# Collegebesluit

**Onderwerp: Mogelijk maken van University College in de Koepel**
**BBV nr:** 2017/61860

## 1. Inleiding

*Terugblik*
Het koepelcomplex in Haarlem is in bezit van het Rijk. De verkoopprocedure van het Rijk is een tweestappen-beoordeling: eerst passend binnen de Nota van Ambities en Eisen met voorselectie op kwaliteit, daarna geeft alleen de hoogste prijs de doorslag. De raad heeft in juli 2016 het samen met het Rijk opgestelde kader voor de ontwikkeling van het terrein vastgesteld: de Nota van Ambities en Eisen.

In maart 2016 verzocht stichting Panopticon het college het koepelcomplex te mogen invullen als residentieel University College in een multifunctionele setting. Het Rijk had aan Panopticon de mogelijkheid van aankoop (en doorverkoop) door de gemeente in het kader van de reallocatieprocedure gesuggereerd, ten behoeve van deze maatschappelijke bestemming. En het college kon daarmee invulling geven aan motie 33: (2015) University College Haarlem. Op dat moment werkten Rijk en gemeente de afronding van de Nota van Ambities en Eisen en de openbare verkoopprocedure van het Rijk, conform de samenwerkingsovereenkomst.

Onzekerheid over de uitkomst van verkoop van het complex volgens de rijksprocedure, en de kans om via de AB-BC procedure een University College te realiseren, was aanleiding voor het college om het verzoek van Panopticon met de commissie Ontwikkeling te bespreken. Vervolgens heeft de raad in juli 2016 het college opgedragen:
- verder onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de koepel te kopen en zelf te tenderen
- de haalbaarheid van de plannen van stichting Panopticon te onderzoeken en deze te realiseren middels een AB-BC constructie.

Het Rijk heeft hierop de start van de openbare verkoop opgeschort tot na vaststelling van dit haalbaarheidsonderzoek, oorspronkelijk gepland voor 15 december 2016. Gebleken is daarna dat het Rijk wil meewerken aan een AB-BC constructie ten behoeve van het initiatief van stichting Panopticon, maar niet aan verkoop ten behoeve van een tender door de gemeente.

Eind oktober 2016 bleek:
- het plan van Panopticon ruimtelijk en programmatisch te passen
- de AB-BC constructie juridisch (onder voorwaarden) haalbaar
- de business case van stichting Panopticon financieel haalbaar.

Het Rijk heeft hierop het complex formeel te koop aangeboden aan de gemeente, middels het versturen van een koopaanbieding met ontwerp-akte van levering. Vrijwel parallel kwam het bericht dat de UvA zich wegens interne afwegingen terugtrok en stichting Panopticon te elfder ure een andere academische partner moest vinden. Het Rijk heeft hierop uitstel verleend tot eind januari 2017. Het binnen een extra maand aanhaken van een nieuwe universiteit is echter niet mogelijk gebleken.

Stichting Panopticon is ervan overtuigd dat zij met meer tijd en de steun van de gemeente alsnog zorg kan dragen voor de academische verankering. De stichting heeft daarom het

college verzocht de verkoop van het complex aan Panopticon doorgang te laten vinden, onder de voorwaarde dat binnen twee jaar academisch onderwijs gerealiseerd wordt, met terugkooprecht indien dit onverhoopt niet lukt.

*Stand van zaken*
Het college staat positief tegenover het verzoek van stichting Panopticon omdat dit een kans is om universitair onderwijs naar Haarlem te halen. De stichting heeft aangetoond op drie van de vier pijlers uit het haalbaarheidsonderzoek positief te scoren en de stichting geeft aan dat er zicht is op academische samenwerkingspartners om de vierde pijler te kunnen invullen. Bovendien neemt de stichting alle kosten voor het stichten van een University College voor haar rekening en realiseert zij een ambitieus programma met meer vierkante meters maatschappelijke bestemming dan is voorgeschreven in de Nota van Ambities en Eisen. Wanneer het complex aan Panopticon wordt verkocht is er een reële kans op het realiseren van een University College. Daarnaast zal Panopticon beduidend meer vierkante meters maatschappelijk invullen. De kans dat een dergelijk programma wordt gerealiseerd via de Rijksprocedure is klein.

Het besluit tot uitvoering van de AB-BC constructie middels de reallocatieprocedure, met twee jaar de tijd voor het realiseren van universitair onderwijs, is op 26 januari besproken in de raad ten behoeve van het geven van zienswijzen. Bij het bespreken in de commissie Ontwikkeling en in de raad is gebleken dat er behoefte was aan meer zicht op juridische en financiële zekerheden. Het college heeft het besluit teruggetrokken, om een en ander juridisch verder uit te werken, daarbij rekening houdend met de wensen van de raad, onder andere geuit in het amendement “Universiteit in de Koepel – harde voorwaarden”. Naast de in het amendement genoemde extra voorwaarden zijn ook aanvullende zekerheden verkregen met betrekking tot scenario's rondom een faillissement van de stichting en financiering. Het college heeft verder uitgewerkt onder welke voorwaarden zij bereid is mee te werken aan het verzoek van Panopticon, en is na zorgvuldig overwegen tot de volgende besluiten gekomen.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten tot:
- stichting Panopticon gelegenheid te geven om universitaire onderwijs te realiseren in het complex de Koepel onder strenge voorwaarden welke zijn vastgelegd in bijlage 1: Concept-verkoopovereenkomst Gemeente Haarlem - Stichting Panopticon d.d. 6-2-2017, waarvan de belangrijkste voorwaarden zijn:
    - Negen maanden na levering overleggen van Letter of Intent van een universiteit
    - 24 maanden na levering academische accreditatie;
- het daartoe in uitvoering brengen van de AB-BC constructie middels de reallocatieprocedure;
- wanneer Panopticon er niet in slaagt binnen de gestelde voorwaarden universitair onderwijs te realiseren, behoudt de gemeente zich het recht voor het complex te vorderen.
- het Rijksvastgoedbedrijf schriftelijk in kennis te stellen dat de gemeente Haarlem gebruik wenst te maken haar voorkeurspositie (de reallocatieprocedure), met als doel het realiseren van de University College met aanvullende functies conform de plannen van

Panopticon middels een AB-BC constructie, waarna de reserveringsvergoeding loopt vanaf 17 februari 2017 tot het moment dat het complex wordt geleverd aan Panopticon;
- het hiermee afhandelen van moties 19.2, 19.3BIS (2016) en motie 33 (2015).

onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.

2. Het college verzoekt de raad zijn zienswijze op de onder 1 genoemde besluiten uiterlijk 16 februari 2017 te geven;

3. De lasten van het besluit bedragen de door het Rijksvastgoedbedrijf op te leggen reserveringsvergoeding ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties over de koopsom (thans 8%), in het geval de levering niet voor een nader af te spreken datum plaatsvindt. In dat geval staan daar extra baten tegenover ter hoogte van hetzelfde bedrag omdat Panopticon zich hiervoor garant heeft gesteld . De reserveringsvergoeding wordt niet in rekening gebracht wanneer levering voor af te spreken datum heeft plaatsgevonden. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om eventuele baten en lasten te ramen op beleidsveld 5.

**3. Beoogd resultaat**

Het resultaat is dat Panopticon start met de herontwikkeling van het complex tot een University College in een multifunctionele setting, met onderwijsfuncties in het Koepelgebouw, bijbehorende studentenwoningen in de nieuwbouw en ondersteunende en aanvullende (semi-)commerciële functies in de overige bouwdelen en ondergrondse parkeervoorzieningen, waarbij Panopticon parallel werkt aan de benodigde academische borging.

**4. Argumenten**

*1. Het voorstel past in het ingezet beleid*

Reeds in 2015 is motie 33 aangenomen waarin het college opgeroepen werd de mogelijkheden van een University College in Haarlem te onderzoeken. Met dit voorstel krijgt Haarlem de kans op universitair onderwijs, zonder daar zelf in te investeren. Een universiteit heeft een grote uitstraling voor de stad Haarlem en kinderen die in deze stad opgroeien, waarbij uitwisseling tussen de University College en scholen in de stad tot de mogelijkheden behoor. Daarnaast passen de plannen van Panopticon binnen de kaders van de op 14 juli jl. door de raad vastgestelde Nota van Ambities en Eisen.

*2. De AB-BC constructie geeft de gemeente meer invloed op de herontwikkeling van de Koepel*

Wanneer het Rijk de koepel verkoopt via de openbare verkoopprocedure is de invloed van de gemeente beperkt: de stadsbouwmeester is één van de drie selectiecommissieleden, maar moet bij de beoordeling van de plannen het beoordelingskader strikt hanteren. De opstellers van de vijf beste plannen kunnen een bieding doen; de hoogste prijs wint. De winnaar treedt vervolgens in overleg met de gemeente over de noodzakelijke bestemmingswijziging.
Via de reallocatieprocedure stuurt de gemeente actief op de herontwikkeling van het complex conform de plannen van Panopticon: een University College met studentenwoningen, een

openbaar overdekt stadsplein, oefenruimtes voor muziek, ruimten voor startups en kleine ondernemers, horeca, tentoonstellingsruimte, hotelfaciliteiten met ondergrondse parkeervoorzieningen. Mocht het Panopticon niet lukken een universiteit aan zich te binden, dan is het opnieuw aan de gemeenteraad om een keuze te maken, op basis van het risicoprofiel. (Zie bijlage 2: Notitie Risicoanalyse koepelcomplex Haarlem d.d. 6-2-2017). De gemeenteraad kan dan kiezen voor een tender, waarmee alsnog invulling gegeven kan worden aan motie 19.3 “AB- tender – BC”. Daarmee heeft de gemeente meer invloed op de uiteindelijke invulling dan bij de Rijksprocedure, en wordt maximaal invulling gegeven aan moties 33 (2015), 19.2 en 19.3 (2016).

*3. De AB-BC constructie geeft de gemeente aanzienlijk meer kans op universitair onderwijs in de koepel dan de openbare procedure*

Wanneer de gemeente kiest voor verkoop van het complex aan Panopticon middels de AB-BC constructie, is er een reële kans op het realiseren van een University College: drie pijlers zijn haalbaar gebleken en er is zicht op academische samenwerkingspartners om de vierde pijler te kunnen invullen De kans op universitair onderwijs in de koepel via de Rijksprocedure is klein. Doordat prijs de doorslag geeft, is een ontwikkeling met een invulling van de 20% maatschappelijk die meer opbrengt dan universitair onderwijs reëel. De gemeente kan, conform het vastgoedbeleid, ervoor kiezen geen gelijk speelveld te creëren voor marktpartijen, maar één op één te verkopen vanwege een zwaarwegend belang. De aanzienlijk grotere kans op realiseren van de University College middels de AB-BC procedure kan gezien worden als zwaarwegend belang.

4. *De plannen zijn ruimtelijk, financieel en juridisch (onder voorwaarden) haalbaar*

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de in de quickscan getoetste plannen van Panopticon, met een AB-BC constructie binnen de reallocatieprocedure, ruimtelijk/programmatisch, financieel en juridisch (onder voorwaarden, zie argument 4) haalbaar zijn. De invulling wordt bovendien omarmd door de buurt en de grote culturele instellingen (zie bijlage 3). De academische verankering (pijler 4 van het haalbaarheidsonderzoek) is op dit moment niet geborgd en is als verplichting vastgelegd in de concept-koopovereenkomst. Indien Panopticon deze verplichting niet nakomt, kan de gemeente het complex vorderen.

*5. De risico’s zijn in kaart en beheersbaar*

De gemeente heeft een risicoanalyse laten uitvoeren op de mogelijke scenario’s (bijlage 2). De conclusie uit de risicoanalyse is dat de risico’s in beeld zijn, en dat er adequate beheersmaatregelen getroffen zijn. De risico’s en beheersmaatregelen worden beschreven in de risicoparagraaf.

*6. Geen aankoop- en beheerkosten en daarmee geen staatssteun*

Het principe van de AB-BC constructie in het kader van de reallocatieprocedure is dat Stichting Panopticon, hetzelfde bedrag aan de gemeente betaalt als de gemeente aan het Rijk. Daarmee heeft de gemeente geen kosten aan de aan- en verkoop van de Koepel anders dan proceskosten, en verleent ze geen staatssteun. Het Rijk heeft de prijs openbaar gemaakt. Uit de toets van de businesscase blijkt dat Panopticon deze prijs kan betalen. De proceskosten tot

en met vaststellen Nota van Ambities en Eisen zijn betaald door het Rijk. Voor de proceskosten tot en met vaststellen haalbaarheid is reeds budget gereserveerd.

*7. Juridisch toegestaan binnen randvoorwaarden*
Het college kiest voor deze één op één verkoop omdat zich hiermee de unieke gelegenheid voordoet om universitair onderwijs te realiseren in Haarlem, zonder zelf eigenaar te worden van het vastgoed. Volgens het juridisch advies (bijlage 4: Juridisch advies Six + aanvullingen) mag de gemeente de Koepel één op één verkopen aan Panopticon mits de koopovereenkomst niet kwalificeert als overheidsopdracht, de transactie geen ontoelaatbare staatssteun oplevert en de herbestemming in de publieke sfeer ligt. Dat betekent dat de gemeente het complex met een AB-BC constructie mag doorverkopen mits zij geen eisen stelt die haar publiekrechtelijke bevoegdheden overschrijden. Van staatssteun zal geen sprake zijn omdat Panopticon de taxatiewaarde moet betalen. De functie University College met ondersteunende functies kan gezien worden als een herbestemming overwegend in de publieke sfeer.

*8. Realisatie van universitair onderwijs kan als eis worden opgelegd*
Uit het juridisch advies van Six Advocaten (bijlage 4) blijkt dat de gemeente de realisatie van universitair onderwijs binnen een bepaalde termijn, als eis kan opleggen aan Panopticon in het verkoopcontract. Hiertoe is in het conceptcontract artikel 20 opgesteld door Six Advocaten. De gemeente overschrijdt daarmee haar publiekrechtelijke bevoegdheden niet. Six Advocaten adviseert om de bestemming universitair onderwijs ook vast te leggen in het bestemmingsplan.

## 5. Risico's en kanttekeningen

*1. Risico geen besluitvorming op 16 februari 2017*
Het Rijk heeft de gemeente nog één laatste keer uitstel verleend tot 16 februari. Als de gemeente op 16 februari 2017 geen besluit neemt, of besluit het complex niet te kopen, dan start het Rijk zo spoedig mogelijk de openbare verkoopprocedure.

*2. Risico niet-realiseren universitair onderwijs*
Panopticon heeft op dit moment weliswaar concrete gesprekken met mogelijke academische partners, maar nog geen overeenkomst met een universiteit. Indien het college Panopticon nu de kans geeft om een University College te realiseren door het koepelcomplex aan Panopticon te verkopen, is het mogelijk dat Panopticon voor de uiterlijke data geen letter of intent met een universiteit heeft gesloten, of de accreditatie niet tijdig rond heeft. De beheersmaatregelen voor dit risico zijn als volgt:

*a. Recht tot terugvorderen*
In de concept BC overeenkomst is opgenomen dat Panopticon binnen 9 maanden na levering een letter of intent van een universiteit moet overleggen, en binnen 24 maanden na levering moet stichting University College Haarlem geaccrediteerd zijn via achterliggende onderwijsinstellingen. Voldoet de stichting niet aan deze eisen, dan heeft de gemeente het recht om het complex terug te vorderen voor de verkoopprijs. Dit geeft degemeenteraad de vrijheid om de volgende afweging te maken:

- Het complex terugkopen voor € 6,4 miljoen, waarna de gemeente een tender kan starten voor een nieuwe invulling van het complex, en Panopticon te verplichten het complex door te leveren aan de winnaar van deze tender.
- Panopticon toe te staan het complex een andere invulling te geven binnen de kaders van de nota van ambities en eisen. Dit past in de condities voor de reallocatieprocedure.

Indien de situatie ontstaat dat de gemeente gebruik kan maken van het recht tot terugvorderen, wordt aan de gemeenteraad voorgelegd op welke wijze ze invulling wil geven aan dit recht.

*b. Voorkomen waardevermindering*

In de concept-koopovereenkomst (bijlage 1) is opgenomen dat Panopticon verplicht is leegstandsbeheer in te zetten in het gebouw, dat Panopticon geen acties mag ondernemen die de waarde van het complex verminderen en dat er geen bouwvergunningen worden afgegeven in de afgesproken periode tot de letter of intent.

*3. Financieel zwaar weer of faillissement voor nakomen eis tot realiseren universitair onderwijs*

Het risico op faillissement van stichting Panopticon tussen aankoop van het complex en nakomen van de eis tot het realiseren van universitair onderwijs, wordt beschouwd als beperkt, gelijk iedere herontwikkeling. In het uiterste geval van faillissement wordt gebruikelijk een curator aangesteld. Het staat een curator vrij een recht van eerst koop van de gemeente te negeren. Volgens het aanvullend advies van de Stadsadvocaat (bijlage 5) kan dit voorkomen worden met het opnemen van een insolventieclausule: de gemeente heeft dan het recht de verkoopovereenkomst te ontbinden als Panopticon failliet gaat. Bij ontbinding wordt de koop en levering ongedaan gemaakt en betaalt de gemeente de € 6,4 mio terug. Doordat de insolventieclausule is opgenomen als recht en niet als plicht (bijlage 1, art. 20A, lid 3), kan de gemeente bij faillissement van Panopticon zelf kiezen of ze de verkoopovereenkomst ontbindt (en € 6,4 mio betaalt) of niet ontbindt. Als de gemeente niet ontbindt zal de curator het faillissement afhandelen en het complex aan een derde partij verkopen.
Mocht het complex aan een derde partij worden verkocht, dan is een nieuwe eigenaar gehouden aan de nota van ambities en eisen. De gemeente heeft daarbij haar publiekrechtelijke bevoegdheden tot haar beschikking. Daarmee is het risicoprofiel van dit scenario gelijk aan het risicoprofiel van een openbare verkoop door het Rijk.

*4. Mogelijk kosten asbestsanering*

Het grootste financiële risico is de mogelijke aanwezigheid van asbest. Het Rijk heeft alleen een type A onderzoek (beperkt asbestonderzoek) uitgevoerd. Dit geeft echter onvoldoende zekerheden, daarvoor moet grondiger onderzoek plaatsvinden. In 1961 en 1990 zijn uitbreidingen van het complex gebouwd. Er is dus een gerede kans dat er asbest aanwezig is. Het Rijk legt alle verantwoordelijkheid voor mogelijke aanwezigheid van asbest bij de koper. De gemeente kan eventuele kosten niet op zich nemen

Voor dit risico is de beheersmaatregel als volgt: aan het Rijk wordt een alternatief artikel met betrekking tot asbest voorgelegd, zoals opgenomen in bijgevoegde concept-koopovereenkomst. Hierin staat dat Panopticon voor levering een type-B onderzoek

(uitgebreider asbestonderzoek) uitvoert en op basis van het type B onderzoek een schatting van de saneringskosten laat maken. Indien de extra saneringskosten hoger zijn dan € 100.000 ontstaat een recht van ontbinding door de koper. Het college gaat dan niet over tot sluiten van de AB- en BC overeenkomsten. Indien het Rijk niet instemt met de strekking van het artikel, gaat het college ook niet over tot sluiten van de AB en BC overeenkomsten.

*5. Financieel risico en inperking beleidsvrijheid door artikel parkeernorm*
Het Rijk heeft in de concept-akte van levering een artikel opgenomen over de parkeernorm, dat de beleidsvrijheid van de gemeente beperkt, en mogelijk financiële consequenties heeft voor de koper. Dit is voor de gemeente niet acceptabel. Als beheersmaatregel heeft de gemeente in de concept BC-overeenkomst een alternatief artikel laten opnemen over de parkeernorm. Dit artikel wordt ook voorgelegd aan het Rijk. Indien het Rijk de strekking van dit artikel niet wil overnemen, gaat het college niet over tot sluiten van de AB- en BC contracten.

6. *Mogelijk niet rondkomen AB en BC overeenkomsten*
Ook als de raad op 16 februari positieve zienswijzen geeft, en het college over gaat tot uitvoering van de AB-BC constructie, bestaat er een kans dat de AB en BC overeenkomsten niet rond komen. Dit is het geval wanneer:
- Panopticon de financiering van de € 6,4 miljoen niet tijdig rond krijgt. De kans hierop wordt ingeschat als gering, vanwege de door Triodosbank verstrekte brief inzake de financiering van de aankoop (zie bijlage 6);
- Rijk en gemeente geen overeenstemming bereiken over de artikelen over asbest en de parkeernorm.

De beheersmaatregel is dat de overeenkomsten dan niet worden gesloten indien één van deze situaties zich voordoen. In dat geval zal het Rijk de openbare procedure starten.

7. *Reserveringsvergoeding*
In de koopaanbieding stelt het RVB dat ze vanaf de datum van de gemeentelijke besluitvorming over de aankoop, inmiddels gesteld op 16 februari, tot het moment van daadwerkelijke levering van het complex een reserveringsvergoeding zal rekenen ter hoogte van de wettelijke rente voor handelstransacties (thans 8%, ruim € 42.000 per maand). Wanneer de gemeente besluit tot aankoop, en één van de overeenkomsten AB of BC komt onverhoopt niet rond, dan moet deze vergoeding betaald worden. Wanneer het complex voor de af te spreken datum geleverd wordt de reserveringsvergoeding niet in rekening gebracht. De beheersmaatregel is dat Panopticon zich garant heeft gesteld voor het betalen van deze reserveringsvergoeding, en dat HBB Ontwikkeling BV zich garant heeft gesteld voor Panopticon tot de hoogte van de reserveringsvergoeding (zie bijlage 7). Hiermee is dit risico afgedekt.

*8. Bezwaar tegen de één op één verkoop*
De gemeente verkoopt de Koepel één op één aan Panopticon omdat zij een specifieke publiek/maatschappelijke invulling gerealiseerd wil zien, namelijk een University College. Hoewel de één op één verkoop juridisch mogelijk is, zouden andere marktpartijen bezwaar kunnen maken op de overeenkomst tussen de gemeente en Panopticon. De beheersmaatregel hierbij is de één op één verkoop melden via TenderNed. Hiermee wordt de termijn voor

partijen om bezwaar te maken op de overeenkomst verkort van zes maanden naar één maand. Na verloop van de bezwaartermijn van één maand kan de overeenkomst niet meer aangevochten worden.

**6. Uitvoering**

Na instemming met dit voorstel wordt de concept BC overeenkomst voorgelegd aan het Rijk en wordt met het Rijk in overleg getreden over artikelen 14 en 16, de asbest-onderzoekstermijn voor Panopticon en de leveringsdatum. Indien het Rijk instemt met de voorgestelde artikelen, en uit het aanvullende asbestonderzoek in opdracht van Panopticon geen ontbinding voortkomt, en Panopticon de financiering van de € 6,4 miljoen rond heeft voor datum van leveren, zal het college het AB en BC overeenkomst gelijktijdig sluiten Indien op de af te spreken leveringsdatum aan één van eerdergenoemde voorwaarden niet is voldaan, zal het college de AB en BC overeenkomst niet sluiten. In dat geval start het Rijk de openbare verkoopprocedure.

Na instemming met dit voorstel stelt de afdeling juridische zaken de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Panopticon op. Hierin worden de gebruikelijke afspraken vastgelegd over vergoeding van gemeentelijke kosten bij een bestemmingsplanwijziging. Indien het college de AB en BC overeenkomst gaat sluiten, wordt de intentieovereenkomst gelijktijdig gesloten.

Panopticon gaat voort met de verdere planontwikkeling en het aantrekken van een universiteit. Het college zal daar waar mogelijk steun bieden bij het binden van universiteiten aan Haarlem. De gemeenteraad wordt driemaandelijks geïnformeerd over de voortgang. Na negen maanden wordt bezien of Panopticon heeft voldaan aan haar verplichting: het overleggen van een Letter of intent van een universiteit. Parallel start de gemeente de voorbereidingen voor de benodigde bestemmingsplanwijziging. Zodra de Letter of intent overlegd is, wordt de procedure voor de bestemmingswijziging gestart. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor zienswijzen. Belanghebbenden worden gedurende dit proces geïnformeerd en betrokken conform het door Panopticon opgestelde communicatieplan, en kunnen zienswijzen indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Vervolgens wordt het definitieve bestemmingsplan aan de raad voorgelegd ter vaststelling.

**7. Bijlagen**

- Bijlage 1: concept-verkoopovereenkomst Gemeente Haarlem - Stichting Panopticon incl. toelichting d.d. 6-2-2017
- Bijlage 2: Notitie Risicoanalyse koepelcomplex Haarlem d.d. 6-2-2017
- Bijlage 3: Brief culturele instellingen
- Bijlage 4: Juridisch advies Six + aanvullingen
- Bijlage 5: Aanvullend juridisch advies Stadsadvocaat
- Bijlage 6: Brief Triodosbank inzake financiering koepelcomplex d.d. 3-2-2017
- Bijlage 7: Concerngarantie stichting Panopticon aan de gemeente, en concerngarantie HBB Ontwikkeling BV aan stichting Panopticon.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

## *Zienswijze Raad*

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om:

- stichting Panopticon gelegenheid te geven om universitaire onderwijs te realiseren in het complex de Koepel onder strenge voorwaarden welke zijn vastgelegd in bijlage 1: Concept-verkoopovereenkomst Gemeente Haarlem - Stichting Panopticon d.d. 6-2-2017, waarvan de belangrijkste voorwaarden zijn:
    - Negen maanden na levering overleggen van Letter of Intent van een universiteit
    - 24 maanden na levering academische accreditatie;
- het daartoe in uitvoering brengen van de AB-BC constructie middels de reallocatieprocedure;
- wanneer Panopticon er niet in slaagt binnen de gestelde voorwaarden universitair onderwijs te realiseren, behoudt de gemeente zich het recht voor het complex te vorderen.
- het Rijksvastgoedbedrijf schriftelijk in kennis te stellen dat de gemeente Haarlem gebruik wenst te maken haar voorkeurspositie (de reallocatieprocedure), met als doel het realiseren van de University College met aanvullende functies conform de plannen van Panopticon middels een AB-BC constructie, waarna de reserveringsvergoeding loopt tot het moment dat het complex wordt geleverd aan Panopticon;
- het hiermee afhandelen van moties 19.2, 19.3BIS (2016) en motie 33 (2015).

Gedaan in de vergadering van … … … … (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier De voorzitter