



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Stichting Elan Wonen en stichting DUWO
T.a.v. dhr. C. Schaapman en dhr. A. Dolle
per e-mail: chrisschaapman@elanwonen.nl
per e-mail: arne.dolle@duwo.nl

Datum 1 juni 2018
Ons kenmerk PCM/2018/247330
Contactpersoon K. Kapteijn
Doorkiesnummer 023-5113979
E-mail kkapteijn@haarlem.nl
Onderwerp Terugkooprecht Koepelgebouw

Geachte heren Schaapman en Dolle,

Op 24 april jl. heeft u tijdens een bestuurlijk overleg gesproken met een delegatie van het College van B&W over de doorlevering van delen van het Koepelterrein aan de beide woningcorporaties, stichting Elan Wonen en stichting DUWO.

Wij hebben in dat gesprek gemeld dat het college reeds het besluit had genomen om toestemming te verlenen voor de doorlevering aan Elan en een beoogde partner corporatie, om bij de nog te doorlopen planologische procedure de woonbestemming op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan, en ook dat zij positief staat tegenover de lage parkeernorm voor de kleine sociale woonunits, mits door u ter zijnetijd onderbouwd. Hierbij ziet de gemeente af van het terugkooprecht op de door te leveren gronden; dit terugkooprecht blijft wel rusten op het deel dat in eigendom blijft van Panopticon. Wij zijn verheugd u te melden dat op 26 april jl. de raad over dit besluit een positieve zienswijze heeft gegeven.

Tijdens ons overleg heeft u aangegeven dat er voor u nog onzekerheid bestaat over wat er gebeurt met de Koepel, in het geval Panopticon niet slaagt en de herontwikkeling van de Koepel niet doorgaat? Met name omdat DUWO hoofdzakelijk geïnteresseerd is in de campus. Om die reden wilde u weten hoe de gemeente omgaat met het terugkooprecht als de accreditatie van de wo-bacheloropleiding uitblijft.

U gaf in dat gesprek aan dat u, mede doordat u (maar met name DUWO) nog uiterst kort betrokken bent bij het project, nog onzekerheden zag omtrent de bouw van de parkeergarage door Panopticon en de afhankelijkheden in het bestemmingsplan. Ten eerste dient Panopticon de ondergrondse parkeergarage te bouwen op gronden die Elan en DUWO overnemen en waarop u vervolgens de (studenten)woningen gaat bouwen. Wij gaan er vanuit dat u wel de medewerking zult verlenen aan de totstandkoming van de parkeergarage. Ten tweede zijn de plannen voor enerzijds de woningen (Elan/DUWO) en anderzijds de Koepel met de parkeergarage (Panopticon) sterk vervlochten in het nog op te stellen bestemmingsplan. U stelde de vraag wat er gebeurt als de parkeergarage niet tot stand komt? U heeft aangegeven, mede om die redenen, ook geïnteresseerd te zijn in de second opinion

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
www.haarlem.nl



Haarlem

2018/247330

2

- van de business case voor de Koepel. Deze wordt op dit moment uitgevoerd en zodra de resultaten bekend zijn, willen wij die met u delen.

De belangrijkste vraag die u naar aanleiding hiervan heeft gesteld, gaat om de rol van de gemeente in de denkbeeldige situatie als het misgaat met de ontwikkeling van de Koepel. In het bijzonder stelde u de vraag of, in het geval Panopticon niet slaagt in haar missie en de Koepel niet wordt ontwikkeld, de gemeente dan gebruik maakt van het terugkooprecht. Elan en DUWO zien de gemeente in dat geval graag als partner.

Tijdens het overleg hebben wij aangegeven dat het ook voor de gemeente gunstig is als twee corporaties in dat geval om tafel willen en zich als partner zien van de gemeente. Ook voor de gemeente is het relevant dat er samenhang mogelijk blijft tussen het Koepelgebouw enerzijds en de directe omgeving anderzijds.

De gemeente heeft in een (concept) Allonge op de koopovereenkomst met de stichting Panopticon de afspraak vastgelegd dat zij (vooralsnog) vasthoudt aan het “terugkooprecht” als bedoeld in artikel 20A lid 4 voor het Koepelgebouw. Hieraan zijn nog twee belangrijke ontbindende voorwaarden verbonden:

1. Vestiging van een ‘universitaire voorziening’ in de Koepel. Panopticon heeft reeds voldaan aan een belangrijke voorwaarde (art 20A lid 1), namelijk het sluiten van de LOI’s met onderwijsinstellingen. Echter zolang er geen *accreditatie van de wo-bacheloropleiding is, en Panopticon geen langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening* (art 20A lid 2), is de vestiging van de ‘universitaire voorziening’ nog niet verzekerd.
2. Een situatie waarbij – samengevat - de stichting Panopticon failliet is verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd/verkregen of beslag is gelegd op de Koepel (art 20A lid 3).

Het college beraadt zich momenteel op de stappen waarlangs, onder welke condities, en wanneer het terugkooprecht kan worden afgebouwd in ruil voor andere zekerheden, omdat anders de verschillende (onderwijs)partijen niet verder kunnen en de financiering voor de herontwikkeling niet van de grond komt. Een concreet voorstel daarvoor zal instemming van de raad vergen.

In deze brief willen wij bevestigen dat academisch onderwijs voor de gemeente Haarlem een belangrijk onderwerp is, en dat het college zich zal inspannen om universitair onderwijs in de Koepel mogelijk te maken en de campusvoorziening daarbij van belang achten.

Mocht blijken dat Panopticon er niet in is geslaagd om te voldoen aan genoemde ontbindende voorwaarden, dan is het college voornemens om ook daadwerkelijk gebruik te maken van het ontbindingsrecht en het gebouw terug te vorderen conform de afspraak in de Allonge. Die toezegging geldt tot aan het moment dat Panopticon aan de genoemde voorwaarden tegemoet is gekomen en het ontbindings-/terugkooprecht komt te vervallen.



Haarlem

2018/247330

3

- Hierna zijn de risico's vele malen kleiner dat de herontwikkeling van de Koepel niet van de grond komt of dat een faillissement optreedt. Toch wil het college voor die situatie een vangnet hebben. Het College beraadt zich daarom op andere mogelijkheden voor de gemeente om ook dan nog grip te houden en – gezamenlijk met de corporaties – te kunnen sturen op een integrale ontwikkeling.

Overigens is in de (concept) Allonge met Panopticon tevens als voorwaarde voor doorlevering vastgelegd, dat de verplichtingen en kettingbedingen die op grond van de koopovereenkomst op Panopticon berusten, een op een worden doorgelegd aan Elan Wonen en Duwo, met uitzondering van het gemeentelijke terugkooprecht. Deze verplichtingen en bedingen dienen in de leveringsakten op juiste wijze te worden vastgelegd.

Wij gaan er vanuit dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

J. Scholten

de burgemeester,

drs. J. Wienen