

College van Burgemeester en
Wethouders van Haarlem

(Afgegeven op 29 november 2019
ten stadhuize)

Haarlem, 29 november 2019

Geacht College,

Conform eerdere besluitvorming binnen de gemeenteraad en uw college dient Stichting Panopticon voor 1 december a.s. te doen blijken van de volledige financiering van de gehele herontwikkeling van De Koepel (artikel 2 van allonge 2).

Bij deze aanbiedingsbrief horen de navolgende bijlagen (alles in kopie):

- Bijlage 1: Actuele investeringsbegroting
- Bijlage 2: Accountantscontrole op de integrale business case.
- Bijlage 3: Accountantsverklaring betreffende het totaal vermogen dat via “intekenovereenkomsten” beschikbaar komt zodra aan alle voorwaarden voor doorgang van het project is voldaan. Dit betreft een bedrag van € 8.250.000
- Bijlage 4: Getekende huurovereenkomsten met zowel SRH/GSE als Cupola XS
- Bijlage 5: Verzoek van de stichting aan het College om toe te staan dat het entreegebouw wordt overgedragen volgens de bijgaande koopovereenkomst met als bijlage kopie taxatierapport. De koper blijft daarnaast huurder van het horecadeel in De Koepel zelf.

De navolgende stukken zijn reeds eerder aan het College overgelegd:

- Huurovereenkomsten met Filmkoepel (filmzalen) en Schlüter (horeca)
- Koopovereenkomst directiewoningen

De onderhavige brief, zomede alle hiervoor genoemde bijlagen, wordt u hierbij overgelegd “als geheim”. Als stukken deel uitmakende van dit pakket aan de gemeenteraad worden overgelegd dient dit te geschieden “onder geheimhouding”, los van alle door AVG opgelegde beperkingen in de over te leggen teksten.

Toelichting per bijlage.

1. De investeringsbegroting is aangepast als gevolg van de inmiddels met derden gesloten contracten. Daardoor is er een hoger eigen vermogen nodig ten opzichte van de versie van het voorjaar van 2019. Tevens is nu de begroting verwerkt dat ook het entreegebouw wordt verkocht, uitgaande van goedkeuring door de gemeente, zodat de koopsom onderdeel zal vormen van het eigen vermogen van de stichting, net zoals de opbrengst van de directeurswoningen. Daarmee dragen wij ook niet meer de

kosten van renovatie van dat deel van het complex. In afwijking van deze bijlage zal het aandeel van Panopticon in de participaties € 1.350.000 zijn en het eigen vermogen van de overige commandites dus ook € 150.000 minder.

2. De accountant heeft de met de aannemers gesloten contracten en overige financiële stukken doorgenomen conform toezegging.
3. Er is in totaal een bedrag van € 8.250.000 opgehaald via 55 participaties ad € 150.000 per stuk. Voor 46 participaties is een intekenovereenkomst getekend door natuurlijke- en rechtspersonen. De negen participaties die bij de beherend vennoot en onze stichting komen, worden gefinancierd via de netto-opbrengst van de directeurswoningen en het entreegebouw. Omdat het ons eigen in te brengen vermogen betreft hebben wij voor die 9 participaties geen intekenovereenkomst opgesteld. In de intekenovereenkomsten zijn ontbindende voorwaarden opgenomen, die, als het project op de nu voorziene wijze van start gaan, vanzelf zullen vervallen.
4. In een eerder stadium zijn deze overeenkomsten al in concept overgelegd. Er is nu ook daadwerkelijk getekend.
5. Deze bijlage (ik verwijs naar de inhoud daarvan) vloeit voort uit de aangepaste investeringsbegroting. Volgens het bijgaande taxatierapport is de waarde “as is” € 925.000. Dit deel van het gebouw maakte overigens in het najaar van 2018 nog onderdeel uit van de destijds met de horecaondernemer gesloten (uitgebreidere) huurovereenkomst. Voor de (financiële) structuur, waaronder begrepen de beheervisie van de stichting op De Koepel, is het van belang dat de gemeente afziet van het krachtens artikel 4.1. van Allonge 2 vastgelegde eerste recht van koop van dit deel van het complex, binnen de gestelde termijn van artikel 4.5. van die Allonge. De bijgaande koopovereenkomst is aangegaan onder de voorwaarden als beschreven in artikel 4.6. van die Allonge. Indien de gemeente bij nader inzien van oordeel is dat deze koopovereenkomst (op de koopsom na) nog niet helemaal voldoet aan eerder tussen de stichting en de gemeente vastgelegde stukken, kan (overleg over een) aanpassing van deze koopovereenkomst plaatshebben binnen de periode die geldt voor de beoordeling voor de totale financiële dekking van het project, zoals bedoeld in de aanhef bij deze brief.

Tot slot.

Zoals afgesproken met de bij dit project betrokken wethouders is er dezerzijds overleg geweest met een door u aangewezen persoon, die alle stukken vertrouwelijk heeft mogen inzien opdat voor uw college een beoordeling van de stukken kon worden geschreven.

Het spreekt voor zich dat wij tot nader overleg bereid zijn, ook al gaat het slechts om het verstrekken van nadere informatie, in de ruimste zin het woord. Gezien de tijdsdruk als gevolg van de beoordelingsperiode, zullen wij op korte termijn beschikbaar kunnen zijn.

Wij menen met het vorenstaande en de hierbij overgelegde stukken, geheel te hebben voldaan aan de door de gemeenteraad en uw college opgelegde voorwaarden. Het project kan in onze visie dus doorgaan.

Inmiddels verblijft,
hoogachtend,

Stichting Panopticon

Adriaan Helmig
voorzitter