

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

Haarlem, 22 december 2016

Geacht College,

Ruim anderhalf jaar geleden is onze stichting aan het werk gegaan om iets bijzonders te doen voor Haarlem. Bij ontwikkeling zonder winstoogmerk blijkt het mogelijk om zonder financiële last voor de gemeente een academische opleiding als University College te vestigen in de iconische koepel in Haarlem. Haarlem wil graag academisch onderwijs en in de koepel gaat niet alleen het terrein, maar heel Haarlem-Oost open, richting Metropoolregio. Een enorme vliegwielfunctie. Het Rijk heeft u in de gelegenheid gesteld het terrein te verwerven in het kader van de re-allocatieprocedure t.b.v. een maatschappelijke bestemming, te weten academisch onderwijs. Onze stichting zou in dat geval via een ABBC-constructie het koepelterrein verwerven.

### **Haalbaarheidsonderzoek**

Het haalbaarheidsonderzoek naar onze plannen is afgerond en de conclusie is dat drie van de vier pijlers per direct haalbaar blijken (ruimtelijk/programmatisch, financieel en juridisch onder voorwaarden). De vierde pijler, academische verankering, is vanwege het afhaken van de UvA op dit moment niet geborgd. Wij hebben lange tijd mogen rekenen op steun van de Universiteit van Amsterdam, die na een bestuurswisseling pas eind oktober 2016 onverwacht heeft laten weten alsnog niet mee te doen. Dit heeft ons voor een fors probleem geplaatst. De tijdsdruk die hiermee is ontstaan is niet gemakkelijk op te lossen. We hebben concrete gesprekken gevoerd, ook met inzet van leden van Uw College, met andere instellingen. Net als de UvA waren zij positief over de kwaliteit van het UC Haarlem-plan, maar zag men geen ruimte om binnen de gestelde tijdslijm met mee te werken volgens art. 8.1 van de WHW. Sonderingen naar andere universiteiten laten zien dat er ruimere tijd nodig is om met hen te komen tot een overeenkomst.

### **Uitgangspunten en scenario's**

Er is brede steun voor onze plannen in Haarlem. We staan op goede voet met de directe omgeving, maar er is ook ruimte voor tal van maatschappelijke initiatieven in en rond de koepel, variërend van ateliers en tentoonstellingsruimte en oefenruimte voor muziek tot het idee voor het gedenken van Hannie Schaft en samenwerking met de Haarlemse musea en het bedrijfsleven, inclusief HaarlemValley/Present Your Startup, de Industriekring Haarlem en de 3DMakerszone.

In dit licht hebben wij Gather een – ook naar hun mening – goed aanbod gedaan voor huur van ruimten voor makers en gebruik van het overdekte stadsplein in de koepel.

Het multifunctionele karakter dat UC Haarlem kan krijgen in de koepel zou van grote toegevoegde waarde zijn. Het zou – letterlijk - eeuwig zonde zijn om deze kans op academisch onderwijs voor Haarlem te verspelen. Opheffen van de tijds-klem is voorwaarde voor het welslagen. Uitgangspunt is door OC&W bekostigd onderwijs, zodat de kosten voor de student het laagst kunnen blijven (geen privé-universiteit) en we ook onze diversiteits- en toegankelijkheidsdoelen kunnen behalen. Daarbij streven we naar het wettelijk vastgestelde Collegegeld per jaar, thans € 1.950.

Op dit moment zijn we in gesprek met verschillende instellingen van Hoger Onderwijs in Nederland, waaronder universiteiten. Deze gesprekspartners hebben ons toegezegd in januari 2017 een nadere afweging te maken, waarna gesprekken kunnen volgen over de uitwerking. Wellicht kan het vervolg daarom snel gaan, maar realistischer is dat ook daar tijd voor nodig is. De deadline van het Rijk laat dat niet toe. De tijds-klem dreigt de plannen voor UC Haarlem te ondermijnen. Het aanbod dat wij daarom hebben verkend en hiermee bevestigen is het volgende. Bij opheffing van de tijds-klem geven wij garanties voor het borgen van academisch onderwijs binnen een periode van maximaal twee jaar, zo mogelijk eerder; parallel aan de ontwikkeling, ruimtelijke procedures en realisatie.

### **Garantstelling**

Wij begrijpen dat de gemeente geen risico's wil en kan lopen. Wij hebben verkend welke oplossingen wij kunnen bieden en ook notarieel advies ingewonnen. In het kort: onze stichting is bereid voor eigen rekening en risico het terrein klaar te maken voor academisch onderwijs conform de ingediende plannen, met als uitgangspunt een University College. Dit is inclusief de normale kosten die de gemeente in rekening brengt voor ambtelijke ondersteuning en de gevraagde reserveringsvergoeding van het Rijk. Deze reserveringsvergoeding begint te lopen vanaf het moment van besluitvorming en wordt door stichting Panopticon onvoorwaardelijk gegarandeerd.

Als extra zekerheid blijkt het mogelijk, conform notarieel advies (zie bijlage 1), een verplichting op te nemen in de akte van levering. Die verplichting houdt in dat de stichting op afroep door de gemeente het koepelterrein weer levert aan de gemeente of aan een door de gemeente aan te wijzen andere partij, indien binnen de periode van ontwikkeling (met een maximum van twee jaar) mocht blijken dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd kan worden. Het gaat hierbij om een recht op terugkoop van de gemeente, niet om een verplichting. Het is van belang dat duidelijk wordt geformuleerd in welke situatie en onder welke voorwaarden de gemeente het recht heeft om levering van het terrein te verzoeken aan de stichting. Dit is nader uit te werken.

**Koopaanbieding Rijksvastgoedbedrijf**

Onze stichting werkt in bovenstaand scenario mee aan de mogelijkheden die de re-allocatie-procedure biedt en wij nemen dan in een ABBC-constructie het koepelterrein van u af. Wij hebben met u besproken dat de koopaanbieding van het Rijksvastgoedbedrijf te ondoorzichtig is en alle risico's neerlegt bij de koper, in dit geval de gemeente Haarlem en vervolgens onze stichting. Wij trekken graag met u op om deze koopaanbieding in redelijkheid aan te passen.

In het vertrouwen u hiermee goed te informeren,

Met vriendelijke groet,  
Namens Stichting Panopticon



Jacqueline van de Sande  
Voorzitter



**Krans Helmig Stuijt**  
notarissen en advocatuur

notarissen  
mr A. Helmig  
mr A. Stuijt *fiscaal jurist*

advocaat  
mr A. Helmig

toegevoegd notaris  
mr T.M. Bos

kandidaat-notarissen  
mr E.J. Kusters  
mr S.E. Nijssen-Boland  
mr J.B. Temmink

het adres postbus 104 2000 AC Haarlem  
~~Stichting Panopticon~~  
~~Staten Bolwerk 5~~  
~~2011 MK HAARLEM~~

Datum **21 december 2016**  
Betreft **advies**  
Zaaknummer **2161748/XS**

Geacht Bestuur,

U heeft mij gevraagd om advies over de navolgende situatie.

De gemeente is mogelijk bereid de Koepel op korte termijn te leveren aan de stichting. De gemeente wenst dan wel als bepaling op te nemen in de akte van levering dat de stichting de Koepel weer terug levert aan de gemeente of aan een door de gemeente aan te wijzen partij, indien mocht blijken dat de beoogde bestemming Academisch Onderwijs niet haalbaar is binnen twee jaar na de eigendomsverzekering door de stichting van de Koepel.

Hoe kan een dergelijke clausule vorm worden gegeven?

#### **Verplichting terug levering aan de gemeente of aan te wijzen partij**

Een mogelijkheid is om in de akte van levering een verplichting op te nemen, inhoudende dat de stichting op afroep door de gemeente de Koepel weer levert aan de gemeente of aan een door de gemeente aan te wijzen andere partij, indien na twee jaar mocht blijken dat de beoogde bestemming niet haalbaar is.

Natuurlijk is van belang dat zeer duidelijk wordt geformuleerd in welke situatie de gemeente het recht heeft om levering van de Koepel te verzoeken aan de stichting.

van Eedenstraat 20 Haarlem telefoon (023) 531 93 98 telefax (023) 532 94 41 e-mail notarissen@khs.nl

ABN-AMRO IBAN NL23ABNA0560442963 - BIC ABNANL2A  
ING Bank IBAN NL33INGB0670762962 - BIC INGBNL2A  
Rabobank IBAN NL79RABO0384440479 - BIC RABONL2U

KvK Amsterdam 34308463

lid vereniging van Estate Planners Notariaat

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waarop in het desbetreffende geval uit hoofde van de gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering(en) aanspraak bestaat, vermeerderd met het ingevolge de voormelde verzekering(en) geldende eigen risico



**Krans Helmig Stuijt**  
notarissen en advocatuur

Binnen deze constructie is de stichting gedurende de betreffende twee jaar eigenaar en kan dus die handelingen verrichten die door de stichting van belang worden geacht. Mocht de verplichting tot teruglevering door de gemeente worden ingeroepen kan de eigendom eventueel ook worden overgedragen aan een door de gemeente aan te wijzen derde partij.

Bepaald kan worden dat bij overtreding door de stichting van deze verplichting een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is jegens de gemeente tegen een nader overeen te komen bedrag.

In bovenstaand advies heb ik de grote lijnen van een mogelijke oplossing aangegeven, er is geen sprake van een uitwerking op detail niveau.

Met vriendelijke groeten,

mr. A. (Xander) Stuijt