Heerlen

Zuyd Hogeschool ZUYD

Definitieve versie

INTENTIEOVEREENKOMST INITIATIEFFASE

Haalbaarheidsonderzoek inzake huisvesting Zuyd Hogeschool

DE ONDERGETEKENDEN:

1. STICHTING Zuyd Hogeschool, statutair gevestigd en kantoorhoudende Nieuw-Eyckholt 300 te (6419 DJ) Heerlen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14060995, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer dr. L.D. Verburgh, voorzitter College van Bestuur Zuyd Hogeschool en heer O.B. van Nugteren MLD, vicevoorzitter College van Bestuur Zuyd Hogeschool,
   hierna te noemen: **'Zuyd Hogeschool'**,

en

2. DE PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON gemeente Heerlen, bezoekadres Geleenstraat 27 te 6411 HP te Heerlen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14128451, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. R. Wever zulks ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van 19 juli 2022, kenmerk: BWB_22001637,
   hierna te noemen: **'Gemeente'**;

De ondergetekenden sub 1 en 2 worden voor zover bepalingen van deze intentieovereenkomst (hierna te noemen: **'Overeenkomst'**) betrekking hebben op alle ondergetekenden, hierna tezamen aangeduid als: **'Partijen'**;

OVERWEGENDE DAT:

a. Als onderwijsinstelling Zuyd Hogeschool te maken heeft met een aantal ontwikkelingen in het onderwijsveld die van invloed zijn op haar onderwijsconcept en huisvesting, niet alleen ten aanzien van het gebouwencomplex maar ook ten aanzien van de omgeving. De huidige locatie van Zuyd Hogeschool aan de Nieuw-Eyckholt 300 te Heerlen als gevolg hiervan enerzijds een forse overmaat kent en anderzijds qua interactie met de omgeving op langere termijn niet passend meer is, reden waarom Zuyd Hogeschool mogelijkheden wenst te verkennen die

Paraaf Zuyd Hogeschool [redacted]

Paraaf Gemeente [redacted]

zien op het verhuizen van haar onderwijsvoorziening thans gevestigd aan Nieuw-Eyckholt 300 te Heerlen naar een kleinere locatie in het centrum van Heerlen.

b. Herhuisvesting van instellingen in het voortgezet, hoger en universitair onderwijs in het centrum van Heerlen goed past binnen de ambities die Gemeente voor het centrum van Heerlen heeft.

c. Huisvesting van onderwijsinstellingen in het centrum van Heerlen een fundamentele gamechanger voor de centrumontwikkeling en een vliegwiel zal zijn waarmee eerdere en toekomstige investeringen nog beter zullen renderen. Het wordt het gezien als grote meerwaarde voor het stimuleren van levendigheid en bedrijvigheid in het centrum van Heerlen en het versterken van sociaal-economisch klimaat in de stad.

d. In het door de gemeenteraad vastgestelde ambitiedocument "Samen maken we het centrum" als ook in het nieuw coalitieakkoord 2022-2026 de ambitie van de Gemeente is opgenomen om het voortgezet, hoger en academisch onderwijs terug te krijgen in het centrum van Heerlen. Daarbij wordt onder meer gestuurd op het in de praktijk brengen van alle kennis, kunde en praktijkplekken die de (wetenschappelijke) onderwijsinstellingen hebben om de enorme maatschappelijke uitdagingen van stad en regio aan te pakken.

e. Gemeente een alliantie met de Provincie Limburg zoekt om de verhuisbeweging van het onderwijs naar de binnenstad van Heerlen te ondersteunen.

f. Partijen constateren dat hun afzonderlijke ontwikkelvisies elkaar versterken en samenkomen tot een gemeenschappelijk belang.

g. Partijen met inachtneming van ieders rol en verantwoordelijkheden willen samenwerken door gezamenlijk een initiatieffase door te lopen teneinde te verkennen of een verhuizing van Zuyd Hogeschool naar het centrum van Heerlen haalbaar is en zo ja binnen welke randvoorwaarden, hierna te noemen: **'Initiatieffase'**.

h. Zuyd Hogeschool initiator en trekker is voor het opzetten en doorlopen van de Initiatieffase.

i. Gemeente hierin zal ondersteunen met kennis, kunde en advies en leveren capaciteit om resultaat initiatieffase op te leveren.

j. Partijen de kosten die zij in de Initiatieffase maken te zijner tijd wensen in te brengen in een nog nader te duiden Samenwerkingsverband.

k. Partijen in deze Overeenkomst de kaders waarbinnen de Initiatieffase plaats dient te vinden en de onder j genoemde financiële randvoorwaarde van die Initiatieffase wensen vastleggen.

Paraaf Zuyd Hogesch[redacted]

Paraaf Gemeent[redacted]

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1 Definities en interpretatie

1.1 In deze Overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de daarachter staande betekenis indien zij beginnen met een hoofdletter, tenzij uit deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Deze begrippen kunnen zonder verlies aan betekenis in meer- of enkelvoud in deze Overeenkomst worden gebruikt.

1.1.1 Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.

1.1.2 Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

1.1.3 Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.

1.1.4 Gemeente: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerlen.

1.1.5 Initiatieffase: de verkenning en het onderzoek naar de haalbaarheid voor de verplaatsing van Zuyd Hogeschool naar het centrum van Heerlen voor de volgende aspecten:

- Een voorlopig programma van wensen (ruimtelijk/functioneel),
- De financiële haalbaarheid en inzet financiële instrumentarium,
- De inzet van het publiekrechtelijk en planologisch instrumentarium,
- De strategiebepaling t.b.v. de ontwikkelstrategie,
- Het bepalen samenwerkingsvormen in relatie tot ontwikkelstrategie, e.e.a. zoals verwoord in het Stappenplan,
- Verantwoordelijkheden die partijen jegens elkander voor de periode volgend op de initiatieffase wensen aan te gaan.

1.1.6 Kosten: de directe interne dan wel externe kosten die Gemeente en Zuyd Hogeschool sedert 1 januari 2021 ieder voor zich maken die betrekking hebben op de Initiatieffase.

1.1.7 Overeenkomst: deze intentieovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Considerans en Bijlagen.

1.1.8 Samenwerkingsverband: een nog nader te duiden juridische constructie (bijv. een overeenkomst, een PPS, GEM of Joint venture, etc) die Partijen in het kader van de verhuizing van Zuyd Hogeschool naar het centrum van Heerlen zullen aangaan zodra uit besluitvorming waarmee de Initiatieffase wordt afgesloten, de verhuizing voorstelbaar is gebleken zodat Partijen besluiten een vervolgfase (Definitiefase) in te gaan om de resultaten uit de Initiatieffase nader uit te werken, en waarin Partijen in die vervolgfase hun Kosten in het kader van de Initiatieffase voor vergoeding wensen in te brengen.

1.1.9 Stappenplan: het stappenplan Initiatieffase verplaatsing Zuyd Hogeschool d.d. 12 juli 2022, waarin staat omschreven binnen welke rollen en verantwoordelijkheden Zuyd Hogeschool en Gemeente het proces van de Initiatieffase willen doorlopen en welke actoren binnen de gestelde planning de producten en activiteiten die daarvoor nodig zijn, opleveren.

Paraaf Zuyd Hogesch[redacted]

Paraaf Gemee[redacted]

1.1.10 Zuyd Hogeschool: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde privaatrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerlen.

1.2 De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in de Overeenkomst wordt verwezen, maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.

1.3 Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend de overzichtelijkheid.

1.4 Verwijzingen in de Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in de Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2 Samenwerking, doel, scope en resultaat Initiatieffase

2.1 Vanuit de ambitie die Zuyd Hogeschool heeft voor haar organisatie en onderwijsvoorziening en vanuit de ambitie die Gemeente heeft met betrekking tot de herhulsvesting van onderwijsinstellingen in het centrum van Heerlen willen Zuyd Hogeschool en Gemeente samenwerken aan het verkennen en onderzoeken van de haalbaarheid om een verhuisbeweging van Zuyd Hogeschool van haar huidige locaties naar het centrum van Heerlen te bewerkstelligen door middel van het doorlopen van een Initiatieffase.

2.2 Het doel van de Initiatieffase is het verkennen van in elk geval de navolgende aspecten:
i. de kansen, richting en (on)mogelijkheden, afhankelijkheden en risico's van verplaatsing van de huidige onderwijsinstelling van Zuyd Hogeschool aan Nieuw-Eyckholt 300 te Heerlen naar het centrum van Heerlen;
ii. het bepalen van kaders (uitgangspunten en randvoorwaarden) en haalbaarheid voor de ruimtelijke, programmatische, financiële aspecten met betrekking tot de centrumlocatie;
iii. het bepalen van de route met betrekking tot een samenwerkings- en ontwikkelstrategie en de gewenste samenwerkingsvorm, inclusief het eventueel inzetten van publiekrechtelijk en planologisch instrumentarium voor wat betreft de locatie in het centrum van Heerlen;
iv. de mogelijkheden en het opstellen van een aanvraag voor de EZK aanvraag Impulsaanpak winkelgebieden.

2.3 De Initiatieffase wordt doorlopen volgens het Stappenplan initiatieffase verplaatsing Zuyd Hogeschool dat als Bijlage 1 is toegevoegd.

2.4 De scope van de Initiatieffase is de verplaatsing van de Zuyd Hogeschool naar het centrum van Heerlen, de (herontwikkelings)mogelijkheden van de achter te laten locatie vloeien voort uit de gewenste verhuizing en zijn voor het bepalen van de haalbaarheid van de gewenste verhuizing daarmee onlosmakelijk verbonden.

Paraaf Zuyd Hogeschool [redacted]

Paraaf Gemeente [redacted]

2.5 Partijen sluiten de Initiatieffase af met een concluderende rapportage over hetgeen wat de producten uit de Initiatieffase als resultaat hebben opgeleverd op basis waarvan Partijen voor zich bepalen of de beoogde verplaatsing naar het centrum van Heerlen voorstelbaar is (go / no go-besluit).

Indien uit de Initiatieffase blijkt dat de door Partijen beoogde verplaatsing naar het centrum van Heerlen in potentie haalbaar (voorstelbaar) is, zullen zij zich inspannen een vervolgovereenkomst met elkaar te sluiten waarin de samenwerking in de vervolgfase (Definitiefase) en de kaders voor die vervolgfase (Definitiefase) met betrekking tot het nader uitwerken van de ruimtelijke, financiële en juridische randvoorwaarden aangaande de verplaatsing inclusief de huidige locatie worden vastgelegd.

Artikel 3 Duur Overeenkomst

Partijen hebben de verwachting de Initiatieffase op 31 december 2022 te hebben afgerond. Besluitvorming over de Initiatieffase is voorzien in Q1-2023. Partijen komen overeen dat deze Overeenkomst tot en met 31 maart 2023 loopt.

Deze Overeenkomst kan door Partijen worden verlengd.

Artikel 4 Wijze van samenwerking, planning

4.1 Partijen richten gezamenlijk een projectgroep op die bestaat uit deelnemers van Zuyd Hogeschool en Gemeente en die op periodieke basis overleg voert. In deze projectgroep wordt actief en gezamenlijk opgetreden en worden alle onderwerpen besproken die noodzakelijk zijn om de Initiatieffase te doorlopen aan de hand van het Stappenplan.

In deze projectgroep wordt de totstandkoming van de producten en activiteiten genoemd in het Stappenplan gezamenlijk voorbereid en besproken alvorens deze stukken ter besluitvorming aan de bevoegde organen binnen de organisatie van Partijen aan te bieden. Bijsturing van uitgangspunten kan niet dan nadat Partijen daarover overeenstemming hebben bereikt en daarover besluitvorming door de bevoegde organen binnen de organisatie van Partijen heeft plaatsgehad

4.2 Zuyd Hogeschool treedt hierin op als initiator en trekker van het haalbaarheidsonderzoek en Gemeente als facilitator. In haar faciliterende rol levert de Gemeente kennis en kunde, advies, capaciteit/mankracht om de activiteiten en producten uit het Stappenplan te kunnen opstellen.

Artikel 5 Kosten

De beoogde verhuizing van de onderwijsvoorziening van Zuyd Hogeschool aan Nieuw-Eyckholt 300 te Heerlen is zowel voor Zuyd Hogeschool als voor Gemeente een complexe en risicovolle aangelegenheid. Om deze ambitie te kunnen realiseren wensen Partijen in samenwerking en binnen randvoorwaarden een proces te doorlopen met als beoogd doel een concrete verhuizing van

Paraaf Zuyd Hogeschool [redacted]

Paraaf Gemeente

Zuyd Hogeschool naar het centrum van Heerlen. Gemeente is in dat kader bereid in de Initiatieffase een rol aan te nemen die verder reikt dan een puur publiekrechtelijke faciliterende rol. Gelet op de samenwerking tussen Partijen in dezen, spreken Partijen af dat zij hun Kosten bij een gebleken voorstelbaarheid van de verhuisbeweging van Zuyd Hogeschool naar het centrum van Heerlen in een Samenwerkingsverband kunnen inbrengen.

Deze Overeenkomst bestaat uit 7 pagina's en van deze Overeenkomst maakt 1 Bijlage een integraal en onverbrekelijk onderdeel uit.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud, door Ontwikkelaar ondertekend te Heerlen op 21 juli 2022 en door de Gemeente ondertekend te Heerlen op _____ 2022.

Zuyd Hogeschool

[redacted]

Zuyd Hogeschool

[redacted]

[redacted]

drs. R. Wever

[redacted]

Paraaf Zuyd Hogeschool

Paraaf Gemeente

BIJLAGE INTENTIEOVEREENKOMST

1. **Stappenplan Initiatieffase verplaatsing Zuyd Hogeschool d.d. 12 juli 2022**

Paraaf Zuyd Hogesch[redacted]

Paraaf Gemeente:

Heerlen

Zuyd Hogeschool ZUYD

Stappenplan initiatieffase huisvestingsonderzoek Zuyd Hogeschool
Datum: 12 juli 2022

Fase:		**Initiatieffase verplaatsing Zuyd Hogeschool (ZHS)**
1.	**Doel:**	Verkenning en onderzoek haalbaarheid voor de verplaatsing van Zuyd Hogeschool voor de volgende aspecten - Voorlopig programma van wensen (ruimtelijk/functioneel), - Financiële haalbaarheid en Inzet financiële instrumentarium - Inzet voor publiekrechtelijk en planologisch instrumentarium - Strategiebepaling (actief of faciliterend grondbeleid) gemeente t.b.v. de ontwikkelstrategie - Bepalen samenwerkingsvormen in relatie tot ontwikkelstrategie - EZK aanvraag impulsaanpak winkelgebieden
2.	**Resultaat:**	Beslisdocument resultaat initiatieffase verkennen haalbaarheid t.b.v. go / no go besluit opstart volgende fase (definitiefase)
3.	**Organisatie**	ZHS- Gemeente werken samen en doorlopen de initiatieffase samen met de volgende rolverdeling: Rol ZSH: *Initiator / trekker* voor initiatief verplaatsing ZHS Rol Gemeente: *Facilitator* - > met raad en daad terzijde staan, d.w.z. ondersteunen met kennis, kunde en advies en leveren capaciteit om resultaat Initiatieffase op te leveren
4.	**Doorlooptijd:**	juli 2022 – maart 2023

Wat is nodig? **Activiteiten en producten**	**Wie levert wat?**			**Indicatieve werkplanning/ doorlooptijd**
	Zuyd Hogeschool	**Samen:** **ZHS en Gemeente**	**Gemeente**	
1. Intentieovereenkomst initiatieffase				
Resultaat: een intentieovereenkomst voor het doorlopen van de initiatieffase voor het verkennen van de haalbaarheid van de verplaatsing Zuyd Hogeschool				Juli 2022
2. Opstellen basis/werkdocument "Kansen verzilveren"				
- Werkdocument strategische samenwerking, inhoudelijke synergie, gezamenlijke ambgitie en herhuisvesting Zuyd Hogeschool *Resultaat: basis/werkdocument "Kansen verzilveren"*	Opstellen		Faciliteren	Juli 2022
3. Opstellen ruimtelijk / programmatische wensen huisvesting HSZ op voorkeurslocatie				
Af te leiden uit punt 2: - Welke eisen worden gesteld aan voorkeurslocatie (ruimtelijk / stedenbouwkundig, functioneel, kwalitatief); - Uitwerken ruimtelijk / programma van wensen HSZ voorkeurslocatie: aantal m2, functies, welke faculteiten /onderdelen HSZ,(ruimtelijke) kwaliteiten etc. - Wat is de gewenste opleverdatum? - Welke strategie (actief of faciliterend grondbeleid) hangt de gemeente aan nav punt 2 en de uitwerkingen genoemd in dit punt 3?	Opstellen Opstellen Info aanleveren		Faciliteren Faciliteren	augustus - oktober 2022

Resultaat: - *Een concept plan / voorlopig programma van wensen voorkeurslocatie als input voor stap 4* - *Een advies aan de directie en B&W Heerlen.*				
4. Principe keuze voor een samenwerkingsvorm	**Opstellen**		**Opstellen**	
5. Uitwerking samenwerkingsvorm				
- Inzichtelijk maken investeringskosten en (vastgoed)opbrengsten - Financieringsarrangement / betaalbaarheid - Financierbaarheid verwervingen (hoe te financieren- >instrumentarium ZSH - Analyseren optimalisatie in relatie tot kosten en opbrengsten opstellen HSZ *Resultaat:* - *Investeringskosten nieuwbouw en (vastgoed) opbrengsten* - *grondkosten (sloop, sanering, bouwrijpmaken, verwervingen)* - *Financieel instrumentarium* - *Samenwerkingsvorm*	Opstellen, Info leveren Opstellen, info leveren Opstellen, info leveren Opstellen, Info leveren		Faciliteren Faciliteren Faciliteren Faciliteren	September- december 2022
6. Inzet instrumentarium				
6a Publiekrechtelijk instrumentarium - Voorbereidingsbesluit **6b Inzet grondinstrumentarium afhankelijk van samenwerkingsvorm** - Uitgangspunt: faciliterend grondbeleid op basis van 1 t/m 5 - Indien aan de orde garantie afname				September - december 2022

7 Samenwerkingsconstruct				
- Opstellen samenwerkingsconstruct op basis van resultaten uit 1 t/m 6	Opstellen		Opstellen	Januari 2023
8 EZK aanvraag				
- Voorbereiden en opstellen EZK aanvraag impulsaanpak winkelgebied t.b.v. 2e tranche	Info aanleveren		Opstellen met ondersteuning van stadsregio Parkstad	September - november 2022
9 Besluitvorming initiatieffase				
- Voorbereiding besluitvorming Gemeente – College van Bestuur Zuyd Hogeschool			Faciliteren	Februari - maart 2023
10 Communicatie				
- Opstellen Communicatiestrategie	Opstellen		Faciliteren	Doorlopend

Toelichting wie levert wat?
Uitgangspunt= Samenwerken aan (tussen) producten
Opstellen = Primair verantwoordelijk voor betreffende activiteit en opstellen product
Faciliteren = Faciliteren initiatief verplaatsing HSZ door te ondersteunen met kennis, kunde en advies en leveren capaciteit / mankracht t.b.v. betreffende activiteit en product