



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met portefeuillehouder (PO)

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

## **Student en Stad, ISC**

---

### **1. Aanleiding.**

Al enige tijd is bekend dat er vanuit internationale studenten veel behoefte is aan een internationale ontmoetingsplek. Vanaf de start van de aanpak van Student en Stad in 2013 lag er tevens de vraag vanuit de gemeenteraad om te onderzoeken of het mogelijk was een internationale studentenvereniging/club (ISC) te realiseren. Het zou een plek dienen te zijn voor studenten voor dagelijkse ontmoetingen, culturele evenementen, feesten, presentaties en workshops.

In het bestuursakkoord "Wij Maastricht" in 2014 werd het actieprogramma student en stad onderstreept waarin voor de ISC als relevante punten:

- "Het actieprogramma student en stad wordt samen met de UM verder actief vorm gegeven en uitgevoerd. Een International Students Club is hier onderdeel van."
- "Extra inzet op de jeugdcultuur...ondermeer voor de groeiende internationale studentengemeenschap."
- De Timmerfabriek wordt een bruisende, populaire, culturele hotspot"

De UM en de gemeente Maastricht hebben gezamenlijk meer dan 15 locaties onderzocht op geschiktheid voor de vestiging van een ISC. Deze analyse heeft in juni 2014 geleid tot een shortlist van drie locaties: Timmerfabriek, Vrijthof 23 en Augustijnenkerk.

In de tweede helft van 2014 is een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd naar alle drie de locaties. Daarbij is de Timmerfabriek als preferente locatie door partijen naar voren gekomen. Dit vanwege de functionele mogelijkheden die hier geboden worden, de mogelijkheden voor samenwerking met de reeds in de Timmerfabriek gevestigde Muziekgieterij en Bureau Europa, vanwege het exploitatiemodel en vanwege gunstige omgevingsfactoren.

Om de ontwikkeling van de ISC een stap verder te brengen wordt voorgesteld deze intentieovereenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders vast te stellen.

### **2. Relatie met bestaand beleid.**

De actie vloeit voort uit het actieprogramma student en stad, zoals vastgesteld in 2013, evenals een motie eerder van dit jaar om te onderzoeken hoe zo spoedig tot een internationale studentenclub (ISC) te komen.

### **3. Gewenst beleid en mogelijke opties**

Partijen spreken met elkaar af de ontwikkeling van de ISC een stap verder te brengen waaraan partijen uitvoering willen brengen. Doel is dit binnen 6 maanden na ondertekening van de intentieovereenkomst af te ronden, doch uiterlijk eind 2015. Doel is om alle werkzaamheden uit te



voeren die vereist zijn om tot een haalbare ontwikkeling te komen. Indien deze deadline niet gehaald wordt, dan kunnen partijen elkaar schriftelijk informeren dat de afspraken uit de intentieovereenkomst komen te vervallen.

**4. Duurzaamheid en gezondheid.**

n.v.t.

**5. Personeel & Organisatie.**

n.v.t.

**6. Informatie en automatisering.**

n.v.t.

**7. (Duurzame) aanbestedingen.**

n.t.v.

**8. Beheersparagraaf IBOR.**

n.v.t.

**9. Financiën**

De financiële kaders zullen in een realisatieovereenkomst tussen partijen nader dienen te worden uitgewerkt. Het betreft zowel kosten voor de huur, voorschot servicekosten als de hoogte en verdeling van de investeringskosten.

In het raadsvoorstel Timmerfabriek zoals vastgesteld in de raad van 28 oktober 2014 is voor het bouwdeel zuid reeds aangekondigd dat we samen met de UM onderzoeken of de ISC hier gevestigd kan worden. Een eerste verkenning laat zien dat een investering van €0,8 - €1,0 mln. noodzakelijk is.

In het budget van de Timmerfabriek is ca. €0,2 mln. beschikbaar voor basisvoorzieningen als sanitair en logistieke ruimten voor het gehele zuidelijk bouwdeel (begane grond en verdieping). Verder is er rekening mee gehouden dat het zuidelijk deel minimaal € 0,1 mln. per jaar aan huur op moet brengen. Het ISC zal een belangrijk deel van de verhuurbare oppervlakte in beslag nemen. Uit de lopende gesprekken met de UM blijkt dat zij er van uitgaan dat de gemeente een relatief lage huur in rekening brengt, waardoor de ISC als een reguliere paracommerciële studentvoorziening kan worden geëxploiteerd. Ook gaat de UM er vanuit dat de noodzakelijke investeringen welke niet in de huur verrekend kunnen worden, gezamenlijk gedragen worden. In dat kader onderzoeken we of een subsidie van Elisabeth Strouven een betere businesscase op kan leveren.

In de komende periode onderzoeken we gezamenlijk de haalbaarheid. Gegeven de uitgangspunten van de UM, zal geen kostendekkende exploitatie binnen het huidige gemeentelijk budget mogelijk zijn. Afhankelijk van de verdere uitwerking van het PvE en mogelijke subsidies, komen we bij de programmabegroting 2016 met een nadere afweging.

**10. Voorstel.**

1. Instemmen met de gemaakte bestuurlijke afspraken door wethouder Student en Stad, zoals vastgelegd in bijgevoegde intentieovereenkomst.
2. De financiële kaders de komende periode uit te werken ten behoeve van een realisatieovereenkomst en vast te stellen bij de begrotingsbehandeling 2016.



**11. Vervolg / Planning.**

(zie voorstel)

Collegenota

**Intentieovereenkomst  
Universiteit Maastricht en  
Gemeente Maastricht**

**Met betrekking tot de vestiging van de  
International Students' Club in de Timmerfabriek**

**11 februari 2015**



***Gemeente Maastricht***

**De partijen:**

1. **Unversiteit Maastricht**, gevestigd aan de Minderbroedersberg 4-6 te (6211 LK) Maastricht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Prof.dr. Martin Paul, voorzitter van het College van Bestuur, hierna te noemen: "UM".

2. **Gemeente Maastricht**, gevestigd aan de Markt 78 te (6211 CL) Maastricht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Mieke Damsma wethouder Student en Stad, hierna te noemen "de gemeente".

De partijen voormeld hierna gezamenlijk aan te duiden als "partijen".

**Nemen in aanmerking dat:**

- a. In april 2013 door partijen in het kader van het gezamenlijke project Student en Stad is besloten tot de oprichting van een International Students' Club (ISC), teneinde een ontmoetingsplek voor internationale en internationaal georiënteerde studenten te realiseren. Een belangrijk neven doel is tevens het verminderen van overlast voor omwonenden ten gevolge van grootschalige thuisfeesten door het bieden van een geschikt alternatief.
- b. De ISC een plek dient te bieden aan studenten voor dagelijkse ontmoetingen (woonkamerfunctie), culturele evenementen, feesten, presentaties/workshops, lezingen en vooral voor het organiseren van eigen initiatieven voor de doelgroep.
- c. De ISC een para-commercieel en besloten karakter dient te krijgen, waardoor het alleen toegankelijk is voor (aspirant)leden. Dit om concurrentie met omliggende horecazaken te voorkomen.
- d. In juni 2013 een aanvang is gemaakt met het onderzoek naar de mogelijkheid voor de vestiging van een ISC in Maastricht. UM en de gemeente hebben ruim 15 verschillende locaties onderzocht op geschiktheid. Daarbij rekening houdend met de functionele wensen maar ook met omgevingsfactoren zoals overlast. Deze uitgebreide analyse heeft in juni 2014 geleid tot een short-list van drie locaties:
  - 1) Timmerfabriek, Boschstraat 5-7, Maastricht
  - 2) Vrijthof 23, Maastricht
  - 3) Augustijnen Kerk ("Awwe stiene"), Mariastraat 5-9, Maastricht
- e. In de tweede helft van 2014 een haalbaarheidsanalyse is uitgevoerd naar alle drie de locaties. Daarbij is de Timmerfabriek als preferente locatie door partijen naar voren gekomen vanwege de functionele mogelijkheden die hier geboden worden, de mogelijkheden voor samenwerking met de reeds in de Timmerfabriek gevestigde Muziekpleterij en Bureau Europa, vanwege het aantrekkelijke exploitatiemodel en vanwege de gunstige omgevingsfactoren voor deze locatie.
- f. Partijen het nu zeer gewenst achten de ontwikkeling van de ISC een stap verder te brengen en daartoe de ontwikkeling te benoemen en vast te leggen in een Intentieovereenkomst (hierna te noemen: "de Intentieovereenkomst"). Partijen willen de onderhandelingen voortzetten en intensiveren.
- g. Partijen de komende maanden de financiële kaders in detail uit zullen werken om deze vervolgens in een aparte Realisatieovereenkomst vast te leggen. Doel is om dit binnen 6 maanden na ondertekening van deze Intentieovereenkomst af te ronden, doch uiterlijk eind 2015.

- h. Een ander aantal actiepunten door partijen nog nader uitgewerkt dienen te worden zodat partijen kunnen komen tot de Realisatieovereenkomst, waarvoor deze Intentieovereenkomst de marsroute uitzet. Partijen behouden zich het recht voor om de onderhandelingen voor deze overeenkomst te beëindigen, zonder dat dit verplichtingen over en weer met zich mee brengt.

en komen het navolgende overeen:

#### Artikel 1: doel van deze overeenkomst

De doelstellingen van partijen bij de totstandkoming van deze overeenkomst zijn:

- Om de intentie uit te spreken tot de ontwikkeling van een ISC in de Timmerfabriek en al die werkzaamheden uit te (laten) voeren die vereist zijn om hier tot een haalbare ontwikkeling te komen.
- Nadat partijen definitief akkoord gaan met deze Intentieovereenkomst, overgegaan zal worden tot nadere onderhandelingen en tot slot het sluiten van een bindende Realisatieovereenkomst tussen partijen, binnen 6 maanden na ondertekening van de Intentieovereenkomst, doch uiterlijk eind 2015. Indien deze deadline niet gehaald wordt, dan kunnen partijen elkaar schriftelijk informeren dat de afspraken uit de Intentieverklaring komen te vervallen, zonder dat dit verplichtingen - van welke aard dan ook - met zich mee brengt over en weer.

#### Artikel 2: rol van de partijen

- I. **Universiteit Maastricht of de door haar aangewezen exploitant:** is eerste en enige gegadigde voor de huur van alle ruimten in de Timmerfabriek die als ISC worden aangemerkt zoals vastgesteld in bijlage 1 (Voorlopig vlekkenplan ISC). Indien de huurovereenkomst door de exploitant wordt opgezegd, dan heeft de UM als eerste boven derden het recht de huurovereenkomst met de gemeente over te nemen tegen dezelfde condities. Voor de gemeente is de UM dus de financiële garantiepartner gedurende de gehele looptijd van het huurcontract. Mocht de door de UM aangewezen exploitant om welke reden dan ook de activiteiten in de Timmerfabriek (moeten) staken, dan zal de UM het huurcontract en alle daaruit voortvloeiende verplichtingen van de exploitant overnemen onder dezelfde condities.
- II. **Gemeente Maastricht:** is eigenaar van de Timmerfabriek en eerste verantwoordelijke voor het publiekrechtelijke proces.

#### Artikel 3: toepasselijk recht en geschillen van overige bepalingen

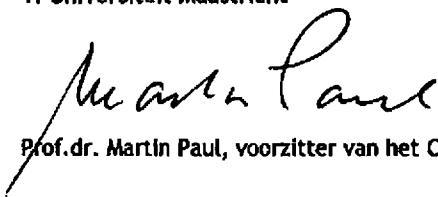
- 1. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 2. Deze overeenkomst komt pas tot stand na positieve en formele besluitvorming door de daartoe bevoegde organen binnen partijen en na rechtsgeldige ondertekening van deze overeenkomst door partijen.
- 3. Komt de positieve formele besluitvorming niet tot stand, dan zal geen der partijen enig recht op de ander kunnen doen gelden en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten rechten ontleend worden.
- 4. Interne kosten worden door partijen aan zich gehouden. Dat wil zeggen dat ieder der partijen zijn eigen kosten draagt die verband houden met (de onderhandelingen van) deze overeenkomst.

5. Geen der partijen kunnen enige rechten ontlenen aan of verplichtingen afleiden uit deze intentieovereenkomst voor wat betreft de verdeling van de externe kosten (huur- en investeringskosten). Externe kosten worden opgedragen na goedkeuring door partijen. Over de hoogte en verdeling hiervan worden nadere afspraken gemaakt en deze worden bindend vastgelegd in de Realisatieovereenkomst.
6. Partijen zijn gerechtigd andere partijen aan zich te binden maar alleen na schriftelijke goedkeuring door partijen. Partijen kunnen hun goedkeuring alleen op zeer gewichtige grond, hetgeen schriftelijk dient te worden aangetoond, onthouden.
7. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze overeenkomst zal bindend zijn tussen partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle partijen bij deze overeenkomst.
8. Indien één of meer bepalingen van de overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt of blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij het doel en de strekking van de te vervangen regeling.
9. In geval tussen de onderhavige overeenkomst en de daarvan deel uitmakende bijlagen of tussen de bijlagen onderling tegenstrijdigheden voorkomen, dan gelden de afspraken uit deze Intentieovereenkomst.

**ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOLD ONDERTEKEND TE MAASTRICHT**

OP 11 februari 2015

1. Universiteit Maastricht



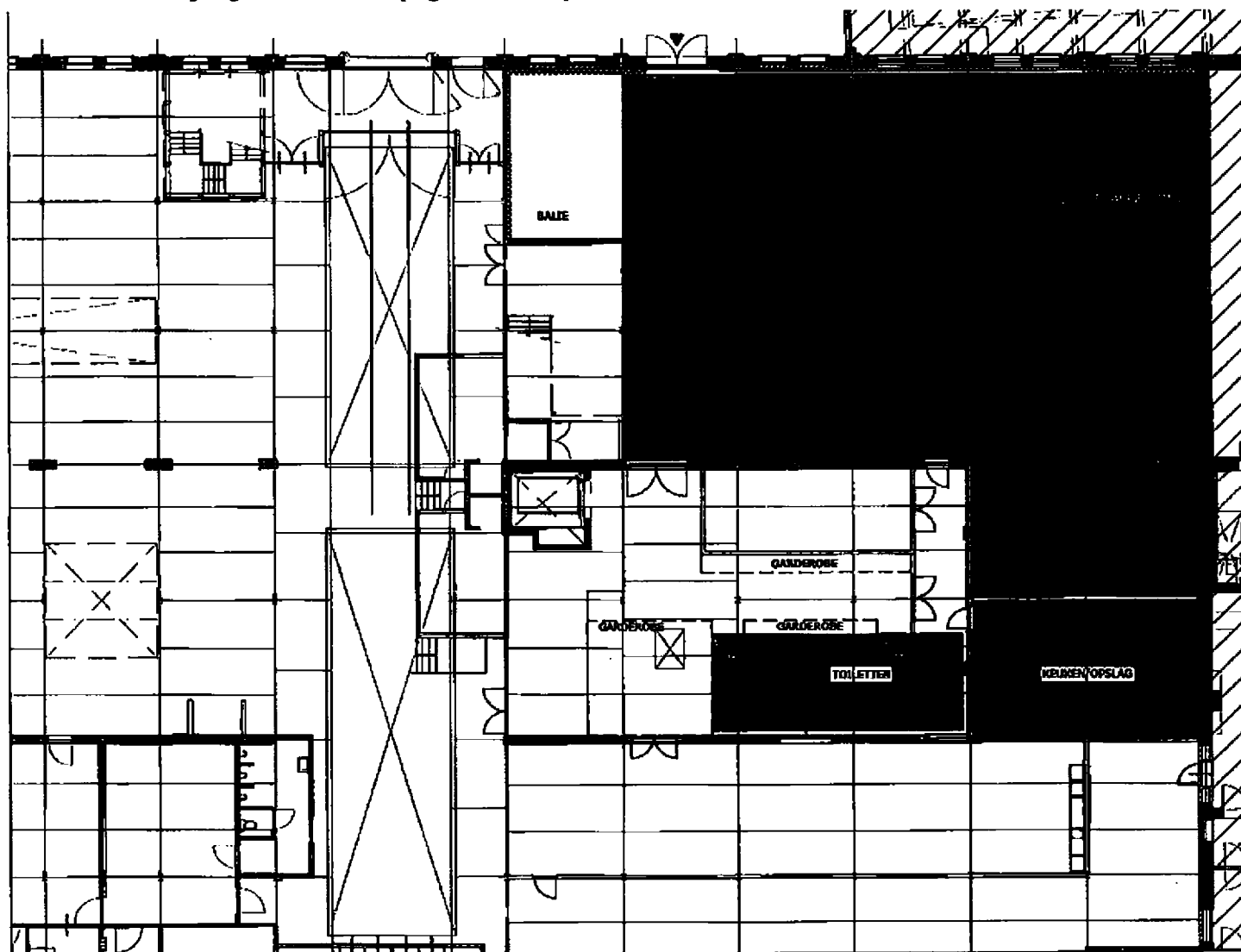
Prof.dr. Martin Paul, voorzitter van het College van Bestuur

2. Gemeente Maastricht



Mevrouw Mieke Damsma, wethouder Student en Stad

## Bijlage 1: Voorlopig vlekkenplan ISC



Totale oppervlakte = +/- 700 m2

Nadere afstemming en invulling in overleg met Muziekgieterij/Bureau Europa