



Analyse onderwijs voorwaarden

Beschrijving

Beoordeling van het onderwijsvoorstel (Proposal) van de SRH en GSE aan de voorwaarden zoals vastgelegd in artikel 20A lid 2 van de koopovereenkomst en de in april 2018 door het college geformuleerde uitgangspunten.



Bijlage 4. Analyse voorwaarden onderwijs

Conclusie

De gemeente heeft in voorjaar 2018 aan Panopticon de ruimte gegeven om met de SRH en GSE de plannen voor een private bacheloropleiding uit te werken. In november hebben de SRH en GSE onder regie van Panopticon het 'Proposal' gepresenteerd. Met het in december genomen besluit om de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch onderwijs in de Koepel' aan te gaan met de SRH, GSE, Panopticon en Duwo, wil het college graag de volgende stap zetten naar het academisch onderwijs. Het plan voor het onderwijs (van SRH en GSE het 'Proposal') komt tegemoet aan de uitgangspunten die dit college heeft geformuleerd. Zo ligt er een duidelijk plan dat toewerkt naar academisch onderwijs, waar partijen zelf in investeren zonder financiële bijdrage van de gemeente, en heeft men een begin gemaakt met het verbeteren van de toegankelijkheid voor Nederlandse studenten. Tegelijk voldoet Panopticon nog niet aan de voorwaarden zoals die formeel waren vastgelegd in de koopovereenkomst artikel 20A lid 2. Zo is de huurovereenkomst nog niet ondertekend en de entiteit is nog niet opgericht. SRH en GSE willen dit doen na de ondertekening van de Sok. Ook is voor de academische accreditatie een langer benodigd tijdpad geschetst. Al deze aspecten zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel (Sok), en daarmee is een ondertekende Sok het maximaal haalbare resultaat. Met het ondertekenen van de Sok binden partijen zich om de plannen te gaan realiseren. De partijen zullen vervolgens gaan investeren nadat de gemeente het ontbindingsrecht heeft laten vervallen.

Achtergrond

Gemeente Haarlem en Stichting Panopticon hebben op 15 maart 2017 een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de verkoop van de Koepel. De Koepel is aan de stichting verkocht, en alleen onder die voorwaarde, om er universitair onderwijs te realiseren. Het doel was om (geaccrediteerd) academisch onderwijs naar Haarlem te krijgen en via die weg de Koepel te behouden, open te stellen voor het publiek en mogelijk een positieve spinoff te krijgen voor de werkgelegenheid en de economie. Onder die voorwaarden kreeg Panopticon een unieke kans, en is de selectie via bieding niet doorgegaan. Van belang is dat de ontwikkeling daarom aan die voorwaarden voldoet. Omdat op het moment van verkoop nog geen zekerheid over het universitaire onderwijs kon worden gegeven, is een ontbindingsrecht met terugkoopoptie ingebouwd in de koopovereenkomst. Doel van dit terugkooprecht is tweërlei: 1) om te borgen dat stichting Panopticon zich houdt aan afspraken m.b.t. het vestigen van hoger (academisch) onderwijs in de koepelgevangenis; 2) om te voorkomen dat de stichting zonder overleg met de gemeente Haarlem zou overgaan op een plan dat commercieel aantrekkelijker is dan een onderwijsbestemming, of de Koepel zou vervreemden als zij er niet in zou slagen om het onderwijs te realiseren. Overigens is er ook (nog steeds) een vervreemdingsverbod van kracht. Zie **bijlagen 6 en 3**.

Voorwaarden Koopovereenkomst artikel 20A



In de koopovereenkomst zijn twee toetsingsmomenten vastgelegd waarop beoordeeld kan worden in hoeverre Panopticon voldoet aan de **voorwaarden** benoemd in artikel 20A lid 1 en 2 van de koopovereenkomst. Die voorwaarden waren opgenomen met als doel om te waarborgen dat de plannen worden nagekomen waarvoor de aankoop van de Koepel was bedoeld. Indien Panopticon niet voldoet, dan heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te ontbinden en het gebouw terug te kopen.

Het eerste moment was 9 maanden na levering (na 10 januari 2018). Stichting Panopticon heeft daartoe enkele 'Letters of Intent' (Loi) overlegd. Op grond van de toetsing van deze LOI's aan de voorwaarden van artikel 20A lid 1 van de koopovereenkomst, besproken met de commissie Ontwikkeling (8 februari, 22 februari en 2 maart 2018), en op grond van een aanvullende brief van Panopticon, heeft de gemeente ingestemd met de LOI's en aan Panopticon de ruimte gegeven om met de SRH en GSE als partners de plannen voor de academische bacheloropleiding uit te werken. Dit is vastgelegd in een brief aan Panopticon, waarbij het college de behoefte heeft geuit aan een integraal plan voor het onderwijs en aan de door Panopticon aangekondigde samenwerkingsovereenkomst.

Het tweede toetsingsmoment is 24 maanden na levering, (na 10 april 2019). Dan zou er een academisch geaccrediteerde Stichting University College of 'gelijkwaardige onderwijsvoorziening' in het leven zijn, met wie een langlopend huurcontract is gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening. De vraag is of Panopticon daaraan voldoet.

Uitgangspunten van het college

Het nieuwe college heeft echter op basis van het coalitieakkoord duidelijke uitgangspunten geformuleerd voor het vervolg, om een herstart te kunnen maken met het project. Het oorspronkelijke doel om een University College te realiseren was immers van de baan en met de geboden ruimte :

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.

Het college heeft met deze criteria ruimte geboden aan Panopticon en haar partners om de onderwijsplannen uit te werken. De eerste drie criteria betreffen de onderwijsplannen. De andere twee betreffen het Stedenbouwkundig Plan en de Business Case voor de herontwikkeling van het gebouw. De beoordeling of wordt voldaan aan de voorwaarden die besloten liggen in de koopovereenkomst kan niet dan ook niet los worden gezien van de hierboven genoemde eerste drie uitgangspunten. Deze uitgangspunten komen daarom hieronder ook aan de orde.



Beoordeling op grond van uitgangspunten college

Wat het college betreft, komen SRH en GSE met de plannen tegemoet aan de drie uitgangspunten van het college op het gebied van onderwijs. Het 'Proposal' en de samenwerkingsovereenkomst zien toe op het realiseren van het academische onderwijs, voorlopig in de vorm van een bacheloropleiding. Het plan voorziet in het geleidelijk opbouwen van een academische leeromgeving, zodat de academische accreditatie verkregen wordt. De SRH wil bovendien graag ook een masteropleiding en PhD studenten in de Koepel realiseren, zodat er een volwaardiger opleiding ontstaat. Voor de accreditatie is tijd nodig, maar het plan voorziet in het toewerken naar dat niveau. De SRH en GSE hebben de kennis, expertise en ervaring om dat tot een succes te maken. Bovendien wil men zich graag committeren middels het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst, waar behalve Panopticon, SRH en GSE en Duwo ook de gemeente partner is, waarbij ieder vanuit hun eigen rol kan helpen om het plan te realiseren. Het vormgeven en realiseren van het onderwijs inclusief accreditaties, doen partijen geheel zelf en daarmee is aan een belangrijk uitgangspunt van het college voldaan. Dat hebben SRH en GSE nogmaals bevestigd per brief (**bijlage 5**).

Het derde uitgangspunt is een lastige; partijen zijn niet in de positie om een rijksbekostiging van €15.000 per student te ontvangen, en kan de Business Case alleen sluitend zijn door hogere collegegelden te heffen. Toch is binnen de Business Case ruimte gemaakt om een deel van de Nederlandse studenten, die met een krappe beurs, tegemoet te komen en het collegegeld te halveren. Men verzoekt om, indien de gemeente daar veel waarde aan hecht, met hen een fonds op te zetten om tot verdere verbetering van de toegankelijkheid te kunnen komen. Wat het college betreft, heeft SRH/GSE hiermee een belangrijke stap gezet en tonen zij zich betrokken om verdere stappen te willen zetten.

Beoordeling op grond van artikel 20A lid 2

Dit artikel luidt als volgt:

"Ingeval Koper niet binnen [24 maanden] na de datum van Levering ten genoegen van Verkoper kan aantonen dat (i) Koper een academisch geaccrediteerde Stichting University College Haarlem in het leven heeft geroepen die de Universitaire Voorziening zal gaan exploiteren, en (ii) dat zij met genoemde stichting een langlopend huurcontract heeft gesloten voor de verhuur van ruimtes ten behoeve van de Universitaire Voorziening, heeft Verkoper het recht, doch niet de verplichting, deze koopovereenkomst kosteloos te ontbinden door het uitbrengen van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan Koper."

Aan deze voorwaarden wordt nog niet voldaan:

- (i) In de 'Samenwerkingsovereenkomst Academisch Onderwijs in de Koepel' is vastgelegd dat SRH en GSE een Entiteit (stichting zonder winstoogmerk) oprichten die de academische opleiding gaat opzetten en exploiteren. Die Entiteit (stichting) is dus nog niet opgericht. **In dit geval neemt de gemeente genoegen met de samenwerking met de SRH en GSE en de door hen op te richten entiteit, waarvoor de samenwerkingsovereenkomst een waarborg biedt.**



- Er bestaat volgens de WHW geen ‘academische accreditatie’ voor een stichting University College. Academische accreditatie kan alleen worden verbonden aan een opleiding. De GSE betreft een erkende Rechtspersoon hoger onderwijs (RPHO). Als hiermee bedoeld zou zijn dat het academische niveau van een Haarlemse entiteit verzekerd moet zijn (hetgeen het geval zou zijn geweest indien een University College door een Nederlandse universiteit zou zijn opgericht), dan wordt is die vertegenwoordigd door de SRH. Dat is reeds als voldoende beoordeeld in april 2018. Als hiermee bedoeld zou zijn dat de academische opleiding zelf reeds geaccrediteerd moet zijn, dan is daar nog niet aan voldaan (maar dat was ook niet ingeval er een University College zou worden opgericht). ***In dit geval neemt de gemeente genoeg met de inspanningsverplichtingen de SRH en de GSE om de wo-bacheloropleiding te ontwikkelen die door de NVAO moet worden geaccrediteerd, waarvoor de samenwerkingsovereenkomst een waarborg biedt.***
- (ii) Er is een concept huurovereenkomst en er ligt een door SRH en GSE ondertekende intentieverklaring dat zij de huurovereenkomst zullen aangaan. Men wil zich echter pas committeren aan deze huurovereenkomst als ook de andere partners dat doen, dus op het moment dat de Sok wordt ondertekend. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 jaar, hetgeen is te kwalificeren als een langdurige periode. Deze periode kan worden verlengd met tweemaal vijf jaar. In de huurovereenkomst zijn tot in detail de aantallen vierkante meters van de verhuurde ruimten, inclusief dubbelgebruik van bepaalde ruimten, opgenomen. De overeenkomst kwalificeert daarmee als een volwaardige huurovereenkomst. De huurovereenkomst wordt aangegaan door de GSE en SRH voor de nieuwe entiteit, die volgens de huidige afspraken beide vertegenwoordigingsbevoegd zijn voor de nieuwe entiteit. De nieuwe entiteit treedt na oprichting in de plaats van SRH en GSE en zal vervolgens gebonden zijn aan de afspraken in de huurovereenkomst. Overigens kunnen beide partijen de huurovereenkomst beëindigen als achteraf blijkt dat, ondanks tijdige aanvraag en maximale inspanningen door de SRH/GSE, er geen accreditatie voor de beoogde opleiding is verkregen. ***In dit geval neemt de gemeente genoeg met een huurovereenkomst die zal worden ondertekend door de oprichters van de op te richten Entiteit (stichting), waarvoor de samenwerkingsovereenkomst een waarborg biedt.***