



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. Met deze 2^e allonge op de koopovereenkomst worden aanvullende afspraken en wijzigingen vastgelegd ten aanzien van de koopovereenkomst, akte Panopticon en allonge 1 tussen de gemeente Haarlem en de stichting Panopticon.



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

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 [dhr. J. Wienen], zulks ter uitvoering van het collegebesluit van [28 mei 2019] met kenmerk [2019/329375], 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 2 juli 2018 in register Hypotheken 4, deel 73488 nummer 183;
- 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 hiervoor genoemde 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 5.1 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 29 juni 2018 het Registergoed, ten behoeve van de realisatie van studentenwoningen op de campus, overgedragen aan Elan Wonen en DUWO, bij akte op 29 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 2 juli 2018 in register Hypotheken 4, deel 73497 nummer 108;
- E. Panopticon, de Gemeente, SRH Higher Education GmbH ("SRH"), de Global School of Entrepreneurship Holding B.V. ("GSE") en DUWO zijn op [3 juni] 2019 een 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel' ("SOK") aangegaan.
- G. Panopticon, SRH en GSE zijn eveneens op [3 juni] 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 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 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. De Gemeente in verband met de onder H. en I. genoemde omstandigheden bereid is om voornoemde ontbindingsrechten aan te passen, ondanks dat Panopticon nog niet volledig aan de in artikel 20A lid 2 Koopovereenkomst/18A lid 2 Akte Panopticon genoemde voorwaarden (i) en (ii) binnen de daarin genoemde termijn van 24 maanden heeft voldaan.
- K. Partijen zijn daarop in gesprek getreden over een aanpassing van de ontbindingsrechten van de Gemeente als neergelegd in artikel 20A lid 2 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het



Verkochte, evenals aanpassing van het vervreemdingsverbod van artikel 20C Koopovereenkomst/artikel 18C Akte Panopticon.

- L. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de aanpassingen als hiervoor onder K. 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 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 Akte Panopticon ten aanzien van het bij Panopticon in eigendom blijvende gedeelte van het Verkochte, onder de opschortende voorwaarden dat Panopticon uiterlijk per 1 december 2019 (i) de volledige financiering voor de Herontwikkeling 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 heeft verkregen; en
 - b. dat de in artikel 20A lid 2 Koopovereenkomst/artikel 18A lid 2 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. Van een volledige financiering als bedoeld in artikel 2.1. is sprake indien Panopticon heeft aangetoond dat er voor het volledige bedrag van de Herontwikkeling contractuele verplichtingen zijn aangegaan met financiers, zowel voor het vreemd als voor het eigen vermogen, al dan niet onder het voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- 2.3. Panopticon zal de Gemeente ten minste 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 in werking getreden omgevingsvergunning ten behoeve van de restauratiewerkzaamheden heeft verkregen, dient



zij de Gemeente daarover binnen 3 werkdagen schriftelijk te informeren onder toezending van bewijsstukken.

- 2.4. Na ontvangst van de in artikel 2.3. 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 de 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 en lid 3 eerste zin Koopovereenkomst /artikel 18C lid 1 en lid 3 eerste zin Akte Panopticon als volgt komt te luiden:

“Het is Panopticon niet toegestaan om het bij Panopticon in eigendom verblijvende gedeelte van het Verkochte of een gedeelte daarvan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente te vervreemden, dan wel op het Verkochte of een gedeelte daarvan zakelijke rechten te vestigen. Onder vervreemden als in dit artikel bedoeld wordt mede verstaan de overdracht van de economische eigendom.”

- 3.2. Het vervreemdingsverbod geldt zolang niet is voldaan aan de opschortende voorwaarden genoemd in artikel 2.1. onder a. van deze Allonge II.
- 3.3. Ingeval van vervreemding dient Panopticon alle verplichtingen uit hoofde van de SOK, voor zover deze nog niet volledig zijn nagekomen, middels contractovername als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek, aan de verkrijger over te dragen. Voorts dient Panopticon (dan wel haar rechtsopvolgers) alle in de Koopovereenkomst, de Allonge I en Allonge II opgenomen verplichtingen, voor zover nog van toepassing, middels een kettingbeding door te leggen aan de verkrijger, die deze verplichtingen uitdrukkelijk dient te aanvaarden.

Recht op eerste koop

Artikel 4.

- 4.1. Bij een voorgenomen verkoop of vervreemding is Panopticon gehouden om het bij Panopticon in eigendom verblijvende deel van het Verkochte of een gedeelte daarvan bij aangetekende brief aan de Gemeente te koop aan te bieden met vermelding van de koopprijs en de (ver)koopvoorwaarden. De koopprijs zal gelijk zijn aan de waarde van het registergoed in het economisch verkeer per de datum waarop het registergoed wordt



aangeboden, hetgeen Panopticon zal dienen te onderbouwen door middel van een taxatierapport van een onafhankelijk deskundige. De gemeente heeft de bevoegdheid om contrataxatie te laten uitvoeren door een door haar aan te wijzen onafhankelijke deskundige. Indien de uitkomsten van beide taxaties noemenswaardig uiteenlopen, treden partijen in overleg over een eventuele aanpassing van de hiervoor bedoelde koopprijs.

- 4.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1. geldt dat Panopticon niet is gehouden de aangeboden koopprijs te onderbouwen middels een taxatierapport, indien zij van een derde een concreet (voorwaardelijk) bod heeft ontvangen voor de aankoop van het bij Panopticon in eigendom verblijvende deel van het Verkochte of een gedeelte daarvan. In dat geval gelden de door de derde geboden koopprijs en de daarbij behorende (ver)koopvoorwaarden ook voor de Gemeente, mits Panopticon het betreffende bod aan de Gemeente verstrekt.
- 4.3. Onder vervreemding als bedoeld in artikel 4.1. en 4.2. wordt mede verstaan de overdracht van de economische eigendom van het bij Panopticon in eigendom verblijvende deel van het Verkochte of een gedeelte. Het bepaalde in artikel 4.1 en 4.2. geldt niet, indien het bij Panopticon in eigendom verblijvende deel van het Verkochte of een gedeelte daarvan wordt ingebracht in een commanditaire vennootschap, mits Panopticon de juridische eigenaar blijft in welke hoedanigheid dan ook, al dan niet in gewijzigde rechtsvorm zoals omzetting van Panopticon van een stichting in een besloten vennootschap.
- 4.4. De Gemeente dient binnen één maand na datum van de schriftelijke aanbieding, zoals bedoeld in artikel 4.1., bij aangetekende brief kenbaar te maken of zij gebruik maakt van het eerste recht van koop, bij gebreke waarvan Panopticon gedurende een half jaar van haar verplichting tot aanbieden als bedoeld in artikel 4.1. is ontslagen. Panopticon is dan bevoegd tot aanbidding, verkoop en vervreemding van het bij haar in eigendom verblijvende deel van het Verkochte of een gedeelte daarvan aan een derde over te gaan. Panopticon zal het bij haar in eigendom verblijvende gedeelte van het Verkochte of een gedeelte daarvan niet aan derde(n) verkopen tegen voorwaarden die voor die derde(n) gunstiger zijn dan de voorwaarden die bij de aanbidding door Panopticon aan de Gemeente zijn gesteld.
- 4.5. Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar eerste recht van koop dient Panopticon bij vervreemding aan een derde alle verplichtingen uit hoofde van de SOK, voor zover deze nog niet volledig zijn nagekomen, middels contractovername als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek, aan de verkrijger over te dragen. Voorts dient Panopticon (dan wel haar rechtsopvolgers) alle in de Koopovereenkomst, de Allonge I en Allonge II opgenomen verplichtingen, waaronder begrepen het recht als bedoeld in artikel 4 van deze Allonge II, middels een kettingbeding door te leggen aan de verkrijger, die deze verplichtingen uitdrukkelijk dient te aanvaarden.
- 4.6. Indien het bij Panopticon verblijvende deel van het Verkochte of een gedeelte daarvan door Panopticon of diens rechtsopvolger(s) aan een derde wordt aangeboden zonder dat Panopticon of diens rechtsopvolger(s) aan zijn/hun verplichtingen voortvloeiende uit artikel 4 van deze Allonge II jegens de Gemeente heeft/hebben voldaan, verbeurt Panopticon of diens rechtsopvolger(s) zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst terstond een



opeisbare boete van € 200.000,00 onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

- 4.7. Het bepaalde in artikel 4 van deze Allonge II geldt voor de periode van 10 jaar, ingaande op het moment waarop aan de opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 2.1. onder a van deze Allonge II is voldaan.
- 4.8. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.7. geldt voor de directeurswoningen als bedoeld in artikel 4.2. dat het recht van eerste koop wordt opgenomen voor de periode tot het moment dat de directeurswoningen zijn ontwikkeld en in gebruik zijn genomen voor een hotelfunctie in overeenstemming met het door de Gemeente vast te stellen stedenbouwkundige plan.

Aanvullende akte.

Artikel 5.

- 5.1. 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 6.

- 6.1. 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,
Dhr. A. Helmig



getekend te _____ op _____ 2019.
