



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 20 oktober 2017  
Ons kenmerk 2017/481504  
Contactpersoon K. Kapteijn/ J. Krikke  
Doorkiesnummer 023-5113979  
E-mail [kkapteijn@haarlem.nl](mailto:kkapteijn@haarlem.nl) / [jkrikke@haarlem.nl](mailto:jkrikke@haarlem.nl)  
Bijlag(n) 3  
Onderwerp Voortgang De Koepel

Geachte leden van de commissie,

Ik heb uw commissie beloofd om u regelmatig te informeren over de voortgang van de Koepel. Wij hebben u schriftelijk geïnformeerd op 17 maart, 6 april, 8 juni en 28 juli. In de huidige brief informeer ik u over:

- de voortgang van de universiteit
- de rapportage van de gemeentelijke controller
- de concerngarantie van Amvest
- de risicobeheersing van gemeente bij het vraagstuk rondom doorleveren van (delen van) het Koepelcomplex
- het bindend advies omtrent de reserveringsvergoeding van Pels Rijcken
- de te sluiten Anterieure Overeenkomst
- de planologische procedure voor herontwikkeling
- de relatie met de Spaarnesprong.

### *Voortgang universiteit*

Volgens de koopovereenkomst tussen gemeente en Panopticon berust er een verplichting op Panopticon om vóór 10 januari 2018 (binnen 9 maanden na levering) een intentieovereenkomst van een universiteit te hebben om te komen tot een University College Haarlem. Per email heb ik u op 28 juli geïnformeerd over het draagvlak onder het College van Decanen van de Vrije Universiteit om de ontwikkeling van een University College Haarlem verder te onderzoeken. De afgelopen maanden hebben de Vrije Universiteit en de Open Universiteit samen met Stichting Panopticon hard gewerkt aan de inrichting en inhoudelijke uitwerking van het karakter van de University College Haarlem. Dit is verwoord in een intern inhoudelijk document van de gezamenlijke werkgroep University College Haarlem. Op dit moment worden de praktische randvoorwaarden uitgewerkt, waaronder financiën en verantwoordelijkheden. Medio december wordt een definitief advies



verwacht van de juridische en financiële aspecten. Hopelijk volgt snel hierna een definitief besluit.

### ***Rapportage gemeentelijke controller***

Volgens afspraak heeft de gemeentelijke controller in juni/juli inzage gehad in de boeken van Panopticon om de business case te beoordelen met het oog op de risico's van het project, uit oogpunt van de gemeente. De vraagstelling daarbij is of de business case van het koepelproject positief is, in hoeverre Panopticon over toereikende middelen beschikt om het doel te bereiken en in hoeverre de risico's zijn beperkt. Het verslag van de controller is als bijlage bij deze brief gevoegd. De bevindingen zijn positief. Inmiddels is een afspraak gemaakt voor een tweede rapportage.

- *Bijlage 1: 1<sup>e</sup> kwartaalrapportage UC Koepelproject financieel*

### ***Concerngarantie Amvest***

De concerngarantie die Panopticon uit hoofde van de koopovereenkomst verplicht was te leveren, is in juli toegezonden aan de raad. In de bijlage treft u de ondertekende versie, die eerder in antwoord op gestelde vragen aan u is toegezonden. Op advies van de advocaat is hieraan toegevoegd de zogenaamde aansprakelijkheidsverklaring van Amvest (de zogenaamde '403-verklaring'). Deze is opgevraagd in het openbaar Handelsregister en als bijlage aan de concerngarantie toegevoegd aan het dossier.

- *Bijlage 2: concerngarantie (2a) incl. aansprakelijkheidsverklaring(2b)*

### ***Reserveringsvergoeding***

Bij de transactie van de Koepel van Rijk naar gemeente, en van gemeente naar stichting Panopticon, heeft het Rijk gemeend een reserveringsvergoeding in rekening te moeten brengen. Omdat partijen hierover geen overeenstemming bereikten, heeft stichting Panopticon deze vergoeding (ca. €33k) in depot bij de notaris gestort, onder de afspraak dat een door partijen gezamenlijk aangewezen onafhankelijk adviseur een *bindend* advies zou uitbrengen over de vraag of het Rijksvastgoedbedrijf deze reserveringsvergoeding terecht of onterecht in rekening heeft gebracht.

Pels Rijcken heeft dit bindend advies op 18 september uitgebracht. Conclusie is dat de reserveringsvergoeding - alle feiten en omstandigheden afwegende - terecht in rekening is gebracht door het RVB en derhalve door Stichting Panopticon betaald dient te worden. Inmiddels heeft Panopticon de opdracht tot overmaking van dit bedrag verleend aan de notaris.



### ***Risicobeheersing gemeente en doorlevering***

Stichting Panopticon heeft tot doel om de Koepel inclusief de Veste te herontwikkelen tot multifunctioneel universiteitsgebouw, en het terrein daaromheen te ontwikkelen tot een campus met studentenwoningen. Dit laatste wordt gedaan door Amvest. Om dat mogelijk te maken moet Panopticon dit deel van het complex doorleveren aan Amvest. Daartoe heeft APPM op verzoek van de gemeente een addendum op de eerdere risicoanalyse gemaakt (zie bijlage 3 bij deze brief).

Het advies luidt dat de gemeente niet akkoord zou moeten gaan met een gedeeltelijke doorlevering (dus opsplitsing van het complex) aan Amvest, zolang er op inhoudelijke gronden nog sprake is van een terugkooprecht. Doorlevering aan Amvest kan pas plaatsvinden (cf. artikel 20C van de koopovereenkomst) als zekerheid bestaat over de oprichting van University College Haarlem en een langjarige huur door de UC Haarlem. Die voorwaarden zijn tenslotte opgenomen om er zeker van te zijn dat de herontwikkeling van het complex ook echt gericht is op het realiseren van een universitaire voorziening. Dit is de voornaamste reden dat die doorlevering nog niet heeft plaatsgevonden.

Door hieraan vast te houden, wordt voorkomen dat de gemeente in de onmogelijke positie terechtkomt ingeval de University College uitblijft, en de gemeente het complex moet zien terug te vorderen van twee eigenaren.

- *Bijlage 3: Addendum risicoanalyse APPM*

### ***Anterieure overeenkomst (AO) en voorschotovereenkomst***

Na doorlevering van een deel van het complex aan Amvest, zullen er twee eigenaren zijn. Zij zullen gezamenlijk en in samenhang het gehele complex ontwikkelen tot University College met campus. De gemeente zal met beide partners een Anterieure Overeenkomst sluiten voor de herontwikkeling van het complex. In die overeenkomst worden wederzijdse afspraken gemaakt over 1) de voorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het bouwplan door de stichting Panopticon/Amvest, 2) de wijze waarop de planuitvoering onderling wordt afgestemd (planologische procedure, overlegstructuur, communicatie etc.) en 3) het kostenverhaal zoals genoemd in artikel 6.2.4 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De kosten die hiertoe behoren en ten laste van de ontwikkelende partijen komen zijn de ambtelijke kosten, de kosten voor de realisatie van de openbare ruimte, eventuele planschadeposten en indien van toepassing bovenplanse kosten. Hoewel de voorbereiding van de AO's al op korte termijn zal starten, kunnen de AO's pas worden ondertekend nadat de gedeeltelijke doorlevering heeft plaatsgevonden aan Amvest.

Tot die tijd worden plankosten van de gemeente door Panopticon vergoed op grond van de Voorschotovereenkomst. Op 14 maart 2017 is deze Voorschotovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald in artikel 2 dat de ontwikkelaar (stichting Panopticon) alle kosten vergoedt die de gemeente in het kader van het bouwplan, vooruitlopend op de Anterieure Overeenkomst moet maken vanaf het moment van levering van het complex de Koepel aan de ontwikkelaar. De kosten waren vooralsnog ingeschat op €25.000,-. Afrekening vindt plaats op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten, na ontvangst van de door gemeente verzonden



factuur. In artikel 4 is vervolgens bepaald dat de voorschotovereenkomst eindigt zodra een vervolgovereenkomst – te weten een Anterieure Overeenkomst (hierna: AO) – wordt gesloten. Het door Ontwikkelaar betaalde bedrag wordt dan in mindering gebracht op hetgeen de ontwikkelaar krachtens de Anterieure Overeenkomst aan de gemeente verschuldigd is. Tijdens het Bestuurlijk Overleg van 20 juli is de afspraak gemaakt dat de Voorschotovereenkomst wordt verlengd tot eind 2017, en daarmee ook het te vergoeden bedrag wordt verdubbeld tot €50.000,-. De werkelijke kosten over 2017 zullen na 31 december worden vastgesteld. Mocht de doorlevering aan Amvest pas na 31/12-2017 plaatsvinden en ook de AO's na 31/12/2017 worden afgerond, dan zal een 2<sup>o</sup> verlenging of 2<sup>o</sup> voorschotovereenkomst gesloten moeten worden.

### ***Stedenbouwkundig plan en ruimtelijk-planologische procedure***

Panopticon heeft al in 2016 een plan ingediend dat destijds is onderworpen aan een Quick Scan. De stichting Panopticon heeft op grond van de uitkomst hiervan haar plannen verder uitgewerkt in een ruimtelijk functioneel plan. Hierover is gedurende de zomer diverse keren ambtelijk overleg gevoerd, ook met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zowel over de stedenbouwkundige als de monumentale aspecten. Ook is Panopticon verder gegaan om de business case voor de herontwikkeling sluitend te krijgen. Dit leidt ertoe dat Panopticon op korte termijn het stedenbouwkundig plan zal afronden. Vervolgens kan B&W dit plan, na een informatieavond en ter inzagelegging, vaststellen. Dit laatste gebeurt uiteraard pas *definitief* nadat de komst van de University College Haarlem zeker is.

Na het stedenbouwkundige plan volgt de ruimtelijk-planologische procedure om tot een omgevingsvergunning te komen. Ook het bestemmingsplan moet worden aangepast. De gemeente heeft in overleg met Panopticon de verschillende opties voor de ruimtelijk-planologische procedure in kaart gebracht. De optie die als beste procedure naar voren komt, is de Coördinatieregeling. Dit betekent dat bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijk worden voorbereid en ter inzage gelegd. Met name de samenhangende ontwikkeling van de twee delen van het complex (Koepel/Veste en campus) en met de omgeving (zie hierna) is van belang.

Inzet van de coördinatieregeling vraagt *vooraf* om instemming van de raad. Dit besluit zal uiteraard pas aan u worden voorgelegd nadat er duidelijkheid is over de University College.

### ***Relatie Koepel en Spaarnesprong***

Er vinden in Oost veel ontwikkelingen op korte afstand van elkaar plaats. Over de afstemming van de ontwikkeling van de Koepel met de ontwikkelvisie Spaarnesprong vindt al uitgebreid overleg plaats. De verkeersontsluiting en parkeerbehoefte van al die ontwikkelingen vormen een knelpunt. Daarom laat de gemeente momenteel onderzoek verrichten om deze ontwikkelingen in samenhang te bekijken en tot verschillende integrale oplossingsgerichte scenario's te komen.



Met name het terugbrengen van een gracht in de Papentorenvest, een lang gekoesterde wens van de raad en onderdeel van de Spaarnesprongvisie, biedt mogelijk kansen om tot één integrale parkeeroplossing te komen, namelijk onder de Papentorenvest. Hiervoor is binnenkort ook een werkbezoek met raadsleden aan de gemeente Amsterdam georganiseerd, om te gaan kijken naar een vergelijkbare oplossing. Het onderzoek zal binnenkort worden afgerond en aan de raad worden aangeboden. Ook de haalbaarheid (technisch en financieel) hiervan wordt in kaart gebracht.

Panopticon anticipeert hierop door in overleg met de gemeente de plannen voor het Koepelcomplex in elk geval zo goed mogelijk af te stemmen op eventuele toekomstige profielen van de Papentorenvest en Harmenjansweg.

### *Vervolgproces*

Het proces om tot een University College in de Koepel te komen is complex, maar wel helder en inzichtelijk gemaakt. Er zijn onderlinge afhankelijkheden waardoor het tempo van de voortgang wordt bepaald door meerdere factoren. Enerzijds is er het proces om te komen tot realisatie van een universitaire voorziening, de oprichting van een UC Haarlem door twee universiteiten. Anderzijds is er de herontwikkeling van het Koepelcomplex tot een (multifunctioneel) universiteitsgebouw met campus, in relatie tot de Spaarnesprong (waarvoor nog geen financiële middelen zijn) en dat dé kans biedt om eigen ambities van de gemeente te realiseren. Dat vergt veel afstemming met verschillende partijen.

Op dit moment is de belangrijkste stap de oprichting van de UC Haarlem door de universiteiten. In de tussentijd vinden – *dit alles onder voorbehoud van dit UC Haarlem* – diverse voorbereidingen plaats, zoals het uitwerken van het stedenbouwkundige plan, een vergunningaanvraag voor het saneren van asbest (die in voorjaar 2018 moet plaatsvinden), onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan, de te sluiten Anterieure Overeenkomsten en (de planning van) de ruimtelijk-planologische procedure. Definitieve besluitvorming hierover volgt echter pas, net als doorlevering aan Amvest, nadat zekerheden zijn verkregen over University College Haarlem.

In de verwachting u hiermee zo goed mogelijk te informeren,

met vriendelijke groet,

b.a.

Namens het College van B&W,  
Jeroen van Spijk



**Bijlage 1. Voortgangsbrief De Koepel, 20 oktober 2017.  
Rapportage controller.**

**1<sup>e</sup> Kwartaalrapportage UC Koepelproject Financieel**

*Vraagstelling financieel:*

1. *Is de business case UC Koepelproject positief?*
  2. *Welke financiële middelen zijn nodig om het doel van Stichting Panopticon en daarmee het gemeentedoel te realiseren en heeft Stichting Panopticon beschikking over de noodzakelijke middelen.*
  3. *Worden de financiële risico's beperkt*
1. *1e globale beoordeling Business Case*

Belangrijke voorwaarde voor het slagen van het project is de business case (BC). Deze moet positief zijn voordat ook de belangrijke partners VU/OU instappen. De initiële business case die van een second opinion is voorzien door een extern bureau (Coup Group) is positief. Op dit moment wordt gewerkt aan een geactualiseerde business case naar aanleiding van de op basis van de Quick Scan aangepaste plannen.

De gemeentelijke controller heeft inzage gekregen in de initiële business case en de naar aanleiding van de definitieve prijs van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) geactualiseerde business case. Op dit moment wordt gewerkt aan een business case waarbij stichting Panopticon zich richt op de herontwikkeling en exploitatie van entreegebouw en koepel. Amvest is daarbij verantwoordelijk voor het omliggende gebied. Zodra deze definitief is (verwachting deze zomer) wordt deze wederom gedeeld met de gemeente en kan daarna van second opinion worden voorzien.

Een belangrijke mijlpaal voor de business case van Stichting Panopticon is de doorlevering aan Amvest. Wanneer voor 10 oktober 2017 wordt doorgeleverd aan Amvest wordt circa € 0,4 mln. overdrachtsbelasting bespaard. Hiervoor dient goedkeuring van de gemeente Haarlem te worden verleend. Stichting Panopticon ontvangt daarnaast van Amvest een vergoeding voor de reeds gemaakte voorinvesteringen (activiteiten en de kosten) die zij in het kader van de planvorming hebben gedaan. Beide effecten zijn belangrijk voor de business case en de liquiditeit van Panopticon en daarmee de voortgang van het proces.

Op hoofdlijnen is de business case positief. Er zijn daarbij enkele aandachtspunten: aanleg ondergronds parkeren en de reservering voor het kostenverhaal n.a.v. de anterieure overeenkomst.

De kosten voor ondergronds parkeren zijn naar de mening van de gemeente laag ingeschat. De huidige raming van de parkeerkosten en de realisatie daarvan zijn een verantwoordelijkheid van Stichting Panopticon en haar samenwerkingspartner Amvest. Dit onderdeel zal worden gerealiseerd voor rekening en risico van Amvest.



Daarnaast ontbreekt in de oorspronkelijke business case een reservering voor kostenverhaal door de gemeente (verhaal ambtelijke kosten via anterieure overeenkomst). Dit moet worden meegenomen in de nieuwe business case.

### *2. Uitkomsten 1e beoordeling aangeleverde stukken Panopticon*

De gemeentelijke controller heeft inzage gekregen in de boeken van Panopticon. Panopticon heeft een begroting opgesteld voor de periode tot 1-10-17, de voorgenomen doorlevering aan Amvest en de periode tot 1-3-2018. Op basis van de realisatiekosten tot nu toe en de begroting tot 1-10-17 is er geen gevaar voor de continuïteit van de activiteiten Panopticon. Het is wel van belang dat de doorlevering 1-10-2017 plaatsvindt, omdat de 1e bijdrage voor de activiteiten Panopticon eind september conform de begroting volledig is besteed. Daarna heeft de stichting aanvullende financiële middelen nodig om haar activiteiten te betalen. Er wordt op dit moment door de Stichting Panopticon gewerkt aan de business case die ook moet voorzien in een liquiditeitsbegroting ná 1/10/2017.

### *3. Zijn de financiële risico's beperkt?*

Ja, de financiële risico's die de gemeente loopt bij de realisatie UC in de koepel zijn in de huidige situatie nihil. Het gebouw en bijbehorende hypotheek zijn in bezit van de Stichting Panopticon en er is geen gemeentelijke plicht (wel een recht) tot terugkoop van de koepel.

Voor het beperken van de financiële risico's van de gemeente is het wel belangrijk dat de Stichting Panopticon haar doelstelling (UC in de koepel) realiseert. De gemeenteraad wil namelijk de mogelijkheid behouden het koepelcomplex terug te kopen van stichting Panopticon als zij haar doelstelling niet realiseert. Bij terugkoop van het koepelcomplex loopt de gemeente wel financiële risico's. Bijvoorbeeld het risico dat bij doorverkoop van het koepelcomplex een lagere prijs dan het aankoopbedrag wordt ontvangen, de kosten van het tijdelijk beheer, financieringslasten gedurende de verkoopperiode e.d.

Tot het gewenste moment van doorlevering (begin oktober 2017) heeft de stichting voldoende financiële middelen om haar activiteiten te betalen. De periode daarna is nog niet inzichtelijk gemaakt, maar de stichting werkt op dit moment aan actuele stand van zaken m.b.t. de business case, die ook moet voorzien in een liquiditeitsbegroting na 1/10/2017.

Amvest heeft een lening verstrekt aan Stichting Panopticon met het recht op 1<sup>o</sup> hypotheek. Er is geen garantstelling gevraagd, omdat de koopovereenkomst geen ontbindende voorwaarden kent en Stichting Panopticon het volledige aankoopbedrag in 1 keer heeft betaald.

Er is wel een geschil tussen gemeente en Rijksvastgoedbedrijf t.a.v. de reserveringsvergoeding van € 33.000. Deze som staat vast bij de notaris; Panopticon heeft dit bedrag gestort. Op basis van een juridisch bindend advies wordt bepaald of gemeente of RVB in het gelijk wordt gesteld. In het laatste geval moet Stichting Panopticon alsnog deze kosten voor haar rekening nemen. Indien dit niet het geval is dan verbetert de liquiditeitspositie van Stichting Panopticon Vanuit het rijk is de



## Haarlem

8

gemeente op de hoogte gebracht dat vanwege de vakantieperiode het advies pas wordt verwacht vanaf augustus 2017.

Amvest is een solide partij die grote financiële zekerheid meebrengt. Door de genoemde betrokkenheid is de financiële haalbaarheid vergoot; pensioenfondsen committeren zich als belegging voor langere tijd aan vastgoedbezittingen met stabiel rendement.

Na doorlevering aan Amvest breekt een nieuwe fase van investeren aan. De nieuwe business case moet duidelijkheid bieden over de investerings- en exploitatiebegroting. Er bestaat een mogelijkheid dat in deze periode de stichting Panopticon alsnog failliet gaat. Het verdient aanbeveling om mogelijke maatregelen te inventariseren om een dergelijk faillissement of andere risico's te voorkomen.





Haarlem 9

**Bijlage 2a. Voortgangsbrief De Koepel, 20 oktober 2017.  
Concergarantie Amvest.**

**Bijlage 3. Bestuurlijk Overleg Open de Koepel, 20 juli 2017.**

#### **Garantie**

1. Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Darden B.V.
2. Stichting Panopticon
3. Gemeente Haarlem

**25 september 2017**



Bijlage 3, Bestuurlijk Overleg Open de Koepel, 20 Juli 2017.

**Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Amsterdam en adres De entree 43, 1101 BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34224766, hierna te noemen: "**Amvest**", verklaart hierbij dat in het geval:

**Stichting Panopticon**, een stichting, met zetel te Haarlem en adres Nijverheidsweg 39, 2102 LK Heemstede, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64646173, hierna te noemen: "**Koper**".

tekortschiet in de nakoming van (een) verplichting(en) uit hoofde van de Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd) en/of vanwege, faillissement, surseance van betaling, beëindiging van bedrijfsactiviteiten of anderszins niet (meer) in staat is haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst na te komen jegens:

**Gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met zetel te Haarlem en adres Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, hierna te noemen: "**Verkoper**".

zich – met inachtneming van het hieronder vermelde maximum en het overigens bepaalde in deze garantie – onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant stelt voor de volledige, tijdige en juiste nakoming van alle betalingsverplichtingen jegens Verkoper, welke voor Koper uit hoofde van de artikelen 15 tot en met 18 en 20C van de Overeenkomst – zijnde de door Koper met Verkoper ter zake de voormalige penitentiaire inrichting Haarlem, met erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend Harmenjansweg 2, 4, 6 en Oostvest 16, 18, 20, 20R, 20Z, 22, 24 te Haarlem, totaal groot één (1) hectare zeventig (70) are zesenzestig (66) centiare, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummers 2425, 2426, 4831, 5900 en 5916 (het "**Verkochte**") gesloten koopovereenkomst (hierna: de "**Overeenkomst**") – voortvloeien (genoemde betalingsverplichtingen hierna: de "**Vordering**").

Amvest verbindt zich derhalve op eerste schriftelijk verzoek van Verkoper – onder overlegging van een afschrift van een schriftelijke ingebrekestelling (die Verkoper aan Koper heeft gezonden) waarvan de door Verkoper aan Koper gestelde termijn om haar verplichtingen alsnog na te komen is verstreken – aan Verkoper zonder verrekening te zullen voldoen, al hetgeen Verkoper verklaart ter zake van de Vordering opelsbaar van Koper te vorderen te hebben, zulks met inachtneming van onderstaand maximum bedrag, ook ingeval van faillissement of surseance van betaling van Koper.

Voormelde garantie is beperkt tot een maximumbedrag van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) en Amvest kan in ieder geval nimmer tot meer worden gehouden dan waartoe Koper op grond van bedoelde Overeenkomst gehouden is.

Deze garantie komt te vervallen op het eerstkomende van de hierna te noemen tijdstippen:

- (i) op 11 april 2027, ofwel 10 jaar na de datum waarop de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden, tenzij op dat tijdstip een gerechtelijke procedure tussen Verkoper en Koper met betrekking tot de Vordering aanhangig is en Verkoper bewijs daarvan eveneens voor die datum aan Amvest heeft doen toekomen, in welk geval de garantie zal doorlopen totdat 6 maanden zijn verstreken nadat in genoemde procedure een uitspraak is gedaan die in kracht van gewijsde is gegaan;
- (ii) op de dag waarop Verkoper schriftelijk aan Amvest meedeelt dat zij uit hoofde van de Overeenkomst niets meer van Koper heeft te vorderen;
- (iii) op de datum waarop Koper het aan Amvest doorverkochte gedeelte van het Verkochte met toepassing van het bepaalde in art. 20C van de Overeenkomst heeft (door)geleverd, mits alsdan (i) aan Verkoper een vervangende garantie is uitgereikt die inhoudelijk identiek is aan de onderhavige garantie, en verstrekt door een garantiegiver wiens solvabiliteit en financiële gegoedheid niet behoeft te worden betwijfeld, danwel (ii) als vervangende zekerheid een recht van hypotheek is gevestigd op het aan Koper verblijvende deel van het Verkochte – derhalve met uitzondering van het deel dat aan Amvest is doorgeleverd – ten behoeve van Verkoper waarbij geldt dat, indien het geen eerste hypotheekrecht is, het aan Koper verblijvende deel van het Verkochte – derhalve met uitzondering van het deel dat aan Amvest is doorgeleverd – voldoende overwaarde



Bijlage 3, Bestuurlijk Overleg Open de Koepel, 20 juli 2017.

- heeft om daaruit een vordering van € 200.000 te kunnen voldoen, zulks ter beoordeling van Verkoper;
- (iv) op de datum waarop Amvest schriftelijk aan Verkoper mededeelt dat de inmiddels tussen Amvest (als koper) en Koper (als verkoper) gesloten koopovereenkomst ter zake een gedeelte van het Verkochte, is ontbonden of om andere redenen is geëindigd, mits alsdan (i) aan Verkoper een vervangende garantie is uitgereikt die inhoudelijk identiek is aan de onderhavige garantie, en verstrekt door een garantiegiver wiens solvabiliteit en financiële gegoedheid niet behoeft te worden betwijfeld, danwel (ii) als vervangende zekerheid een recht van hypotheek is gevestigd op het aan Koper verblijvende deel van het Verkochte – derhalve met uitzondering van het deel dat aan Amvest is doorgeleverd – ten behoeve van Verkoper waarbij geldt dat, indien het geen eerste hypotheekrecht is, het aan Koper verblijvende deel van het Verkochte – derhalve met uitzondering van het deel dat aan Amvest is doorgeleverd – voldoende overwaarde heeft om daaruit een vordering van € 200.000 te kunnen voldoen, zulks ter beoordeling van Verkoper;;

Na het vervallen van deze garantie kan Verkoper aan deze verklaring geen rechten meer ontlenen en is de Verkoper gehouden op eerste verzoek van Amvest deze verklaring aan Amvest terug te geven.

Deze verklaring wordt bij uitsluiting beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen die in verband met deze garantie tussen Amvest en Verkoper mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus getekend op ... 2017 te Amsterdam,

   
Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Derden B.V.  
Door: Amvest Management II B.V.  
Namens deze, dhr. W.J. Bodewes



Haarlem

12

**Bijlage 2b. Voortgangsbrief De Koepel, 20 oktober 2017.  
Aansprakelijkheidsverklaring Amvest ("403-verklaring")**

19. SEP. 2005 15:52  
34224766

A 2005

NO. 684 P. 3/3



MAATSCHAP VAN KOOPHANDEL EN FABRIEK  
1000 AMSTERDAM

19 SEP. 2005

AANSPRAKELIJKHEIDSVERKLARING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 403 BOEK 2 BW

**Ondergetekende,**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Amvest Projectontwikkeling B.V.,  
statutair gevestigd te Amsterdam kantoorhoudende te (1101 BH) Amsterdam Zuidoost aan  
de Entree 43, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34224763,

34224763

**verklaart:**

zich vanaf heden, tot aan de datum van intrekking van de aansprakelijkstelling, hoofdelijk  
aansprakelijk te stellen voor alle na heden uit rechtshandelingen van de besloten vennoot-  
schap met beperkte aansprakelijkheid: Amvest Projectontwikkeling Samenwerking met Der-  
den B.V., statutair gevestigd te Amsterdam kantoorhoudende te (1101 BH) Amsterdam Zuid-  
oost aan De Entree 43, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34224766 voort-  
vloeiende schulden.

34224766

Getekend te Amsterdam Zuidoost op 19 september 2005.

Gegevens verwijderd door KvK



UV Amvest Projectontwikkeling B.V.  
door: M.W.A. Maas (Algemeen Directeur)

Gegevens verwijderd door KvK



UV Amvest Projectontwikkeling B.V.  
door: M.W.A. Maas (gemachtigde)



**Bijlage 3. Voortgangsbrief De Koepel, 20 oktober 2017.  
Addendum risicoanalyse APPM**



BETREFT : **Addendum Risicoanalyse herontwikkeling  
Koepelcomplex Haarlem**

DATUM : 7 september 2017

AAN : Gemeente Haarlem

VAN : APPM Management Consultants

**Aanleiding en context**

***AB-BC levering aan Panopticon***

Op 6 februari 2017 heeft APPM in opdracht van gemeente Haarlem een risicoanalyse opgesteld voor de herontwikkeling van de Koepelgevangenis. Deze risicoanalyse was gericht op de beoordeling van de verschillende scenario's voor herontwikkeling, en specifiek op de aankoop/verkoop procedure volgens een AB-BC constructie, conform de reallocatieprocedure van het Rijk. De analyse was een ondersteuning bij de afweging door de gemeente om wel of niet gebruik te maken van deze reallocatieprocedure, en de Koepel wel of niet aan te kopen ten behoeve van de realisatie van een universitaire voorziening. Hierna heeft het College van B&W besloten om de Koepel aan te kopen en door te verkopen aan de Stichting Panopticon met het oog op de realisatie van een University College in Haarlem. De leveringsakten zijn op 10 april jl. gepasseerd bij de notaris.

***Amvest als beoogde (ontwikkellende) belegger***

De financiering van het complex is verzorgd door een derde partij, Amvest. Amvest is de financier van de koopsom en samenwerkingspartner van Panopticon bij de herontwikkeling. Amvest heeft de koopsom plus k.k. aan de stichting geleend in ruil voor de vestiging van een hypotheekrecht. Amvest was van meet af aan de beoogde samenwerkingspartner van de stichting Panopticon. Amvest zal een deel van de ontwikkeling van het complex uitvoeren (de campus), de stichting neemt de ontwikkeling van de Koepel zelf ter hand. Met betrekking tot de doorlevering aan een derde partij staan in artikel 20C van de koopovereenkomst reeds de voorwaarden genoemd. Bovendien is er een terugkooprecht voor de gemeente, ingeval het niet lukt om een universitaire voorziening in het complex te realiseren. De ontbindende voorwaarden staan in de koopovereenkomst genoemd in artikel 20A.

**Uw vraag: aanvulling op de risicoanalyse**

In het Bestuurlijk Overleg van 20 juli 2017 is door Stichting Panopticon en gemeente Haarlem gesproken over de beoogde doorlevering van het Koepelcomplex aan Amvest,



ten behoeve van de realisatie van de Universitaire voorzieningen. Volgens Amvest is afname van het complex met het oog op investeringen op korte termijn niet haalbaar vanwege het terugkooprecht dat de gemeente heeft tegen de koopprijs à € 6,4 mln. Dit recht houdt geen rekening met investeringen die zijn gedaan in de periode na de verwerving van het complex, en zetten een rem op nog te verrichten investeringen in de herontwikkeling. De wens van Panopticon is om het Koepelcomplex nog vóór 10 oktober (binnen 6 maanden) door te leveren aan Amvest om daarmee te besparen op de overdrachtsbelasting, geld dat voor de proces- en plankosten van het project ingezet kan worden. Aan die doorlevering zijn in de koopovereenkomst eisen gekoppeld, om aan te tonen dat doorlevering is gericht op het realiseren van een University College. In het Bestuurlijk Overleg is afgesproken om hiertoe de eerdere risicoanalyse van APPM ten aanzien van de herontwikkeling van het koepelcomplex Haarlem te actualiseren. Onderstaande notitie is een addendum op de eerder verrichte risicoanalyse en is met name gericht op de afweging om wel of niet een doorlevering aan Amvest (al dan niet op korte termijn) toe te staan en onder welke condities. Het is geen allesomvattende risicoanalyse, en gaat dus niet in op risico's als gevolg van juridisch-planologische procedures. Deze behoren meer tot het reguliere projectmanagement.

## Drie (sub)scenario's

In de risicoanalyse van februari jl. zijn twee hoofdscenario's beschreven. Scenario 1 bevat het scenario dat de gemeente via de reallocatieprocedure (een andere weg was niet mogelijk) aankoopt en doorverkoop aan de stichting Panopticon. Scenario 2 bevat het scenario dat het Rijk een openbare verkoopprocedure zou starten om een ontwikkelaar te selecteren aan wie zij het complex zou verkopen. Dit tweede scenario is niet meer aan de orde en wordt hier buiten beschouwing gelaten.

Van scenario 1 zijn destijds in de risicoanalyse drie (sub)scenario's geschetst ten behoeve van aankoop/verkoop aan Panopticon, die samenhangen met het in de koopovereenkomst opgenomen ontbindingsrecht (artikel 20A)/ terugkooprecht. In het kort:

### **1a : Panopticon koopt en ontwikkelt koepelcomplex met UC.**

Panopticon weet binnen de afgesproken termijn (9 mnd na levering) overeenstemming te bereiken met een universiteit die bovendien binnen de afgesproken termijn (24 mnd na levering) een accreditatie voor de UC Haarlem weet te realiseren.

### **1b: Panopticon blijft in gebreke en de gemeente maakt wel gebruik van haar terugkooprecht.**

Het lukt Panopticon niet om binnen de afgesproken termijnen (9 resp. 24 mnd na levering, zie 1a) een universiteit te binden en tot accreditatie van een UC Haarlem te komen.

In de analyse is ook aangegeven wat het risico is ingeval de stichting Panopticon failliet gaat.

### **1c: Panopticon blijft in gebreke en de gemeente maakt geen gebruik van haar terugkooprecht.**

Zie scenario 1b. Ook hierbij lukt het niet om een universiteit te realiseren, maar de gemeente maakt om in de analyse aangevoerde redenen geen gebruik van het



terugkooprecht. In de analyse is ook omschreven wat het risico is ingeval de stichting failliet gaat.

### **Vergelijking situatie begin 2017 met de huidige situatie**

De situatie is voor de gemeente feitelijk niet gewijzigd ten opzichte van de levering op 10 april jl. Op hoofdlijnen zijn er nog steeds twee scenario's:

1. Het lukt Panopticon WEL om tijdig een universiteit aan zich te binden/accreditatie rond te krijgen: doel van de verkoop aan Panopticon is bereikt.
2. Het lukt Panopticon NIET om tijdig een universiteit aan zich te binden/accreditatie rond te krijgen: doel van de verkoop aan Panopticon is NIET bereikt, de gemeente heeft dan de keuze om wel of niet Koepelcomplex tegen €6,4 mln. terug te kopen conform de ontbindende voorwaarden genoemd in artikel 20A van de koopovereenkomst.

De urgentie van de stichting om het Koepelcomplex vóór 10 oktober 2017 door te leveren komt voort uit de mogelijke besparing van de overdrachtsbelasting, 6% van de koopsom, zijnde € 384.000. De stichting Panopticon heeft in haar business case deze besparing ingecalculeerd. In de koopovereenkomst staan de voorwaarden voor doorlevering genoemd in artikel 20C (vervreemdingsverbod). Hierin staat dat de stichting Panopticon niet mag doorleveren zolang niet aan de gemeente is aangetoond dat de stichting een geaccrediteerde Stichting University College in het leven heeft geroepen die de universitaire voorziening gaat exploiteren, én de stichting met deze University College een langlopend huurcontract heeft gesloten.

### **Advies**

#### ***Geen wijziging in voorwaarden terugkooprecht toestaan***

Wij zien geen reden om de voorwaarden rond het terugkooprecht te wijzigen. Deze waren bij de Stichting Panopticon en bij Amvest bekend bij ondertekening. Cruciaal hierin is dat de gemeente de locatie kan terugkopen tegen de vaste aankoopwaarde (€ 6,4 mln.) wanneer er geen universiteit komt. Panopticon heeft verklaard om teruglevering tegen bedrag van € 6,4 mln. te doen en de eventuele resterende schuld is een (hoofdelijk) probleem van de bestuursleden. Dit is voor de gemeente daarmee een minimaal risico.

Ook de context voor een doorlevering aan Amvest is niet gewijzigd ten opzichte van 10 april. Doorlevering is slechts mogelijk indien dit is gericht op realisatie van de universiteit en er hierdoor geen wijziging in het terugkooprecht ontstaat.

Er zijn twee voorwaarden voor het terugkooprecht, deze zijn overigens op verzoek van Stichting Panopticon ingevoegd (omdat het voor de aankoop van de Koepel niet was gelukt om een universiteit aan de op te richten college te verbinden; er was meer tijd nodig). Ten eerste moet binnen 9 maanden uit een overeenkomst (of Letter of Intent) blijken dat tenminste één universitaire onderwijsinstelling haar langdurige medewerking zal verlenen aan het oprichten en exploiteren van een academisch geaccrediteerde (of



daarmee vergelijkbare universitaire onderwijsvoorziening zonder winstoogmerk) University College inclusief campus. Ten tweede moet binnen 24 maanden blijken dat een academisch geaccrediteerde stichting University College Haarlem in het leven is geroepen, waarmee bovendien een langlopend huurcontract is gesloten.

### ***Voorwaarde van langjarige huurovereenkomst vooraf***

Het is vrij gangbaar dat een ontwikkelaar, voorafgaand aan de investeringen voor (her)ontwikkeling, een langdurige overeenkomst sluit met een huurder, vaak voor een periode van 5 of 10 jaar. Hierdoor ontstaat namelijk zekerheid van inkomsten op grond van de exploitatie van het vastgoed. In het geval van het Koepelcomplex is Amvest behalve ontwikkelaar van het complex tevens de eindbelegger. De Koepel zelf wordt verhuurd aan de universitaire onderwijsinstelling. Voor de ontwikkelaar van de Koepel is zo'n overeenkomst met het UC Haarlem een belangrijke pijler. Het feit dat die overeenkomst met het UC Haarlem moet worden gesloten biedt voor de gemeente de zekerheid dat de herontwikkeling plaatsvindt ten behoeve van de universiteit en dus dat de gemeente de reallocatieprocedure terecht heeft ingezet.

De verwachte timing voor het sluiten van die overeenkomst (voorafgaand aan de herontwikkeling) is niet afwijkend van een gebruikelijke ontwikkeling. Elke ontwikkelaar zal pas investeren op het moment dat er zekerheid is over de exploitatie. Dat geldt ook voor Amvest, die zowel ontwikkelaar als de vastgoedbelegger is en bepaalde zekerheid wil hebben over de verhuur van het complex. Het terugkooprecht maakt dat feitelijk dus niet anders, omdat het terugkooprecht vervalt op het moment dat de exploitatieovereenkomst met de UC Haarlem er is.

Noch het terugkooprecht noch de eis van een huurovereenkomst is daarmee beperkend voor te verrichten investeringen in de herontwikkeling. Wij zien daarom geen reden om deze voorwaarde los te laten.

Overigens zien wij geen belemmering om de formulering in de koopovereenkomst c.q. leveringsakten van 'huurcontract' in artikel 20A lid 2 resp. artikel 18A lid 2 te wijzigen in 'huur- /exploitatieovereenkomst'.

### ***Afspraken over waardevermeerdering***

Panopticon geeft aan dat de bepalingen in de overeenkomst -specifiek het vaste terugkoopbedrag- een 'dubbele rem' op de ontwikkeling betekenen, omdat er nu geïnvesteerd moet worden. Die investeringen vallen in twee delen uiteen.

Er zijn investeringen denkbaar die te allen tijde tot waardevermeerdering leiden van het Koepelcomplex, ook ingeval het complex eventueel bij het mislukken van een universiteit een geheel andere bestemming zou krijgen. Wij raden aan om over die investeringen een afspraak te maken.

In dit verband is de asbestsanering genoemd, of denken wij bijv. aan investeringen die noodzakelijk zijn om het complex (tijdelijk) te openen voor het publiek. Hierover zou (wanneer die investeringen op korte termijn nodig zijn) een afspraak gemaakt kunnen worden. Die kunnen in de waarde worden meegenomen, ook als gemeente later het





pand verkoopt, door de eerdere taxatie à € 6,4 mln. te actualiseren aan de hand van de gepleegde investeringen, ingeval de gemeente gebruik maakt van haar terugkooprecht. Als de gemeente het complex niet terugkoopt maar het complex aan een derde wordt verkocht, gebeurt dat namelijk ook.

Wij adviseren om Amvest en Stichting Panopticon een overzicht te laten opstellen van geplande investeringen die tot waardevermeerdering van het vastgoed leiden, zodat hierover *vooraf* nadere afspraken kunnen worden gemaakt.

Echter, het is logisch dat alle andere investeringen ten behoeve van de universitaire voorziening pas worden verricht nadat een universiteit aan boord is en nadat er zekerheid is over de exploitatie. Ook Amvest zal vanuit risicobeheersing niet eerder investeren in studentenwoningen of bouw van collegezalen dan dat de universiteit zeker is. Het terugkooprecht maakt dat niet anders, en dit terugkooprecht is geen reden om investeringen naar voren te halen en daarmee het risico bij de gemeente te leggen. Indien Panopticon/Amvest deze investeringen pleegt dan is dat het ontwikkelrisico van Amvest/ Panopticon. Dat geldt al helemaal voor de plankosten. Het is geen nieuws dat die gemaakt moeten worden en deze behoren simpelweg tot het ontwikkelrisico van de koper. Er is in elk geval geen aanleiding om het risico van dergelijke investeringen bij de gemeente neer te leggen. Feitelijk komt het er op neer dat Panopticon/Amvest haar risico kan beperken door eerst een universiteit te contracteren en dan pas verdere kosten te maken.

***Ongedeeld doorleveren aan Amvest is gunstig vanuit risicobeheersing, mits 1:1 onder dezelfde voorwaarden***

Als de doorlevering aan Amvest is gericht op realisatie van de universiteit, is dat gunstig in het kader van risicobeheersing, omdat een eventueel faillissement van Panopticon in dat geval geen consequenties heeft voor de realisatie van de universitaire voorziening. Bovendien is de solvabiliteit van de stichting in dat geval geen risico meer, en Amvest is een financieel solide partij.

Wijziging van de (door)leveringsvoorwaarden waardoor Amvest eigenaar van het complex kan worden zonder de verplichting te hebben tot realisatie van een universiteit, is gezien de achtergrond van de reallocatieprocedure, niet wenselijk.

De leveringsvoorwaarden uit de verkoopovereenkomst dienen dus 1:1 te worden overgenomen door Amvest inclusief het terugkooprecht, met de eerder gemaakte opmerking dat eventueel aanvullende afspraken kunnen worden gemaakt over verrekening van kosten mits die op gemeentelijke goedkeuring *vooraf* kunnen rekenen. Anders wordt afgeweken van het doel van de ingezette reallocatieprocedure, en dat is een risico van het aanbestedingsrecht. Overigens geldt dat niet alleen voor de voorwaarden in de koopovereenkomst, maar ook voor de verklaringen van de stichting Panopticon over bijvoorbeeld de toegankelijkheid, de uiteindelijke huurprijzen voor studenten etc. Hoe de overname van rechten en plichten (waaronder het terugkooprecht) het beste kan worden geborgd, is overigens nog wel de vraag. De gemeente zal *voorafgaand* aan doorlevering op die juridische borging moeten aansturen.



Om een eventuele terugkoop in de praktijk niet onmogelijk te maken, is een splitsing van het complex in twee delen geen optie. Splitsing in twee eigenaren (Panopticon en Amvest) voordat er een universiteit aan boord is, is al helemaal geen wenselijke situatie. Hierdoor zouden tevens de rechten en plichten worden gesplitst (waaronder het terugkooprecht tegen € 6,4 mln.) en dat is vanuit risicobeheersing niet wenselijk. Splitsing in eigendom kan daarom alleen mits voldaan is aan de ontbindende voorwaarden, de ontwikkeling van de universitaire voorziening zo goed mogelijk is verzekerd, en er geen terugkooprecht meer (nodig) is.

Een (ongedeelde) doorlevering betekent feitelijk dat voor de gemeente een andere partner ontstaat voor de herontwikkeling van het complex, maar dat is geen verrassing want Panopticon heeft altijd al de bedoeling gehad om een gedeelte door te leveren ten behoeve van de campus. Wel moet vastgelegd zijn dat Amvest de plicht heeft om na herontwikkeling de Koepel weer terug te leveren aan de Stichting.

### ***Versnelde doorlevering vóór 10 oktober alleen na overeenkomst UC Haarlem***

De wens om *versneld* door te leveren aan Amvest komt voort uit de mogelijkheid hiermee een financiële besparing te genereren. Het betreft 6% van de koopsom, zijnde € 384.000, dat wordt bespaard. Het bespaarde bedrag is ingerekend in de business case van Panopticon.

Echter de overdrachtsbelasting zal niet nieuw zijn voor partijen. De gevraagde overeenkomst met een universiteit vóór 1 oktober was ten tijde van ondertekening ook zeer onzeker. Bovendien geven Panopticon/Amvest zelf aan dat het een herontwikkeling betreft van ca. € 50mln., waarmee de €384.000 slechts 0,7% is van de totale som.

Het lijkt niet haalbaar dat vóór 10 oktober reeds aan alle ontbindende voorwaarden is voldaan, noch aan alle voorwaarden voor doorlevering. Mogelijk wel aan de eerste voorwaarde, namelijk een academisch geaccrediteerde University College die de universitaire voorziening gaat exploiteren. Maar waarschijnlijk zal niet vóór 10 oktober zijn voldaan aan de tweede voorwaarde, namelijk dat er ook al met die stichting een huurcontract is gesloten. Als er al een UC Haarlem is opgericht, is het binnen die termijn vermoedelijk niet haalbaar om ook een huurovereenkomst te sluiten. Die 2<sup>e</sup> voorwaarde werkt daarom beperkend voor doorlevering. Toch is tevens in de koopovereenkomst/leveringsakte bepaald dat de gemeente toestemming voor doorlevering niet mag weigeren, indien koper aannemelijk maakt dat doorlevering noodzakelijk is voor het haalbaar maken van de universitaire voorziening, zolang de op koper rustende verplichtingen middels een kettingbeding worden doorgelegd. De overeenkomst met een universiteit moet dat voldoende borgen.

Ingeval nog niet aan alle ontbindende voorwaarden is voldaan, dus zolang het terugkooprecht voor de gemeente aanwezig blijft, raden wij daarom aan om de doorlevering mogelijk te maken door de tweede voorwaarde voor de doorlevering aan Amvest los te laten, zijnde de voorafgaand aan doorlevering te sluiten huurovereenkomst met de University College Haarlem, *mits* :



- aan de eerste voorwaarde is voldaan zijnde dat er een degelijke overeenkomst met een universiteit is voor oprichting van de UC Haarlem en waarvan vestiging in de Koepel is voorzien, én
- Amvest het gehele complex overneemt met verplichting tot teruglevering aan Panopticon én juridisch vastgelegd is vastgelegd dat zij alle rechten en plichten uit de koopovereenkomst overneemt (inclusief terugkooprecht voor gemeente).

Zie ook voorgaande: de juridische vorm waarin dat het beste kan worden geborgd, moet nader worden bepaald. Hiermee blijven de voorwaarden voor doorlevering van kracht: de herontwikkeling blijft ten dienste staan van de realisatie van de universitaire voorziening, en ingeval dat niet lukt, kan de gemeente de Koepel terugkopen tegen € 6,4 mln.

### ***Risicobeperking faillissement Panopticon***

Als Panopticon failliet gaat **voordat** er een universiteit aan boord is, kan de gemeente het complex terugkopen voor € 6,4 mln. van Panopticon (met heel klein risico op restschuld als hoofdelijke aansprakelijkheid niet voldoende blijkt). Doorlevering van het complex aan Amvest is in dit geval niet aan de orde. De gemeente kan de locatie zelf in de markt zetten.

Als Panopticon zelf de ontwikkeling ter hand neemt, ook nadat de UC Haarlem is verzekerd, neemt het risico op faillissement van de stichting toe, gezien de omvang en complexiteit van de herontwikkeling. Doorlevering aan Amvest zodat Amvest garant staat voor de ontwikkeling (en na ontwikkeling de Koepel teruglevert aan de stichting Panopticon) verkleint dit risico aanzienlijk en is daarmee een belangrijke beheersmaatregel. Het risicoprofiel met Amvest als contractspartij verbetert voor de gemeente.

Als Panopticon failliet gaat **nadat** er een universiteit aan boord is en op grond daarvan doorlevering aan Amvest heeft plaatsgevonden, kan de gemeente het complex niet zondermeer terugkopen (mits, zie voorgaande, Amvest alle rechten en plichten tot realisatie van de UC Haarlem heeft overgenomen). Het terugkooprecht is immers gerelateerd aan het mislukken van de universiteit en niet aan het faillissement van Panopticon. De kans op een faillissement van Panopticon is ingeval van doorlevering aan Amvest veel kleiner geworden, en daarom vergroot dit de kans op de totstandkoming van een UC Haarlem.

De gemeente kan met de toestemming tot doorlevering van het gehele complex aan Amvest dus een belangrijk risico verkleinen, en daarmee de kans op succesvolle realisatie van de UC Haarlem sterk vergroten.

### **Conclusie**

Samengevat, ten opzichte van het moment van ondertekenen van de overeenkomst is er niets veranderd en is er geen aanleiding voor de gemeente om nu anders te handelen. Eventueel kan wel een aanvullende afspraak worden gemaakt over nu noodzakelijke 'no



## Haarlem

20

regret'-investeringen die 1 op 1 de waarde van het vastgoed vergroten. Ook kan de gemeente akkoord gaan met (versnelde) doorlevering zonder dat er voorafgaand een huurovereenkomst met de UC Haarlem er ligt, mits er wel een overeenkomst van de universiteit ligt waaruit oprichting van de UC Haarlem en vestiging daarvan in de Koepel blijkt, én mits het eigendom van het complex niet wordt opgesplitst. De ontbindende voorwaarden dienen niet te worden gewijzigd.

Scenario's waarbij Panopticon het complex doorlevert aan Amvest kunnen zich alleen voordoen als aan de voorwaarden is voldaan of als de voorwaarden worden overgenomen (m.u.v. eventuele aanvullende afspraken over no-regret maatregelen of investeringen die 1 op 1 waardevermeerdering betekenen). Om de kans op realisatie te vergroten, is doorlevering van het hele complex aan Amvest vanwege verbeterd risicoprofiel aan te bevelen.

Scenario's waarbij de gemeente ontwikkelrisico's van de stichting Panopticon/Amvest overneemt, ofwel akkoord gaat met ontwikkelingen die niet terug te draaien zijn zonder dat er een universiteit is, zijn voor de gemeente niet gunstig. Inhoudelijk niet en in de huidige politieke context ook niet uit te leggen.