

Gemeente Haarlem
College van Burgemeester en Wethouders
Grote Markt 2, 2011 RD Haarlem

Betreft: voorfinanciering Stichting Panopticon
Haarlem, 13 april 2019

Geachte College,

Dank voor het delen van de verscheidene scenario's rondom de voorfinancieringsopties. Zoals afgesproken in het bestuurlijk overleg d.d. 10 april jl. komen wij met een reactie via dit schrijven. Voordat we de scenario's inhoudelijk behandelen hebben wij er behoefte aan om eerst een aantal opmerkingen vooraf te maken.

In de commissievergadering en onder raadsleden wordt veelvuldig terugverwezen naar het verleden en afspraken die in dat verleden met Panopticon zijn gemaakt. Voorafgaand aan de verwerving van het Koepelcomplex zijn er in eerste instantie toezeggingen gedaan door de Universiteit van Amsterdam en Inholland dat zij medewerking wilden verlenen aan een Rijksbestedigd University College. Uiteindelijk leidde dit niet tot een akkoord. Vervolgens zijn de Vrije Universiteit en de Open Universiteit bereid gevonden een *liberal arts* opleiding vorm te geven. Hier is op het allerlaatste moment, afgezien van het plan, ondanks zeer uitgebreide inspanningen van onze stichting en de positieve bemoeienis van de gemeente Haarlem.

Stichting Panopticon heeft daarna andere geïnteresseerde, niet winst beogende onderwijsinstellingen benaderd om vergelijkbaar academisch onderwijs van de grond te krijgen. Dit heeft geleid tot overeenstemming met de Nederlandse Global School for Entrepreneurship en de Duitse SRH Gruppe. Gezien de onmogelijkheid een Nederlandse universiteit te binden helaas geen Rijksbestedigd onderwijs en pas na een bepaalde termijn academisch. De gemeente Haarlem heeft dit geaccepteerd en er is besloten om een Allonge te sluiten met daarin twee voorwaarden; binding van het academische onderwijs en een sluitende en extern goedgekeurde businesscase. Aan deze beide voorwaarden is inmiddels voldaan. Er ligt een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen SRH, GSE, Gemeente Haarlem, Panopticon en DUWO met daarin een uitgebreid en uitgewerkt plan voor academisch onderwijs inclusief studentencampus. Ook de business case is ingediend en door zowel de ambtenaren als een externe partij positief beoordeeld en door het college geaccordeerd.

Wij kunnen ons dan ook goed vinden het voorgenomen besluit van het college en zijn blij dat we dit mooie project voor de stad Haarlem kunnen vervolgen. Wij hebben tegelijk ook gehoord welke bezwaren er zijn bij de commissie Ontwikkeling. Dat betreuren wij ten eerste, gezien het feit dat zowel het onderwijsvoorstel als de business case positief zijn en wij solide partners aan ons hebben gebonden. Er is inmiddels tussen de verschillende huurders goede chemie ontstaan en het vertrouwen in elkaar en in het realiseren van het project is groot. De opmerkingen in de

raadscommissie gaan desondanks vooral over de mogelijke situatie dat het alsnog zou gaan mislukken, en niet over hoe de gemeente het project binnen de gemaakte afspraken kan versterken.

Met betrekking tot de financiële kant het volgende. Wij hebben de zaken goed op orde, beschikken over enig vermogen en tegelijkertijd kunnen wij dat vermogen niet inzetten om volgende stappen te zetten. Wij wijzen op artikel 20C lid 3 in de koopovereenkomst van maart 2017, dat uitdrukkelijk bedoeld is om te voorkomen dat onze stichting in de huidige situatie terechtkomt. Bij de uitkoop van Amvest en de verkoop van het omliggende terrein aan Elan Wonen en DUWO zijn de twee directiewoningen niet zijn verkocht aan DUWO en Elan. Bij levering aan Amvest waren deze woningen wél inbegrepen. Hierdoor ontstaat positief vermogen voor onze stichting. In artikel 20C staat dat vervreemding is toegestaan als dit nodig is om het academisch onderwijs mogelijk te maken. Daarvan is hier sprake. Het vervreemden van de directeurswoningen maakt het mogelijk het totale project te realiseren. We kunnen hiermee de benodigde resterende voorbereidingskosten voor onze rekening nemen, onder meer om bancaire en private financiers te contracteren.

Om dit project mogelijk te maken heeft stichting Panopticon in de afgelopen twee jaren veel plankosten gemaakt. Nu staan we aan de vooravond van de financiering. Op verzoek van de gemeenteraad is regelmatig aan de gemeente inzicht verschaft in de kosten van Panopticon en is er ook overleg geweest over wat te doen, mocht de gemeente haar terugkooprecht willen effectueren. Dit is tijdens het bestuurlijk overleg van d.d. 15 maart 2018 aan de orde geweest. In dit stadium is circa 1,5 mio. uitgegeven door zowel HBB als Panopticon. Deze investeringen en de nog nader te maken ontwikkelingskosten zijn overigens opgenomen in de business case.

Als we op dit moment naar de scenario's kijken, dan is onze eerste opmerking dat een tender op dit moment niet kan voorliggen. Wij hebben voldaan aan de voorwaarden die de gemeente aan ons heeft gesteld. Wij kunnen ons vinden in scenario #1 en scenario #2. Variant #3 waarbij HBB een lening verstrekt aan stichting Panopticon in ruil voor een garantie van de gemeente, is een scenario dat voor ons werkbaar is, maar waarbij overleg met HBB nodig is. Scenario #4 is alleen aan de orde als de voorwaarden van een tender tevoren helder zijn; dat lijkt op dit moment veel tijd te kosten, tenzij wordt teruggegrepen op de voorwaarden van het Rijksvastgoedbedrijf van destijds. Hierbij merken wij op dat de kosten voor de gemeente om een tender te organiseren hoog zijn en ons plan ruimschoots voldoet aan de gestelde eisen in de Nota van Ambities en Eisen. Scenario #5 is uiteraard voor ons uitgesloten en zullen wij gezien bovenstaande bestrijden.

Stichting Panopticon wil op grond van een positieve business case een ambitieus plan voor Haarlem realiseren. Om de gemeente meer comfort te bieden is Panopticon bereid de gemeente te betrekken bij het proces van financiering in de vervolgfase. Dit impliceert bijvoorbeeld een overleg tussen het Nationaal Restauratie Fonds, de Rabobank, de Triodos Bank en deskundigen op het gebied van private financiering. De inzet van dit traject is om bancaire instellingen te binden aan de financiering onder de enige ontbindende voorwaarde van een onherroepelijke

bouwvergunning. De rol van de gemeente is daarbij uiteraard volle inzet op de totstandkoming van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor functiewijziging van de Koepel. Inmiddels zijn de plannen van onze architecten zodanig dat deze goedkeuring kunnen verkrijgen van RCE en OMB.

In het vertrouwen u hierbij voldoende te informeren.

Met vriendelijke groet,

Adriaan Helmig
Voorzitter - Stichting Panopticon