



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 commissie Ontwikkeling

Datum 23 maart 2016
Ons kenmerk 2016/149188
Contactpersoon Kim Beckers
Doorkiesnummer 511 3849
E-mail kbeckers@haarlem.nl
Bijlag(n) Brief Panopticon aan College, Brief RVB aan Panopticon
Onderwerp Stand van zaken verkoop complex De Koepel en plan Stichting Panopticon

Geachte leden,

De afgelopen maanden is veel tijd en energie gestoken in het afstemmen van de verkoopprocedure van het complex De Koepel met het Rijk, en het opstellen van bijbehorende uitgangspunten. Het is u waarschijnlijk niet ontgaan dat Stichting Panopticon parallel een plan heeft ontwikkeld voor het vestigen van een University College met campus in De Koepel. Inmiddels heeft Panopticon het College in een brief verzocht in overleg te treden met het Rijk over een zogenaamde 'ABC-constructie', gericht op doorverkoop van het complex De Koepel aan Panopticon. (zie bijlage 1: Brief Stichting Panopticon aan het College)

Met deze brief wil ik u informeren over het proces dat de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden, waar we nu staan, en welke afwegingen er gemaakt moeten worden.

Terugkijken: de samenwerkingsovereenkomst met het Rijk en de marktconsultatie

In oktober 2014 hebben Rijk en gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van het Koepelcomplex. Aanleiding was de voorgenomen verkoop van het complex door het Rijk. In de SOK is onder andere opgenomen dat de gemeente zelf niet tot aankoop wil overgaan, dat het Rijk de verkoopprocedure opstelt en afstemt met de gemeente, en dat Rijk en gemeente gezamenlijk de nota van uitgangspunten opstellen.

In de SOK is ook vastgelegd dat het Rijk een marktonderzoek / analyse zou houden, mede in verband met het verkrijgen van een marktwaarde. Het Rijk heeft dit marktonderzoek inmiddels gehouden in de vorm van een marktconsultatie. Daarbij



Haarlem

2

hebben 11 partijen interesse getoond in de herontwikkeling van het pand, waarbij zij summiere tot verder ontwikkelde visies hebben gedeeld. Daarnaast hebben partijen vragen gesteld en hun visie gegeven op de door het Rijk voorgenomen procedure. AKRO Consult heeft deze marktconsultatie begeleid in opdracht van het rijk en een verslag gemaakt van de marktconsultatie, met advies aan het Rijk. Het verslag en de reactie van het Rijk zijn op 9 maart jl. gepubliceerd op de website van het Rijksvastgoedbedrijf.

Waar staan we nu?

Nota van Ambities en Eisen

Het Rijk en gemeente werken gezamenlijk aan het opstellen van de Nota van Ambities en Eisen. Het opstellen van de Nota van Ambities en Eisen voorloopt redelijk voorspoedig. De nota wordt binnenkort aan u voorgelegd, waarbij het onderdeel *Ambities ter kennisname* wordt voorgelegd, en het onderdeel *Eisen ter vaststelling*.

Selectieprocedure voor de verkoop

Het Rijk stelt de selectieprocedure voor de verkoop op, en stemt deze af met de gemeente. Dit proces verloopt minder voorspoedig. Het Rijk houdt vast aan selectie in twee fases: eerst op kwaliteit, waarna de vijf beste plannen een bod indienen. De uiteindelijke selectie vindt dus plaats op prijs. Dit betekent dat de invloed die de gemeente heeft op de keuze van de definitieve koper vrij beperkt is.

De gemeente hecht eraan dat naast kwaliteit en prijs ook de haalbaarheid van de ingediende plannen wordt beoordeeld. Dit om te voorkomen dat het complex wordt verkocht aan een partij met een mooi plan en hoog bod, die vervolgens met het argument “niet haalbaar” met de gemeente gaat heronderhandelen over te realiseren functies of bouwvolumes.

Stichting Panopticon

Stichting Panopticon, een samenwerking van diverse Haarlemse ondernemers, instituten, personen en ontwikkelaars, heeft binnen de marktconsultatie het plan voor een University College uitgewerkt. Het plan biedt kansen voor Haarlem: academisch onderwijs, een functie die de stad nu mist, de gewenste mix van functies die levendigheid in het gebied en aansluiting op het centrum mogelijk maken, en een beperkte parkeervraag. Door de selectie op prijs die het Rijk eist, is de kans echter klein dat dit plan als winnend plan uit de bus zal komen, wanneer de selectieprocedure zoals het Rijk voorstaat, wordt voortgezet.

Stichting Panopticon heeft zelf ook contact gezocht met het rijk om hun belangstelling voor de aankoop van het pand kenbaar te maken. Het rijk heeft als reactie geantwoord dat zij bereid is de Koepel aan de gemeente te verkopen waarna het aan de gemeente is om de Koepel door te verkopen. (zie bijlage 2: Reactie RVB aan Panopticon)



Ik heb aan het Rijk voorgelegd op welke wijze we gezamenlijk de realisatie van de University College kunnen bewerkstelligen. Het Rijk is niet bereid de Nota van Uitgangspunten of de selectiecriteria zo aan te passen, dan universitair onderwijs onderdeel van de in te dienen plannen moet zijn. Het Rijk is wel bereid het complex De Koepel te verkopen aan de gemeente, gericht op directe doorverkoop aan stichting Panopticon, een zogeheten AB-BC constructie. Het Rijk geeft ook aan eerder aan zulke constructies te hebben meegewerkt.

In een AB-BC constructie schuilt een aantal risico's voor de gemeente:

1. Staatssteun

Wanneer de gemeente het complex De Koepel voor een niet-marktconforme prijs verkoopt aan een partij, kan dit gezien worden als staatsteun. Dit is te ondervangen door het complex door twee onafhankelijke partijen te laten taxeren op de nieuwe functie(s). Wanneer minimaal de taxatiewaarde betaald wordt, is er geen sprake van staatsteun. Stichting Panopticon geeft aan in haar financiële onderbouwing uit te gaan van de verwachte taxatiewaarde.

2. Geen transparant proces

Wanneer de gemeente het complex één op één doorverkoopt aan stichting Panopticon, ten behoeve van het vestigen van een University College, zou de gemeente door andere partijen beticht kunnen worden van een niet-transparant proces. Theoretisch kunnen er andere partijen zijn die claimen een betere prijs te kunnen betalen voor het complex met de functie universitair onderwijs.

3. Leegstandsrisico komt bij de gemeente te liggen

Wanneer de gemeente eigenaar wordt, en de doorverkoop aan Panopticon kan onverhoopt niet (snel) plaatsvinden, dan blijft de gemeente eigenaar. Kosten voor beheer en onderhoud liggen dan bij de gemeente. Panopticon stelt dat dit risico beperkt is omdat ze garantstellingen kunnen afgeven, en bovendien verkleind kan worden door met het Rijk een periode van vier tot zes maanden overeen te komen, waarin de onherroepelijke koopovereenkomst met ABC-constructie wordt afgerond.

Afwegingen

Het college moet nu de afweging maken of we voortgaan met de verkoopprocedure in samenwerking met het Rijk, waarbij de kans groot is dat de verkoop niet aan Panopticon wordt gegund. Of dat we met het Rijk in overleg treden over de mogelijkheden en voorwaarden voor een AB-BC constructie, waarbij we een periode afspreken waarin dit nader onderzocht kan worden.



Haarlem

4

Graag wil ik uw standpunt in deze afweging laten meewegen. Ik kan me voorstellen dat u behoefte heeft aan meer (technische) informatie voordat u een standpunt kunt bepalen. Daarom wil ik u uitnodigen voor een sessie voor het stellen van technische vragen. Bij de sessie zullen diverse deskundigen aanwezig zijn die uw vragen kunnen beantwoorden. De datum voor deze sessie wordt in overleg met de griffie vastgesteld.

Met vriendelijke groet,

J. van Spijk



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

Haarlem, 7 maart 2016

Geacht College,

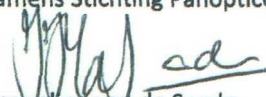
De afgelopen periode hebben wij álles in het werk gesteld voor de succesvolle voorbereiding voor de ontwikkeling van het terrein van de Koepel met als drager een residentieel University College. Een smeltkroes bovendien van wetenschap, ondernemingskracht, kunst en cultuur. Een unieke kans voor Haarlem. Een kans met hoge opbrengsten voor de stad, zowel materieel als immaterieel, waaronder een belangrijk positief effect op de werkgelegenheid (in alle geleidingen).

We hebben het team en de samenwerkingspartners (waaronder Inholland, Universiteit van Amsterdam, HaarlemValley, Bildung Academie) om deze kans voor Haarlem te verzilveren, met behoud van de monumentale waarden, met de perfecte aanhechting aan de stad. Dat betekent dat vaart gemaakt kan worden. We kunnen ook al snel van start met een 'voorloper' van University College en andere (tijdelijke) functies, eventueel ook in samenwerking met UAF voor 'onze Haarlemse' vluchtelingen in de koepel.

We hebben de inzet gepleegd omdat wij wéten, dat we met ons programma duurzame meerwaarde toevoegen aan de stad die ons zo na aan het hart ligt. We hebben veel partijen gecommitteerd en daarmee onze nek uitgestoken. Een volgende, finale stap kunnen we alleen zetten met steun van de gemeente Haarlem.

Wij vragen u de balans op te maken. Een positieve uitspraak te doen om de opgave samen op te pakken – in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf. Wij gaan graag met u aan de slag. In bijgevoegde notitie maken wij ons aanbod en de vraag aan u concreet.

Met vriendelijke groet,
Namens Stichting Panopticon


Jacqueline van de Sande
Voorzitter

C.c. Rijksvastgoedbedrijf, mevrouw drs. A. van Boxel en de heer prof.dr. J. Uijlenbroek

1. Ons aanbod

Wij bieden u aan om het koepelterrein zonder financiële risico's voor de gemeente Haarlem te ontwikkelen tot een nieuw stuk stad, met een bijzonder en groot maatschappelijk programma, dat wij hieronder schetsen. De directe en indirecte werkgelegenheid telt tussen ongeveer 180-220 directe banen, en tussen 150 en 200 indirecte banen.

a. University College Haarlem

Residentieel college met hoge standaard

Vanaf 2018 kan University College Haarlem starten met 75 studenten, uitgroeiend tot uiteindelijk maximaal 600 studenten (ca. 200 per studiejaar). Het gaat hierbij om ca. de helft Nederlandse studenten, de andere helft is internationaal. De voertaal is Engels. Circa. 300 studenten wonen in of rond de Koepel, 300 studentenkamers kunnen op een andere plaats, centraal in de stad, worden gerealiseerd. 93% van de studenten verlaat binnen drie jaar de universiteit met een bachelordiploma. 95% kan direct door naar de masteropleiding (in binnen- of buitenland) van zijn eerste keuze.

UvA en Inholland

We zijn voornemens een nieuwe, zelfstandige onderwijsinstelling te stichten conform artikel 8.1 van de wet op het hoger onderwijs. Dit is het model dat ook bij het succesvolle University College Roosevelt is gevolgd. Hiertoe zijn twee bestaande hoger onderwijsinstellingen nodig. We kunnen rekenen op samenwerking met Inholland en de Universiteit van Amsterdam, de wederzijdse intenties zijn inmiddels geland in zogeheten 'letters of intent'.

Het curriculum

We spreken over een volwaardig, breed bachelorprogramma in liberal arts and sciences. De contouren hiervoor liggen al klaar. Studenten hebben een zeer intensief programma van 56 uur per week, gedurende 30 weken per jaar. We zijn in gesprek met Inholland, Uva en De Bildung Academie (zie ook punt 1d.) over het curriculum en het specifieke accent dat dit zou moeten krijgen op kunst & cultuur en ondernemerschap. Een specifiek accent is nodig om een nieuwe onderwijsinstelling te starten: het móet iets toevoegen aan het bestaande spectrum. Ook de Koninklijke Hollandsche Maatschappij der Wetenschappen is graag bereid een bijdrage te leveren.

Toegankelijkheid

University Colleges zijn openbaar en in beginsel voor elke student met een Nederlands VWO-diploma of internationaal vergelijkbaar programma toegankelijk. Wel wegen we voor University College Haarlem de motivatie van de student; het is een studie met een zwaar programma. Ook is het nodig dat het Engels op niveau is.

Bijzondere kansen

Bij verschillende scholen voortgezet onderwijs in het Haarlemse kunnen we op medewerking rekenen. Bovendien hebben nogal wat hoogleraren uit binnen- en buitenland, vanuit de universiteit en het HBO, gemeld dat zij graag aan Open de Koepel zouden meewerken of hun professionele toekomst zien bij University College Haarlem. Tot slot zijn er kansen voor een exchange program met internationale universiteiten, daarvoor zijn al de nodige contacten gelegd.

b. Incubator start ups Noord-Holland

Haarlem Valley

Haarlem Valley stimuleert beginnende bedrijven op ict-gebied en organiseert daartoe startup evenementen, begeleidt startups en financiert deze. Haarlem Valley hanteert zeven stappen: Meet Your Startup (evenementen), Promote Your Startup (begeleiding), Prepare Your Startup (begeleiding), Present Your Startup (evenementen), Fund Your Startup (financiering), Incubate Your Startup (begeleiding) en Follow Your Startup (financiering). De afgelopen jaren hebben zich 66 respectievelijk 55 startups ingeschreven en is er voor enkele miljoenen geïnvesteerd. 7 finalisten uit 2014 hebben het al ver gebracht. Er is een nauwe samenwerking met de Rabobank Haarlem e.o.

Innovatiecentrum Noord-Holland

Haarlem Valley is gestart met een uitrol van de startup-evenementen in de regio's Haarlemmermeer/Schiphol (MRA), Zaanstreek, het Gooi en Almere. Haarlem Valley werkt hierbij samen met Startup Amsterdam. HaarlemValley/Present Your Startup wil dit laten uitgroeien tot een volwaardige incubator van startups Noord-Holland. Dit betekent dat startups de ondersteuning krijgen die zij nodig hebben op elk terrein: juridisch, marketing, human resources. Haarlem Valley/Present Your Startup werken de plannen voor dit innovatiecentrum uit, naar model van InnovationQuarter in Zuid-Holland, via een ingroeimodel op het koepelterrein. Haarlem Valley/Present Your Startup hebben hiertoe een intentieovereenkomst gesloten.

Onderwijs

Het curriculum van University College Haarlem heeft een specifiek aandachtsveld met betrekking tot ondernemen, en dan specifiek rondom de verbinding met startups. Daarnaast wil het innovatiecentrum Noord-Holland de verbinding leggen met lager en middelbaar onderwijs, bijvoorbeeld met code-uren.

Bijzonderheden

Het innovatiecentrum voor Noord-Holland heeft een brede betekenis in de MetropoolRegio Amsterdam en de provincie.

c. Kunst en cultuur

Samenwerking conservatorium (Inholland)

University College Haarlem introduceert performing arts op academisch niveau. Dit is een van de vlakken waarop het College samenwerkt met Inholland. Dat betekent dat studenten niet meer hoeven kiezen tussen muziek en een academische studie.

Samenwerking Frans Halsmuseum en Universiteit van Amsterdam

De Universiteit van Amsterdam is recent gestart met de nieuwe opleiding Technical Art History. Kunstgeschiedenis en restauratiekennis en –techniek komen in deze opleiding samen. Technical Art History aan de Universiteit van Amsterdam focust zich op de Nederlandse kunst(geschiedenis). Hierbij wordt samengewerkt met de grote musea in Nederland, waaronder het Rijksmuseum en het Van Goghmuseum. Bij het curriculum van University College Haarlem ligt samenwerking met (een deel van) deze opleiding voor de hand, ook in afstemming met het Frans Halsmuseum, die de grootste Frans Halscollectie ter wereld heeft.

Nationaal instituut op het gebied van kunst & cultuur

Een nationaal instituut op het gebied van kunst & cultuur heeft serieuze belangstelling zich op het koepelterrein in Haarlem te vestigen. Dit heeft alles te maken met het profiel van Haarlem als kunst- en cultuurstad. Dit instituut zou een unieke collectie met zich meebrengen, te raadplegen in studiezalen en andere ruimten. Het vraagt een behoorlijk onderzoek naar de ruimtelijke, technische en financiële mogelijkheden om een dergelijke functie in en rond de koepel te vestigen. Hiervoor is een duidelijke keuze van de gemeente Haarlem nodig.

d. De Bildung Academie

University College Haarlem werkt graag samen met De Bildung Academie om het curriculum van het brede liberal arts and sciences-profiel een specifiek karakter te geven. Daarnaast heeft De Bildung Academie de ambitie om een incubator te zijn van een andere manier van academische vorming. Er is veel belangstelling in het hoger onderwijs voor het werk van De Bildung Academie. Die incubator wordt gevestigd op de eerste plek waar het gedachtengoed van De Bildung Academie direct, vól wordt meegenomen; in de koepel in Haarlem.

De Bildung Academie is een jonge beweging, ontstaan vanuit het ervaren gemis binnen het academisch onderwijs en het verlangen hierop een aanvulling te organiseren. De Bildung Academie onderscheidt drie onderwijsdoelen. Het eerste is een directe vertaling van de onderwijsvisie: De Bildung Academie wil haar studenten helpen zich actief en bewust te verhouden tot de wereld, zichzelf en hun rol in de wereld. Het tweede onderwijsdoel is specifiek: De Bildung Academie wil haar studenten stimuleren tot ontwikkeling op het gebied van vier 'kerncompetenties', namelijk de kritisch-analytische, de empathische, de expressieve en de ethische competentie.

Ten derde heeft elke onderwijsmodule die De Bildung Academie ontwikkelt ook een module-specifiek doel, zoals het opdoen van inzicht en/of ervaring in een bepaald thema of de ontwikkeling van modulerelevante vaardigheden. De Bildung Academie heeft inmiddels met ondersteuning van het Ministerie van OC&W en met medewerking van de Universiteit van Amsterdam en de Vrije Universiteit een fors aantal modules ontwikkeld die studenten vrijwillig volgen. De Bildung Academie heeft een hoge mate van zelfsturing door studenten en zorgt ervoor dat het onderwijs door zelfevaluatie steeds verder verbetert. Inmiddels heeft een visitatiecommissie van onderwijsexperts van VU & UvA de eerste positieve evaluaties gegeven: De Bildung Academie maakt haar onderwijskundige pretenties waar en is een aanvulling voor de academische gemeenschap.

e. Wonen

Op het koepelterrein is ruimte voor eerste- en tweedejaars studenten. Daarnaast is er ruimte voor huur- en/of koopwoningen, met name aan de Papentorenvest. De derdejaars studenten nemen letterlijk iets meer afstand en wonen op een andere locatie met ondersteunende voorzieningen in de nabijheid van de koepel.

f. Boutique hotel en restaurant

Op het koepelterrein vinden we een restaurant en een boutique hotel met 30 kamers, dat 's zomers, als de studenten elders zijn, verdubbelt tot 60 kamers.

g. Groene, autovrije, openbare ruimte

We maken een bijzondere, kleinschalige openbare ruimte, waar het prettig vertoeven is. Een echt, nieuw stuk binnenstad. Parkeren gebeurt ondergronds, net als fietsparkeren. Dat betekent dat het openbare gebied autovrij is, groen, met een perfecte aansluiting op het te plannen water aan de Papentorenvest. Dit in afstemming met de gemeente Haarlem.

2. Onze vraag

a. Twee wegen

U heeft de sleutel tot realisatie van ons ambitieuze initiatief, met aantoonbare meerwaarde voor Haarlem en de regio, in handen via twee wegen conform de brief die wij half januari 2016 ontvingen van het Rijksvastgoedbedrijf (zie bijlage):

- Enerzijds kunt u ervoor kiezen om de ambities voor het terrein voorafgaand aan de verkoop vast te leggen in een definitief ambitedocument en/of de Nota van Uitgangspunten. Dat betekent echter wel, dat alsnog een openbare verkoopprocedure van start gaat, met alles wat daarmee gepaard gaat (lange procedures, inzet van veel

tijd en geld van marktpartijen, gemeente en RVB). Bij een getrapte verkoop met een finale afweging die louter plaatsvindt op prijs, zonder meewegen van economische en maatschappelijke waarde voor stad en regio, maakt ons initiatief naar onze inschatting geen kans en ligt het voor de hand ons terug te trekken.

- Anderzijds geeft het Rijksvastgoedbedrijf de gemeente Haarlem het recht van eerste koop, zodat u het complex onderhands tegen marktwaarde kunt kopen, indien het nodig is voor doelen in de publieke/maatschappelijke sfeer. Dit kan totdat het complex definitief wordt aangeboden aan de markt. Indien u gebruik maakt van dit eerste recht op koop, kunt u het terrein (via een zogeheten ABC-constructie) - zonder financiële risico's – onverwijld doorverkopen aan Panopticon (inclusief garantstellingen).

De laatste constructie maakt het mogelijk afspraken op maat te maken. Denk bijvoorbeeld aan afspraken vooraf over de inrichting van de openbare ruimte. Maar ook afspraken over 'werk met werk' maken door een goede afstemming van ambities, we kunnen ons voorstellen dat bijvoorbeeld de wand van onze ondergrondse parkeergarage tegelijk een damwand zou kunnen zijn van de singel in de Papentorenvest. Zo liggen er meer grote kansen als wij in deze gebiedsontwikkeling, op én buiten het koepelterrein, vanaf de eerste start gezamenlijk optrekken.

Concreet vragen wij u in overweging te nemen:

- Het voornemen tot koop kenbaar te maken aan het Rijksvastgoedbedrijf. Wij kunnen een marktconform bod uitbrengen, passend bij de bestemming. Wij zijn niet uit op subsidie van gemeente of Rijk voor de aankoop van het terrein.
- Met het Rijksvastgoedbedrijf een periode van 4 tot 6 maanden overeen te komen om een onherroepelijke koopovereenkomst met ABC-constructie af te ronden. In deze periode worden afspraken vastgelegd tussen gemeente Haarlem en ons team over het bestemmingsplan, onderzoeken en afdekken van risico's (bijvoorbeeld van vervuiling), het kwaliteitsniveau dat geleverd wordt, financiële garanties en zekerheden (denk aan contracten met eindgebruikers en investeerders), etc.

b. Zekerheden rond de aankoop

Binnen de ABC-constructie worden nadere afspraken gemaakt over de gegarandeerde afname, planning, zekerheden, bovenwijkse voorzieningen en fiscaliteiten. De ABC-constructie bij Rijksvastgoed komt veel voor in den lande, met verschillende benaderingen. Er zijn diverse voorbeelden van een constructie waarbij de gemeente aankoopt en betreffende aankoop onverwijld wordt afgenomen door een derde partij. Hierbij valt te denken aan de Kazerneterreinen in Ede, de zogenaamde 'JuBi-kavel' in Den Haag en in Utrecht het 'Overste Den Ouden complex'. Daarbij merken we op dat de kenmerken van deze voorbeelden onderling verschillen. Zo koopt de gemeente Utrecht het kazerneterrein, ook wel Merwedekanaalzone Noord genoemd, van het Rijk met een eerste optie voor Bouwfonds (nu BPD) om het gebied te ontwikkelen tot woongebied met ca. 600 woningen. In een ander geval koopt de gemeente een terrein, maakt het bouwrijp en geeft het vervolgens uit aan de markt.

Om de gemeente Haarlem de nodige zekerheden te bieden is het uitgangspunt van Panopticon om geen ontbindingsmogelijkheden (bij voorkeur een gegarandeerde afname met einddatum) op te nemen in de uiteindelijke koopovereenkomst. De afname en realisatie van het project worden gegarandeerd door een Special Purpose Vehicle (SPV), de juridische entiteit die enkel en alleen ten doel heeft het project tot stand te brengen. Oprichting en monitoring van de SPV vinden plaats vanuit stichting Panopticon.

Daarnaast zorgen de letters of intent, zoals gesloten met de diverse (eind)gebruikers, en de huur en/of exploitatie-overeenkomsten die hierop volgen (gelijktijdig met de koopovereenkomst), voor zekerheid rondom de beoogde programmering inclusief bijbehorende inkomende kasstromen. Voor het Rijksvastgoedbedrijf biedt dit de zekerheid van een snelle transactie met helderheid over de financiële opbrengst en door medewerking van de gemeente op een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling van het gebied met behoud van de historische waarden.

c. Wie

Stichting Panopticon is een sterk team, gevormd om de hoge ambitie waar te kunnen maken: *Hans Adriaansens*, oprichter en voormalig dean van University College Utrecht en University College Middelburg (en verder internationaal actief op dit vlak). *Thijs Asselbergs* is hoogleraar Architectural Engineering aan de TU Delft en heeft met zijn visies een belangrijk stempel gedrukt op de ontwikkeling van Haarlem. Hij is bovendien Haarlemmer en voormalig Stadsbouwmeester van de stad. *André van Stigt* heeft als architect een indrukwekkende staat van dienst als het gaat om het revitaliseren van monumenten, waaronder het Olympisch Stadion, het Conservatorium Hotel en de Hallen in Amsterdam. *Martijn van de Poll* is een inspirerende, regionale bouwer/ontwikkelaar. Zijn familiebedrijf heeft een grote staat van dienst in Haarlem. *Jacqueline van de Sande* houdt zich sinds 1995 bezig met conceptontwikkeling, programmering en positionering van bijzondere locaties waaronder Olympisch Stadion, Mariastichting Haarlem, Almelo Indië, Nobelhorst in Almere. Stichting Panopticon installeert voor de kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling een financieel draagkrachtige projectvennootschap om het terrein (gegarandeerd) te verwerven, en de afspraken met eindgebruikers waar te maken. Stichting Pantopticon blijft bestaan als bewaker van de kwaliteit en de bijzondere mix van het programma.

d. Inhoudelijke kwaliteit

Programmatisch kunnen we instaan voor kwaliteit. Met de Universiteit van Amsterdam, Inholland, Haarlem Valley en De Bildung Academie hebben we inmiddels letters of intent gesloten. Deze letters of intent en daarop volgend de huur-, koop- en exploitatieovereenkomsten bieden de gemeente Haarlem zekerheid dat de programmering daadwerkelijk doorgang vindt. Van uw kant is het nodig het concept-ambitiedocument te toetsen aan de huidige inzichten en die tot uitgangspunt te maken voor de ontwikkeling.

e. Marktconform/geen staatssteun

Met uw stadsadvocaat, de professionals van het Rijksvastgoedbedrijf en onze specialisten dragen we zorg voor een traject waarbij als uitgangspunt geldt dat ontoelaatbare staatssteun wordt uitgesloten. Dat houdt onder meer in dat we een marktconforme transactiesom conform de nieuwe bestemming overeenkomen en met RVB en gemeente afspraken maken over de werkwijze rond taxatie.

3. Samenwerking

Dit nieuwe stuk stad maken wij graag in nauwe samenspraak met de maatschappelijke organisaties, samenwerkingspartners, gemeente, Rijksgebouwendienst, wijkraden en omwonenden. Wij zijn hiermee gestart vanaf november 2015 en zullen ons adagium 'Open de Koepel' ook in deze zin eer aan blijven doen.

In het academische domein zijn de Koninklijke Hollandse Maatschappij der Wetenschap bereid om mee te denken, net zoals InHolland en het College van Bestuur van de Universiteit van Amsterdam en De Bildung Academie, waarmee we letters of intent zijn overeengekomen. Ook bij verschillende scholen voortgezet onderwijs in het Haarlemse kunnen we op medewerking rekenen. Met HaarlemValley is een letter of intent gesloten voor de toekomstige ontwikkeling richting een innovatiecentrum voor Noord-Holland.

Met tal van Haarlemse maatschappelijke organisaties en ondernemers hebben we met positief resultaat contact gelegd, inclusief de wijkraad en Vereniging Haerlem. Ook bij de omliggende gemeenten ontmoeten wij veel instemming. In de Haarlemse politiek ligt er een aanvaarde motie om te streven naar een University College. Contact met vrijwel alle raadsfracties en leden van uw College sterken ons in het idee dat onze mix in Haarlem, op deze plek, gewenst is.

Tijdens de uitwerkingsperiode treden we graag met de gemeenteraad en de maatschappelijke organisaties in de stad nader in gesprek over onderdelen van het programma.



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Stichting Panopticon
t.a.v. mevrouw J. van de Sande
Staten Bolwerk 5
2011 MK Haarlem

Datum 14 januari 2016
Betreft Initiatief 'Open de Koepel'

Geachte mevrouw Van de Sande,

Uw brief van 21 december 2015 waarin u mij informeert over uw 'Open de Koepel'-initiatief voor de voormalige penitentiaire inrichting in Haarlem heb ik in goede orde ontvangen. Graag spreek ik mijn waardering uit voor uw bijdrage over de toekomst van het Koepelcomplex, de activiteiten die u hiervoor heeft ontplooid en het feit dat u bereid bent verantwoordelijkheid te nemen voor de integrale ontwikkeling van dit gebied. In reactie op uw brief informeer ik u over de verkoopprocedure.

Vastgoed dat de rijksoverheid niet meer nodig heeft voor haar primaire proces (bijv. detentie van personen) wordt verkocht. Verkoop dient altijd marktconform, openbaar en transparant plaats te vinden. Het is onwenselijk en procedureel onmogelijk hiervan af te wijken.

Omdat het hier een incurant en moeilijk te verkopen object betreft vanwege o.a. de huidige bestemming, is een bestemmingswijziging nodig. Hiervoor werkt het Rijksvastgoedbedrijf nauw samen met de gemeente Haarlem. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft dan ook met de gemeente Haarlem op 6 oktober 2014 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst staat een openbare verkoop met voorselectie voor, wat de meest geëigende verkoopprocedure is in voorkomende gevallen. In deze overeenkomst is ondermeer afgesproken dat:

- a) het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk is voor de eventuele verkoop van het complex volgens de Reallocatieprocedure en tegen marktconforme voorwaarden;
- b) de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten opstellen, waarin ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie;
- c) het Rijksvastgoedbedrijf deze Nota van Uitgangspunten opneemt in het biedboek dat wordt verstrekt aan marktpartijen;
- d) een marktpartij wordt geselecteerd die het gebied voor eigen rekening en risico herontwikkelt, op basis van de kwaliteiten en de herontwikkelingsvisies van de partijen;

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL822551810B01

Kvk nummer
27371116

Iban nummer
NL26RBOS0569992222

Inlichtingen

Anneloes van Boxtel
M 06 50 76 84 71
anneloes.vanboxtel@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020182340

Ons Zaaknummer

Uw brief (kenmerk)
21 december 2015

Bijlagen
0

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.

- e) het Rijksvastgoedbedrijf het complex verkoopt en levert aan de door hem geselecteerde marktpartij na goedkeuring van de herontwikkelingsvisie door de Gemeente;
- f) de gemeente op basis van deze ingediende herontwikkelingsvisie een bestemmingsplanprocedure voorbereidt.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
14 januari 2016

Ons Kenmerk
1020182340

Ons Zaaknummer

Deze afspraken beperken de planologische risico's voor potentiële kopers waardoor de verkoop meer van kans van slagen kan hebben. Tevens heeft de gemeente de mogelijkheid in de Nota van Uitgangspunten vooraf haar ambities voor dit complex kenbaar te maken en invulling te geven aan de toegevoegde waarde die de herbestemming voor de stad kan hebben.


Conform de Regeling Materieel Beheer 2006 kan het Rijksvastgoedbedrijf gemeenten het recht van eerste koop geven. Hierdoor kan de gemeente het complex onderhands tegen marktwaarde kopen indien het nodig is voor doelen in de publieke/maatschappelijke sfeer. Mochten daarvoor extra middelen nodig zijn dan moeten deze gefinancierd worden door de publieke drager van die doelen om staatssteun te vermijden.

De gemeente heeft te kennen gegeven (nog) geen gebruik te willen maken van dit voorkeursrecht. De gemeente heeft dit recht totdat het complex definitief wordt aangeboden aan de markt. Dat zal naar verwachting dit jaar gaan gebeuren.

Ter voorbereiding op de openbare verkoop hebben de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een marktconsultatie gehouden. Uw Stichting heeft hieraan deelgenomen, waarvoor mijn hartelijke dank. Het Rijksvastgoedbedrijf stelt, mede op basis van de resultaten uit deze consultatie en de verkoopuitgangspunten, binnenkort de verkoopprocedure op en stemt deze af met de gemeente omdat ik hecht aan goede samenwerking met de gemeente. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf streven naar een zorgvuldige selectie die niet louter op prijs plaatsvindt. Immers, eerst wordt geselecteerd op de kwaliteiten en de visies van de partijen. In de beoogde verkoopprocedure hebben marktpartijen de gelegenheid zichzelf en hun inhoudelijke plannen te presenteren waarna op prijs wordt gegund.

Helaas kan ik dan ook niet ingaan op uw verzoek om een gesprek. Ik wil elke suggestie vermijden om een partij voorrang te geven boven andere partijen. Ik hoop van harte dat u deelneemt aan de verkoop.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



Prof. dr. J.J.M. Uijlenbroek
Directeur-generaal Rijksvastgoedbedrijf