



(concept) Allonge II op de Koopovereenkomst met stichting Panopticon

Beschrijving

De doorlevering aan Elan Wonen en Duwo met wijziging van het terugkooprecht is vastgelegd in een 1^e allonge. De 2^e allonge op de koopovereenkomst betreft een herformulering van het vervreemdingsverbod van artikel 20C met daarin de twee opschortende voorwaarden opgenomen.



Bijlage 3. (concept) Allonge II op de Koopovereenkomst met stichting Panopticon

[concept d.d. 18 februari 2019, opgesteld door Gemeente Haarlem; review door Pels Rijcken d.d. 20 februari 2019]

2e ALLONGE BEHORENDE BIJ DE KOOPOVEREENKOMST D.D. 14 MAART 2017 en bijbehorende Allonge d.d. 5/7 juni 2018

Koepelgevangeniscomplex Haarlem

(concept; nog ter discussie van partijen)

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, zetelend te Haarlem, met adres: (2011 RD) Haarlem, Grote Markt 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [], zulks ter uitvoering van het raadsbesluit van [18 april 2019] met kenmerk [2019/105283], hierna te noemen: "Gemeente" en/of "Verkoper";

en

2. de stichting: **Stichting Panopticon**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende met adres: (2031 WK) Haarlem, Harmenjansweg 4, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 64646173, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders [], hierna te noemen: "Panopticon" en/of "Koper";

Gemeente/Verkoper en Panopticon/Koper hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

Overwegingen:

- A. Partijen hebben op 14 maart 2017 een schriftelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het Koepelgevangeniscomplex te Haarlem ("Koopovereenkomst"), welk complex door de Gemeente werd verkregen van de Staat der Nederlanden ("Staat") bij akte op 10 april 2017 verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 11 april 2017 in register Hypotheken 4, deel 70461 nummer 197 ("Akte Gemeente");
- B. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst is het Verkochte (zoals omschreven in de Koopovereenkomst) in eigendom overgedragen aan Panopticon, bij akte op 10 april 2017 verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 11 april 2017 in register Hypotheken 4, deel 70471 nummer 1 ("Akte Panopticon"), en welke akte is verbeterd bij rectificatieakte, op 29 juni 2018 verleden voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ** in register Hypotheken 4, deel ** nummer **;
- C. Partijen hebben op 5 en 7 juni 2018 een Allonge op de Koopovereenkomst ("Allonge I") ondertekend, waarin onder meer is vastgelegd dat:



- toestemming is verleend aan Panopticon voor de vervreemding van een gedeelte van het Verkochte aan Elan Wonen/Duwo, zijnde het Registergoed (zoals omschreven in Allonge I);
 - de ontbindingsrechten als neergelegd in artikel 20A Koopovereenkomst/artikel 18A Akte Panopticon alsmede het vervreemdingsverbod in artikel 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon ten aanzien van het Registergoed niet meer van toepassing zijn;
 - de ontbindingsrechten van de Gemeente als neergelegd in artikel 20A lid 2 en 3 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 en 3 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte onverkort van kracht blijven en dat ten aanzien van de verplichting tot teruglevering het bepaalde in artikel 20A lid 4 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 4 Akte wordt vervangen door de bepaling die is opgenomen in artikel 5 van Allonge 1;
 - het vervreemdingsverbod in artikel 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte onverkort van kracht blijft, met dien verstande dat onder vervreemding mede wordt verstaan de overdracht van de economische eigendom.
- D. Panopticon heeft op ** juni 2018 het Registergoed, ten behoeve van de realisatie van studentenwoningen op de campus, overgedragen aan Elan Wonen en DUWO, bij akte op ** juni 2018 verleden voor genoemde mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ** juni 2018 in register Hypotheken 4, deel ** nummer **;
- E. Panopticon, de Gemeente, SRH Higher Education GmbH ("SRH"), de Global School of Entrepreneurship Holding B.V. ("GSE") en DUWO zijn op ** 2019 een 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel' ("SOK") aangegaan.
- G. Panopticon, SRH en GSE zijn op [*datum invoegen*] 2019 een huurovereenkomst ("Huurovereenkomst") aangegaan, met betrekking tot (een gedeelte van) het bij Panopticon in eigendom gebleven gedeelte van het Verkochte, ten behoeve van de realisatie van een onderwijsinstituut in de voormalige Koepelgevangenis als omschreven in artikel 1 onder a. en nader uitgewerkt in artikel 2 van de SOK.
- H. De huidige ontbindingsrechten van de Gemeente als neergelegd in artikel 20A lid 2 en 3 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 en 3 Akte Panopticon blijken ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte een belemmering op te leveren voor Panopticon om financiering te verkrijgen voor de herontwikkeling van de voormalige Koepelgevangenis tot een multifunctioneel gebouw voor academisch onderwijs en onderzoek alsmede cultuur ("Herontwikkeling") als omschreven in artikel 1 onder b. en nader uitgewerkt in artikel 4 van de SOK.
- I. Voornoemde ontbindingsrechten voorts een belemmering blijken op te leveren voor investeringen door SRH en GSE ten behoeve van de realisatie van vorenbedoeld onderwijsinstituut in de voormalige Koepelgevangenis.
- J. Partijen zijn daarop in gesprek getreden over een aanpassing van de ontbindingsrechten van de Gemeente als neergelegd in artikel 20A lid 2 en 3 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 en



3 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte en aanpassing van de vervreemdingsverbod in artikel 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon.

- K. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de aanpassingen als hiervoor onder I. bedoeld en wensen de gemaakte afspraken in deze Allonge ("Allonge II") vast te leggen.

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities.

Artikel 1.

- 1.1. Tenzij anders blijkt worden in deze Allonge II dezelfde begrippen en definities gebruikt als in de Koopovereenkomst en Allonge I.
- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Ontbindingsrechten.

Artikel 2.

- 2.1. Partijen komen overeen:
 - a. dat de Gemeente afziet van de ontbindingsrechten van de Gemeente als neergelegd in artikel 20A lid 2 en 3 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 en 3 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, onder de opschortende voorwaarden dat Panopticon (i) volledige financiering voor de Herontwikkeling verkrijgt op basis van de in januari 2019 voorgelegde en als positief beoordeelde Business Case en (ii) een **in werking getreden** omgevingsvergunning ten behoeve van restauratiewerkzaamheden verkrijgt; en
 - b. dat de in artikel 20A lid 2 en 3 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 en 3 Akte Panopticon genoemde termijn van 24 maanden na de datum van Levering vervalt, zodat de ontbindingsrechten door de Gemeente kunnen worden ingeroepen zolang de hiervoor onder a. genoemde opschortende voorwaarden niet in vervulling zijn gegaan.
- 2.2. Panopticon zal de Gemeente tenminste tweemaandelijks schriftelijk informeren over de voortgang in het verkrijgen van de financiering en omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. Indien en zodra Panopticon bedoelde financiering en de onherroepelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de restauratiewerkzaamheden heeft verkregen, dient zij de Gemeente daarover binnen 3 werkdagen schriftelijk te informeren onder toezending van bewijsstukken.
- 2.3. Na ontvangst van de in artikel 2.2 genoemde bewijsstukken zal de Gemeente beoordelen of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De Gemeente zal op zo kort mogelijke termijn doch uiterlijk binnen drie (3) weken schriftelijk aan Panopticon mededelen of de opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan en mitsdien de Gemeente geen beroep meer kan doen op in artikel 2.1. genoemde ontbindingsrechten.



Vervreemdingsverbod.

Artikel 3.

- 3.1. Partijen komen overeen dat ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van het Verkochte het vervreemdingsverbod uit hoofde van artikel 20C lid 1 Koopovereenkomst /artikel 18C lid 1 Akte Panopticon wordt gewijzigd als volgt:
“Het is Koper niet toegestaan om het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van het Verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente te vervreemden, uitgezonderd vervreemding (van delen) van het eigendom en/of het vestigen van beperkte of zakelijke rechten die noodzakelijk zijn voor het aantrekken van eigen resp. vreemd vermogen voor financiering van de herontwikkeling van het Koepelgebouw. Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt mede verstaan de overdracht van de economische eigendom.”
- 3.2. Het bepaalde in artikel 20C lid 2 en 3 Koopovereenkomst /artikel 18C lid 2 en 3 Akte Panopticon blijft onverminderd van kracht, met dien verstande dat in plaats van “Verkoper” dient te worden gelezen “de Gemeente”.
- 3.3. De Gemeente zal haar toestemming voorts niet mogen weigeren indien Panopticon aannemelijk maakt dat de vervreemding noodzakelijk is om een dreigend faillissement van Panopticon (danwel diens rechtsopvolgers) tijdig af te wenden en/of indien de beoogde koper alle verplichtingen van Panopticon uit hoofde van de SOK, voor zover deze nog niet volledig zijn nagekomen, middels contractsovername als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek, overneemt. Voorts dient Panopticon (danwel haar rechtsopvolgers) alle in de Koopovereenkomst, de Allonge I en Allonge II opgenomen verplichtingen middels een kettingbeding door te leggen aan de verkrijger, die deze verplichtingen uitdrukkelijk dient te aanvaarden.

Aanvullende akte.

Artikel 4.

- 4.1. Partijen verplichten zich over en weer om vorenstaande voor zover nodig vast te leggen in een notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, welke akte geldt als aanvulling op de Akte Panopticon.

Slotbepaling.

Artikel 5.



5.1. Voor zover daarvan bij deze Allonge II niet uitdrukkelijk wordt afgeweken blijft het bepaalde in de Koopovereenkomst, de Akte Panopticon en Allonge I onverkort van kracht.

Namens Verkoper,
De burgemeester, dhr. J. Wienen

getekend te _____ op _____ 2019.

Namens Koper getekend te _____ op _____ 2019.
