

Onderwerp Besluit ontwikkeling Koepel	
Nummer	2019/105283
Portefeuillehouder	Roduner, F.J. en J. Botter
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5113979
Email	kkapteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college vraagt de raad om een zienswijze op het voorgenomen besluit om het ontbindingsrecht in de koopovereenkomst met Panopticon te laten vervallen onder de voorwaarde van het verkrijgen van de volledige financiering voor de herontwikkeling door Panopticon en een omgevingsvergunning voor de restauratie van de Koepel. Het voorgenomen besluit wordt vastgelegd in een tweede allonge op de koopovereenkomst met Panopticon, die wordt ondertekend nadat de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch onderwijs in de Koepel' (Sok) met Panopticon, SRH, GSE en DUWO en de huurovereenkomst tussen Panopticon en SRH/GSE zijn ondertekend.</p> <p>Het college vindt het belangrijk om te constateren dat het vanaf begin 2017 doorlopen proces uiteindelijk heeft geleid tot een degelijk voorstel voor een 'University of Small and Medium Business', dat een kans voor Haarlem oplevert, ook al is het uiteindelijke voorstel anders geworden dan aanvankelijk werd beoogd. Met dit besluit wil het college de komst van een academische onderwijscampus annex innovatiecentrum voor het MKB en startups in een multifunctioneel complex een stap dichterbij brengen.</p> <p>Zij wil dit besluit nemen omdat het onderwijsplan van SRH en GSE en de Sok om het academische onderwijs te realiseren aansluit bij de uitgangspunten van het college, en omdat Panopticon een positieve business case voor de herontwikkeling heeft laten zien. Het beoogde programma in het koepelgebouw voldoet bovendien aan de Nota van Ambities en Eisen.</p> <p>Als uitvloeisel van de samenwerkingsovereenkomst heeft het college een plan van aanpak uitgewerkt. Op grond van dat plan wil het college jaarlijks tot 2022 circa 1,5 à 2 fte ambtelijke inzet en € 25.000 projectbudget beschikbaar stellen. De ambtelijke inzet is vooral gericht op het van de grond krijgen van de 'Haarlemse triple helix': een kennisregio door samenwerking van onderwijs, onderzoek, bedrijfsleven en overheid op het gebied van ondernemerschap/MKB. Ook zal het</p>

	<p>college een voorstel doen voor het instellen van een bijzondere gecombineerde leerstoel (InHolland/ University of Small and Medium Business) met beperkte (co)financiering, nadat de mogelijkheden en kansen zijn verkend.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college vraagt de raad om zijn wensen en bedenkingen op het voorgenomen besluit tot het afzien van beroep op het ontbindingsrecht van de koopovereenkomst met Panopticon ter kennis van het college te brengen. De commissie Ontwikkeling wordt gevraagd hierin te adviseren.</p> <p>Een besluit van het college over het invoeren van het ontbindingsrecht (met terugkoopoptie) is een mogelijkheid die is vastgelegd in de koopovereenkomst met Panopticon. Volgens de overeenkomst zou een dergelijke beslissing kunnen plaatsvinden na 24 maanden na levering (i.c. na 10 april 2019) door te beoordelen of Panopticon heeft voldaan aan de in de koopovereenkomst gestelde voorwaarden.</p> <p>De gemeente is <i>niet verplicht</i> een besluit te nemen over het ontbindingsrecht, maar gezien de investeringen die partijen wensen te plegen, is een besluit van de gemeente wel <i>noodzakelijk</i>. Het college is op grond van artikel 160 Gemeentewet bevoegd om ter zake het al dan niet gebruik maken van het ontbindingsrecht en terugkoopoptie te besluiten, maar acht de gevolgen van dat besluit van dien aard dat de raad voorafgaand daaraan in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen en bedenkingen over het voorgenomen besluit om af te zien van het ontbindingsrecht ter kennis van het college te brengen.</p> <p>De vraag die het college daarom aan de raad voorlegt, betreft het kenbaar maken aan het college van haar wensen en bedenkingen met betrekking tot het voorgenomen besluit van het college om af te zien van het doen van een beroep op het in de koopovereenkomst met Panopticon opgenomen ontbindingsrecht, waarbij als voorwaarde geldt dat Panopticon de benodigde financiering voor de herontwikkeling van de Koepel verkrijgt op basis van de business case die Panopticon hiervoor heeft aangeleverd en die als positief is beoordeeld, alsmede een omgevingsvergunning voor de restauratie verkrijgt.</p> <p>Bovenstaande zorgt ervoor dat Panopticon onder voorbehoud van het inbrengen van wensen en bedenkingen van de raad, in april, kan beginnen om de financiering voor de herontwikkeling rond te krijgen. Vanwege de krappe tijdsplanning vraagt het college de raad haar wensen en bedenkingen op een zo kort mogelijke termijn kenbaar te maken, om zo duidelijkheid aan Panopticon en de andere betrokken partners te verschaffen.</p>
Relevante eerdere	<ul style="list-style-type: none"> • Besluit van het college tot het aangaan van een



besluiten	<p>samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs Koepel (2018/814829)</p> <ul style="list-style-type: none">• Besluit van het college ter afronding van de toetsing van de Letters of Intent van Panopticon met onderwijspartners (2018/186410)• Besluit over het aangaan van de Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon (2018/244277)• Besluit over de aankoop en verkoop van de Koepelgevangenis (2017/61860)
Besluit College d.d. 12 maart 2019	<p>Het college is voornemens te besluiten, mits het overleg met de commissie Ontwikkeling en de wensen en bedenkingen van de raad geen aanleiding geven om het voorgenomen besluit te wijzigen of in te trekken, en in navolging van het besluit van december 2018 om de Sok aan te gaan, om:</p> <ol style="list-style-type: none">1) af te zien van het ontbindingsrecht conform artikel 20A van de koopovereenkomst, onder de opschortende voorwaarden dat (i) Panopticon schriftelijk bewijs verschaft aan het college van verkrijgen van volledige financiering voor de herontwikkeling, en (ii) een omgevingsvergunning voor restauratie die in werking is getreden, en onder de voorwaarde dat dit besluit wordt vastgelegd in een tweede allonge op de koopovereenkomst cf. bijlage 3;2) de Allonge II op de Koopovereenkomst conform het concept in bijlage 3 aan te gaan, nadat eerst zowel de Samenwerkingsovereenkomst conform het eerdere collegebesluit (2018/814829) als de huurovereenkomst tussen Panopticon en SRH/GSE zijn ondertekend door partijen.3) het plan van aanpak voor de inzet van de gemeente Haarlem bij de uitvoering van de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel' (bijlage 1) vast te stellen en de geraamde inzet op grond van het daarin beschreven BASIS pakket te gaan plegen. <p>Het college besluit voorts:</p> <ol style="list-style-type: none">4) geheimhouding op te leggen met betrekking tot de bij dit besluit behorende bijlagen 2 en 9 op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen en onderhandelingspositie van de gemeente, alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, waaronder de stichting Panopticon, SRH en GSE, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.5) de raad te vragen deze geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

	<p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot bij dit voorstel behorende bijlagen 2 en 9 op grond van artikel 25 van de Gemeentewet te bekrachtigen.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>

1. Inleiding

In oktober 2014 hebben Rijk en gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van het complex de Koepel. Aanleiding was de voorgenomen verkoop van het complex door het Rijk. Als uitvloeisel hiervan hebben het Rijk en de gemeente Haarlem gezamenlijk de Nota van Ambities en Eisen opgesteld. Deze is in juli 2016 vastgesteld.

De Nota van Ambities en Eisen vormt het kader voor de planontwikkeling en latere bestemmingswijziging. In de eisen is vastgelegd aan welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische eisen een toekomstige herontwikkeling moet voldoen. De gemeente kan hierop sturen via de publiekrechtelijke planologische instrumenten, zoals het bestemmingsplan.

Vooruitlopend op de verkoopprocedure van het Rijk, heeft stichting Panopticon bij het College een plan voor herontwikkeling van de Koepel ingediend. Het plan van Panopticon is destijds beoordeeld en paste binnen de ambities voor de herontwikkeling van het complex de Koepel.

Op grond hiervan heeft de gemeente Haarlem op 10 april 2017 de Koepelgevangenis van het Rijk via de reallocatieprocedure aangekocht en doorverkocht aan stichting Panopticon met als doel om er een universitaire opleiding te vestigen. Zoals in de koopovereenkomst met Panopticon tot



uitdrukking komt, kon er sprake zijn van een rechtstreekse aankoop en doorverkoop aan Panopticon als er een University College Haarlem tot stand zou komen. Als waarborg dat dit doel zou worden bereikt, zijn in de koopovereenkomst ontbindingsmogelijkheden opgenomen, deels met terugkooprecht. Of aan de voorwaarden voor de verkoop van het Koepelcomplex is voldaan, moet op twee momenten worden getoetst.

In de met de universiteiten gezamenlijk opgestelde plannen zagen de VU en de Open Universiteit uiteindelijk een 'te weinig onderscheidend profiel' ten opzichte van het University College in Amsterdam. Een rijksbekostigde opleiding bleek niet haalbaar. In de plaats hiervan heeft Panopticon een Letter of Intent (Loi) gesloten met de Nederlandse Global School for Entrepreneurship (hierna: GSE) en de SRH Higher Education GmbH (hierna: SRH), twee instellingen die kans zagen om door internationale samenwerking een met een University College vergelijkbare academische bacheloropleiding te gaan realiseren. Er is een belangrijk verschil: een University College wordt volgens de Wet op Hoger Onderwijs opgericht door een Nederlandse universiteit en een andere hoger onderwijsinstelling; in dit geval gaat het om internationale samenwerking en er komt geen rijksbekostiging bij kijken waardoor hogere collegegelden aan de orde zijn. Een rijksbekostigde opleiding is helaas niet mogelijk.

Op basis van de Loi's heeft de gemeente in april 2018 (eerste toetsingsmoment koopovereenkomst) aan Panopticon de ruimte gegeven om met de SRH en GSE de plannen voor een private academische bacheloropleiding uit te werken. In de wetenschap dat daarmee het oorspronkelijke plan op de achtergrond was geraakt, heeft het college nieuwe uitgangspunten geformuleerd (zie ook de Raadsinformatienota van november jl. (2018/800055):

1. het onderwijsprogramma moet toewerken naar een academisch geaccrediteerde opleiding;
2. het onderwijsprogramma moet door de partijen zelf worden gefinancierd en men is niet afhankelijk van financiering door de gemeente;
3. aandacht voor de toegankelijkheid van de opleiding voor Nederlandse studenten, in het besef dat met de private partners andere uitgangspunten voor de business case gelden (i.c. niet gesubsidieerde en daarmee hoge collegegelden);
4. partijen zullen in het kader van het publiekrechtelijke spoor zelf voor een (goede ruimtelijke) onderbouwing moeten zorgdragen voor de overige functies;
5. bij de uitwerking dient toegewerkt te worden naar een sluitende business case voor de Koepel en het onderwijs.

Hierna hebben de SRH en GSE onder regie van Panopticon in november het 'Proposal' met een uitgewerkt plan gepresenteerd om een 'University of Small and Medium Business' te realiseren. Dit komt tegemoet aan de nieuwe uitgangspunten op het gebied van het onderwijs. Op grond van dit 'Proposal' heeft het college op 18 december 2018 besloten om de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch onderwijs in de Koepel' (hierna: Sok) aan te gaan met de SRH, GSE, Panopticon en Duwo, zodat alle partijen zich committeren om het plan te gaan realiseren.

In deze Sok is als ontbindende voorwaarde opgenomen dat een sluitende business case van Panopticon wordt overlegd, alsmede de ontbindende voorwaarde dat de gemeente afziet van het terugkooprecht. Het ondertekenen hiervan kan dus voorafgaand aan het besluit over terugkooprecht plaatsvinden. Bespreking van de Sok in de commissie Ontwikkeling op 10 januari 2019 heeft echter geleid tot een aantal vragen aan het college. De commissie Ontwikkeling heeft behoefte aan inzicht in de hoeveelheid ambtelijke capaciteit en geldelijke middelen die de gemeente als partner bij de Sok zal inzetten. Ook wil de commissie Ontwikkeling de zekerheid van het college krijgen dat de business case van Panopticon een sluitende is. De toezegging is gedaan dat beide zaken inzichtelijk worden gemaakt en via de commissie Ontwikkeling aan de raad zullen worden voorgelegd.

Na 10 april 2019 is het tweede toetsingsmoment voor de gemeente om te beoordelen of Panopticon zich aan de afspraak houdt zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Het beoordelingskader daarvoor is opgenomen in artikel 20A, tweede en derde lid, van de koopovereenkomst. Dit voorstel gaat in op de beoordeling van deze ontbindingsmogelijkheid. Een besluit over het invoeren of laten vervallen van het ontbindingsrecht is nodig voor een vervolg: pas dan kan Panopticon de financiering vergaren en zullen de partners gaan investeren.

Het college heeft besloten om naar aanleiding van de commissievergadering het besluit over de ambtelijke en geldelijke inzet ten behoeve van de Sok en de beoordeling van de businesscase te combineren met het besluit over het al dan niet doen van een beroep op het in de koopovereenkomst met Panopticon opgenomen ontbindingsrecht. Dit voorstel betreft *nog niet* het besluit over het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, dat later dit voorjaar door Panopticon, Duwo en Elan zal worden aangeboden en vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zal worden behandeld.

2. Voorstel aan de raad

Het college is voornemens te besluiten, mits het overleg met de commissie Ontwikkeling en de wensen en bedenkingen van de raad geen aanleiding geven om het voorgenomen besluit te wijzigen of in te trekken, en in navolging van het besluit van december 2018 om de Sok aan te gaan, om:

- 1) af te zien van het ontbindingsrecht conform artikel 20A van de koopovereenkomst, onder de opschortende voorwaarden dat (i) Panopticon schriftelijk bewijs verschaft aan het college van verkrijgen van volledige financiering voor de herontwikkeling, en (ii) een omgevingsvergunning voor restauratie die in werking is getreden, en onder de voorwaarde dat dit besluit wordt vastgelegd in een tweede allonge op de koopovereenkomst cf. bijlage 3;
- 2) de **Allonge II** op de Koopovereenkomst conform het concept in **bijlage 3** aan te gaan, nadat eerst zowel de Samenwerkingsovereenkomst conform het eerdere collegebesluit (2018/814829) als de huurovereenkomst tussen Panopticon en SRH/GSE zijn ondertekend door partijen;



- 3) het plan van aanpak voor de inzet van de gemeente Haarlem bij de uitvoering van de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel' (**bijlage 1**) vast te stellen en de geraamde inzet op grond van het daarin beschreven BASIS pakket te gaan plegen.
- 4) de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot bij dit voorstel behorende bijlagen 2 en 9 op grond van artikel 25 van de Gemeentewet te bekrachtigen;

3. Beoogd resultaat

Het realiseren van een 'University of Small and Medium Business' (USMB) in de voormalige Koepelgevangenis die daarnaast wordt herontwikkeld tot een multifunctioneel en verduurzaamd rijksmonumentaal gebouw met o.a. een kennis- en innovatiecentrum voor het MKB (Cupola XS), een filmtheater en horeca.

Met het hoger onderwijs en de 250 studentenwoningen van Duwo, ontwikkelt het gehele Koepelterrein zich conform het nog vast te stellen stedenbouwkundig plan (*) tot een volwaardige campusomgeving.

() het stedenbouwkundig plan is in concept gereed, en zal na afstemming met de omgeving en de ARK worden aangeboden aan het college om het ter inzage te leggen.*

4. Argumenten

A. Ten aanzien van het laten vervallen van het ontbindings- en terugkooprecht:

1. Het besluit past in het ingezette beleid om academisch onderwijs in de stad te realiseren

Met het besluit om af te zien van het terugkooprecht wordt het plan om academisch onderwijs te realiseren mogelijk gemaakt. De gemeente heeft de Koepelgevangenis aangekocht en doorverkocht aan stichting Panopticon onder de voorwaarde dat zij er academisch onderwijs realiseert. Daartoe zijn twee toetsmomenten afgesproken. Het eerste toetsmoment om te beoordelen of Panopticon op de goede weg is, was na 10 januari 2018. Het college heeft na uitvoerig debat met de commissie Ontwikkeling, in april 2018 groen licht gegeven op de plannen met SRH en GSE, vanuit de wetenschap dat dit tot een andere uitvoering van het onderwijsplan zou leiden.

Het (nieuwe) college heeft vervolgens nieuwe uitgangspunten geformuleerd om een nieuwe start mogelijk te maken (zie ook onder punt 6). Dit heeft uiteindelijk geleid tot het voorstel voor een 'University of Small and Medium Business' (NB dit is een werktitel), een bacheloropleiding liberal arts opleiding (onder andere), gebaseerd op een unieke internationale samenwerking, in plaats van een (rijksbekostigde) University College. Dat biedt een unieke kans voor Haarlem. De plannen van SRH en GSE zijn duidelijk en concreet in het toewerken naar academisch onderwijs. Door de samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen, committeren de SRH en GSE zich om de plannen te gaan realiseren. Door vervolgens te besluiten om het ontbindingsrecht en terugkooprecht los te laten, zullen deze partijen gaan investeren in het academisch onderwijs.

2. *Op gebied van onderwijs komen SRH en GSE tegemoet aan de uitgangspunten van het college en wordt het maximaal haalbare bereikt voor academisch onderwijs*

De Koepel is aangekocht onder voorwaarde dat er een University College Haarlem in het gebouw wordt gerealiseerd. Zoals in de inleiding is geschetst, bleek dat onhaalbaar. De gemeente heeft daarop in het voorjaar van 2018 aan Panopticon de ruimte gegeven om met de SRH en GSE de plannen voor een private bacheloropleiding uit te werken. Het college heeft vervolgens nieuwe uitgangspunten geformuleerd om een herstart te kunnen maken met het project, in de wetenschap dat het oorspronkelijke plan op de achtergrond was geraakt.

In november hebben de SRH en GSE onder regie van Panopticon het 'Proposal' gepresenteerd. Het college vindt het belangrijk om te constateren dat het sinds begin 2017 doorlopen proces uiteindelijk geleid heeft tot een degelijk voorstel voor een 'University of Small and Medium Business', dat ook een unieke kans voor Haarlem oplevert met het oog op de voordelen die de ontwikkeling zou kunnen opleveren, ook al is het anders dan aanvankelijk beoogd.

Met het in december genomen collegebesluit om de Sok aan te gaan met de SRH, GSE, Panopticon en Duwo, wil het college graag de volgende stap zetten naar het academisch onderwijs. Ook is een concept huurovereenkomst met SRH en GSE gereed. Het plan voor het onderwijs (van SRH en GSE het 'Proposal') komt tegemoet aan de 3 uitgangspunten die dit college heeft geformuleerd op het gebied van onderwijs (zie ook **bijlage 4**):

- 1) Er ligt een duidelijk plan dat toewerkt naar een wo-Bachelor Liberal Arts of Science, academisch geaccrediteerd onderwijs. Hoewel 100 procent garantie nooit vooraf kan worden gegeven, is in de Sok de maximale inspanningsverplichting opgenomen en neemt de gemeente zelf deel aan de projectorganisatie om daarop invloed te hebben.
- 2) De partijen investeren zelf in de ontwikkeling en start van het onderwijs inclusief de opbouw van de academische leeromgeving teneinde de academische accreditatie te bereiken, zonder een financiële bijdrage van de gemeente (zie hiertoe ook de aanvullende brief van SRH/GSE **bijlage 5**).
- 3) De partijen hebben een voorstel gedaan voor het verbeteren van de toegankelijkheid voor Nederlandse studenten met een krappe beurs. Omdat het onderwijs zonder rijksbekostiging (à €15.000 per student per jaar) wordt gefinancierd, zijn de collegegelden hoger (namelijk €13.500) en heeft men extra aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de opleiding voor Nederlandse studenten met een krappe beurs. De SRH en GSE kunnen – op grond van hun business case – voor 40% van de Nederlandse studenten (die naar inschatting ongeveer 30% van de studentenpopulatie zullen innemen) een halvering van het collegegeld aanbieden. Ze willen graag met onder meer de gemeente (en eventueel andere rechtspersonen) een fonds opzetten om voor Nederlandse studenten nog meer financiële ondersteuning te kunnen bieden.



Tegelijk voldoet Panopticon nog niet aan de voorwaarden zoals die formeel zijn vastgelegd in de koopovereenkomst artikel 20A lid 2 (zie ook **bijlage 4**). Zo is de huurovereenkomst nog niet ondertekend en de onderwijsentiteit is nog niet opgericht. SRH en GSE willen dit doen na de ondertekening van de Sok. Voor de academische accreditatie is een langer benodigd tijdpad geschetst. Door het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst committeren de SRH en GSE zich om de plannen te gaan realiseren, te investeren en zich maximaal in te spannen om het academische niveau te bereiken. Door het aangaan van de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch onderwijs in de Koepel' wordt voor het academische onderwijs het maximaal haalbare bereikt.

3. De business case voor de herontwikkeling van de Koepel is positief en biedt vertrouwen in Panopticon

Conform afspraak is de business case van Panopticon ontvangen (**bijlage 2a**). Deze business case is in opdracht van het college beoordeeld door de planeconoom en de concerncontroller (**bijlage 2b**). Tevens is een second opinion opgesteld door een onafhankelijke deskundige (**bijlage 2c**). Voor de beoordeling van de business case hebben deze deskundigen inzage gekregen in de onderliggende contracten en documenten. De toets op de business case heeft als functie dat de gemeente kan beoordelen in hoeverre de financiële onderbouwing voor de geplande herontwikkeling en de toekomstige exploitatie deugdelijk is. Vanwege de bedrijfsgevoelige informatie is dit onder geheimhouding gedaan.

De business case van Panopticon is zowel intern als door de second opinion positief beoordeeld. De business case komt uit op een positieve cashflow in het tweede jaar. De conclusie van de beide beoordelingen is dat de business case gedegen in elkaar zit, en ondanks het feit dat het een heel ingewikkeld gebouw betreft, is met veel expertise het maximale gedaan om er een positieve business case van te maken. Er wordt uitgegaan van een kostendekkende realisatie van een parkeergarage door HBB. Aanleg en exploitatie is geen onderdeel van de business case. Het belangrijkste risico ligt in (verdere) stijging van de bouwkosten. De business case gaat uit van een voorzichtige benadering, en daarnaast zijn er nog diverse optimalisatiekansen. Bijvoorbeeld een hogere lening (groenfinanciering) van het NRF dan waarmee in de business case rekening is gehouden. Voor de volledige beoordeling van de business case wordt verder verwezen naar de bijlagen.

De conclusie dat Panopticon in staat is geweest om een positieve business case te ontwikkelen, geeft het vertrouwen om verder te gaan om de financiering te verkrijgen, in de wetenschap dat het gaat om een moeilijk rendabel te krijgen rijksmonument. Zodra het besluit over het afzien van het terugkooprecht is genomen, kan de financiering door de banken worden verkregen en kan het eigen vermogen worden opgehaald. Dat laatste is nog een onzekerheidsfactor in de financiering, maar heeft volgens de beoordelaars kans van slagen mits het terugkooprecht vervalt. Het college ziet het aantrekken van financiering door Panopticon als een belangrijke markttoets voor de haalbaarheid van het plan. Nadat financieringstoets heeft plaatsgevonden en terugkooprecht is vervallen, acht het college geen aanvullend boekenonderzoek meer nodig.

4. *Dit besluit is nodig om een stap verder te komen in de herontwikkeling van de Koepel*
Momenteel belemmert de mogelijkheid van de ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente met het terugkooprecht voor € 0 dat de stichting Panopticon niet de financiering kan vergaren om de Koepel te herontwikkelen. Met het terugkooprecht intact, blijken financiële instellingen niet bereid het herontwikkelingsplan te financieren, noch blijken SRH en GSE bereid om te gaan investeren in het onderwijs. Een besluit om af te zien van het terugkooprecht biedt Panopticon de mogelijkheden om de benodigde financiering voor de herontwikkeling aan te trekken. Tegelijk is het besluit pas definitief als die financiering ook rond is gekomen door er voorwaarden aan te verbinden (zie punt 5).

5. *Het terugkooprecht blijft van kracht totdat volledige financiering is toegezegd en de restauratievergunning op de Koepel in werking treedt (opschortende voorwaarde)*
Het college wil twee voorwaarden verbinden aan het laten vervallen van het ontbindingsrecht. Nu is onzeker of de financiering ook rond komt, en of er wel wordt geïnvesteerd in het gebouw. Daarom zijn er twee voorwaarden:

- 1) Panopticon moet schriftelijke toezeggingen voor de benodigde financiering overleggen van de aangeleverde business case;
- 2) Panopticon moet een restauratievergunning voor de Koepel hebben verkregen die in werking is getreden zodat er ook daadwerkelijk gestart wordt met investeringen in het gebouw.

Ad 1) Panopticon heeft een lening van het NRF reeds schriftelijk bevestigd gekregen, doch deze wordt uiterlijk tot 1 augustus 2019 gereserveerd. Als het lukt om in lijn met de business case de financiering van de banken en het eigen vermogen binnen te halen en de lening van het NRF veilig te stellen, is de financiering rond en kan herontwikkeling starten.

Ad 2) Omdat de lening van het NRF onder tijdsdruk staat, heeft Panopticon een omgevingsvergunning voor restauratiewerkzaamheden (dus zonder functiewijziging) aangevraagd. Op moment dat die onherroepelijk is geworden, zal het NRF de financiering definitief verlenen. Dan kan er worden geïnvesteerd in het gebouw en dat is een goed moment voor de gemeente om het terugkooprecht voor € 0 los te laten. Daarom is het voorstel om het afzien van het terugkooprecht pas definitief te laten zijn nadat aan de voorwaarde van financiering is voldaan.

6. *De gemeente heeft na het loslaten van het ontbindingsrecht aanvullende sturingsmogelijkheden*

Na het vervallen van het terugkooprecht zijn er nog verschillende sturingsmogelijkheden voor de gemeente om onderwijs gevestigd te krijgen en grip te houden op de Koepel. In **bijlage 6** is een toelichting opgenomen over de alternatieve zekerheden/sturingsmogelijkheden, en over de



opschortende voorwaarden waaraan voldaan moet worden waardoor het terugkooprecht definitief vervalt.

Ten eerste is er het publiekrechtelijke RO-instrumentarium. De huidige bestemming is die van gevangenis. De gemeente zal de bestemming op basis van het nog vast te stellen stedenbouwkundige plan wijzigen naar maatschappelijk met onderwijs, tot 'hoger onderwijscampus' inclusief campus ondersteunende voorzieningen en andere maatschappelijke en culturele functies (waaronder filmtheater). In het bestemmingsplan worden de ruimtelijk relevante aspecten geregeld, maar kan niet specifiek het type of niveau onderwijs regelen. De gemeente heeft bij de aanvraag van de omgevingsvergunning haar reguliere publiekrechtelijke bevoegdheden. Ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan zal (zullen) de aanvrager(s) een goede ruimtelijke onderbouwing moeten leveren. De latere omgevingsvergunningen worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Zie ook onder punt 7.

Ten tweede is er een aantal privaatrechtelijke instrumenten. De eerste is het **aangaan van de Sok**. Daarmee heeft de gemeente ook een sturingsmiddel, doordat zij deelneemt aan stuurgroep en projectgroep en daarmee invloed uitoefent. Vergelijk bijvoorbeeld met Zeeland waar de gemeente lid is van een 'campus board' die sturing geeft aan de totstandkoming van het research center. Ook zal de gemeente sommige afspraken uit de Sok pas inzetten nadat de academische accreditatie is behaald, hetgeen dan een positieve prikkel is (zie scenario UITGEBREID in het PvA). Na ondertekenen van de Sok ondertekenen de SRH en GSE de huurovereenkomst met Panopticon (dat hebben partijen verklaard in een Intentieovereenkomst) en richten ze de gezamenlijke onderwijsentiteit op.

Het tweede privaatrechtelijke instrument is het aangaan van de tweede allonge op de koopovereenkomst. Het voorgenomen besluit betreft een wijziging ten opzichte van de koopovereenkomst met Panopticon. De wijziging moet met inbegrip van de voorwaarden vastgelegd worden in een tweede allonge (NB de doorlevering aan Elan Wonen en Duwo met wijziging van het terugkooprecht is reeds vastgelegd in een eerste allonge). Hiervoor is een tweede allonge in concept opgesteld (**bijlage 3**). Sommige andere bepalingen uit de koopovereenkomst blijven de komende acht jaren nog van kracht (bv het anti-speculatiebeding), ook het **vervreemdingsverbod** van artikel 20C. Dit laatste vervreemdingsverbod is in het concept **tweede allonge (bijlage 3)** geherformuleerd om Panopticon de ruimte voor realisatie te bieden. Door de allonge overigens pas te ondertekenen tegelijk met of nadat en de Samenwerkingsovereenkomst met Panopticon, SRH, GSE en DUWO en de huurovereenkomst van Panopticon met SRH en GSE zijn ondertekend, is er in elk geval één onzekerheid minder.

7. Het programma en het (concept) integrale stedenbouwkundige plan voldoet aan de kaders op twee stedenbouwkundige aspecten na

De ontwikkeling van academische campusomgeving in de Koepel past binnen de ambities van de 'Spaarnesprong', om het Haarlemse stadscentrum uit te breiden. Inmiddels hebben Elan Wonen,

Duwo en Panopticon gezamenlijk een stedenbouwkundig plan in concept gereed. Het plan omvat de ontwikkeling van een hoger onderwijscampus bestaande uit 250 studenten- en 100 sociale jongerenwoningen, met onder meer een boekwinkel, horeca, MKB innovatiecentrum en een filmtheater met ca. 600 stoelen (**bijlage 7**).

Het is de wens van de betrokken partijen (Panopticon, Duwo en Elan Wonen) om het Koepelterrein letterlijk te openen naar de stad en te veranderen in een aantrekkelijke, groene verblijfsplek, voor de directe gebruikers, voor omwonenden en voor alle Haarlemmers. De voor de plannen benodigde (fiets)parkeervoorzieningen worden op het terrein gerealiseerd. Het merendeel van de auto parkeerplekken komt in een ondergrondse parkeergarage onder de woningen. De parkeergarage telt ca. 130 plekken, waarvan ca. 30 toegerekend aan de woningen en ca. 100 voor de andere functies van het gebied. Het huidige voorterrein met nu nog 45 parkeerplekken wordt groen ingericht met maar 20 (tijdelijke) parkeerplekken, waarvan ca 8 plaatsen voor een 'Green Hub': elektrische deelauto's en deel(bak)fietsen, die ook door de buurtbewoners kunnen worden gebruikt. Een proef hiermee wordt binnenkort gestart.

Het programma en het stedenbouwkundig concept zijn inmiddels getoetst aan het gemeentelijke beleid, de ruimtelijk en programmatische eisen in de door de raad vastgestelde Nota van Ambities en Eisen en aan specifiek beleid op het gebied van hotel, horeca en detailhandel. Het programma met de functies past daarin, ook een filmtheater, hotel en restaurantfunctie. Wel moet Panopticon bij de bestemmingsplanwijziging daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing dienen aanleveren die op dat moment door de gemeente wordt getoetst op grond van haar publiekrechtelijk bevoegdheden. Datzelfde geldt voor het parkeren.

Specifiek ten aanzien van een filmtheater is de conclusie dat dit binnen de cultuurfunctie van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota van Ambities en Eisen voor de Koepel' past. Het dubbelgebruik van college- en filmzalen draagt positief bij aan de financiële haalbaarheid van het plan. Ook lijkt er op basis van een eerder eigen marktonderzoek van de gemeente, ook rekening houdend met de geplande bioscoop in Schalkwijk, ruim voldoende marktruimte te zijn voor een filmtheater van deze omvang. Het is zoals gezegd wel aan de initiatiefnemer om zelf ten aanzien van het filmtheater een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren bij de bestemmingsplanprocedure/vergunningaanvraag. De gemeente heeft hierbij een publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheid.

Het vast te stellen stedenbouwkundige plan dient als kader voor de wijziging van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen er omgevingsvergunningen worden ingediend met betrekking tot de functiewijziging en in- en nieuwbouw.

Het concept stedenbouwkundig plan wijkt op twee ruimtelijke aspecten af ten opzichte van de Nota van Ambities en Eisen d.d. juli 2016. Besluiten hierover worden op een later moment genomen in het kader van Stedenbouwkundige Plan en de vergunningaanvraag. Het gaat om:



- 20 (tijdelijke) parkeerplaatsen op het voorterrein; de parkeerbehoefte voor het Koepelterrein wordt op eigen terrein opgelost. Hoewel de Nota van Ambities en Eisen 50 parkeerplaatsen binnen de gevangensemuren mogelijk maakt, willen Elan Wonen, Duwo en Panopticon juist zo min mogelijk parkeren op maaiveldniveau realiseren binnen de muren om zo een aantrekkelijke stadstuin te maken. Derhalve wordt door hen het voorterrein hiervoor ingezet.
- Het percentage wonen op de begane grond buiten de Koepel is meer dan 50%; namelijk ruim 60%. Daartegenover staat dat er in de Koepel geen wonen wordt gerealiseerd en het wonen op een campus al voor veel dynamiek zorgt. Een dergelijke afwijking vraagt een expliciete keuze bij de vaststelling van het Stedenbouwkundige plan.

Voorts wordt er gebruik gemaakt van de in de nota mogelijk gemaakte binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:

- Er wordt voor één bouwblok gebruik gemaakt van de in de Nota van Ambities en Eisen opgenomen incidentele binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om tot 16 meter hoog te bouwen (= 5 bouwlagen). Daarvan wordt in het concept plan, aan de kant van de Papentorenvest, gebruik van gemaakt, met name om de bewoners aan de Damaststraat en Harmenjansweg tegemoet te komen.

Het concept stedenbouwkundige plan van Elan Wonen, Duwo en Panopticon is onlangs voor het eerst besproken in de ARK. De komende periode worden er door de gemeente en de ARK met partijen gesprekken gevoerd over het uitwerken van stedenbouwkundig concept, de opzet van het plan en de restauratie en inrichting van de Koepel. Daarnaast wordt het concept plan conform afspraak met de buurt binnenkort ook voorgelegd aan de meedenkgroep, wijkraad en de buurt. Hierna wordt het door het college ter visie gelegd. Daarmee start feitelijk het juridisch-planologische traject en daarbij zal de gemeente conform haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden handelen.

B. Ten aanzien van het vaststellen van het plan van aanpak van de gemeente voor uitvoering van de Sok:

- 8. De inzet richt zich vooral op de Haarlemse triple helix en met de keuze voor het BASIS pakket is de inzet voor de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst beperkt*

Het plan van aanpak voor de gemeentelijke inzet voor de uitvoering van de Sok is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 1**). Het schetst twee scenario's: een BASIS en een PLUS pakket. In beide scenario's is de inzet gericht op de belangen van Haarlem, om het profiel van Haarlem als stad van het ondernemerschap (MKB) te versterken, om de samenwerking te bevorderen tussen onderwijs, onderzoek (ook tussen InHolland en GSE/SRH), bedrijfsleven en overheid op het gebied van ondernemerschap/MKB, en daarmee een Haarlemse triple helix te ontwikkelen, Haarlem als 'stad van het ondernemerschap /MKB'.

Inmiddels is er door betrokkenheid van de Amsterdam Economic Board, ingegeven door de focus van de academische opleiding naar MKB, een plan ontwikkeld voor een kennis- en innovatiecentrum voor startups en het MKB in de Koepel, genaamd **Cupola XS (bijlage 8)**. De initiatiefnemers hiervan hebben veel ervaring, hebben onder andere StartupVillage, ACE en StartupAmsterdam opgericht, en hebben een groot netwerk. Dit plan richt zich op samenwerking tussen het MKB en de opleiding. Met de geschetste rol in het BASIS pakket komt de gemeente de toezeggingen na die worden gedaan door het aangaan van de Sok. Wel zal de inzet op onderdelen moeten worden getoetst aan ongeoorloofde staatssteun.

Met de voorgestelde inzet voor het PLUS scenario zou de gemeente een actievere rol kunnen innemen dan in de Sok is vastgelegd. Het PLUS scenario kan het academisch onderwijs versnellen en de positieve effecten voor Haarlem vergroten. Het PLUS pakket voorziet op onderdelen ook in (co)financiering, zonder dat op voorhand duidelijk is/kan zijn hoe groot die investering zou moeten zijn.

Het uitgangspunt van het college was dat er geen financiële bijdrage aan het onderwijsprogramma door de gemeente wordt geleverd. Daarom kiest het college bewust voor het BASIS pakket, dat vooral gericht zal zijn op de triple helix, en waarvoor naar inschatting enige ambtelijke capaciteit (1,5 à 2 fte) en advies- en procesbudget (€25.000 per jaar) nodig is. Diezelfde ordegrrootte van ambtelijke capaciteit is tot heden ook geleverd. Ook wil het college een verkenning naar de mogelijkheden van een bijzondere (deeltijd) gecombineerde leerstoel (InHolland / University of Small and Medium Business) doen, om te komen tot een voorstel waarbij de gemeente (co)financiering draagt.

Omdat er nu geen capaciteit beschikbaar is voor de inzet op het BASIS scenario (Haarlem is nu immers geen universiteitsstad en kent vrijwel geen triple helix samenwerking), wordt voorgesteld om de financiële consequenties van het aangaan van de Sok mee te nemen in de Kadernota.

Het plan van aanpak moet de nodige flexibiliteit bevatten en niet worden opgevat als een star projectplan. Het kan zijn dat een activiteit interessant wordt die nog niet in het plan van aanpak is vermeld. Voor elke inzet die vraagt om (co)financiering van de gemeente zal het college eerst een voorstel voorbereiden dat vervolgens aan de raad wordt voorgelegd.

9. Het levert naar verwachting een positieve bijdrage aan de Haarlemse economie

Het plan voor de Koepel levert behalve een multifunctioneel openbaar gebouw ook veel op voor de stad. Door als overheid capaciteit in te zetten op samenwerking in een Haarlemse triple helix, ontstaat er een kennisregio van bedrijven, kennisinstellingen en betrokken overheid, en dit zal de aantrekkelijkheid en het vestigingsprofiel van Haarlem verbeteren. Het kost inzet, maar dat levert naar verwachting ook extra banen en investeringen op. Dat is bijvoorbeeld ook uit onderzoek naar de spinoff van Den Haag en Middelburg gebleken. Er komt van alles op de maatschappij af, transities moeten plaatsvinden op gebied van duurzaamheid, energie, mobiliteit, etc. Door de samenwerking in



een triple helix leren overheid, bedrijven en kennisinstellingen gezamenlijk veel beter om in te spelen op dergelijke ontwikkelingen.

De gemeente kan helpen om subsidies te vergaren. Er komen steeds meer financieringsmogelijkheden voor bijvoorbeeld energietransitie en circulaire economie. Zo wordt in de MRA de oprichting van MRA Invest onderzocht, als voorportaal van Invest NL (een fonds van €2,5 miljard). Dit fonds is bedoeld voor financiering van publiek private samenwerkingen juist op die transitierreinen, het budget komt vooral de samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen ten goede. Hoe alerter en pro-actiever de gemeente acteert op dergelijke subsidiemogelijkheden, des te groter de kans om extra externe financiering aan te trekken en des te groter de effecten. Ook kunnen maatschappelijke uitdagingen en beleidsvragen van de gemeente worden geadresseerd met kans op innovatieve oplossingen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Als de academische accreditatie niet wordt behaald*

In de Sok onderwijs worden SRH en GSE gehouden aan een maximale inspanningsverplichting om de academische accreditatie te behalen. Er is vooraf echter geen garantie op het behalen van resultaat te geven. Wel geeft het goed onderbouwde 'Proposal' aan dat men het traject zeer serieus neemt, door de academische leeromgeving in de komende jaren – vanaf de start – geleidelijk op te bouwen. Mocht het onverhoopt niet lukken, dan worden partijen eraan gehouden een plan B op te stellen, een alternatieve wijze waarop het academische niveau alsnog behaald wordt. Voor een alternatief plan zijn verschillende ideeën, die ook in de aanloop naar het 'Proposal' zijn voorgesteld. Op het moment dat plan A mocht mislukken, dan kan daar alsnog tijd en energie in worden gestoken. Mocht dat ook niet lukken, dan kan na 10 jaar de huurovereenkomst eventueel worden beëindigd, bijvoorbeeld indien een andere partij alsnog academisch onderwijs in de Koepelgebouw met campus wil realiseren.

Het grootste risico dat de gemeente Haarlem loopt, is dat het hoger onderwijs over 6 à 10 jaar alsnog niet academisch is ingevuld en op HBO+ niveau blijft steken. In dat geval is er wel een innovatiecampus voor het MKB ontstaan (Cupola XS), en een multifunctioneel rijksmonumentaal gebouw met maatschappelijke functies. Ook zal in dat geval een nieuwe verhouding /samenwerking met InHolland moeten ontstaan, dat is vooral in het belang van SRH en GSE. Het niet behalen van de accreditatie kan zowel voor Panopticon als voor SRH/GSE een reden zijn om de huurovereenkomst te beëindigen.

Toch is dit risico vooral voor rekening van de SRH en GSE. Zij gaan immers investeren om de opleidingen binnen een academische leeromgeving op te zetten en de academische accreditatie aan te vragen. Behalve de investeringen, gaat het de instellingen vooral ook om de reputatie, en daarbij heeft de SRH er veel belang bij om de reputatie hoog te houden. Zij zullen er dan ook niet op uit zijn om het opzetten van een academische opleiding te laten mislukken, maar alles aan doen om het te

laten slagen. Daartegen afgezet is het risico voor de gemeente beperkt, en in elk geval loopt de gemeente geen financieel risico.

De gemeente kan om die reden vooralsnog terughoudend omgaan met inspanningen die niet noodzakelijk zijn om de academische accreditatie te verkrijgen, zoals bijvoorbeeld het oprichten van een toelagefonds. Daarom zijn dergelijke activiteiten opgenomen in het scenario UITGEBREID in het plan van aanpak (**bijlage 1**), dat eventueel na het verkrijgen van de academische accreditatie kan worden ingezet.

2. Panopticon krijgt de financiering niet rond

Het is mogelijk dat Panopticon niet in staat is om de benodigde financiering te bemachtigen en niet voldoet aan de voorwaarde die het college stelt. In dat geval heeft de gemeente nog steeds het recht om de koopovereenkomst te ontbinden en het gebouw terug te kopen. Zie daarvoor ook de scenario's zoals geschetst in **bijlage 9 (geheim)**. Het belangrijkste verschil met reeds op dit moment inroepen van het ontbindingsrecht is, dat partijen er alles aan hebben kunnen doen om hun plan te verwezenlijken en de gemeente niet in een juridisch conflict verwickeld raakt dat een eventueel doorverkoop of tender bemoeilijkt.

3. Besluit over terugkooprecht is op korte termijn noodzakelijk voor zowel Panopticon als gemeente

Indien de gemeente de beslissing over het terugkooprecht uitstelt, dan zal Panopticon niet meer tijdig een sluitende financiering kunnen regelen. De reservering van de restauratiegelden is verlengd (deadline was eerst eind 2018) en wordt vastgehouden tot medio dit jaar. Het terugkooprecht blokkeert het aantrekken van de overige financiering van banken (vreemd vermogen) en eigen vermogen. Indien de gemeente geen groen licht geeft of als de gemeente de Sok niet ondertekent, dan zullen de SRH en GSE bovendien de huurovereenkomst niet ondertekenen. Ook dan zal Panopticon niet verder kunnen. Indien de gemeente besluit om het ontbindingsrecht in te roepen, dan zal Panopticon uiteraard ook niet verder kunnen. Uitstel van het besluit, geen besluit of een negatief besluit leiden alle tot het onafwendbare einde van het academische onderwijs in de Koepel. Om verder te kunnen met de Koepelontwikkeling is er op korte termijn een besluit nodig over het terugkooprecht zodat partijen kunnen gaan investeren.

Het besluit op korte termijn is niet alleen nodig voor Panopticon maar is ook noodzakelijk voor de gemeente. De gemeente heeft op grond van artikel 20A, eerste, tweede en derde lid van de koopovereenkomst (en het gelijkkluidende artikel in leveringsakte), gewijzigd in de Allonge I d.d. 7 juni 2018 naar aanleiding van de doorlevering van het omliggende terrein aan Elan Wonen en Duwo, "*het recht, doch niet de verplichting*" om de koopovereenkomst te ontbinden. De gemeente kan dit ontbindingsrecht inroepen indien na 24 maanden, dat is na 10 april 2019, gebleken is dat Panopticon niet heeft voldaan aan de voorwaarden. Het is een *recht* en geen *plicht* (**bijlage 6**). Dit betekent dat er geen sprake is van een ontbindende voorwaarde die van rechtswege werkt of een fatale termijn



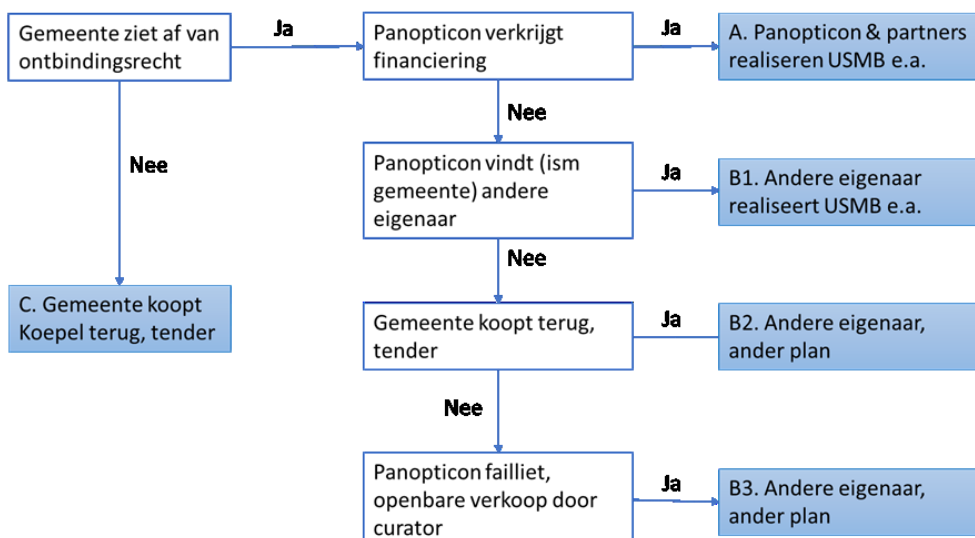
waarbinnen de gemeente de ontbinding van de koopovereenkomst dient in te roepen. Bij de beoordeling van de voorwaarden spelen daarom ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur een rol, meer specifiek het evenredigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Die beginselen dwingen er ook toe om naast een zorgvuldige afweging van het besluit, een tijdig besluit te nemen. Doet de gemeente immers niets, dan blijft de overeenkomst gewoon in stand. Het is dan echter niet mogelijk om, in het kader van behoorlijk bestuur, na verloop van maanden alsnog het ontbindingsrecht in te roepen. Daarnaast geldt dat als de gemeente het standpunt inneemt dat aan de voorwaarden is voldaan en dus geen terugkooprecht meer bestaat, daarop niet meer kan worden teruggekomen. Gelet op de eisen aan een zorgvuldige afweging is het gewenst om de beoordeling vast te leggen. Ook hiertoe dient dit voorstel.

4. *Het alternatief, het inroepen van het ontbindingsrecht, biedt geen aantrekkelijker perspectief en is risicovol*

Om de beslissing over het terugkooprecht goed afgewogen te kunnen nemen, is het van belang te weten wat er gebeurt indien de gemeente het ontbindingsrecht juist zou inroepen in plaats van loslaten.

Tevens is het van belang om te weten wat er gebeurt ingeval de gemeente het besluit neemt om het ontbindingsrecht onder voorwaarde van volledige financiering te laten vervallen, maar Panopticon vervolgens niet in staat blijkt om volledige financiering te vergaren.

Hiertoe is in onderstaande schema een beslisboom voor de verschillende scenario's (in het blauw) geschetst. **Scenario A** staat voor wat er gebeurt als het besluit wordt genomen om het ontbindingsrecht te laten vervallen, en Panopticon vervolgens ook de financiering rond krijgt. **Scenario B** (B1 t/m B3) zijn de scenario's als het besluit wordt genomen om het ontbindingsrecht te laten vervallen, maar Panopticon vervolgens niet voldoet aan de opschortende voorwaarden. Dan kan de gemeente alsnog het ontbindingsrecht inroepen, maar is dat ook dan niet verplicht. De scenario's B1, 2 en 3 dienen niet om daar nu een afweging in te maken (die situatie is immers nog niet aan de orde) maar om in te schatten wat de risico's zijn van het voorgenomen besluit. **Scenario C** doet zich voor als het besluit om het ontbindingsrecht te laten vervallen NIET wordt genomen, maar juist het terugkooprecht wordt ingeroepen.



Op dit moment ligt alleen de keuze voor om wel of niet het ontbindingsrecht onder voorwaarden te laten vervallen (**scenario A**, of scenario B als de opschortende voorwaarden vervolgens niet worden ingevuld), tegen het alternatief om het ontbindingsrecht juist in te roepen (**scenario C**). In **bijlage 9 (geheim)** worden de scenario's uitgebreider beschreven inclusief de risico's.

Uit bijlage 9 blijkt dat het alternatief voor het voorgenomen besluit, om het terugkooprecht niet te laten vervallen maar juist in te roepen, geen aantrekkelijker perspectief biedt en juridisch risicovol is. De (getaxeerde) marktwaarde van de Koepel is naar verwachting niet dermate hoog dat na aftrek van alle kosten een positief saldo gegarandeerd kan worden bij een openbare tenderverkoop. Het is echter ook niet dermate slecht dat het onmogelijk zal zijn om op andere wijze een (maatschappelijke) invulling van de Koepel te vinden. Wel is het een ingewikkeld gebouw en zal het opnieuw een uitdaging blijken te zijn om te zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing, samenhang met omgeving, en draagvlak in de omgeving (met inbegrip van Duwo en Elan Wonen die het omliggende terrein ontwikkelen vanuit één samenhangend stedenbouwkundig plan). Door het inroepen van het recht op ontbinden en terug te kopen trekt de gemeente het marktrisico naar zich toe.

5. De gemeente loopt een risico op claims en procedures

In de afgelopen periode heeft de gemeente toegestaan om plannen uit te werken met de SRH en GSE, in de wetenschap dat het oorspronkelijke plan van de baan was. Ook heeft de gemeente toegestaan in de verkoop van het omliggende terrein van de Koepel aan Elan Wonen en Duwo, zodat Elan Wonen met ca 100 sociale woningen en Duwo met 250 studentenwoningen de onderwijscampus zou gaan realiseren. Panopticon heeft daardoor inmiddels meerdere partners aangetrokken, Duwo en Elan Wonen voor het stedenbouwkundig plan en de studentenwoningen, de SRH en GSE voor het academische onderwijs en andere partijen voor huur van onderdelen van het Koepelcomplex. Deze partijen zijn allemaal in het project gestapt en hebben reeds geïnvesteerd. Zij rekenen op de medewerking van de gemeente om het project te kunnen vervolgen.

6. Uitvoering en vervolgstappen

Nadat het college de zienswijze van de raad op haar voornemen heeft gekregen, neemt het college een definitief besluit over het plan van aanpak, het terugkooprecht en het aangaan van de tweede allonge. Dit besluit wordt per ommegaande medegedeeld aan betrokken partijen. Vooralnog heeft het college laten weten dat zij zo spoedig mogelijk een besluit zal nemen doch zich tot die tijd het recht op terugkoop nog voorbehoud (**bijlage 10**). Op grond van een positief besluit wordt vervolgens een datum geprikt om de Sok te ondertekenen met partijen. Mogelijk wordt op hetzelfde moment ook de huurovereenkomst van Panopticon met SRH/GSE ondertekend. Hierna of tegelijk kan dan ook de tweede allonge op de koopovereenkomst met Panopticon worden getekend.



Panopticon is vervolgens aan zet om de financiering voor de herontwikkeling te verkrijgen en een aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling in te dienen.

Als vervolg zullen SRH en GSE de aangekondigde entiteit oprichten; ook wordt het overleg met InHolland opgestart om tot afstemming van het onderwijs curriculum te komen.

Na het ondertekenen van de Sok neemt Panopticon de regie om tot inrichting en bemensing van de projectorganisatie te komen. De gemeente zal op grond van het besluit over het plan van aanpak zich intern organiseren t.b.v. uitvoering van de Sok.

Voor het stedenbouwkundige plan worden de komende maanden de volgende stappen gezet. Na consultatie van de buurt en na overeenstemming met de gemeente en ARK wordt het stedenbouwkundig plan ter visie gelegd. Vervolgens wordt het na consultatie van de commissie Ontwikkeling door het college vastgesteld. Daarna start de bestemmingsplanprocedure voor de functiewijziging en bouwmogelijkheden op het gehele Koepelterrein. Daartoe dienen Elan, Duwo en Panopticon een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. De gemeente heeft hier haar publiekrechtelijke rol en verantwoordelijkheden.

Vooruitlopend op de functiewijziging voor de Koepel en het omliggende terrein, heeft Panopticon een omgevingsvergunning voor de restauratiewerkzaamheden aangevraagd. Deze is in behandeling genomen en daarmee wordt een substantieel deel van de financiering via het Nationaal Restauratie Fonds zeker gesteld. Na het in werking treden van de vergunning kan, zonder beroep/voorlopige voorziening, gestart worden met de restauratiewerkzaamheden. Er kan dan nog niet gestart worden met werkzaamheden voor de wijziging van de functie.

7. Bijlagen

1. Plan van aanpak voor de inzet van de gemeente Haarlem bij de uitvoering van de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel'
2. Business Case (**geheim**):
 - a. Business Case Panopticon
 - b. Beoordeling van de Business Case van Panopticon voor de herontwikkeling van de Koepel
 - c. Second opinion op de Business Case van Panopticon voor de herontwikkeling van de Koepel (Coup Group)
3. (concept) Allonge II op de Koopovereenkomst met stichting Panopticon
4. Analyse onderwijs voorwaarden
5. Aanvullende brief namens de SRH en GSE d.d. 30 januari 2019
6. Toelichting op alternatieve sturingsmogelijkheden
7. Memo stedenbouwkundig plan – juridisch planologisch kader
8. Cupola XS, opzet van het kennis- en innovatiecentrum voor het MKB in de Koepel

9. Alternatieve scenario's, wel of niet invoeren van het ontbindingsrecht (**geheim**)
10. Brief aan Panopticon over vasthouden aan terugkooprecht na 10 april in afwachting van definitief besluit hierover