

Factsheet: **Koepel**

Programma/beleidsveld: **Duurzame stedelijke ontwikkeling / Duurzame stedelijke vernieuwing**

Datum: 12 juli 2018

Wat is het kernvraagstuk?

Gemeente Haarlem en Stichting Panopticon hebben op 15 maart 2017 een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop van de Koepel. Daarbij is er sprake geweest van een AB-BC constructie, waarbij de Koepel door de gemeente is aangekocht van het Rijksvastgoedbedrijf en één op één is doorverkocht aan de Stichting Panopticon. De verkoopprijs was bepaald door het Rijk op basis van een onafhankelijke (maar onbekende) taxatie. Deze reallocatieprocedure is ingezet om universitair onderwijs te realiseren en de Koepel ook een publieke en maatschappelijke functie te geven. Het gehele plan dat de stichting Panopticon daarvoor had gemaakt is vooraf getoetst aan de door de raad vastgestelde Nota van Ambities en Eisen.

De kernvraag is: lukt het om academisch onderwijs te realiseren en de Koepel daarvoor te herontwikkelen, inclusief een campus functie op het omliggende terrein?

Toelichting



Illustratie, van het oude plan met Amvest. Op dit moment werken de woningcorporaties samen met Panopticon aan een nieuw stedenbouwkundig plan.

Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

Universitair onderwijs in Haarlem, ontwikkeling Oost, meer werkgelegenheid; verlevendiging van Haarlem Oost.

Hoofddoelstelling

Universitair (academisch) onderwijs in Haarlem organiseren, werkgelegenheid stimuleren met Startupdelta, herontwikkeling van het Koepelterrein als vliegwiel voor de Spaarnesprong (de uitbreiding van het stadscentrum in oostelijke richting, over het Spaarne).

Wat is de aanpak?

Wat gebeurt er nu:

Op dit moment wordt door partijen gewerkt aan het vervolg, langs 3 'sporen': (1) onderwijs, (2) stedenbouw en planologie, en (3) herontwikkeling Koepel.

Spoor 1: onderwijs

Stichting Panopticon heeft in januari 2018 (na een teleurstellend traject met de UvA en vervolgens de VU) een aantal Letters of Intent overhandigd aan de gemeente Haarlem met enkele onderwijsinstellingen. Deze zijn getoetst en na de beantwoording van enkele vragen aangaande de plannen heeft de gemeente groen licht gegeven om het traject te vervolgen en de plannen verder uit te werken.

Volgens de plannen staat centraal een wo-bacheloropleiding liberal arts & sciences, dat ook model staat voor university colleges, hetgeen zal worden ingevuld vanuit een internationale samenwerking (in een 'joint program') tussen de SRH Gruppe (een onderwijsinstelling met 10 hoger onderwijsinstellingen), waarbij de Universiteit van Wiesbaden een centrale rol speelt, en de Nederlandse partner 'Global School for Entrepreneurship University of Applied Sciences'. Een dergelijke internationale samenwerking is uniek. Momenteel zijn partijen het business plan en de wo-bacheloropleiding met het volledige curriculum etc. stapsgewijs aan het uitwerken. Als eerste maken zij in aanstaande septembermaand de keuze voor de exacte accreditatievorm voor de wo-bacheloropleiding. Daarna wordt het Liberal Arts Program uitgewerkt. Die uitwerking van het curriculum is gebaseerd op criteria die kenmerkend zijn voor een university college: kleinschalig intensief academisch onderwijs met de mogelijkheid van selectie aan de poort (op bijv motivatie en taalvaardigheid). Pas als het volledige curriculum gereed is, in de eerste helft van 2019 (naar verwachting maart), zal men de accreditatie aanvragen. De toetsing neemt een half jaar in beslag, welke termijn ingaat nadat de ingediende aanvraag als volledig is beoordeeld. Hierdoor komt de in de overeenkomst afgesproken datum voor de accreditatie (april 2019) in het gedrang. Overigens heeft stichting Panopticon in het accreditatieproces formeel geen rol. Wel is Panopticon gevraagd het voorziene accreditatieproces op te nemen in het te leveren stappenplan.

Zie ook de brief van het college over de afrondende toetsing van de Letters of Intent d.d. 18 april 2018.

Het onderwijs is onder meer gericht op ondernemerschap en circulaire economie. Onderdeel van de plannen in de Koepel is om behalve aan onderwijs, ook ruimte te bieden aan een 'startupvalley', die de samenwerking aangaat met de academische opleiding. Dit biedt kansen op economische spin-off, door een stevige wisselwerking tussen onderwijs, bedrijfsleven en samenleving te organiseren. Het bedrijfsleven pleit hier ook voor. Hoe die wisselwerking er precies uit gaat zien, is op dit moment onderwerp van onderzoek en gesprek. Daar zal ook de gemeente zich voor inspannen.

Spoor 2: stedenbouw en planologie

Elan Wonen en Duwo hebben de gronden aangekocht en zijn per 29 juni onverdeeld eigenaar. Het huidige programma bestaat uit 350 huurappartementen, wv 250 studenten- (campus) en 100 sociale woningen voor bijzondere doelgroepen (gericht op jongeren). Elan en Duwo zullen hiervoor in samenwerking met Panopticon (eigenaar van de Koepel, de directeurswoningen en het voorterrein) een (nieuw) **stedebouwkundig plan** moeten opstellen, op basis waarvan het eigendom kan worden gesplitst. Dat willen zij doen binnen 6 maanden om overdrachtsbelasting te besparen. Als het eigendom is gesplitst, zal de gemeente een Anterieure Overeenkomst sluiten. Tot die tijd wordt een Voorschotovereenkomst aangegaan zodat de plankosten van de gemeente gedekt zijn. Die wordt overigens ook (opnieuw) gesloten met Panopticon voor het gedeelte van de Koepel.

Welke planologische procedure zal worden gevolgd om tot het bestemmingsplan en de vereiste omgevingsvergunning(en) te komen, is op dit moment nog onduidelijk en zal tijdens/na de

zomerperiode (in overleg met de gemeente) worden uitgewerkt. Voor de Koepel is in elk geval een ambitieuze planning: deze moet gereed zijn voor aanvang van het studiejaar 2020/2021.

Spoor 3: herontwikkeling Koepel

Tegelijk heeft stichting Panopticon het herontwikkelingsplan voor het Koepelgebouw verder uitgewerkt om dit als Rijksmonument geheel duurzaam te herontwikkelen en met verschillende functies te vullen, centraal daarin uiteraard de universitaire voorzieningen, aangevuld met ruimte voor startups, een filmhuis, horeca en (publieke) ontmoetingsplekken. Hiertoe sluit zij in de komende maanden huurovereenkomsten met de afzonderlijke huurders. Hierna zal zij de financiering voor de herontwikkeling moeten afronden, waartoe tot heden met twee banken is overlegd. De gemeente laat een second opinion uitvoeren op de business case en de financiering. Die zal medio september duidelijkheid moeten geven over de robuustheid van de business case en de financiering, en van de (on)zekerheden die er op dat moment nog zijn.

Terugkooprecht

De onderwijspartners moeten forse investeringen doen om de opleiding voor te bereiden, en de banken zullen forse investeringen doen om de herontwikkeling van het Koepelgebouw te financieren. Volgens Panopticon zullen deze partijen dat niet doen zolang de gemeente een ontbindingsrecht heeft met de mogelijkheid het Koepelgebouw terug te kopen voor €0-. Dat terugkooprecht is al wel losgelaten voor het gedeelte dat nu eigendom is van Elan Wonen en Duwo.

In het najaar zal daarom de vraag aan de orde komen, of, wanneer en tegen welke condities/ in ruil voor welke andere zekerheden de gemeente zou kunnen afzien van dit **terugkooprecht** voor het Koepelgebouw zelf, zodat de herontwikkeling gefinancierd kan worden. Voor het college is het daarbij van belang dat academisch onderwijs wordt bereikt.

Wat moet er nog aanvullend gebeuren:

- Stedenbouwkundige planuitwerking van het complex, met name voor de 250 studentenwoningen, ca 100 sociale woningen, parkeergarage, (semi)openbare ruimte etc. (incl advies hierover van de ARK); hierna eigendom tussen Elan en Duwo te splitsen (<6 mnd)
- Afspraken met partijen over de te volgen juridisch-planologische procedure en de planning daarvan;
- Gemeente dient Anterieure Overeenkomsten te sluiten voor de herontwikkeling met resp. Panopticon, Elan Wonen en Duwo
- Accreditatie van de academische bachelor opleiding liberal arts & sciences
- Panopticon dient de huurovereenkomsten met de diverse huurders te sluiten, waaronder met de onderwijsinstelling(en) die het academische onderwijs gaan verzorgen, en de financiering van de banken af te sluiten
- Second opinion op de business case en de financiering van de herontwikkeling van het Koepelgebouw met het oog op onderwijs
- Stappenplan incl. tijdlijn academisch onderwijs (Panopticon)
- Uitwerking van de wo-bacheloropleiding door de SRH en GSE, op basis waarvan de aanvraag voor de accreditatie kan plaatsvinden (vanaf 2019)

Wie zijn erbij betrokken?

Panopticon is als Stichting eigenaar van de Koepelgebouw, de beide directeurswoningen en het voorterrein. Elan Wonen en Duwo, beide woningcorporaties (stichtingen) zijn eigenaar van de overige percelen.

Wat is de rol van de gemeente?

De gemeenteraad stelt het planologische kader vast, faciliteert de ontwikkeling, verstrekt

omgevingsvergunning voor de (fysieke) herontwikkeling.

Met oog op het ontbindingsrecht heeft de gemeente een toetsende rol ten aanzien van het academisch onderwijs, conform art 20A van de overeenkomst.

Wat zijn de consequenties?

Financieel:

- Anterieure overeenkomst gemeente en 3 afzonderlijke partijen mbt herontwikkeling;
- Inzet ten behoeve van de ontwikkeling startupdelta en realiseren (toegankelijkheid van) academisch onderwijs (bv lobby, fondsvorming, verbinden partners)

Overig:

- Met de herontwikkeling van de Koepel krijgt de Spaarnesprong een flinke boost.

Kaderstellende beleidsnota's

- [Visie Spaarnesprong](#), zie met name [memo onderdeel centrale parkeervoorziening](#) onder papentorenvest.
- [Nota van ambities en eisen herontwikkeling Koepel](#)

Bijlage 1 Overzicht documenten besluitvorming

20160714	Nota van Ambities en eisen herontwikkeling koepel vastgesteld door Raad	
20170216	Raadsvergadering over collegebesluit tot aankoop en verkoop Koepelgevangenis middels ABBC constructie	
20170314	Verkoopovereenkomst Koepel met Panopticon	
20170314	Voorschotovereenkomst met Panopticon ondertekend	
20170410	Levering Koepel van Rijk aan Gemeente en Gemeente aan Panopticon	
20170720	Voorschotovereenkomst verlengd in bestuurlijk overleg tot eind 2017	
20170316	Woonvisie vastgesteld door de Raad	
20180315	Visie Spaarnesprong goedgekeurd door de raad. Hierin is ook de parkeergarage Papentorenvest genoemd.	
20180206	Toetsing Loi's eerste ontbindende voorwaarde art. 20a lid 1 in college besloten	
20180208	Toetsing LOI's besproken in de Ontwikkeling + brief naar Panopticon met aanvullende vragen	
20180309	Brief naar Amvest inzake herfinanciering mbt terugvalopties	
20180403	Collegebesluit instemmen met doorleveren aan Elan Wonen en beoogd partner studentenwoningen	
20180426	Raad geeft positieve zienswijze over genomen collegebesluit mbt doorleveren aan Elan Wonen en beoogd partner	
20180417	Toetsing LOI's : collegebesluit afronding toetsing Loi's; ter informatie naar commissie Ontwikkeling	
20180418	Brief naar Panopticon afronding toetsing Loi's – conclusie: men voldoet aan artikel 20A eerste lid	
20180612	Collegebesluit Allonge op koopovereenkomst, brief naar DUWO/Elan mbt voornemens gebruik te maken van terugkooprecht bij niet slagen project	
20180605	Collegebesluit over alternatief concerngarantie met brief aan Amvest	
201806xx	Allonge ondertekend en notariële volmachten vestiging hypotheekrecht van Panopticon ontvangen	
20180622	Koopovereenkomst Panopticon en Elan/Duwo ondertekend;	
20180629	Rectificatie akte van levering tussen Gemeente en Panopticon	