



Onderwerp Aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst Academisch onderwijs Koepel	
Nummer	2018/814829
Portefeuillehouder	Botter, J. en F. Roduner
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kapteijn, K.
Telefoonnummer	023-5113979
Email	kkapteijn@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente wenst met de hierbij betrokken partijen afspraken te maken over de realisatie van het academisch onderwijs in de Koepel. Basis voor deze (concept) samenwerkingsovereenkomst is het definitieve 'Proposal' (voorstel) van Panopticon, SRH i.s.m. GSE en Stichting Duwo. Hierover heeft het college de raad onlangs via een informatienota geïnformeerd. Voor de uitvoering van dit proposal willen partijen een samenwerkingsovereenkomst aangaan, waarbij iedere partij als partner vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid een bijdrage levert. Het proposal is onlosmakelijk onderdeel van die overeenkomst. De gemeente heeft hierover een onafhankelijke second opinion opstellen.</p> <p>Met het oog op het zo groot mogelijk maken van de (economische) voordelen voor de Haarlemse regio, wil de gemeente zich binnen haar rol en verantwoordelijkheid inzetten om de condities te creëren zodat de academische opleiding zich in de Koepel kan vestigen en een campus wordt gerealiseerd . In de samenwerkingsovereenkomst is een voorbehoud opgenomen voor een besluit over het terugkooprecht. De SOK treedt niet eerder in werking dan het moment waarop de gemeente afziet van haar ontbindings- en terugkooprecht.</p>
Behandelveorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie.</p> <p>Naar aanleiding van de raadsinformatienota die onlangs is gestuurd aan de raad, hebben de wethouders in de commissie toegelicht dat het de bedoeling is om een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan, en dat een besluit over het terugkooprecht plaatsvindt voor 10 april 2019. Dit is ook verwoord in de genoemde informatienota: "Op 19 dec vindt op basis van het definitieve voorstel (proposal) een bestuurlijk overleg plaats met alle betrokken partijen om een concept samenwerkingsovereenkomst te bespreken, waarmee partijen zich als partners, ieder vanuit hun eigen rol, committeren aan het voorstel. Het college zal hiertoe op 11 december een voorstel voorbereiden, dat in januari aan de commissie Ontwikkeling ter bespreking zal worden voorgelegd. Daarna zal de gemeente een definitief besluit kunnen nemen over het terugkooprecht in relatie</p>

	tot het onderwijs. Volgens de koopovereenkomst vindt die toetsing na 24 maanden na levering plaats.”
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> • Besluit van het college ter afronding van de toetsing van de Letters of intent van Panopticon met onderwijspartners (2018/186410); hyperlink invoegen • Besluit over het aangaan van de Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon (2018/244277); hyperlink invoegen
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	<p>Het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit in te stemmen met:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Panopticon, SRH en GSE en Duwo, waarmee partijen gecommitteerd zijn tot uitvoering van het bijbehorende proposal (bijlage 1), volgens de afspraken zoals in de samenwerkingsovereenkomst zijn opgenomen, 2. het mandaat geven aan de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling om eventueel tekstuele verbeteringen en redactionele wijzigingen in de (concept) samenwerkingsovereenkomst door te voeren. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in april 2017 met de aan- en verkoop van de Koepel aan de Stichting Panopticon ingestemd onder voorwaarde dat Panopticon academisch onderwijs realiseert. In april van dit jaar heeft de gemeente aan Panopticon groen licht gegeven om met de genoemde private onderwijspartners SRH en GSE de plannen verder uit te werken. Het nieuwe college heeft daarbij een aantal voor haar belangrijke uitgangspunten meegegeven, te weten:

1. het onderwijsprogramma moet toewerken naar een academisch geaccrediteerde opleiding;
2. het onderwijsprogramma moet door de partijen zelf worden gefinancierd en men is niet afhankelijk van financiering door de gemeente;
3. aandacht voor de toegankelijkheid van de opleiding voor Nederlandse studenten, in het besef dat met de private partners andere uitgangspunten voor de business case gelden (i.c. niet gesubsidieerde en daarmee hoge collegegelden);
4. partijen zullen in het kader van het publiekrechtelijke spoor zelf voor een (goede ruimtelijke) onderbouwing moeten zorgdragen voor de overige functies;



5. bij de uitwerking dient toegewerkt te worden naar een sluitende business case voor de Koepel en het onderwijs.

De SRH en GSE hebben hiermee onder regie van Panopticon (hierna gezamenlijk te noemen: “de partijen”) een ‘proposal’ (voorstel) opgesteld, waarin ze onderbouwen op welke wijze ze invulling geven aan en willen investeren in het academische onderwijs. Partijen hebben het profiel van het academische onderwijs verbonden aan kansen voor het bedrijfsleven. Focus wordt gelegd op ondernemerschap, waarmee men een bijdrage levert aan een toekomstgerichte business van het MKB, met thema’s zoals circulaire economie, digitalisering en robotisering, e.d.

Naar aanleiding van een concept van het voorstel dat op 9 november jl. met partijen is besproken, heeft het college de raad via een raadsinformatienota onlangs geïnformeerd over de plannen. Dit ‘proposal’ (voorstel) is nu definitief en als **bijlage 2** bijgevoegd.

Partijen vragen in het voorstel de gemeente om mee te helpen bij het tot stand brengen van een Triple Helix. In deze keten versterken partijen het onderwijsaanbod door inschakeling van hun netwerk. Daarom is de gemeente ook contractpartij bij de samenwerkingsovereenkomst (hierna te noemen: “Sok”) die men wil sluiten (zie **bijlage 1**). Om die reden heeft de gemeente ook nog een onafhankelijke second opinion laten uitvoeren op het onderwijsvoorstel, voordat de Sok tijdens het Bestuurlijk Overleg op 19 december a.s. wordt besproken. Deze is positief over de realiteitszin van het proposal, al brengt deze ook enkele aandachtspunten in beeld (**bijlage 3**).

Partijen vragen nadrukkelijk *geen financiële bijdrage voor het onderwijs*. Dat kan overigens sowieso niet vanwege ongeoorloofde staatssteun. Wel ziet men de gemeente graag als partner, en vraagt men om ambtelijke en bestuurlijke inzet en commitment, ‘in natura’ bijdragen door te helpen: 1) om ingevoerd te raken in het regionale netwerk en zodoende de samenwerking met het bedrijfsleven te versterken, 2) het netwerk gebruiken om financiering aan te trekken om de toegankelijkheid verder te vergroten voor Nederlandse studenten met een kleine beurs (bovenop wat zij zelf doen) en tot slot 3) om actief te helpen de triple helix van de grond te brengen. Onder dat laatste valt bijvoorbeeld het meehelpen om subsidies aan te trekken (hiervoor zijn verschillende mogelijkheden), het meehelpen aan het opzetten van bv. een moderne universiteitsbibliotheek die ook voor publiek opengesteld kan worden, het definiëren van onderzoeksvragen die vanuit het gemeentelijke en regionale beleid naar voren komen en bijv. stimuleren om een bijzondere leerstoel te krijgen, en meehelpen om een integraal samenwerkingsinstituut/onderzoekscentrum op te richten, zoals bijvoorbeeld ook in Zeeland gebeurt. Ten behoeve van de rol van de gemeente Haarlem stelt het college nog een apart plan van aanpak op, waarin de consequentie voor de ambtelijke inzet inzichtelijk wordt gemaakt. De bijdrage van de gemeente is gebaseerd op ambtelijke en bestuurlijke inzet en moet passen binnen de publiekrechtelijke en Europese staatssteunkaders. Nb. De bijdrage van de gemeente mag niet worden gekwalificeerd in die zin dat de gemeente een partij ten onrechte bevoordeeld, als mede-ontwikkelaar kan worden gezien en/of de gemeente een overheidsopdracht heeft verstrekt.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit in te stemmen met:

3. het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Panopticon, SRH en GSE en Duwo, waarmee partijen gecommitteerd zijn tot uitvoering van het bijbehorende proposal (bijlage 1), volgens de afspraken zoals in de samenwerkingsovereenkomst zijn opgenomen,
4. het mandaat geven aan de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling om eventueel tekstuele verbeteringen en redactionele wijzigingen in de (concept) samenwerkingsovereenkomst door te voeren.

3. Beoogd resultaat

Met het aangaan van de Sok worden de afspraken, rollen en verantwoordelijkheden vastgelegd met als doel om binnen de in het 'proposal' genoemde termijnen (**bijlage 2**) te komen tot academisch onderwijs met campus op het Koepelsterrein. Het is bovendien de wens om het onderwijs en onderzoek te laten aansluiten bij de wensen en behoeften van het bedrijfsleven en hen te laten participeren en zo de zogenaamde triple helix vorm te geven.

Partijen nemen elk een eigen verantwoordelijkheid:

- De onderwijspartners SRH en GSE investeren voor eigen rekening en risico de komende jaren in bacheloropleidingen, die na enkele jaren het academisch niveau moet bereiken. Zij bouwen daartoe de opleiding stapsgewijs uit en bouwen tegelijkertijd aan de academische leeromgeving.
- Panopticon (her) ontwikkelt het Koepelgebouw, het administratiekantoor en de twee directeurswoningen tot een multifunctioneel gebouw met het onderwijs en onderzoek als hart.
- Duwo bouwt 250 studentenwoningen en maakt afspraken met SRH/GSE over afname ervan ten behoeve van de 'Koepelstudenten'.
- De rol van de gemeente is gericht op drie elementen. Deze dienen te passen binnen de Europese staatssteunkaders:
 - 1) inzet van het netwerk, om relaties te leggen naar het bedrijfsleven, andere overheden en (onderzoeks-)instituten; vanuit de gemeente zal met name worden ingezet om een samenwerking met InHolland op gang te brengen, waardoor een sterker cluster (triple helix) kan ontstaan rondom de thema's van het onderzoek en onderwijs;
 - 2) lobby en commitment, met name ook gericht op fondsvorming en aantrekken subsidies;
 - 3) actieve bijdrage aan de totstandkoming van een Haarlemse regionale triple helix. Dit betreft in eerste instantie capaciteitsinzet en meehelpen (bv subsidies te verwerven) om te komen tot een (openbare, multifunctionele) universiteitsbibliotheek, definiëren van beleidsvragen of het inzetten van een praktijkgerichte leerstoel t.b.v. onderzoek. Zie daartoe



ook de second opinion, p. 8 (**bijlage 3**).

Die triple helix heeft wederzijds voordeel: enerzijds raakt het academische onderwijs daardoor beter ingebed in Haarlem en omgeving. Anderzijds profiteert het bedrijfsleven van het academische onderzoek en onderwijs als de 'triple helix' tot stand komt.

4. Argumenten

Samenwerking met (deze) private partners biedt goede kans op academisch onderwijs in Haarlem

Haarlem heeft een lang gekoesterde wens op universitair onderwijs. De inhoud van het proposal sluit goed aan op de (zij het stapsgewijze) komst van academisch onderwijs. De kans op een succesvolle academische accreditatie door (deze) private onderwijsinstellingen is relatief groot, zie ook de second opinion (**bijlage 3**). De SRH en GSE zijn beide gerenommeerde partijen met veel kennis, netwerk en expertise, hetgeen de kans op succes reëel maakt. Het oorspronkelijke doel van Panopticon was om een University College volgens de Wet op het Hoger Onderwijs op te richten, die bekostigd onderwijs zou bieden. Omdat de opleiding privaat is en men geen gebruik maakt van rijksbekostiging, wordt geen 'macrodoelmatigheidstoets' uitgevoerd waarbij andere hoger onderwijsinstellingen om advies wordt gevraagd, welk advies door de minister in de praktijk vrijwel altijd wordt overgenomen. Omdat die andere hoger onderwijsinstellingen concurrenten zijn, is de kans groot dat zij negatief zouden adviseren. Elk voorstel voor een nieuwe door het rijk bekostigd college, vakgroep, of opleiding leidt immers tot meer druk op de rijksbekostiging. In de praktijk betekent dit dat op dit moment een private instelling vrijwel de enige reële kans biedt op academisch onderwijs. Vanwege de hoogte van de collegegelden (€13.500 voor de bacheloropleiding) zal men zelf toegevoegde waarde moeten creëren, omdat men zich anders uit de markt prijst.

De samenwerkingsovereenkomst is een logische vervolgstap na de Letters of Intent van januari 2018

De gemeente Haarlem heeft per brief d.d. 17 april 2018 aan Panopticon laten weten ruimte te bieden aan de uitwerking van de Letters of Intent met de SRH en de GSE. Wel is een aantal vragen en aandachtspunten meegegeven, ten aanzien van de entiteit, de naamgeving van de 'onderwijsvoorziening', de focus van het onderwijs, de rol van de universiteit van Wiesbaden, de wijze en basis waarop accreditatie wordt aangevraagd en de hoogte van de collegegelden inclusief het toegankelijk maken voor Nederlandse studenten met een kleine beurs. Deze worden met het opgestelde proposal beantwoord. Op een belangrijk onderdeel wijkt het af van de Letters of Intent, met name het tijdspad om te komen tot accreditatie (was het in de Letter of Intent nog eind 2019, nu wordt het academische niveau opgebouwd vanaf 2021 naar accreditatie in 2023). Het voorstel biedt anderzijds meer dan het oorspronkelijke plan. Dat betrof alleen een bacheloropleiding. De SRH en GSE hebben echter grotere plannen dan alleen een bacheloropleiding en hebben de intentie om ook een masteropleiding aan te bieden gerelateerd aan small en medium business (in het proposal wordt genoemd de master of Finance opleiding van de EBS University Wiesbaden).

Op grond van een proposal kunnen nu afspraken worden gemaakt over de realisatie. Die worden vastgelegd met de concept Sok. De Sok is daarmee een logische follow-up van de LOL's.

De Sok committeert de SRH en GSE over realiseren van academisch onderwijs

Ter zekerstelling en uitvoering van het gewenste academische onderwijsscenario met de zogenaamde triple helix, is een Sok tussen partijen noodzakelijk. Het 'proposal' dat partijen hebben ingediend, biedt nog geen garantie op de geraamde investeringen. Die investeringen is men bereid te doen als er ook afspraken worden gemaakt over samenwerking. In de Sok is de bijdrage, rol en verantwoordelijkheid van iedere partner vastgelegd. SRH en GSE investeren enkele miljoenen en willen dat alleen doen als zij in de gemeente een partner vinden. Door het aangaan van de Sok ontstaat commitment. Voor de gemeente speelt mee dat partijen ruime kennis en ervaring, en een track record hebben, in het positieve beeld dat de plannen realistisch zijn. Dat geeft vertrouwen om ook vanuit de gemeente een bijdrage te leveren (zie hierna) en om tot een succesvolle academische opleiding te komen. Dit wordt bevestigd door de second opinion (**bijlage 3**).

De Sok behoudt voldoende ruimte voor organische groei en ondernemerschap

De Sok committeert partijen om het proposal te realiseren. De second opinion (**bijlage 3**) benadrukt dat het contraproductief zou zijn om al te starre afspraken met strakke plannings te maken. Het opzetten van het academische onderwijs door een nieuwe speler in een bestaand onderwijslandschap, vergt ruimte voor aanpassingen van het inhoudelijke programma en flexibiliteit in de afspraken over planning. Men zal zich inzetten om academische accreditatie te behalen, maar garantie kan niet worden gegeven. Vastgelegd is om zich tot het uiterste in te spannen. Mocht dat toch niet slagen, dan is voor die situatie de mogelijkheid opgenomen voor een terugvaloptie. Het alternatieve plan bestaat uit een ander model voor academisch onderwijs, waartoe men zich in tweede instantie ook verplicht om het maximale te doen voor accreditatie. Bedacht moet worden dat de onderwijspartijen hierin het risico op imagoschade oplopen.

Triple helix, onderwijs, overheid en bedrijfsleven, realiseren

De gemeente kan helpen de economische voordelen zo groot mogelijk te maken. In de samenwerkingsovereenkomst committeert de gemeente Haarlem zich aan de inspanningsverplichting om de triple helix tot stand te brengen. Daarbij wordt met name gevraagd het netwerk van de gemeente in te zetten.

De SRH en GSE willen nadrukkelijk zoeken naar extra toegevoegde waarde door de verbinding met het bedrijfsleven te leggen. De positieve neveneffecten ('spin off') van het initiatief kunnen behoorlijk zijn, zoals extra economische groei en extra werkgelegenheid. Elders in het land worden er ook flinke bedragen geïnvesteerd in onderzoek en de academische leeromgeving. Een verschil is dat het hier gaat om privaat onderwijs, dat gebonden is aan het Europese staatssteunkader. Samenwerking tussen de University, het bedrijfsleven en overheden kan zorgen voor wederzijdse versterking. Het programma gericht op ondernemerschap, circulaire economie en digitalisering past



goed bij de ambitie van het college om bedrijven te helpen toekomstgericht, duurzamer en circulair te worden. Ook de MRA heeft duidelijke doelstellingen op dit vlak.

5. Risico's en kanttekeningen

De financiële risico's met het aangaan van de Sok zijn voor de gemeente beperkt

Er zijn geen directe financiële risico's voor de gemeente bij het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst, die liggen bij de investerende partners. Zij sluiten een onvoorwaardelijke huurovereenkomst met Panopticon (onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning). Juist het commitment van de gemeente is voor de investerende partijen een belangrijke voorwaarde, om een partner te hebben aan de gemeente.

Uit het Plan van Aanpak moet blijken hoeveel capaciteit vanuit de gemeente wordt ingezet /gewenst is. Het financiële risico voor de gemeente is gelegen in het feit dat de capaciteitsbijdrage (dit is vooral ambtelijke en bestuurlijke capaciteit) die gemoeid is met het aangaan van de Sok, niet kan worden opgevangen binnen bestaande kaders en leidt tot andere prioriteitsstelling en/of aanvraag van extra middelen of subsidies. Het beschikbaar stellen van extra financiële middelen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Uitwerking van gemeentelijke bijdrage volgt spoedig in een Plan van Aanpak

De bijdrage die de gemeente levert, kan op basis van het proposal en de Sok in beeld worden gebracht. Een Plan van Aanpak volgt daarom zodra de Sok ondertekend is, in het eerste kwartaal van 2019. Met het aangaan van de Sok committeert de gemeente zich aan een aantal zaken:

- 1) De publiekrechtelijke rol om op basis van het vast te stellen stedenbouwkundig plan de juridisch-planologische procedure(s) te voeren voor een bestemmingsplan (en omgevingsvergunningen); dit is financieel gedekt via de nog te sluiten anterieure overeenkomsten met Panopticon, Duwo en Elan Wonen;
- 2) Nog nader te bepalen ambtelijke en bestuurlijke inzet op 'Triple Helix'. In andere steden zoals Middelburg en Leeuwarden zorgt al enkele jaren een klein ambtelijke topteam samen met bestuurders voor een gedegen partnerschap. In Zeeland heeft dit mede geleid tot goede (regionale) samenwerking tussen de Hogeschool Zeeland en de Roosevelt Academy.

Risico op ongeoorloofde staatssteun moet worden vermeden

De gemeente Haarlem wordt met name gevraagd om 'in kind' (in natura) bijdrage te leveren, vooral door ambtelijke capaciteit. De gemeentelijke bijdrage is gebonden aan Europese staatssteunregels. Het Plan van Aanpak dat na het aangaan van de Sok wordt voorbereid, zal hierop worden getoetst.

Toegankelijkheid van het onderwijs

Aanvankelijk was het plan van Panopticon om een stichting University College op te richten, dat zou gaan om bekostigd onderwijs. Zoals onder paragraaf 4 is aangegeven, is de gemeente akkoord gegaan met de Letters of intent met SRH en GSE, en met privaat onderwijs als alternatief. De consequentie hiervan is dat het collegegeld door het ontbreken van de rijksbijdrage per student (circa 15.000 euro in 2016, exclusief collegegeld) veel hoger is (€13.500 voor de bacheloropleiding). Desalniettemin hebben de GSE en SRH zelf binnen hun business case (gebaseerd op de aanname dat 40% buiten de EU afkomstig is) voor een aantal Nederlandse studenten met een kleine beurs, mogelijkheden gevonden om het collegegeld te halveren tot € 6750. Zij vragen andere partners om te helpen een fonds te creëren waarmee verdere reductie mogelijk is, dan wel meer Nederlandse studenten korting te geven. De uitwerking ervan moet nog plaatsvinden. Aangezien de gemeente de wens heeft om een breed toegankelijke universiteit te hebben, ligt het voor de hand dat de gemeente zich in elk geval gaat inzetten hiervoor.

Samenwerking met InHolland Haarlem

Zoals ook in de second opinion wordt aangegeven, komt het academische onderwijs terecht in een regio waarin al veel (bekostigd) hoger onderwijs is gevestigd. Om een succes te kunnen worden, en om de voordelen voor Haarlemse economie zo groot mogelijk te maken, is samenwerking met InHolland cruciaal en de startup campus SUCH gestart in 2015 cruciaal, en moet vanaf het begin nagedacht worden hoe samengewerkt kan worden. De gemeente kan daarin een goede rol vervullen (**bijlage 3**).

De definitieve tekst van de Sok in het Nederlands

Vanwege het inhoudelijke internationale overleg met de SRH, is gewerkt met een Engelse tekst van de concept Sok. Deze is inmiddels getransformeerd in een Nederlands juridisch gecontroleerd document. Het concept hiervan is momenteel bijgevoegd (**bijlage 1**). Die moet dan vervolgens worden vertaald naar het Engels door een beëdigde vertaler, onder verantwoordelijkheid van de Panopticon/GSE/SRH. Deze zal separaat en tegelijkertijd akkoord moeten worden verklaard door de andere partners, daarom is op dit moment nog niet zeker of alle partners zich er achter scharen. Mede hierom is er ruimte nodig om nog kleine en redactionele wijzigingen aan te kunnen brengen.

Er is een kans dat het academisch onderwijs niet wordt geaccrediteerd

De SRH en GSE hebben veel kennis en ervaring om het proposal te realiseren. Ook is gebleken dat zij goede juridische adviseurs in de arm hebben genomen (**bijlage 4**). Het feit dat zij een accreditatiemanager aanstellen, wekt vertrouwen. De second opinion (**bijlage 3**) geeft aan, dat het creëren van academisch onderwijs vanuit hbo-programmas' en in een transnationale samenwerking 'geen uitgebreid beproefde route' is. Ondanks dat partijen ervaring hebben, de kennis en knowhow in huis hebben, voldoende in staat zijn tot de genoemde investeringen, is garantie op succesvolle accreditatie nooit vooraf te geven.



Om dit het hoofd te bieden, is in de Sok een maximale inspanningsverplichting opgenomen, om het alsdan op andere wijze te verkrijgen. Mocht het voor het uitgewerkte plan in het proposal niet zijn gelukt, dan zijn andere modellen denkbaar die ook op academisch niveau geaccrediteerd kunnen worden. In de aanloop naar het proposal is namelijk gesproken over nog drie andere modellen voor academisch onderwijs. Dit geeft het vertrouwen dat ook een plan B mogelijk is. In de Sok is de verplichting opgenomen om – alsdan – een plan B op te stellen en zich voor de accreditatie daarvan in te spannen.

In de Sok is ook toegevoegd dat SRH en GSE - mochten zij onverhoopt toch geen academische accreditatie behalen - niet direct met hun activiteiten hoeven te stoppen. Dat is vanwege de jarenlange investeringen en er alles aan gedaan hebben de academische accreditatie te behalen. Echter er wordt een huurovereenkomst van SRH en GSE met Panopticon aangegaan voor de periode van 10 jaar. In het (concept) huurcontract staat dat het huurcontract eenzijdig kan worden opgezegd bij het niet ontvangen van onherroepelijke bouwvergunning of realisatie project. Het contract eindigt automatisch na 10 jaar, tot 12 maanden voor het einde hiervan heeft de huurder de optie om met 5 jaar te verlengen. In de speciale provisos wordt de optie aan beide partijen gegeven om bij het niet behalen van de accreditatie het huurcontract eenzijdig te beëindigen. Hiermee is het risico maximaal afgedekt. Ook kan één van de partijen na vijf jaar de overeenkomst opzeggen als de opleiding verlies maakt.

De Sok wordt aangegaan onder voorbehoud van opzeggen van het terugkooprecht

De gemeente heeft op grond van de Allonge op de koopovereenkomst met Panopticon nog een ontbindingsrecht (met terugkoopmogelijkheid) op grond van artikel 20A lid 2, 3 en 4, of te wel een 'terugkooprecht'. Dit geldt tot het moment waarop Panopticon aan de ontbindende voorwaarden heeft voldaan. Kortgezegd dat het academisch onderwijs is geregeld en financiering van het Koepelgebouw is verzekerd (onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning). Het college is zich ervan bewust dat het ontbindingsrecht enerzijds een blokkade vormt voor de onderwijspartijen om te investeren, en anderzijds voor Panopticon om financiering voor de herontwikkeling aan te kunnen trekken.

Het aangaan van de Sok levert commitment van de partners om het academisch onderwijs te realiseren. Voor de financiering van de herontwikkeling van de Koepel is er nog geen zekerheid. Daarom wil het college een second opinion laten uitvoeren op de business case zodra Panopticon de contracten met huurders heeft en er zicht is op de financiering, naar verwachting in januari 2019. Pas op grond van een sluitende business case die blijkt uit de second opinion, volgt een collegebesluit over het ontbindingsrecht, waarop vervolgens een zienswijze wordt gevraagd van de raad. De Sok wordt aangegaan onder voorbehoud van dit besluit; indien de gemeente haar ontbindingsrecht zou inroepen, dan zijn de partijen niet meer aan de Sok gebonden. Dit is ook op deze wijze opgenomen in artikel 7 van de Sok.

Afwijkende afspraken over het ontbindingsrecht conform artikel 20A dienen te worden vastgelegd in een 2^e allonge op de koopovereenkomst. In die allonge zou dan bijvoorbeeld als extra

ontbindingsgrond kunnen worden opgenomen het niet verkrijgen van financiering en/of het niet verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning op een bepaalde datum.

Rol van Panopticon verandert

Met het aangaan van de Sok komt het initiatief van Panopticon in een andere fase, namelijk die van de voorbereiding van het onderwijs én van de bouw. In deze fase krijgt Panopticon als drager van het initiatief een andere rol, namelijk die van facilitator van de samenwerking, en – als eigenaar van het Koepelgebouw – die van ontwikkelaar van de herontwikkeling van de Koepel tot een multifunctioneel gebouw met naast het onderwijs onder meer culturele voorzieningen, horeca, start-ups en een filmhuis. In de op te stellen anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de Koepel en de campus en de vergoeding van gemeentelijke kosten daarvoor. In de Sok zijn heldere afspraken gemaakt ten aanzien van het academische onderwijs. Ook wat er gebeurt als het na alle inspanningen niet mogelijk blijkt om de academische accreditatie te verkrijgen. Naar de gemeente blijft Panopticon vooralsnog contractpartner.

6. Uitvoering

- De advisory boards van SRH en GSE nemen medio december een besluit tot het aangaan van deze samenwerkingsovereenkomst en de huurovereenkomst met Panopticon, hetgeen beide een investeringsbeslissing vergt. Zij nemen die beslissing onder het voorbehoud van het terugkooprecht van de gemeente, en onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Op 19 december vindt op basis van het definitieve concept Sok een bestuurlijk overleg plaats met alle betrokken partijen om deze overeenkomst te bespreken.
- Panopticon rondt op zo korte mogelijke termijn de huurovereenkomsten af en trekt de financiering aan van NRF, private investeerders en de banken.
- In de loop van januari dient Panopticon de businesscase in ter toetsing van een second opinion, onderbouwd met de huurovereenkomsten met SRH en GSE, filmtheater en horeca, en financiering (in elk geval de achtergestelde lening van het NRF).
- Nadat op 19 december is gebleken dat alle partijen voldoende mandaat hebben om de overeenkomst te ondertekenen, kan een definitieve Sok ter ondertekening worden opgesteld. De definitieve versie is in het Nederlands, met een beëdigde vertaling naar het Engels.
- Ingeval een positieve behandeling bij alle partijen leidt tot ondertekening van deze Sok, zal mede op grond van de second opinion op de businesscase (op of na 10 april 2019) een besluit aan de raad worden voorgelegd over het terugkooprecht met eventueel afwijkende /aanvullende afspraken hieromtrent in een concept Allonge.
- Duwo, Elan en Panopticon ronden naar verwachting in januari/februari 2019 het Stedenbouwkundig Plan af dat als basis zal dienen voor het nieuwe bestemmingsplan.



7. Bijlagen

1. Concept Samenwerkingsovereenkomst, d.d. 17 december 2018
2. Proposal, Panopticon, SRH en GSE, Duwo, d.d. 17 december 2018
3. Advies en Second opinion, d.d. 12 december 2018
4. Verklaring van Hobeon over juridische advisering, d.d. 14 december 2018