



Raadsfractie  
t.a.v. Hart voor Haarlem

**Ons kenmerk** PCM/2019/594362  
**Datum** 19 augustus 2019  
**Afdeling** Project- en Contractmanagement  
**Contact** C. Jordaen  
**Telefoon** 023-5115613  
**E-mail** cjordaen@haarlem.nl

**Onderwerp:** Schriftelijke vragen ex artikel 38 RVO inzake Stichting Panopticon en de ontwikkeling van het Koepelcomplex

Geachte mevrouw Van Zetten,

Op 18 juli 2019 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake Stichting Panopticon en de ontwikkeling van het Koepelcomplex. Tevens heeft u in de vergadering van de gemeenteraad d.d. 11 juli 2019 vragen gesteld tijdens het vragenuur.

Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen, in aanvulling op de eerdere informatie die wij hebben verstrekt. Wij willen hierbij graag aantekenen dat het niet vanzelfsprekend is dat wij vanuit het college informatie van en over derden verstrekken; voor de gevraagde informatie zijn wij te rade gegaan bij Kadaster en Panopticon. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief.

*1. Hart voor Haarlem vraagt zich af hoe het nu zit met de eigendomsverhouding op dit deel van het Koepelcomplex. Klopt het dat HBB de eigenaar wordt van deze parkeergarage? Of zijn het Duwo en Elan, de kopers van dit deel van het complex de eigenaar? Met andere woorden: wie is de eigenaar van de grond en wie van de opstallen? Hoe vindt verrekening plaats?*

**Antwoord:**

Het klopt dat HBB eigenaar wordt van de parkeergarage, zoals gemeld in het besluit ontbindingsrecht Koepel (2019/105283, bijlage 2). Duwo en Elan vestigen ten gunste van HBB een opstalrecht "onder hun grond" een parkeergarage te hebben en te houden. Een opstalrecht is blijkens artikel 5:101 BW een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander (i.c. de grond van Duwo en Elan) gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen. De grond (en de gebouwen op die grond) blijft dus eigendom van Duwo en Elan, met inachtneming van het opstalrecht voor HBB.

De exploitatie van de parkeergarage ligt bij de eigenaar, zijnde HBB. Er is geen sprake van verrekening omdat verhuur van parkeerplaatsen niet wordt gekoppeld aan verhuur van woningen van Duwo en Elan.

*2. Genoemd deel werd vorig jaar verkocht met toestemming van de gemeenteraad, maar volgens recente gegevens van het Kadaster is Panopticon nog steeds de eigenaar van dit deel van het complex. Is het college daarvan op de hoogte en wat is de verklaring?*

*Antwoord:*

Panopticon is geen eigenaar meer van dit deel van het complex. Alle panden aan de Oostvest, welke kadastraal zijn genummerd Haarlem, sectie E, nummer 7365, zijn verkocht en geleverd aan Elan Wonen en Duwo en staan dan ook in het kadaster op naam van Elan Wonen en DUWO.

Panopticon is eigenaar van de kadastrale percelen Haarlem, sectie E, nummer 7366 (de koepel zelf) en nummer 7367 (het voorterrein met de directeurswoningen en het administratiegebouw). Hiervan is het adres van de kadastrale legger nog steeds Nijverheidsweg. De kadastrale kaarten zijn voor het gemak bijgevoegd.

Aan de inzagen Kadaster kan worden afgeleid dat de panden aan de Oostvest nu zowel (als huisnummers) bij DUWO / Elan Wonen op de legger staan als bij Panopticon. Omdat het kadaster niet weet wat er verder staat te gebeuren in dit complex zijn de huisnummers nog ongewijzigd gebleven. Het kadaster doet dat pas na een daartoe genomen huisnummerbesluit van de gemeente Haarlem. En dat is er, begrijpelijk, nog niet.

De systematiek van het kadaster is dat huisnummers niet tot nauwelijks belangrijk zijn. Het gaat om de kadastrale gemeente, de juiste kadastrale sectie in die gemeente en vervolgens om het unieke kadastrale nummer. Vandaar dat alle kadastrale percelen uit het oude Koepelcomplex zijn verdwenen en er nieuwe nummers voor in de plaats zijn gekomen.

*3. Interessant is ook dat Stichting Panopticon hier, volgens het Kadaster, nog steeds gevestigd is op het adres van HBB aan de Nijverheidsweg in Heemstede, terwijl wij niet beter weten dan dat de Stichting alweer een paar jaar gevestigd is aan de Harmenjansweg 4. Is het college van deze situatie op de hoogte en wat is de verklaring?*

*Antwoord:*

Panopticon is opgericht bij akte op 26 november 2015. De zetel is en was altijd Haarlem. Er moest alleen in het Handelsregister een bezoekadres komen. Omdat Panopticon nog geen eigenaar was van De Koepel, kon de stichting niet worden ingeschreven op de Harmenjansweg en is gekozen voor Nijverheidsweg 39 (waar ook HBB gevestigd is). Maar dat betekent niet dat de zetel bij HBB was. Omdat ten tijde van het tekenen van de leveringsakte op 10 april 2017 de stichting nog niet gevestigd kon zijn op de Harmenjansweg (ze werden in de loop van die dag pas eigenaar), is het



feitelijke adres van de stichting op dat moment nog Nijverheidsweg. En dat staat dan ook in de akte van levering.

Het kadaster neemt naam en bezoekadres (conform Handelsregister) over op de kadastrale leggers. Als naderhand het adres van de stichting wijzigt, verandert het kadaster de kadastrale leggers niet. Nadat De Koepel eigendom was geworden, is de stichting qua bezoekadres/feitelijk kantooradres verhuisd naar de Harmenjansweg en als zodanig in het Handelsregister ingeschreven.

Bij de verkoop en levering van de terreinen aan DUWO en Elan Wonen, is in de leveringsakte het huidige kantooradres van de stichting opgenomen, en dat is de Harmenjansweg. Voor elk van de nog aan de stichting toebehorende kadastrale percelen (het zijn er twee, te weten Haarlem, sectie E, nummer 7366 (de koepel zelf) en nummer 7367 (het voorterrein met de directeurswoningen en het administratiegebouw) is het adres van de kadastrale legger nog steeds Nijverheidsweg.

*4. De verkooptransactie vond, op 25 juni 2018, plaats bij notariskantoor Krans. Het kantoor waar, tot voorkort, de huidige voorzitter van Panopticon partner was en nu steeds verbonden.*

*Inmiddels weet het college ook welke deal op dit notariskantoor is gemaakt bij de verkoop van de twee directiewoningen door Panopticon aan HBB. Namelijk de vondst van de uitgestelde levering.*

- *Hart voor Haarlem vraagt zich af of er bij de verkoop van dit deel van het Koepelcomplex door Panopticon aan Duwo/Elan ook sprake is van een uitgestelde levering. Kan het college dit bevestigen?*
- *Acht u het mogelijk dat e.e.a. in een 'side-letter' is geregeld?*
- *Heeft dit nog gevolgen bij een eventueel faillissement, zo ja welke?*
- *Wat zegt dat over de positie van Elan Wonen (een belangrijke partner in de stad)?*
- *Is het mogelijk dat de WOZ aanslag nog op het bureau van Stichting Panopticon is beland?*
- *Heeft het college dat gecontroleerd?*
- *Zo ja, hoe hoog was die aanslag en is die wel betaald, of is uitstel aangevraagd?*

**Antwoord:**

Zoals hiervoor aangegeven, is geen sprake van uitgestelde levering. Dit omliggende deel van de Koepel is verkocht én geleverd aan Duwo en Elan Wonen, zoals eerder ook in de raad besproken. Elan Wonen en Duwo zijn dan ook de huidige eigenaar.

Er zijn dan ook geen gevolgen voor de eigendomspositie van Duwo en Elan Wonen ingeval een faillissement van Panopticon zich voordoet. Aangezien Elan Wonen, Duwo en Panopticon vanwege de verwevenheid gezamenlijk een integraal stedenbouwkundig plan maken dat toeziet op realisatie van de academisch onderwijs met studentencampus, zal een faillissement van Panopticon wel effect hebben op dit plan. De gemeente heeft met Elan en Duwo de afspraak in dat geval om tafel te gaan over hoe verder. Belastingen zijn niet openbaar en niet wob-baar, onder geheimhouding is eea te delen met de raad.

Informatie over belastingen is niet openbaar, en gezien de voorgaande antwoorden acht het college informatie over de WOZ aanslag op het aandeel van Elan en Duwo niet relevant.

5. Wat betreft het aantal ondergrondse parkeerplaatsen is voorstel nu van HBB om 130 ondergronds en 20 parkeerplaatsen op maaiveld, ten koste van groen, te realiseren. Eerder nam het college geen genoegen met het voorstel van Amvest op 170 ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren, want het was te weinig. Met alle gevolgen van dien, want Amvest kreeg businesscase niet rond en haakte af.

- Kan het college uitleggen waarom dit aanbod van HBB, wat een aanzienlijke verslechtering van het plan betekent, nu wel acceptabel is?

Antwoord:

De gemeente stelt eisen aan de parkeerbalans en het oplossen van parkeren op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerelateerd aan de parkeervraag op grond van het programma, welke in een door de gemeente nog te toetsen parkeerbalans wordt vastgesteld. Bij die beoordeling wordt geen vergelijking getrokken met een eerder, ander plan.

Amvest had in de samenwerking met Panopticon een stedenbouwkundig plan in voorbereiding. Daarvoor zouden partijen ook een goede ruimtelijke onderbouwing moeten leveren. Het is niet zover gekomen dat het college die heeft beoordeeld.

6. In april 2018 stelden Hart van Haarlem samen met de SP, vragen over te verwachten belangenstrengeling van (voormalige) partners van adviesbureau AKRO consult. Aanleiding was dat de ene partner van Akro consult bestuurslid werd van Stichting P, terwijl de andere partner indertijd voor het Rijksvastgoedbedrijf betrokken was bij de selectie van gegadigden voor de Koepel. Deze laatste was geen onbekende bij de gemeente Haarlem aangezien hij als externe, nauw betrokken was bij de plannen voor Schalkstad.

Antwoord was toen 'Het is aan Panopticon om haar eigen adviseurs in te huren. Dhr. Kersten is vanuit de gemeente Haarlem niet betrokken bij de Koepel. We zien hier om die reden dan ook geen belangenverstrengeling '

- Is het college, met de kennis van nu, nog steeds overtuigd van dit standpunt?
- Vastgoedbelangen zijn groot en het is een kleine wereld: heeft de gemeente eigenlijk wel richtlijnen, volgens welke men handelt om integriteit te bewaken?

Antwoord:

- Ja.
- De gemeente neemt de wet Bibob in acht in cont(r)acten met externe partijen die b.v. een vergunning willen of een contract met de gemeente aangaan.

7. De rechtbank heeft 10 juli jl. een uitspraak gedaan en Stichting Panopticon veroordeeld tot het betalen van een bedrag van 122.210,00 euro aan voormalig bestuurslid Asselbergs.

- Weet het college of de Stichting aan deze eis kan voldoen en zo nee wat zijn dan de consequenties?

Antwoord:



De stichting heeft bij het college aangegeven dat de rechtszaak diende en op de hoogte gesteld van de uitspraak. Ook heeft de stichting aangegeven dat zij op dit moment niet kan voldoen omdat het geld in het vastgoedvermogen zit, en pas na 1-12-2019 kan én zal betalen.

Op grond van het vonnis heeft Asselbergs hierna beslag laten leggen op het eigendom van Panopticon om zeker te zijn van betaling. In reactie hierop heeft Panopticon ambtelijk laten weten dat zij een betalingsregeling heeft voorgesteld. Hierop is nog geen reactie gekomen van Asselbergs. Het effect van de vordering van Asselbergs op de rekening van Panopticon vormt onderdeel van het kwartaal 2 2019 boekenonderzoek Panopticon. Dit boekenonderzoek wordt na het reces in september behandeld in het college en daarna onder geheimhouding gedeeld met de raad.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

J. Scholten

de burgemeester,

drs. J. Wienen