de andere paragraaf van deze informatienota. In het gebouw is daarnaast ruimte voor startups (startende bedrijvigheid), een filmtheater, kunst-, cultuur- en horecavoorzieningen. The Movies is de beoogd exploitant van het filmtheater. Er is voorzien in dubbelgebruik van filmzalen voor onderwijs.
- **Woningbouw:** Op het terrein rondom de Koepel en in de Veste (voormalige Huis van Bewaring) komen 250 studentenwoningen van Stichting DUWO en 110 sociale huurwoningen van woningcorporatie Elan Wonen. De compacte sociale woningen zullen worden verhuurd aan starters uit Haarlem en omstreken in de leeftijd van 18 t/m 27 jaar. Dit gaat op basis van een jongerencontract<sup>1</sup>. Ook zijn er woningen voor kandidaten / woningzoekenden die nu gebruik maken van sociaal-maatschappelijke opvang en weer in staat zijn om zelfstandig te wonen.
- **Overig:** Complementair aan de campus wordt gedacht aan voorzieningen zoals een boetiekhotel met 30-40 kamers, een (openbare) studentenkantine, wasserette en kleine buurtwinkel.
- **Parkeren:** Voor de functies op het Koepelterrein wordt een parkeergarage gerealiseerd. De parkeerbalans dient sluitend te zijn, hetgeen inhoudt dat onderbouwd moet worden hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor het programma (functies en oppervlakte). Voor de (studenten)woningen worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. De bewoners van het Koepelterrein komen niet in aanmerking voor een (bezoekers)vergunning op straat.
- **Fietsparkeren:** Op het terrein worden tevens verschillende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd.

Het programma en stedenbouwkundig plan worden getoetst aan het gemeentelijke beleid, de vastgestelde Nota van Ambities en Eisen en meer specifiek beleid op het gebied van hotel, horeca en detailhandel. Beleidstechnisch past een filmhuis binnen de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota van Ambities en Eisen voor de Koepel'. Het is overigens aan de initiatiefnemer om ten aanzien van de markt een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren bij de bestemmingsplanprocedure. In mei 2018 is op verzoek van de gemeente zelf door LAGroup een quickscan gedaan naar de marktruimte in Haarlem voor bioscoop- of filmtheaterstoelen. Uitkomst daarvan is dat er in Haarlem, uitgaande

---

<sup>1</sup> Jongeren van 18 t/m 27 jaar kunnen een huurcontract voor vijf jaar krijgen zodat de woonruimte voor jongeren beschikbaar blijven. De jongere behoudt zijn inschrijfduur als woningzoekende, zodat ze na vijf jaar . zijn opgebouwde inschrijfduur niet verliest.





van de planologisch vastgelegde uitbreiding in Schalkwijk, nog een extra verruiming mogelijk is van 1.000 bioscoop- en filmhuisstoelen.

### ***RO procedure***

De bedoeling is dat begin 2019 het stedenbouwkundig plan ter visie wordt gelegd en, na een consultatie in de commissie, door het college wordt vastgesteld. Daarna start de bestemmingsplanprocedure voor de functiewijzigingen en bouw mogelijkheden op het gehele Koepelterrein. Overwogen wordt om de bestemmingsplanprocedure te combineren met een omgevingsvergunning voor de Koepel.

Vooruitlopend op de functiewijziging voor de Koepel en het omliggende terrein, zal Panopticon naar verwachting medio december een omgevingsvergunning voor enkel de restauratiewerkzaamheden aanvragen. Daarmee wordt een substantieel deel van de financiering via het Nationaal Restauratie Fonds zeker gesteld. Deze regeling vervalt binnenkort. Na het verlenen van de vergunning kan gestart worden met de restauratiewerkzaamheden, maar nog niet gestart worden met werkzaamheden voor wijziging van de functie. De restauratiewerkzaamheden kunnen na het besluit over het terugkooprecht starten.

## **C Business case / financiering**

### **Koepelgebouw**

De 'business case' voor de herontwikkeling van het Koepelgebouw<sup>2</sup> gaat uit van totaal stichtingskosten à € 21 miljoen, gebaseerd op calculaties door kostendeskundigen. Panopticon verwacht dit bedrag te kunnen dekken door onder andere een achtergestelde lening van het Nationaal Restauratie Fonds (naar verwachting €3,5 à €5 mln.), een deel eigen (privaat) vermogen en vreemd vermogen (banken). De banken (men is in overleg met twee banken) zouden bereid zijn om tot 60% te financieren. De financiering van de banken is uiteindelijk onder voorbehoud van een onherroepelijke bouwvergunning.

Voor de financiering door de banken zullen er ook huurovereenkomsten moeten zijn die voldoende langdurige (10 jaar) huuropbrengst garanderen. De huurovereenkomst met de onderwijspartners zal naar verwachting worden ondertekend in december, als er een concept samenwerkingsovereenkomst ligt, zie ook onder 4.

Panopticon stelt dat de business case rond is. Toch is deze nog niet bijgeleverd; de business case kan pas definitief worden afgerond als alle huurcontracten zijn ondertekend en de daarin opgenomen gecommitteerde baten hard zijn, en de financiering door de banken op grond daarvan concreet is gemaakt. De gemeente zal op dat moment een onafhankelijke 'second opinion' uitvoeren zodra zicht is op de financiering van de banken. De uitkomst daarvan zal worden gedeeld met de commissie.

---

<sup>2</sup> De business case van de herontwikkeling Koepelgebouw is niet hetzelfde als de business case van het onderwijs van de SRH en GSE; de relatie daartussen is slechts de huurovereenkomst; bij onderwijs een kostenpost; bij Panopticon een inkomstenbron.

## **2<sup>e</sup> Rapportage boekenonderzoek Panopticon (d.d.15 november 2018)**

In november heeft de gemeentelijk controller de boeken ingezien van Panopticon. Kernvragen in dit boekenonderzoek zijn:

1) heeft Panopticon voldoende middelen om tot een uitgewerkt voorstel voor de ontwikkeling van de koepel te komen, waarmee een besluit kan worden genomen over realisatie van de ontwikkeling

2) kan Panopticon de exploitatielasten van het koepelcomplex dragen?

1. Panopticon heeft voorbereidingskosten gemaakt zoals voor architect, asbest onderzoek, communicatie, etc. De facturen hiervan zijn bij het boekenonderzoek ingezien. De voorbereidingskosten zijn tot op heden gefinancierd door Panopticon uit:

- het verschil tussen de vergoeding van Elan/DUWO voor de aflossing van de lening aan Amvest en de koopsom plus overdrachtsbelasting (€ 6,4 mln. plus € 0,4 mln. overdrachtsbelasting)
- extra bijdrage Elan/Duwo bij de doorlevering bovenop de aflossing van de lening Amvest.
- een persoonlijke lening

Omdat deze middelen niet toereikend zijn om alle vorderingen te betalen is een deel van de facturen betaald door HBB en is een deel van de crediteuren bereid gevonden hun openstaande vorderingen op te schorten. Echter de grens van deze uitgestelde betaling van crediteuren is voor het grootste deel bereikt, ook omdat van een aantal crediteuren prestaties worden gevraagd in het vervolgtraject. Het resterende banksaldo is onvoldoende voor de betaling van de crediteuren en nog te verrichten werkzaamheden. Daarmee ontstaat een acuut financieringsprobleem, dat ook de realisatie van de planontwikkeling in de weg staat. Voor de planontwikkeling heeft HBB mondeling toegezegd de voorfinanciering op zich te nemen waarmee het financieringsprobleem van de voorbereidingskosten is opgelost. Hierdoor is het antwoord op de eerste vraag 'ja'.

2. Het saldo van de exploitatie baten en lasten resulteert dit jaar in een bescheiden verlies (stand 25 september 2018 € 25.354). Het verlies is tot de verwachte bestuurlijke besluitvorming over de definitieve plannen (1e kwartaal 2019) op te vangen binnen de huidige middelen van Panopticon. Na instemming van de raad over de definitieve plannen kan Panopticon haar activiteiten bekostigen uit de verkoopopbrengst van de twee bij het complex behorende directeurswoningen. Het antwoord op de 2e vraag is daarmee ook 'ja'.

In de komende maanden zal Panopticon de financiering van de business case voor de herontwikkeling afronden. Het volgende boekenonderzoek is conform de afspraak met de raad



gepland in het 1e kwartaal 2019. De gemeente heeft dan naar verwachting ook beschikking over de jaarrekeningcijfers 2017/2018 en het definitieve voorstel plus business case. Dit is ook een goed moment om te beoordelen of en hoe het boekenonderzoek wordt voortgezet in 2019.

#### **4. Consequenties**

Op dit moment is de onderwijsinvulling het meest cruciaal voor het project. Het concept wordt op korte termijn afgerond met een definitief voorstel. Het college wil nog een 'second opinion' op het realiteitsgehalte ervan uitvragen; academisch onderwijs is voor de gemeente immers geen hoofdactiviteit.

De besturen van de GSE en SRH zullen in december een investeringsbesluit nemen en de huurovereenkomst ondertekenen. Een dergelijke beslissing gaat gepaard met afweging van risico's waarbij onder andere voor hen de vraag speelt in hoeverre de gemeente zich committeert als 'partner'. Daarom is ook de concept samenwerkingsovereenkomst van belang, waarmee partijen zich als partners committeren aan het voorstel.

#### **5. Vervolg**

Op 19 december vindt op basis van het definitieve voorstel een bestuurlijk overleg plaats met alle betrokken partijen om een concept samenwerkingsovereenkomst te bespreken, waarmee partijen zich als partners, ieder vanuit hun eigen rol, committeren aan het voorstel. Het college zal hiertoe vooraf op 11 december een voorstel voorbereiden, dat in januari aan de commissie Ontwikkeling en de raad zal worden voorgelegd. Daarna zal de gemeente een definitief besluit kunnen nemen over het terugkooprecht in relatie tot het onderwijs. Volgens de koopovereenkomst vindt die toetsing uiterlijk in april 2019 plaats.

Tevens ronden Duwo, Elan en Panopticon naar verwachting in januari 2019 het Stedenbouwkundig Plan af, zijn de huurovereenkomsten met SRH en GSE (na filmhuis en horeca) ondertekend en kan daarmee de business case en financiering van het Koepelgebouw inclusief de onafhankelijke 'second opinion' daarop worden afgerond; kortom daarmee zouden alle elementen van het plan beschikbaar zijn. Het streven is om dat mee te nemen in de voorstellen voor definitieve besluitvorming.

#### **6. Bijlagen: geen**