CONCEPTVERSLAG VAN DE OPENBAAR VERGADERING VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING, GEHOUDEN OP 12 APRIL 2018 IN HET STADHUIS TE HAARLEM

Aanwezig de leden:
De heer J.J.L. Amand (TH), de heer M. Aynan (JH), de heer R.H. Berkhout (GLH), de heer J.W. Blokpoel (VVD), de heer P. van den Doel (GLH), de heer J.P.J. Drost (GLH), de heer F.H. Garretsen (SP), de heer M. de Groot (D66), de heer G. Hulster (AP), mevrouw A.M. Kok (OPH), mevrouw E. de Raadt (CDA), de heer A.P.D. van den Raadt (TH), mevrouw M.C.M. Schopman (PvdA), de heer F.N.G. Smit (OPH), de heer F.C. Visser (CU), de heer J.L. Visser (CDA), de heer M.H. Wiedemeijer (PvdA), R.P.J. Trompetter (AP), mevrouw L.C. van Zetten (HvH)

Afwezig:
Mevrouw M. Otten (VVD)

Mede aanwezig:
Mevrouw Z. Klazes (voorzitter), wethouder J. van Spijk, mevrouw M. Blaauboer (secretaris)

Verslag: de heer G-J. Timmermans

1. Opening en mededelingen voorzitter

De **voorzitter** opent de vergadering om 21.30 uur en heet allen welkom. Zij merkt richting de aanwezigen op de publieke tribune op dat de vergadering grotendeels besloten zal zijn nadat de insprekers aan het woord geweest zijn.
Er is bericht van verhindering van mevrouw Otten (VVD).

2. Spreektijd voor belangstellenden

De heer Diederik (wijkraad Scheepmakerskwartier) zegt dat de bewoners achter de plannen van Panopticon staan, omdat die een impuls betekenen voor de hele wijk. Hij vraagt de gemeente nu proactief te handelen met lobbywerk naar provincie en Rijk en niet te blijven steken in juridische touwtrekkerij. Hij roept iedereen op de schouders te steken onder dit plan om in Haarlem iets moois te realiseren. De wijkraad heeft regelmatig overlegd met Panopticon en daarbij is ook de vraag gerezen wat men van Elan als partner vindt. De wijkraad vindt Elan een goede partij, mits die zich houdt aan de gemaakte afspraken over bouwhoogtes, woningaantallen en parkeernormen. Met het oog op het RIBW-trauma vragen de bewoners zich wel af welke bijzondere doelgroepen beoogd worden voor de sociale woningen. De buurt wil niet weer zoals in het verleden opgezadeld worden met een slechte reputatie. Een parkeergarage met honderd plaatsen is volgens hem niet voldoende voor de hele wijk en daarom acht men de spoedige komst van een parkeergarage onder de Papentorenvest onontkoombaar. Er is een werkbezoek geweest aan de Albert Cuyp in Amsterdam en wat daar op parkeergebied is gerealiseerd, moet ook hier mogelijk zijn op korte termijn. Voor de bezoekerspassen is al een regeling in de maak naar hij begrepen heeft.
Hij roept de raad op deze kans te grijpen om een prachtige onderwijsinstelling naar Haarlem te halen en daarmee de buurt en de stad goed op de kaart te zetten. De buurt heeft volgens hem genoeg van het juridisch gedoe over punten en komma's en wil nu vaart zien in dit project.

De heer Van Joolingen (vastgoedeconoom Panopticon) zegt dat Amvest in oktober eenzijdig de koopovereenkomst heeft opgezegd en heeft aangegeven verder alleen nog als financier te willen optreden. De betreffende projectleider is inmiddels niet meer werkzaam bij Amvest. Op 8 januari heeft Amvest te kennen gegeven de Koepel te willen veilen. In een overleg met alle partners

inclusief de gemeente is men vervolgens tot de conclusie gekomen dat de beste oplossing zou zijn Elan te laten optreden als huisvester. Elan is daartoe bereid en heeft een overeenkomst in die zin afgesloten met Panopticon. Daarmee heeft Panopticon voldaan aan alle verplichtingen jegens Amvest en gemeente. Voor Elan blijkt het terugkooprecht van de gemeente echter een struikelblok. Sinds 10 januari is er een overeenkomst met een instelling voor academisch onderwijs voor de Koepel, met een financieel plan en een bedrijfsplan dat door de banken positief is beoordeeld. Er is ook positief verlopend overleg met verhuurders. Het streven is het koepelcomplex op 1 juli 2020 te kunnen openen, maar dan moeten alle zeilen bijgezet worden. Het plan is zo goed als klaar om de nodige vergunningaanvragen te kunnen indienen. Er zijn afspraken met Erfgoed en met de fiscus. De fiscale afspraken zijn alleen van kracht als ze dit jaar geëffectueerd worden. Daarbij is het terugkooprecht een struikelblok. Ook het plan voor accreditatie van de onderwijsinstelling eist de nodige tijd en investeringen. Ook van die kant dringt men aan op het wegnemen van dat terugkooprecht, zodat men financieringen rond kan krijgen. De gemeente heeft gevraagd of Panopticon dan vervangende zekerheden kan bieden en die zijn vandaag in een aanvullende overeenkomst vastgelegd, zodat men verder kan met de financiering en uitwerking van plannen met Elan voor betaalbare woningen, een onderwijsinstelling en multifunctionele accommodaties op deze plek. Het plan is volgens hem in deze vorm haalbaar en hij nodigt de raadsleden van harte uit komende maandag 16 april tussen 16.00 en 18.00 uur daar nader kennis van te komen nemen aan de Harmenjansweg 6.

De heer **Visser (CU)** vraagt in welke sfeer de aanvullende zekerheden liggen die in de plaats zouden moeten komen van het terugkooprecht. Hij is benieuwd naar de huidige relatie van Panopticon met Amvest en of er sprake is van tijdsdruk.
De heer Van Joolingen stelt dat het erom gaat dat Panopticon zich wil houden aan de intentie van de overeenkomst met de gemeente, namelijk het realiseren van academisch onderwijs. Daar wil de stichting zich aan gehouden zien. Om dat nu een stap verder te brengen, zijn investeringen nodig. Bij een overleg van alle partijen met de gemeente enkele weken geleden kwam men unaniem tot de slotsom dat het scenario waarbij Elan betrokken zou worden voor de woningontwikkeling, het beste scenario was. Het gaat er nu om alles goed te organiseren en er is inderdaad sprake van enige tijdsdruk omdat partijen aandringen op duidelijkheid en zekerheid. Men wil het terugkooprecht van de overeenkomst halen en daarvoor in de plaats zekerheden bieden via een businessplan en een onderwijsplan. Dat zijn immers de zaken die de gemeente wilde waarborgen via dat terugkooprecht.

Mevrouw **Schopman (PvdA)** stelt dat met het wegvallen van het terugkooprecht de zekerheid over de komst van academisch onderwijs ook in de lucht komt te hangen, terwijl Panopticon die clausule nu zegt te willen laten vervallen om meer zekerheid te krijgen over de komst van dat onderwijs. De intentieverklaring van de onderwijsinstellingen is immers ondertekend terwijl dat terugkooprecht nog van kracht is. Zij wil daar graag opheldering over krijgen. Ook vraagt zij de heer Van Joolingen de vragen van de heer Diederik over het sociaal woonprogramma en het parkeren te beantwoorden. Zij vraagt de heer Diederik wie volgens hem het voortouw moet nemen voor de aanleg van het ondergronds parkeren. Is dat Panopticon of is er een andere partner in beeld?
De heer Diederik zegt dat Panopticon een reeds behoorlijk uitgewerkt plan heeft, maar kennelijk alleen tegenwerking ondervindt van de kant van de gemeente. Hij roept op tot een gezamenlijke aanpak om te zorgen dat dit plan kan worden uitgevoerd en hij roept de gemeente op snelheid te maken met de garage onder de Papentorenvest.
De heer Van Joolingen zegt dat er nu enorme investeringen nodig zijn om het plan verder te brengen. Alleen met de woningbouw zal 40 miljoen euro gemoeid zijn. De investeerders zijn bereid dat geld op tafel te leggen, maar dat zullen ze niet doen zolang die terugkoopclausule van kracht is. Die clausule was nodig om de gemeente zekerheid te geven over de intentie om hier een

academische onderwijsinstelling te realiseren. Die zekerheid zit nu in het plan en de bereidheid van de investeerders om dat te financieren. Dat terugkooprecht is in dit stadium een hinderpaal voor het ondertekenen van financieringsovereenkomsten. Met de intentieverklaring van de onderwijsinstellingen denkt Panopticon aan de verplichtingen van de eerste overeenkomst voldaan te hebben.

De heer **Garretsen (SP)** zegt uit de krant begrepen te hebben dat Amvest zich wil terugtrekken omdat Panopticon zijn financiële aandeel niet kan waarmaken, terwijl Panopticon nu stelt dat de banken wel bereid zijn tot financiering. Hij vraagt een toelichting op die tegenstrijdigheid. Verder wil hij graag meer horen over de fiscale regelingen die getroffen zouden zijn. Verder is hij benieuwd of Panopticon rente betaalt aan Amvest.
De heer Van Joolingen zegt dat met Amvest nooit gesproken is over het businessplan. Amvest had volgens hem ook geen belangstelling voor de reorganisatie van de Koepel omdat die niet paste bij hun beleggingsportefeuille. Voor het overige laat hij zich niet uit over uitspraken van Amvest in media. Op 8 januari heeft Amvest de discussie over rente aangekaart, waar tot dan toe geen sprake van was. Als de overeenkomst met Elan rondkomt, kan Panopticon aan al zijn verplichtingen aan Amvest voldoen. Met de belasting en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn afspraken gemaakt over subsidies en de aftrekbaarheid van kosten voor achterstallig onderhoud aan het gebouw. Er zijn gesprekken gaande met twee banken en die zijn volgens hem positief over de plannen en bereid tot financiering.

De heer **Amand (TH)** wil dat het plan door kan gaan. Hij vraagt of dat kan zonder Amvest. Hij wil wel dat daarbij lessen getrokken worden uit de ervaringen met Nieuwe Energie. Verder merkt hij op dat de kwestie dat een stichting geen winst mag maken, hier wellicht ook een rol speelt.
De heer Van Joolingen zegt dat het plan gerealiseerd kan worden zonder Amvest. Een stichting mag wel winst maken, mits die rechtstreeks wordt teruggestort in de eigen stichting.

De heer **Smit (OPH)** merkt op dat over het algemeen de fiscus bepaalt of een stichting vennootschapsbelasting dient te betalen. Hij wil graag een uitleg hoe het terugkooprecht nu ineens een belemmering vormt voor de voortgang.
De heer Van Joolingen zegt dat er geen overeenkomsten met partners of financiers zijn af te sluiten zolang die ontbindende voorwaarde van kracht is. Panopticon heeft nu al veel geïnvesteerd om van het idee tot een definitief ontwerp te komen. Banken en andere partners eisen de zekerheid van een sluitende businesscase. De afspraken met de fiscus en erfgoed zijn essentieel voor het doorgaan van het plan, maar dan moeten zaken wel dit jaar in gang gezet kunnen worden. Het gaat niet om de bedragen die gemoeid zouden zijn bij terugkoop en ook niet over de vraag of daarin alle gemaakte kosten meegenomen moeten worden, het gaat om het bieden van zekerheden. De accreditatie komt op zijn vroegst over een jaar, als het plan nu met de onderwijsinstellingen verder uitgewerkt kan worden, zodat in het eerste kwartaal van volgend jaar een goed doortimmerde aanvraag kan worden ingediend.

De heer **Visser (CU)** vraagt of er om uit deze impasse te komen niet een moment te bedenken is waarop gelijktijdig de benodigde contracten ondertekend worden en het terugkooprecht wordt weggenomen. Dan wordt voldaan aan de verwachtingen van de gemeente en van de partners.
De heer Van Joolingen zegt dat hij de onderwijsinstellingen gevraagd heeft na de *letter of intent* te komen tot een samenwerkingsovereenkomst waarin partijen zich bindend vastleggen.

De heer **Aynan (JH)** vraagt hoe het dan gaat met de afkoop van Amvest. Verder is hij benieuwd welke zekerheden Panopticon kan bieden over de komst van academisch onderwijs. Die beloofde komst was voor hem destijds de doorslaggevende reden om in te stemmen met de overeenkomst. Maar de angst aan de kant van de gemeente blijft dat aan het einde van dat lange traject naar

accreditering zaken spaak lopen en de gemeente achterblijft zonder academisch onderwijs en zonder Koepel.
De heer Van Joolingen zegt dat het de bedoeling is van de variant 1, waarvoor alle partijen de voorkeur hebben, om Elan de plaats te laten innemen van Amvest. Als Elan aan boord is, kan de financiering van Amvest afgelost worden. Amvest heeft duidelijk gemaakt alleen als financier in dit project deel te nemen en nu een eind te willen maken aan die financiering. De samenwerkingsovereenkomst waar nu aan gewerkt wordt, kan volgens hem voldoende garanties bieden in ruil voor het terugkooprecht. In die overeenkomst zullen de onderwijsinstellingen zich immers moeten committeren aan de investeringen in tijd, menskracht en geld voor het opstellen van een doortimmerd plan. Dat moet het vertrouwen geven dat accreditatie haalbaar is. Hij stelt voor de gemeente te laten aanschuiven bij het overleg met de onderwijsinstellingen. Naar zijn mening is er met elkaar voldoende ervaring in huis om die accreditatie voor Haarlem waar te maken.

De heer **Blokpoel (VVD)** vraagt waar die aanvraag voor accreditering ingediend wordt. Volgens zijn informatie duurt het in Nederland zes jaar voordat een accreditatie wordt afgegeven of vier als het gaat om een nieuwe instelling. Hoe denkt men dan de accreditatie voor Haarlem al volgend jaar rond te kunnen hebben? Verder vraagt hij de heer Diederik wie de overige 70% aan woningen gaat bouwen, omdat Elan als corporatie immers alleen sociale woningen mag bouwen en dat is 30% van het totale aantal woningen.
De heer Diederik zegt dat hij de cijfers uit de rapporten heeft genoemd. De verdere uitwerking van het plan door Elan, Panopticon en gemeente moet nog komen.
De heer Van Joolingen zegt dat het accreditatieproces uitgebreid besproken is met de partners en dat men ervan overtuigd is dat het in de genoemde periode te organiseren moet zijn. Desgewenst is hij bereid die discussie met de raad over te doen.

De heer **De Groot (D66)** vraagt op welke termijn de aanvullende samenwerkingsovereenkomst te verwachten is.
De heer Van Joolingen zegt dat die eind mei te verwachten is.
Er zal ook een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden voor het plan en dan zal ook de discussie gevoerd moeten worden over het parkeren. De bedoeling is dat Panopticon een garage voor honderd auto's gaat aanleggen onder het terrein, niet onder de Koepel. Het woningbouwprogramma omvat 250 betaalbare studentenwoningen en 100 sociale woningen.
Bij de bijeenkomst van komende maandag kan hij zaken nog nader toelichten.

3. Vaststellen van de agenda en sluiting openbare deel
De agenda wordt conform het voorstel vastgesteld.
De **voorzitter** verklaart om 21.15 uur dat het nu volgende deel van de vergadering op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet besloten is en dat dus geheimhouding van kracht is op het besprokene en op het verslag totdat de geheimhouding formeel wordt opgeheven.

Besloten deel

4. Sluiting
De **voorzitter** sluit de vergadering om 23.13 uur.