

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 9 september 2016  
Ons kenmerk 2016/340449  
Contactpersoon C. Hubers  
Doorkiesnummer 3366  
E-mail c.hubers@haarlem.nl  
Bijlag(n) - Plan van Aanpak beantwoording moties 19.2 en 19.3  
Onderwerp - Brief RVB d.d. 1-8-2016: Onderzoek belangstelling onroerende zaak  
- RVB planning reallocatieprocedure  
- Stand van zaken moties verkoop de Koepel, d.d. 14 juli jl.

Geachte leden,

Bij de behandeling van de Nota van Ambities en Eisen voor de Koepel, op 14 juli jl. heeft de raad drie moties aangenomen met betrekking tot de verkoop van de Koepel.

Motie 19.1 stelt voor de stadsbouwmeester toe te voegen aan de selectiecommissie van het RVB.

Moties 19.2 en 19.3 herzien vragen om onderzoek te doen naar de haalbaarheid van twee mogelijke procedures.

Met deze brief informeer ik u over de wijze waarop de moties zullen worden beantwoord en over de huidige stand van zaken.

#### Motie 19.1

Deze motie zal door het college worden overgenomen en de stadsbouwmeester zal worden voorgesteld in de selectie commissie in de plaats van de heer M. De Vries.

#### Motie 19.2 en 19.3

19.2 ziet op het onderzoek naar de haalbaarheid van het Panopticon plan.

19.3 vraagt om de haalbaarheid van de AB constructie te onderzoeken.

Hoewel de voorgestelde AB-procedure in motie 19.3 het belangrijke voordeel van transparantie kent en alle geïnteresseerde partijen gelijke kansen biedt heeft deze procedure ook een nadeel en dat is dat de gemeente eigenaar wordt van een groot industrieel erfgoedcomplex waaraan allerlei risico's kleven die niet stroken met het beleid van het college om zoveel mogelijk gemeentelijk vastgoed te verkopen.

In het bijgevoegde plan van aanpak staat beschreven welke stappen moeten worden gezet om de in moties 19.2 en 19.3 herzien gevraagde onderzoeken uit te voeren.



Haarlem

2

De onderzoeken kennen een mate van volgordelijkheid: als uit motie 19.3 volgt dat aankoop door de gemeente, ten behoeve van verkoop via een openbare aanbesteding/verkoopprocedure (tender) een mogelijkheid is, betekent dit dat Panopticon niet kan meewerken aan het onderzoek naar de haalbaarheid van haar plan. Het haalbaarheidsonderzoek kan theoretisch gezien leiden tot voorkennis bij Panopticon, waardoor Panopticon uitgesloten kan worden van een eventuele tender.

Echter, wanneer eerst besluitvorming moet plaatsvinden over motie 19.3 alvorens gestart kan worden met het onderzoek ten behoeve van motie 19.2, zal besluitvorming pas plaatsvinden na 1 januari 2017.

Dit botst met het gegeven dat het Rijk heeft aangegeven dat ze eind oktober een koopaanbieding verzendt in het kader van de reallocatieprocedure, en op 1 januari 2017 overgaat tot openbare verkoop indien de gemeente niet op de koopaanbieding in gaat.

Vanwege de tijdsdruk zijn de eerste acties uit het plan van aanpak reeds uitgezet:

- er is met RVB gesproken over de uitgangspunten voor de taxaties
- er is offerte aangevraagd voor de taxatie
- er is offerte aangevraagd voor juridisch advies van een expert verkoop publiek vastgoed en aanbesteden
- de quickscan procedure voor de beoordeling van de plannen van Panopticon loopt
- Onderzoeksvragen 1.1 en 1.2 van motie 19.3 zijn per mail voorgelegd aan het RVB:

1.1 Is het RVB bereid het complex de Koepel te verkopen aan de gemeente als de gemeente vervolgens zelf een openbare aanbesteding / verkoop procedure wil starten?

1.2 Welke voorwaarden stelt het RVB bij verkoop met een dergelijk doel?

Het RVB heeft als eerste reactie laten weten dat de gemeente wel een voorkeurspositie heeft maar dat dit niet betekent dat de gemeente het recht heeft het complex de Koepel te kopen. De komende weken zal hierover nader worden gesproken met het RVB.

Conform bijgevoegde planning zal het resultaat van dit onderzoek eind oktober in de besluitvorming worden gebracht. Volgens de planning van het Rijk ontvangen we eind oktober ook hun koopaanbieding. Deze zal ik in de besluitvorming meenemen.

Tenslotte hecht ik eraan te benadrukken dat het RVB en de gemeente veel tijd hebben gestoken in het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en dat ik meen dat met de vaststelling van die voorwaarden door de raad er een goede basis ligt voor een herbestemming van het Koepelcomplex.

Met vriendelijke groet,

b.a.   
Jeroen van Spijk

## **Plan van aanpak onderzoek moties de Koepel**

datum            d.d. 6 september 2016  
opsteller        Kim Beckers - GOB

## **Inhoud**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Aanleiding .....                                                      | 3  |
| Voorstel aanpak motie 19.2 .....                                      | 4  |
| Aandachtspunten en risico's motie 19.2 .....                          | 6  |
| Voorstel aanpak motie 19.3 herzien .....                              | 7  |
| Betrekken en infomeren Raad.....                                      | 8  |
| Bijlage 1: Motie 'Universiteit in de Koepel; een ABC'tje' (19.2)..... | 9  |
| Bijlage 2: Motie Koepel: AB – tender – BC (19.3 herzien) .....        | 10 |
| Bijlage 3: Planning .....                                             | 11 |

## Aanleiding

In oktober 2014 hebben Rijk en gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van het Koepelcomplex. Aanleiding was de voorgenomen verkoop van het complex door het Rijk. In de SOK is onder andere opgenomen dat de gemeente zelf niet tot aankoop wil overgaan, dat Rijk en gemeente gezamenlijk de nota van uitgangspunten (inmiddels Nota van Ambities en Eisen) opstellen, en dat het Rijk de verkoopprocedure opstelt en afstemt met de gemeente.

De afgelopen maanden hebben Rijk en gemeente de Nota van Ambities en Eisen opgesteld en de verkoopprocedure afgestemd. Parallel heeft de stichting Panopticon zich gemeld bij het Rijk met het plan voor het vestigen van een University College met ondersteunende functies in het complex de Koepel, en aan het Rijk gevraagd de Koepel rechtstreeks aan Panopticon te verkopen voor dit doel. Het Rijk heeft geantwoord dat vastgoed niet één op één aan private partijen verkocht wordt, maar dat de gemeente wel een voorkeurspositie heeft bij de verkoop van Rijksvastgoed, wanneer de gemeente het vastgoed in wil zetten voor een publiek-maatschappelijk doel. De zogeheten reallocatieprocedure binnen de regeling Materieel Beheer.

Daarop heeft Panopticon aan het College gevraagd de Koepel te kopen van het Rijk en middels een AB-BC constructie aan haar door te verkopen ten behoeve van het publiek-maatschappelijke doel universitair onderwijs.

Inmiddels zijn de verkoopprocedure en de Nota van Ambities en Eisen gereed. De Nota van Ambities en Eisen is op 14 juli jl. vastgesteld door de Raad. Bij de behandeling van het stuk heeft de Raad twee moties aangenomen ten aanzien van de verkoop van het complex de Koepel waarin om nader (verkennend) onderzoek wordt gevraagd:

- 19.2 Motie 'Universiteit in de Koepel; een ABC'tje
- 19.3 herzien 'Motie Koepel: AB – tender – BC (zie bijlage).

In dit plan van aanpak wordt eerst de voorgestelde aanpak van motie 19.2 uiteengezet en vervolgens de voorgestelde aanpak voor motie 19.2. De moties zelf zijn in de bijlagen opgenomen, evenals de planning voor de uitvoering van de moties, vanaf aanneming tot voorleggen aan de raad.

## Voorstel aanpak motie 19.2

Gezien de overwegingen in de motie wordt het onderzoek specifiek gericht op het plan voor een University College in de Koepel van stichting Panopticon.

De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de University College bestaat uit een aantal onderdelen:

1. Ruimtelijk/programmatisch
2. Universitair onderwijs
3. Financieel
4. Reallocatieprocedure en AB-BC constructie

Per onderdeel wordt beschreven hoe de haalbaarheid en uitvoerbaarheid onderzocht wordt en door wie dit getoetst wordt.

### 1. *Ruimtelijk/programmatische haalbaarheid en uitvoerbaarheid*

1.1 Voldoet het plan aan de eisen zoals gesteld in de Nota van Ambities en Eisen p.39 + aanvulling?

Aan te tonen door:

Aanleveren door Panopticon:

- Beschrijving per eis hoe/op welke wijze voldaan wordt

Te toetsen door:

Gemeente Haarlem, afdeling Ruimtelijke Beleid

1.2 Wordt het plan beoordeeld als kansrijk in een quickscan ruimtelijke initiatieven?

Aan te tonen door:

Aanleveren door Panopticon:

- Uitwerking op schetsontwerp niveau van:
  - o zonering, functionele ordening op locatieniveau met kwaliteiten terrein inrichting, openbaarheid terrein, vergroening gebied, (verkeers)ontsluitingsprincipes, parkeeroplossingen;
  - o hoofdvorm en oriëntatie bebouwing, hoogtes, zichtlijnen;
  - o hoofdingeling bebouwing, functionele ordening op gebouwniveau met ontsluitingsprincipes, functieaanduiding per planonderdeel;
  - o gewenste beeldtaal, sfeer, indicatie materiaalgebruik;
  - o visualisaties;
- Berekening van de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke parkeernorm en een visie op welke wijze voorzien kan worden in de parkeerbehoefte met een verwijzing naar de tekeningen en het investeringsniveau en de businesscase;
- onderbouwing van de mate waarin voldaan wordt aan de ambities zoals gesteld in de Nota van Ambities en Eisen.

Te toetsen door:

Samenwerkende gemeentelijke afdeling conform regulier quickscan-procedure: Ruimtelijk Beleid; Openbare Ruimte & Verkeer; Groen & Water; Vergunningen; Onderwijs; Economie & cultuur.

## 2. Haalbaarheid en uitvoerbaarheid universitair onderwijs

2.1 Is het realistisch dat Panopticon in Haarlem universitair onderwijs gaat (laten) verzorgen van voldoende niveau en met voldoende studenten?

Aan te tonen door:

Aanleveren door Panopticon van bewijsstukken voor academische verankering

Te toetsen door:

Gemeentelijke afdeling Jeugd, Onderwijs en Sport

## 3. Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid<sup>1</sup>

Context:

Conform de reallocatieprocedure heeft de gemeente een voorkeurspositie bij de verkoop van het complex de Koepel, wanneer zijn het complex wil verwerven ten behoeve van een publiek maatschappelijk doel. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) geeft aan dat de gemeente in dat geval de marktwaarde moet betalen. De marktwaarde wordt bepaald met een taxatie op basis van de Nota van Ambities en Eisen. In deze fase wil het RVB de taxatiewaarde niet overleggen vanwege de mogelijkheid van later alsnog starten van een openbare verkoopprocedure. De enige mogelijkheid om de financiële haalbaarheid te toetsen in deze fase is wanneer de gemeente zelf opdracht geeft tot taxatie van het complex door een onafhankelijk taxateur. Er blijft dan een risico bestaan dat de taxatie door het RVB in latere fase hoger blijkt te zijn.

3.1 Kan Panopticon de marktwaarde van het complex betalen?

Aan te tonen door:

- Aanleveren door Panopticon van:
  - o Bod op het complex dat minimaal gelijk is aan de taxatiewaarde;
  - o Garantstellingen het bod met zekerheden over de verkoopvoorwaarden.
- Taxatie van het complex op basis van de Nota van Ambities en Eisen, in opdracht van de gemeente, door een onafhankelijk taxateur.

Te toetsen door:

- Gemeentelijke afdeling Vastgoed

3.2 Is de businesscase van Panopticon, inclusief koopsom tegen marktwaarde en bij de plannen passend investeringsniveau, duurzaam?

Aan te tonen door:

Aanleveren door Panopticon van:

- Onderbouwde investeringskosten van de verschillende bouwdelen inclusief parkeeroplossing en de inrichting van de openbare ruimte;
- Exploitatiebegroting over minimaal 10 jaren inclusief:
  - o uitgewerkt programma in vierkante meters per bouwdeel;
  - o opbrengsten;
  - o kosten inclusief beheerkosten;
  - o financiering van de koopsom en investeringskosten
  - o commitment van de beoogde eindgebruikers en/of beleggers in getekende verklaringen.

---

<sup>1</sup> Voordat het plan van aanpak voor motie 19.2 wordt vastgesteld, moet in overleg met het RVB bepaald worden of de resultaten van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de University College openbaar mag worden of geheim moet blijven.

Te toetsen door:

Onafhankelijke expert vastgoedexploitaties

4. *Haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een AB-BC constructie in het kader van de reallocatieprocedure*

- 4.1 Geeft de functie, en de omvang van de functie, universitair onderwijs in de plannen van Panopticon voldoende grond voor verwerving van het complex door de gemeente in het kader van de reallocatieprocedure?
- 4.2 Mag de gemeente, na verwerving van het complex voor het publiek/maatschappelijk doel universitair onderwijs, het complex één op één doorverkopen aan Panopticon middels een AB-BC constructie?
- 4.3 Onder welke voorwaarde mag de gemeente het complex één op één doorverkopen aan Panopticon ten behoeve van de functie universitair onderwijs?

Aan te tonen door:

Deze vragen worden ter beantwoording voorgelegd aan een onafhankelijke jurist met specialisatie in aanbesteden en verkoop van vastgoed door overheden.

## **Aandachtspunten en risico's motie 19.2**

Het laten onderzoeken van met name de financiële haalbaarheid van het plan Panopticon kent een aantal risico's

1. Indien de gemeente het complex niet koopt, en het Rijk daarom doorgaat met de openbare verkoop, kan Panopticon uitgesloten worden van deelname vanwege voorkennis.

Panopticon is op de hoogte van dit risico en heeft aangegeven niet te zullen deelnemen aan de openbare verkoop door het rijk, indien de AB-BC constructie niet tot stand komt. Omdat het Rijk uiteindelijk op hoogste bod selecteert, verwacht Panopticon niet te kunnen winnen van initiatieven met meer commerciële functies.

2. Indien uit motie 19.3 volgt dat aankoop door de gemeente t.b.v. het zelf verkopen middels een openbare aanbesteding / verkoopprocedure een mogelijkheid is, kan Panopticon uitgesloten worden van deelname aan de eventuele openbare aanbesteding / verkoop door de gemeente vanwege voorkennis.

Panopticon is op de hoogte van dit risico en heeft aangegeven niet te willen meewerken aan het onderzoeken van de haalbaarheid, indien de mogelijkheid bestaat dat de gemeente het complex aankoopt om een openbare aanbesteding te starten waarbij ze zelf de criteria bepaald. Omdat de criteria nog niet bekend zijn, kan Panopticon haar kansen nog niet inschatten en wil ze niet bij voorbaat uitgesloten worden.

Dit betekent dat motie 19.2 pas onderzocht kan worden nadat er duidelijkheid is over motie 19.3.



## Voorstel aanpak motie 19.3 herzien

De haalbaarheid van de voorgestelde procedure bestaat uit een aantal onderdelen:

1. Verkoop van het complex de Koepel door het Rijk aan de gemeente ten behoeve van het houden van een openbare aanbestedings/verkoop procedure
2. Aankoop van de Koepel door de gemeente ten behoeve van het houden van een openbare aanbestedings/verkoop procedure, en de risico's en consequenties daarvan.

Per onderdeel wordt beschreven hoe de haalbaarheid onderzocht zal worden.

1. *Verkoop van het complex de Koepel door het Rijk aan de gemeente*
  - 1.1 Is het RVB bereid het complex de Koepel te verkopen aan de gemeente wanneer de gemeente vervolgens zelf een openbare aanbesteding / verkoop procedure wil starten?
  - 1.2 Welke voorwaarden stelt het RVB bij verkoop met een dergelijk doel?

Context:

Na vaststellen van de Nota van Ambities en Eisen heeft het RVB aan het College een brief gestuurd over de reallocatieprocedure. In de brief stelt zij:

*"Alvorens het object te verkopen via een openbare inschrijving aan de markt, biedt het Rijksvastgoedbedrijf, decentrale overheden (provincies, gemeenten, waterschappen en dergelijke) een voorkeurspositie bij de verkoop. Dit om overheden tegemoet te komen in de uitvoering van hun publieke taak en om te voorkomen dat zij in een situatie komen dat zij moeten opbieden tegen concurrenten (speculanten) in de markt. Aan andere decentrale overheden is eveneens gevraagd of zij eventueel nog een publiekrechtelijke bestemming aan het object willen geven. Met een voorkeurspositie wordt slechts bedoeld dat het Rijksvastgoedbedrijf uw gemeente onder normale omstandigheden zonder concurrentie van anderen in de gelegenheid stelt het object te kopen voor de marktwaarde (hiervoor zal het object worden getaxeerd). Dit houdt niet in dat uw gemeente het recht heeft om van het Rijksvastgoedbedrijf te kopen. Een voorkeurspositie is namelijk een uitzondering op het openbaarheidsbeginsel en is bedoeld om het object een optimale herbestemming te geven in de publieke sfeer."*

Aan te tonen door:

Deze vragen worden ter beantwoording voorgelegd aan het Rijksvastgoedbedrijf

2. *Aankoop van de Koepel door de Gemeente Haarlem ten behoeve van het houden van een openbare aanbesteding/verkoop van het complex de Koepel door de gemeente*
  - 2.1 Welke risico's loopt de gemeente bij deze aankoop?
  - 2.2 Welke risico's loopt de gemeente bij het houden van een openbare aanbesteding / verkoopprocedure?
  - 2.3 Welke kosten en opbrengsten kan de gemeente verwachten bij de aankoop en verkoop middels een openbare aanbesteding / verkoopprocedure?

Aan te tonen door:

- Vragen 2.1 en 2.2 worden beantwoord door middel van risico analyse sessie met de afdeling vastgoed en de taxateur. (zie motie 19.2, vraag 3.1)
- Vraag 2.3 wordt beantwoord door deze voor te leggen aan de taxateur.

## **Infomeran Raad**

De resultaten van beide onderzoeken worden begin november aan het college voorgelegd, waarna de stukken naar de commissie en de raad gaan. Voordat de commissievergadering plaats vindt kan een technische sessie georganiseerd worden.

## **Bijlage 1: Motie 'Universiteit in de Koepel; een ABC'tje' (19.2)**

De gemeenteraad van Haarlem, in vergadering bijeen op 14 juli 2016,

### **Constaterende dat:**

- De Koepelgevangenis eigendom is van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB);
- De gemeente Haarlem een samenwerkingsovereenkomst (SOK) heeft gesloten met de RVB;
- Deze samenwerkingsovereenkomst heeft geresulteerd in een nota van ambities en eisen en een verkoopprocedure;
- Daarnaast de mogelijkheid tot een reallocatieprocedure is aangedragen;
- Deze procedure middels een AB—BC constructie de gemeente in staat stelt een andere partij aan te dragen;
- Deze clausule alleen geldt als die partij een publiek—maatschappelijke functie als hoofdfunctie nastreeft.

### **Overwegende dat:**

- De enige marktpartij die in haar plannen een publiek maatschappelijke functie als hoofdfunctie nastreeft, de stichting Panopticon is;
- Panopticon in haar plannen een University College in de Koepel wil vestigen;
- De gemeenteraad middels het aannemen van de motie "University College Haarlem" een jaar geleden nadrukkelijk de wens heeft geuit om de mogelijkheid van een University College in Haarlem te onderzoeken.

### **Verzoekt het college om:**

- De haalbaarheid van een University College in de Koepelgevangenis te onderzoeken middels de allocatieprocedure;
- In dit verkennend onderzoek garanties te geven omtrent de haalbaarheid en uitvoerbaarheid;
- Vervolgens de uitkomst van dit onderzoek aan raad voor te leggen.

## **Bijlage 2: Motie Koepel: AB – tender – BC (19.3 herzien)**

De Haarlemse gemeenteraad in vergadering bijeen op 14 juli 2016,

### **Constaterende dat**

- Er groot een groot draagvlak bestaat voor de plannen van Panopticum voor een universiteit, campus en hotel op het Koepelterrein.

### **Overwegende dat**

- De weg naar een nieuwe bestemming van de Koepel met zorgvuldigheid moet zijn geplaveid.
- Zulks transparantie en het ontbreken van staatssteun vereist waarbij de belangen van derden en van gemeente Haarlem moeten worden geborgd.

### **Draagt het College van B&W op**

- Onderzoek te doen naar de haalbaarheid van onderstaande procedure:
  - Zo spoedig mogelijk de AB transactie uit te voeren en de koepel te verwerven van het rijk.
  - Daarna zo spoedig mogelijk een openbare aanbestedings/verkoop procedure te starten waarbij de gemeente Haarlem zelf haar criteria kan formuleren.
  - Deze aanbesteding te omkleden met voldoende waarborgen om de belangen van de gemeente Haarlem zeker te stellen.

## **Bijlage 3: Planning**