

INTENTIEOVEREENKOMST Kennispark Twente te Enschede

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Universiteit Twente, gevestigd en kantoorhoudende te (7522 NB) Enschede, Drienerlolaan 5, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen: "UT";
 2. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Enschede, zetelende te (.....) Enschede,, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen: "Gemeente";
 3. de Stichting Gebiedsorganisatie Kennispark, statutair gevestigd te Enschede en kantoorhoudende aan de Hengelosestraat 500, 7521 AN te Enschede en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82415994, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.W. Lucas - Smeerdijk, hierna te noemen: "SGK"; en
- en
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ASR Dutch Science Park Custodian B.V., statutair gevestigd te Utrecht en kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 10, (3584 BA) te Utrecht en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74110543, te dezen handelend voor ASR Dutch Science Park Fund een fonds voor gemene rekening, gevestigd en kantoorhoudende te (3584 BA) Utrecht, Archimedeslaan 10, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ASR Dutch Science Park Management Company B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd ASR Real Estate B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.G.M. Joosten, hierna te noemen: "ASR DSPF";

hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij";

in aanmerking nemende dat:

- A) UT en de Gemeente eigenaar zijn van diverse gronden en gebouwen gelegen op het Kennispark Twente, zoals nader aangegeven op de als bijlage 2 bij deze intentieovereenkomst gevoegde tekening (hierna: de "Locatie");
- B) UT en de Gemeente al geruime tijd de ambitie hebben om op de Locatie een hoogwaardig kennisgedreven ecosysteem te ontwikkelen (hierna: "Science Park");
- C) De meerwaarde van het Science Park is dat de onderwijs- en onderzoeksinstituten en technisch innovatieve en hoogwaardige bedrijven elkaar over en weer kunnen versterken;
- D) Tot op heden is dit onvoldoende gelukt. Een belangrijke reden hiervoor is de versnippering van verschillende eigenaren op de Locatie, waardoor een centrale regie over de Locatie lastig gevoerd kan worden (hierna: "Marktfalen");

- E) SGK is opgericht teneinde een centrale rol in het gebied te vervullen om het Science Park aantrekkelijk te maken voor talent, bedrijven en investeerders. SGK acteert als centraal contactpunt voor veel bestaande en toekomstige stakeholders in het gebied en is daarom van groot belang;
- F) Partijen zijn van mening dat zij door hun krachten te bundelen de kans vergroten om een antwoord te kunnen bieden op het geconstateerde Marktfalen ten aanzien van de ontwikkeling van het Science Park op de Locatie;
- G) ASR DSPF als belegger investeert in hoogwaardig vastgoed op 'scienceparken', gelegen in de nabijheid van Nederlandse kennisinstellingen, zoals universiteiten;
- H) ASR DSPF hierbij samenwerkingen aangaat met (semi)publieke partijen zoals universiteiten en gemeenten, met als gezamenlijk doel de verscheidenheid aan vastgoed en complementaire voorzieningen te realiseren voor alle gebruikers, die onderdeel zijn van een goed functionerend sciencepark. ASR DSPF richt zich hierbij op vastgoed buiten de kernactiviteiten van de partijen waarmee zij samenwerkt;
- I) Partijen de mogelijkheden wensen te onderzoeken om een langjarige samenwerking op de Locatie aan te gaan, primair gericht op het realiseren van vastgoed voor bedrijven en instellingen binnen een beperkte zone van de Locatie (zie bijlage 2);
- J) Partijen met inachtneming van bovenstaande hun afspraken thans wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doel

1. Gedurende de looptijd van de overeenkomst onderzoeken Partijen de mogelijkheden om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.
2. Doel van de te onderzoeken samenwerking tussen Partijen is het realiseren van een verscheidenheid aan vastgoed, die nodig is voor de verdere ontwikkeling van een goed functionerend ecosysteem op de Locatie, zoals beschreven in bijlage 1.

Artikel 2 Werkzaamheden

1. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst onderzoeken Partijen in het licht van de in artikel 1 genoemde samenwerking de mogelijkheden om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst (hierna: de "Samenwerkingsovereenkomst").
2. Partijen zullen ten behoeve van het in artikel 2.1 bedoelde haalbaarheidsonderzoek de werkzaamheden verrichten, zoals opgenomen in bijlage 1.
3. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst handelen Partijen reeds in de geest van de beoogde samenwerking en zodoende de doelstelling(en) genoemd in artikel 1. Zonder uitputtend te zijn onderzoeken Partijen, vooruitlopend op een mogelijk te sluiten

Samenwerkingsovereenkomst, samen de haalbaarheid van enkele projecten waaronder de mogelijke acquisitie van de High Tech Factory.

4. Ook in het geval dat de in de tweede volzin van art. 2.3 bedoelde projecten niet haalbaar zijn, beogen Partijen tot een samenwerking zoals bedoeld in artikel 1 te komen.
5. De samenwerking tussen Partijen met betrekking tot de in artikel 2.3, tweede volzin, bedoelde projecten kan doorlopen na beëindiging van deze intentieovereenkomst en zonder het sluiten van een Samenwerkingsovereenkomst, doch uitsluitend indien en voor zover Partijen daarover expliciet schriftelijk afspraken maken.
6. Deze overeenkomst laat de uitoefening van de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente, waaronder begrepen de verlening van vergunningen en ontheffingen, steeds met behoud van de eigen verantwoordelijkheden, onverlet. Partijen kunnen derhalve aan het bestaan van deze overeenkomst geen toezegging(en) van de Gemeente ontlenen met betrekking tot de projecten waarvoor Partijen deze samenwerking aangaan, de totstandkoming van planologische maatregelen of besluiten of de verkrijging van vergunningen ten behoeve van deze projecten.

Artikel 3 Planning

1. Partijen hanteren de navolgende indicatieve planning:
 - Uitvoeren studie ex artikel 2: april 2021 – juli 2021
 - Besluitvorming UT, Gemeente en SGK: augustus 2021
 - Besluitvorming ASR DSPF: augustus 2021
 - Sluiten Samenwerkingsovereenkomst: voor 1 september 2021
2. Partijen kunnen in onderling overleg de planning wijzigen.

Artikel 4 Exclusiviteit

Met betrekking tot de Locatie en de in verband daarmee in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden, werken Partijen gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst exclusief met elkaar samen en zullen Partijen geen vergelijkbare overeenkomst met een inhoud, zoals bedoeld in artikel 1, sluiten met een andere partij.

Artikel 5 Looptijd en einde van deze intentieovereenkomst

1. Deze intentieovereenkomst gaat in per datum ondertekening door Partijen en wordt behoudens schriftelijk tussen Partijen overeengekomen verlenging, aangegaan tot en met 31 december 2021.
2. Ingeval van beëindiging van deze intentieovereenkomst zullen Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben, hoe ook genaamd.

Artikel 6 Kosten

1. Elke Partij draagt de door haar intern gemaakte kosten die zijn gemoeid met de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze intentieovereenkomst.
2. Kosten van derden, die in opdracht van Partijen werkzaamheden hebben verricht, worden door Partijen pro rata gedragen, mits deze kosten vooraf door de andere Partijen zijn goedgekeurd.

Artikel 7 Overige bepalingen

1. Gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst zullen Partijen, daar waar redelijkerwijs mogelijk, open en transparant met elkaar communiceren. Partijen houden elkaar op de hoogte van alle relevante zaken met betrekking tot het uitvoeren van de werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2 van deze intentieovereenkomst.
2. Alle informatie, die in het kader van deze intentieovereenkomst tussen Partijen wordt uitgewisseld, dient door Partijen vertrouwelijk te worden behandeld. Partijen zullen hiertoe de vereiste zorgvuldigheid betrachten. Het bepaalde in dit lid 2 blijft ook na beëindigen van deze intentieovereenkomst van kracht.
3. Partijen mogen de uit deze intentieovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten niet aan derden overdragen, zonder voorafgaande toestemming van de andere Partijen.

Artikel 8 Toepasselijk recht, geschillen

1. Op deze intentieovereenkomst en op alle overeenkomsten daaruit voortvloeiende c.q. welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen die uit deze intentieovereenkomst, dan wel uit overeenkomsten daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee samenhangen, van welke aard of omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden beslecht door de rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

Bijlagen

1. Uitgangspunten samenwerking Science Park te Enschede
2. Kaart / tekeningen van de Locatie

-- handtekeningpagina volgt separaat --

Aldus overeengekomen en getekend te

Enschede op 2021
Universiteit Twente

Naam:
Functie:

Enschede op 2021
Gemeente Enschede

Naam:
Functie:

Enschede op 2021
Stichting Gebiedsorganisatie Kennispark

Naam:
Functie:

Utrecht op 2021
ASR Dutch Science Park Custodian B.V

Naam: L.G.M. Joosten
Functie:

Bijlage 1 Intentie samenwerking op Kennispark Twente

In deze bijlage worden de contouren geschetst voor de beoogde samenwerking. Geen der Partijen kan hieraan enige rechten ontlelen.

Gemeente Enschede, Universiteit Twente, ASR Dutch Science Park Fund ("ASR DSPF" of het "fonds") en Stichting Gebiedsorganisatie Kennispark (gezamenlijk de "Partijen" of afzonderlijk "Partij") beogen om hun krachten te bundelen teneinde vastgoed te realiseren wat nodig is om alle partijen, die onderdeel uitmaken van een florerend ecosysteem te voorzien in hun ruimtebehoefte.

De wens tot samenwerking is opgetreden nadat al meerdere jaren marktfalen op Kennispark Twente is geconstateerd. Partijen veronderstellen dat door gezamenlijke inspanning vastgoed voor belangrijke doelgroepen gerealiseerd kan worden, wat tot op heden naar mening van Partijen niet naar behoren gebeurt.

Door samen op te trekken kunnen partijen één loketfunctie creëren van waaruit bedrijven die ruimte zoeken gefaciliteerd kunnen worden. Hierbij vullen Partijen elkaar aan en wordt uitgegaan van elkaars kerncompetenties; iedere Partij doet waar zij goed in is en ieders autonomie wordt geborgd.

Door dit centrale loket te creëren kan sneller geschakeld worden om de (onvoorspelbare) groei van een ecosysteem beter te faciliteren, o.a. door het fonds in een vroeg stadium mee te laten denken over de haalbaarheid van vastgoedproposities.

Uitgangspunten en scope beoogde samenwerking

- Centraal uitgangspunt: de beoogde samenwerking is gericht op het stimuleren en beantwoorden van "marktvraag" naar fysieke ruimte; door de vraag te bundelen ontstaat zicht op haalbare business cases, waarbij het fonds optreedt als risicodragend belegger. Alle proposities worden individueel op hun merites beoordeeld, zullen voor het fonds een acceptabel risico-rendementsprofiel moeten hebben en vragen een aparte investeringsbeslissing. Door gemeenschappelijke inspanningen van Partijen wordt getracht om het risicoprofiel van vastgoedproposities te verlagen waardoor bijvoorbeeld vaste (hoge) voorverhuurpercentages kunnen worden losgelaten en ontwikkelingen een grotere kans van slagen hebben.
- Geografische focus: het Kennispark Twente is een groot gebied met veel bestaande vastgoedobjecten. De samenwerking richt zich geografisch gezien primair op de zone waar in het stedenbouwkundig plan de "Etalage" wordt aangeduid en in het bijzonder waar de "Shared Campus" en de Etalage elkaar overlappen en rondom de kruising van de Auke Vleerstraat en Hengelosestraat (zie bijlage 2). De meest hoogwaardige proposities worden door Partijen naar deze zone geleid. Secundair richt de samenwerking zich op het overige deel van de Shared Campus en de Etalage.
- Programmatistische focus: door bijvoorbeeld thematische clustervorming aan te brengen kan kritische massa worden bereikt en lokale ecosystemen worden versterkt (bijvoorbeeld Med Tech);
- Huurders: de primaire focus van de samenwerking ligt op het realiseren van ruimte voor hoogwaardige en kennis-gedreven bedrijvigheid, van scale-up naar corporate (multi- en/of

single tenant). Een secundaire focus ligt op functies of voorzieningen die ten dienste staan aan het hele gebied of faciliteiten die het primaire proces van UT ondersteunen.

- Vastgoed: voorgenoemde bedrijvigheid vraagt om kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig vastgoed. Flexibiliteit, duurzaamheid e.d. zijn hierbij van belang om goede objecten te creëren gelet op de lange termijn.
- Marktwerving: het doel van de beoogde samenwerking is om meer resultaat te boeken dan individuele marktpartijen tot op heden hebben gerealiseerd. Het fonds heeft hierbij een preferente positie, maar dit zou verdere of andersoortige ontwikkeling van het Kennispark Twente niet in de weg mogen staan. Het betreft dus geenszins exclusiviteit.

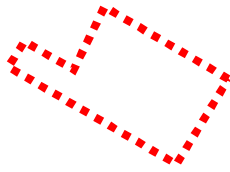
Methode

Partijen beogen een “trechter” te realiseren waarin Partijen zich inspannen om alle kansen, leads, subsidiestromen etc. die zich op het gehele Kennispark Twente voordoen te combineren. Hierdoor wordt de kans op het succesvol beantwoorden van ruimtevraag gemaximaliseerd en de ontwikkeling van het ecosysteem op het Kennispark Twente verder gebracht. Partijen beogen dit als volgt te bewerkstelligen:

- De bestaande “loketten” worden gebundeld, zodat op één plek een compleet overzicht van potentiële huurders, kansen etc. bestaat. Er vindt structureel en periodiek overleg plaats tussen vertegenwoordigers van Partijen om de voortgang te bespreken en acties te bepalen (leadlijsten, lange termijn planning etc.). Het fonds stelt zich hierbij op als brede vastgoed-partner die niet alleen belegt, maar ook vastgoed- en beleggingsexpertise inbrengt ter ondersteuning van de verdere ontwikkeling van het Kennispark Twente. Om een slagvaardig en efficiënt overleg te creëren zorgen Partijen er zelf voor dat informatie uit hun eigen achterban via haar vertegenwoordiger wordt ingebracht (bijvoorbeeld Stichting Novel-T, ondernemersloket etc.);
- Subsidies worden waar mogelijk aangetrokken ter ondersteuning van lastig te realiseren functies zoals ruimte voor scale-ups en/of publiek toegankelijke functies;
- Alle zaken die kunnen leiden tot of bijdragen aan het verhuren van bestaande of nieuw te realiseren ruimte (bijvoorbeeld nieuwe/bestaande huurders die ruimte zoeken) vallen binnen de beoogde samenwerking. Hierdoor is het fonds aan zet om als eerste de ruimtevraag te beantwoorden;
- Het bovenstaande punt heeft ook betrekking op alle mogelijkheden om bestaand of nieuw te realiseren vastgoed te verwerven, vallend binnen de uitgangspunten en scope van de beoogde samenwerking;
- Bovenstaande inspanningen van Partijen zijn bedoeld om vastgoedkansen te maximaliseren, maar niet om permanent beleggingen van het fonds te ondersteunen. Het fonds is zelf verantwoordelijk voor de financiering van haar beleggingen en haar eigen rendement;
- Bij elke casus spannen Partijen zich in voor een passende doorlooptijd. Dit zal bij elke casus verschillen, waarbij alle betrokken Partijen een inspannings- en informatieplicht hebben;
- Indien de situatie zich voordoet dat een andere vastgoedpartij zich meldt met een vastgoedpropositie vallend binnen de scope van de beoogde samenwerking en interesse in de Locatie, dan spannen Partijen zich maximaal in om het fonds als belegger op te laten treden (bijvoorbeeld middels matching right);
- Mogelijke kansen op het Kennispark Twente buiten de uitgangspunten en (primaire/secundaire) scope van de beoogde samenwerking worden ook besproken tussen

Partijen, zodat mogelijk additionele kansen kunnen worden gecreëerd. Indien proposities niet door het fonds worden opgepakt, dient dit niet de ontwikkeling van het ecosysteem tegen te houden; het belang van het ecosysteem staat voorop.

Bijlage 2 Kaart / tekeningen van de Locatie



Focusgebied samenwerking

