

- 1 Opening
- 2 Vaststellen van de agenda 22 februari 2022
- 3 Raadsbrief Stand van zaken en start voorhangprocedure nieuwbouw International School Utrecht
Wethouder: Klein, Beleidssterrein: Onderwijs
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
Op 4 februari ontving de raad de raadsbrief Stand van Zaken en start voorhangprocedure nieuwbouw International School Utrecht. Het college informeert de raad hierin over de tijdelijke en permanente huisvesting en over het voornemen om een borgstelling af te geven voor de nieuwbouw van ISUtrecht op het Utrecht Science Park. Over dit voornemen van borgstelling kan de raad wensen en bedenkingen kenbaar maken. De voorhangprocedure voorziet daarbij in het agenderen voor een commissie.
 - Dossier 2526 voorblad
 - Raadsbrief Stand van zaken en start voorhangprocedure nieuwbouw ISUtrecht.docx.pdf
 - Concept - Akte vestiging huurafhankelijk opstalrecht.docx.pdf
 - Concept - Bouwheerovereenkomst.docx.pdf
 - Concept - Samenwerkingsovereenkomst Gemeente ISU NUOVO en SPOU.docx.pdf
 - Concept - Uitvoeringsovereenkomst subsidie garantie.docx.pdf
- 3.1 Reactie wensen en bedenkingen borgstelling ISUtrecht
 - Dossier 2573 voorblad
 - Raadsbrief Reactie wensen en bedenkingen borgstelling ISUtrecht.docx (2).pdf

Commissie Onderwijs, Werk en Economie

Dossiernummer 2526
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 22 februari 2022
Agendapunt 3
Titel Raadsbrief Stand van zaken en start
voorhangprocedure nieuwbouw International School
Utrecht
ID 2696
Behandelend ambtenaar Onno James
Telefoon 030 2860176
E-mail 0.james@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering
Thema
Portefeuillehouder Wethouder Klein
Beleidsveld Onderwijs
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Willemien Kok/Cie Onderwijs, Werk en Economie/06–
24862310
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Onderwijs, Werk en Economie	22 februari 2022

Voorgesteld besluit

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Onno James	Datum	4 februari 2022
Doorkiesnummer	030 286 0176	Kenmerk	9697887
E-mail	o.james@utrecht.nl	Onderwerp	Stand van zaken en start voorhangprocedure nieuwbouw International School Utrecht
Bijlage(n)	5 (waarvan 1 geheim)	Beleidsveld	Onderwijs

Geachte leden van de raad,

Op [30 september](#) en [25 november](#) en [17 december](#) 2021 hebben we u geïnformeerd over de huisvesting van de International School Utrecht (ISUtrecht). De afgelopen maand is door de school en de gemeente hard gewerkt om voortgang te boeken ten aanzien van de tijdelijke en de permanente huisvesting. Hierbij informeren wij u over de stappen die zijn gezet en over ons voornemen om een borgstelling af te geven voor de nieuwbouw van ISUtrecht op het Utrecht Science Park. Over dit voornemen tot borgstelling stellen wij u middels deze brief tevens in de gelegenheid om binnen 14 dagen - uiterlijk 18 februari 2022- eventuele wensen en/of bedenkingen bij het verlenen van deze borgstelling kenbaar te maken (voorhangprocedure).

Geheimhouding

Wij hebben op de bijlage 'Aanvullende financiële toelichting International School Utrecht' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur tot aan oplevering van het project van de nieuwbouw of zoveel eerder als wij uw raad gedeeltelijk in openbaarheid kunnen informeren.

Openbaarmaking van de financiële gegevens en inzicht in de aanbestedingsstrategie kan het gemeentelijke financiële belang schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en de Internationale School Utrecht en/of onevenredige bevoordeling van derden die bij de aanbesteding betrokken zijn.

Internationaal Onderwijs in Utrecht

In 2011 [heeft uw raad besloten](#) om de Internationale School Utrecht (ISUtrecht) op te starten. Schoolbesturen SPO Utrecht en NUOVO Scholen exploiteren samen de school. De school is gestart aan de Notebomenlaan 400, en is inmiddels verhuisd naar de locatie Van Bijnkershoeklaan. Daar zijn in de loop van de tijd meerdere schoolgebouwen in gebruik genomen en tijdelijke huisvesting geplaatst. De school groeit sinds 2011 aanzienlijk, en die groei zet de komende jaren door tot 1.200 leerlingen. In 2017 en 2018 is daarom onderzoek gedaan naar een permanente locatie voor de school. In 2018 heeft het college op basis van het [haalbaarheidsonderzoek](#) en overleg met ISUtrecht en de Universiteit Utrecht vastgesteld dat het Utrecht Science Park de beste locatie is voor

nieuwbouw van ISUtrecht voor 1.200 leerlingen. Sindsdien werken de gemeente en ISUtrecht aan de voorbereidingen voor de nieuwbouw.

In Utrecht is ervoor gekozen dat de gemeentelijke bijdrage voor de internationale school gelijk is aan die voor het reguliere onderwijs, conform de normbedragen in de Verordening huisvesting scholen. Dit is anders dan in de meeste gemeenten met een internationale school, waar de gemeente vaak een extra bijdrage doet boven op de reguliere financiering. In Utrecht bekostigt de school (ISUtrecht) zelf de meerkosten ten behoeve van de hogere normen die gelden voor internationaal onderwijs. Daarom ontstaat een vorm van cofinanciering, die landelijk uniek is. Door deze samenwerking kunnen we een internationale school huisvesten in onze stad. Dat is belangrijk om kinderen (zowel van expats als van mensen met een Nederlandse achtergrond die regelmatig in het buitenland werkzaam zijn) een doorgaande leerlijn te kunnen bieden, maar ook voor de aantrekkelijkheid van Utrecht voor internationale werkgevers.

Stand van zaken tijdelijke huisvesting op Papendorp

Sinds het aanbestedingstraject voor een tijdelijke huisvestingslocatie van ISUtrecht in maart 2021 moest worden gestaakt zijn ISUtrecht en de gemeente in gesprek over alternatieven. In de raadsbrief [Stand van zaken huisvesting scholen](#) (d.d. 25 november jl.) is aangegeven dat samen met ISUtrecht een andere mogelijke optie voor de tijdelijke huisvesting werd verkend. Het betreft een optie die eerder ook in beeld was: het plaatsen van tijdelijke huisvesting voor alle leerlingen van ISUtrecht in Papendorp. In november en december is hier in gezamenlijke opdracht van de gemeente en de school onderzoek naar gedaan. Er is een geschikte locatie gevonden en op basis van de positieve uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek wordt de aanbesteding voor deze tijdelijke huisvesting nu gestart.

De verkenning naar tijdelijke huisvesting in Papendorp is gestart omdat de uitgangspunten van dit project op een aantal cruciale punten gewijzigd zijn:

- ISUtrecht toont zich bereid om een aanzienlijke bijdrage te doen en - ongeveer - de helft van de kosten op zich te nemen.
- Er is een ander perceel beschikbaar dan het kavel waarvoor we in een eerder stadium opteerden. Op het nieuwe perceel is meer ruimte om tijdelijke huisvesting te realiseren. Hierdoor kan er een gebouw met een bouwlaag minder geplaatst worden en een andere fundering gebruikt worden. Dit maakt de bouwkosten aanzienlijk lager.
- Ook zijn extra besparingsmogelijkheden in het oorspronkelijke ontwerp gevonden: het ontwerp is versoepeld en het gebouw heeft een eenvoudiger afwerkingsniveau.

De uitgangspunten van de gemeente hiervoor blijven ongewijzigd: de tijdelijke huisvesting moet passen binnen het beschikbare budget voor tijdelijke huisvesting en de gemeente bekostigt ISUtrecht als een reguliere Utrechtse school.

Vervolgstappen

De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek hebben beide partijen voldoende vertrouwen gegeven om te starten met de aanbesteding van de tijdelijke huisvesting in Papendorp. Bij een positief besluit aan het einde van de aanbestedingsprocedure kan de school naar een unilocatie op Papendorp verhuizen, totdat het nieuwe schoolgebouw is opgeleverd. We stellen alles in het werk om deze tijdelijke locatie op te leveren in mei 2023. Mocht de aanbestedingsprocedure, onverhoopt, toch tot een negatief resultaat leiden, dan zal een leerlingstop doorgevoerd moeten worden tot de verhuizing naar de nieuwbouw op het Utrecht Science Park.

Duurzame inzet tijdelijke huisvesting

Het plaatsen van tijdelijke huisvesting voor een korte periode is relatief duur. Daarom onderzoeken we in de eerste helft van dit jaar of de tijdelijke huisvesting na gebruik door ISUtrecht opnieuw kan worden ingezet voor andere scholen, bijvoorbeeld op een andere locatie. Hiermee creëren we mogelijk een zogeheten wissellocatie en fysieke ruimte om de groei van onderwijshuisvesting in Utrecht makkelijker te kunnen realiseren.

Korte termijn

Vergroenen van het schoolplein

Op korte termijn blijft de school op de huidige locaties gehuisvest aan de Van Bijkershoeklaan. Op verzoek van de school en de ouders wordt geïnvesteerd in het vergroenen van het schoolplein dat nu behoorlijk versteend is. Deze aanpassingen zijn goed voor de leerlingen van ISUtrecht en dragen bij aan het klimaatbestendig maken van Transwijk. We richten het schoolplein de komende tijd zodanig in, dat het vergroende schoolplein ook voor volgende gebruikers bruikbaar is.

Uitbreiding capaciteit

Samen met de school verkennen we welke maatregelen helpend zijn om de drukte op de huidige locaties te verminderen totdat de tijdelijke locatie op Papendorp opgeleverd wordt. Daarbij kijken we bijvoorbeeld naar de uitplaatsing van een aantal kantoorfuncties, zodat de locaties meer onderwijsruimte hebben.

Nieuwbouw op Utrecht Science Park

Hierboven hebben wij beschreven welke stappen worden gezet op het gebied van de korte termijn en de tijdelijke huisvesting. Hieronder gaan we in op de nieuwbouw op het Utrecht Science Park. De gemeente Utrecht financiert de nieuwbouw als een reguliere school, met het daarbij behorende standaard normbedrag volgens onze verordening. Echter, een internationale school is geen reguliere school en heeft bijvoorbeeld meer ruimte nodig voor onderwijsondersteunende activiteiten. Zo moeten Internationale scholen aan andere standaarden voldoen om de accreditatie als een International Baccalaureaat (IB) school te kunnen behouden en dit brengt hogere kosten met zich mee.

De Stichting ISUtrecht betaalt daarom zelf voor het gedeelte van de nieuwbouw dat op grond van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Utrecht 2015 niet wordt vergoed. Dit bedrag is gebaseerd op deze eerdere verordening (2015) omdat de aanvraag voor dit project onder die verordening is gedaan. Om mogelijk te maken dat de school deze bijdrage zelf kan financieren, is een borgstelling van de gemeente nodig. Voor hun bijdrage zijn wij voornemens aan de Stichting ISUtrecht een gemeentelijke borgstelling af te geven, ter hoogte van € 21,5 mln. Hiermee kan het schoolbestuur een externe lening aangaan voor de nieuwbouw voor 1.200 leerlingen op het Utrecht Science Park. Zonder deze borgstelling kan de lening bij de externe bank niet aan ISUtrecht worden verstrekt, en kan de huisvesting voor de internationale school niet worden gerealiseerd.

Toetsing borgstelling

Borgstellingen worden getoetst volgens het gemeentelijke kader geldverstrekkingen. De borgstelling voldoet aan de eis van het gemeentelijke Kader geldverstrekkingen, dat het kredietrisico van de gemeente adequaat is afgedekt. Dit is als volgt beoordeeld:

- De instelling heeft voldoende betalingscapaciteit heeft voor rente en aflossing. Dit is getoetst op basis van jaarrekeningen en begrotingen.
- De instelling wordt goed bestuurd. Dit is beoordeeld aan de hand van de bekende jaarverslagen en andere bronnen. De onderwijsinspectie beoordeelt de kwaliteit van het bestuur voldoende. Daarnaast is de onderwijskwaliteit op orde en groeit het aantal leerlingen van de school.

Daarnaast is er geen andere overheidsinstantie die deze zekerheid kan verstrekken en is door de gemeente een risicovoorziening getroffen. Wij staan daarom positief tegenover de borgstelling en willen hier om verschillende redenen mee akkoord gaan. De belangrijkste inhoudelijke reden daarvoor is dat het voortbestaan van de ISUtrecht waarmee het aanbod van internationaal onderwijs voor leerlingen in de regio Utrecht daarmee is verzekerd. Internationaal onderwijs is in het belang van de stad, regio en vooral in het belang van de kinderen. De leerlingen kunnen met internationaal onderwijs met een soepele overgang een doorgaande leerlijn volgen, waar ook ter wereld.

Uitwerking in juridische overeenkomsten

De afgelopen maand is overeenstemming bereikt over de belangrijkste uitgangspunten voor de borgstelling die de gemeente verstrekt, waarmee de school haar bijdrage aan de realisatie van de nieuwbouw kan doen. Deze afspraken worden vastgelegd in diverse overeenkomsten met ISUtrecht, de schoolbesturen SPO Utrecht en NUOVO Scholen (die het bestuur vormen van ISUtrecht) en de gemeente Utrecht. De uitvoeringsovereenkomst, de overeenkomst voor huurafhankelijk opstalrecht, de samenwerkingsovereenkomst en de bouwheerovereenkomst worden door het college getekend. De conceptovereenkomsten zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief. Het door alle betrokken partijen tekenen van deze overeenkomsten voor 1 april 2022 is een voorwaarde voor het definitief verstrekken van de borgstelling.

Inhoudelijke risico's

Aan elke borgstelling zijn risico's verbonden, de risico's ten aanzien van de borgstelling voor de nieuwbouw van ISUtrecht zien wij als beheersbaar. De gemeente heeft met ISUtrecht een aantal afspraken gemaakt om de risico's omtrent de lening en borgstelling van beide kanten te beperken. De belangrijkste zekerheid is geregeld in de vorm van een regresvordering en pandrecht. Op het moment dat Stichting ISU tekortschiet in haar aflossingsverplichting richting de bank, kan de bank de gemeente aanspreken tot betaling van de uitstaande lening. Hierop ontstaat de regresvordering: een vordering van de gemeente op ISUtrecht die even groot is als het door de gemeente aan de bank betaalde bedrag. Daarbij heeft de gemeente een pandrecht op een deel van de huur die NUOVO Scholen en SPO Utrecht aan ISUtrecht moeten betalen voor het gebruik van de school. Wanneer Stichting ISU tekortschiet in de terugbetaling van de regresvordering, kan de gemeente door het pandrecht dit deel van de huur rechtstreeks aan de gemeente laten betalen.

In het uiterste geval komt het eigendom van het gehele schoolgebouw in handen van de gemeente. Daarnaast wordt een bestemmingsreserve opgezet door ISUtrecht met daarin een aanzienlijk bedrag om fluctuatie van leerlingaantallen meerjarig te kunnen opvangen. De gemeente vormt ook een eigen risicovoorziening die aangesproken kan worden - mocht dit nodig blijken - waardoor minder snel een beroep hoeft te worden gedaan op overige middelen. Alle gemaakte afspraken tussen school en gemeente over de borgstelling, bouwfase en exploitatiefase worden in overeenkomsten verder uitgewerkt en vastgelegd. Dit is ook een voorwaarde voor het uiteindelijk verlenen van de borgstelling.

Risico's met betrekking tot bouwkosten

Zoals we uw raad eerder lieten weten via de brieven van [26 oktober 2021](#) en [21 december 2021](#), stijgen wereldwijd de kosten van materialen en arbeid fors. De nieuwbouw en tijdelijke huisvesting van ISUtrecht zijn hier geen uitzondering op. Zoals aangegeven zoeken we naar een programmabrede oplossing voor deze bouwkostenstijgingen. In de geheime bijlage bij deze raadsbrief is aangegeven welke specifieke afspraken zijn gemaakt met ISUtrecht over hoe omgegaan wordt met eventuele overschrijdingen bij een aanbesteding.

Toelichting erfpachtuitgifte bouwgrond

De Universiteit Utrecht geeft de grond waar het gebouw wordt gerealiseerd in erfpacht uit aan de gemeente. De gemeente geeft op haar beurt de grond op basis van huurafhankelijk recht van opstal uit aan ISUtrecht. Door deze wijze van uitgifte valt het gebouw bij verlaten door ISUtrecht, of beëindiging van overeenkomsten toe aan de gemeente. Als de Universiteit Utrecht de grond aan ISUtrecht zou uitgeven, is dat niet automatisch het geval. Deze wijze van erfpachtuitgifte heeft tevens de voorkeur van de Universiteit Utrecht.

Voorhangprocedure

Wij hebben in principe besloten een borgstelling te verlenen voor een door Stichting ISU op te nemen lening voor de financiering van de nieuwe Internationale school Utrecht (de nieuwbouw) met een hoofdsom van € 21,5 miljoen, te vermeerderen met renten, boeten en kosten, onder de opschortende voorwaarden dat:

- a. de gemeente de erfpacht en het opstalrecht van het perceel waarop de nieuwbouw wordt gerealiseerd van de Universiteit Utrecht heeft verkregen;
- b. de Universiteit Utrecht toestemming heeft verleend voor de verhuur van de erfpacht en het vestigen van een huurafhankelijk (onder)opstalrecht aan Stichting ISU voor de nieuwbouw;
- c. alle voor de nieuwbouw te tekenen overeenkomsten (samenwerkingsovereenkomst, huurovereenkomst, bouwheerovereenkomst, huurafhankelijk opstalrecht, uitvoeringsovereenkomst, overeenkomst Stichting ISU, SPO en NUOVO, akte van verpanding) voor 1 april 2022 zijn getekend door alle daarbij betrokken partijen;
- d. de in de samenwerkingsovereenkomst genoemde zekerheden ten behoeve van de gemeente zijn verleend.

Conform artikel 169 lid 4 Gemeentewet leggen we dit voornemen middels deze brief aan u voor via een voorhangprocedure. Wij stellen u in de gelegenheid om binnen 14 dagen – en uiterlijk 18 februari 2022 - eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken bij het college van b en w (p/a stafbureau gemeentesecretaris). Het college heeft daarna enkele dagen nodig om te kunnen reageren op evt. wensen en bedenkingen. Daarna kan, als dat gewenst is, een gesprek in de raad of commissie plaatsvinden.

Eerder hadden wij aangegeven te verwachten deze voorhangprocedure voor 1 februari 2022 te kunnen starten, zodat eventuele bespreking in de commissie Onderwijs Werk & Economie van 17 februari 2022 zou kunnen plaatsvinden. Omdat pas vorige week definitief overeenstemming met de stichting ISUtrecht is bereikt kon dit helaas niet binnen deze tijd worden gerealiseerd. Daarom vragen we uw raad of commissie, als dat gewenst is, hiervoor een extra moment hiervoor te reserveren. Op deze manier kunnen wij een zorgvuldig, maar ook tijdig definitief besluit nemen over de te verlenen borgstelling voor de nieuwbouw van de ISUtrecht.

Governance volgende fase

Met de totstandkoming van de diverse overeenkomsten gaat het project voor de nieuwbouw van ISUtrecht een nieuwe fase in. De gemeente en ISUtrecht hebben daarom afgesproken om in deze volgende fase in gesprek te gaan over de governance. Het doel hiervan is om heldere afspraken te maken over de projectorganisatie en het partnerschap (aanvullend op de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst).

Burgemeester en wethouders

Datum 4 februari 2022
Ons kenmerk 9697887

Tot slot

We houden u op de hoogte van de voortgang ten aanzien van de tijdelijke huisvesting en het nieuwe schoolgebouw op Utrecht Science Park. Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

- Concept uitvoeringsovereenkomst bij een garantie voor een geldlening o.b.v. de Algemene Subsidieverordening
- Concept huurafhankelijk opstalrecht
- Concept samenwerkingsovereenkomst
- Concept bouwheerovereenkomst
- Geheime bijlage – Aanvullende financiële toelichting International School Utrecht

CONCEPT

akd

1002585/TDL/RR

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob- beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

zesde bespreekconcept ter beoordeling van partijen

AKTE VAN VESTIGING HUURAFHANKELIJK (ONDER)RECHT VAN OPSTAL EN KWALITATIEVE VERPLICHTING inzake Nieuwbouw ISU Utrecht

Heden,

[**],

verschijnt voor mij, mr. [**], notaris gevestigd te Amsterdam:

[**], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **gemeente Utrecht**, een krachtens publiekrecht ingestelde rechtspersoon, met adres Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. [] van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze overeenkomst;
2. **Stichting Internationale School Utrecht**, een stichting (naar Nederlands recht), statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Van Bijckershoeklaan8, 3527XL Utrecht, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844. Van de volmachten aan de comparant blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte worden gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De comparant verklaart:

A. Inhoudsopgave

A.1 Deze akte bestaat uit de navolgende artikelen:

Artikel A	-	Inhoudsopgave
Artikel B	-	Definities
Artikel C	-	Considerans
Artikel D	-	Vestiging Huurafhankelijk-Opstalrecht
Artikel E	-	Opstalvoorwaarden
Artikel F	-	Bijzondere lasten en beperkingen
Artikel G	-	Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
Artikel H	-	Woonplaatskeuze

CONCEPT

akd

Artikel I	-	Verhouding tot artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek
Artikel J	-	Toepasselijk recht en rechtbank
Artikel K	-	Wet voorkeursrecht gemeenten
Artikel L	-	Notaris AKD
Artikel M	-	Hoofden van artikelen en nummering
Artikel N	-	Salvatorische (reddende) clausule
Artikel O	-	Bijlagen

A.2 De in artikel A.1 vermelde inhoudsopgave is uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid, mitsdien kan daaraan geen enkel recht worden ontleend.

A.3 Tenzij anders bepaald, verwijzen artikelen naar artikelen van de onderhavige akte.

B. Definities

B.1 In deze akte wordt - in alfabetische volgorde vermeld - verstaan onder:

1. **AKD:**

De naamloze vennootschap AKD N.V. (advocaten en notarissen), statutair gevestigd te Rotterdam en thans mede kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 2970, (1081 LA) Amsterdam.

2. **Akte:**

De onderhavige akte van vestiging recht van (onder)opstal.

3. **Akte Erfpacht:**

De op [**] voor de Notaris, verleden akte, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op [**] in register Hypotheken 4, deel; [**], nummer [**], bij welke akte het Registergoed-Grond door de UU in erfpacht is uitgegeven aan de Gemeente.

[NOTE AKD: verwerken nadere gegevens van de akte waarbij het perceel grond waarop de school wordt gebouwd door de UU in erfpacht wordt uitgegeven aan de Gemeente.]

4. **Akte Hoofdopstalrecht:**

De op [**] voor de Notaris, verleden akte, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op [**] in register Hypotheken 4, deel; [**], nummer [**], bij welke akte het Hoofdopstalrecht door de UU is verleend aan de Gemeente.

[NOTE AKD: verwerken nadere gegevens van de akte waarbij het zelfstandig recht van opstal door de UU wordt verleend aan de Gemeente.]

5. **AV1989:**

De Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989, vastgesteld door de raad van de Gemeente bij zijn besluit van tweeëntwintig juni negentienhonderdnegenentachtig, nummer 1871, en vermeld in en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, van welke akte en afschrift ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig in register Hypotheken 4, deel 6242, nummer 19.

6. **Beschikking:**

de beslissing daterend van zeventien december tweeduizend twintig van het College voor de bekostiging van een onderwijshuisvestingsvoorziening voor opnemings op het Programma van Overzicht Voorzieningen Huisvesting 2021 (vastgesteld bij besluit van acht december tweeduizend twintig met kenmerk 7814376), welke als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.

7. **Gemeente:**

CONCEPT

akd

De gemeente Utrecht, met de gegevens als vermeld in de comparitie.

8. **Eigenaar:**

De gerechtigde(n) tot het Registergoed-Grond, (thans) UU.

9. **Erfpacht:**

[**]

[NOTE AKD: volgt nadere omschrijving van de door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente te verlenen erfpacht van het perceel grond waarop de school wordt gerealiseerd.]

[VOORSTEL VAN DOORNE:

het door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente, naast het Hoofdopstalrecht, verleende recht van erfpacht op het Registergoed-Grond]

[NOTE AKD: Van Doorne had er overal Erfpachtrecht van gemaakt. Wij hebben een voorkeur voor de wettelijke term, dus Erfpacht. Echter het is een definitie dus als Van Doorne persé de definitie Erfpachtrecht wenst, zullen wij daaraan meewerken.]

10. **Erfpachter:**

De gerechtigde(n) tot de Erfpacht, (thans) de Gemeente.

11. **Erfpachtvoorwaarden:**

De op de Erfpacht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden, opgenomen in de Akte Erfpacht.

12. **Hoofdopstaller:**

De gerechtigde(n) tot het Hoofdopstalrecht, zijnde ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht de Gemeente.

13. **Hoofdopstalrecht:**

Het door de UU aan de Gemeente, naast de Erfpacht, verleende recht van opstal op het Registergoed-Grond, zijnde het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Opstallen in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Opstallen duurzaam dienen, op welk opstalrecht de Hoofdopstalvoorwaarden van toepassing zijn.

14. **Hoofdopstalvoorwaarden:**

De op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde opstalvoorwaarden, opgenomen in de Akte Hoofdopstalrecht.

15. **Huurafhankelijk-Opstalrecht:**

Het van de Huurovereenkomst afhankelijk (huurafhankelijk) recht van (onder)opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Opstallen in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Opstallen duurzaam te dienen, op welk (onder)opstalrecht de Opstalvoorwaarden van toepassing zijn.

16. **Huurder:**

Stichting ISU., een stichting, statutair gevestigd te [**], met adres: [**], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [**].

17. **Huurovereenkomst:**

De huurovereenkomst voor het Registergoed-Grond gesloten tussen de Gemeente en Stichting ISU de dato [**].

CONCEPT

akd

[NOTE AKD: volgt nadere gegevens Huurovereenkomst]

17. **ISU:**
International School Utrecht, een samenwerkingsverband van SPO Utrecht en NUOVO, wettelijk en administratief bestaande uit de internationale afdeling van Openbare basisschool Rijnsweerd (BRIN: 17ON), dat SPO als bevoegd gezag kent en de internationale afdeling van UniC (BRIN: 30UB), dat NUOVO als bevoegd gezag kent.
19. **Notaris:**
Mr. T.S. de Lange, notaris gevestigd te Amsterdam, werkzaam bij AKD N.V.
20. **NUOVO:**
De Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Utrecht en Omstreken, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30199604 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht.
21. **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, dan wel de registers die deze registers ontsluiten.
22. **Opstallen:**
[voorstel Van Doorne]:
het nieuwe, // permanente // schoolgebouw voor ISU, inclusief een kinderopvanglocatie, te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park, bestemd voor (in beginsel) éénuizend tweehonderd (1.200) leerlingen,

[NOTE AKD: TER CHECK GEMEENTE]

[NOTE AKD: ZIJN ER GEEN ANDERE OPSTALLEN? EEN OPBERGHOK BUITEN, SPEELTOESTELLEN ETC?]

een en ander in overeenstemming met de Beschikking de dato [**], het Programma van Eisen de dato [**] en door Partijen vastgestelde definitieve ontwerp en bestek, Partijen genoegzaam bekend en zoals met arcering nader aangeven op als **Bijlage 2** aan de Akte te hechten tekening met nummer [**].

23. **Opstaller:**
De gerechtigde(n) tot het Huurafhankelijk-Opstalrecht, op grond van de Akte thans Stichting ISU.
24. **Opstalvoorwaarden:**
De op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijnde opstalrechtvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in artikel E van de Akte.
25. **Overdrachtsbelasting:**
Overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
26. **Partijen:**
De Gemeente en Stichting ISU tezamen.
27. **Programma van Eisen:**
De documenten waarin is beschreven aan welke bouwkundige eisen de Opstallen dienen te voldoen, welke als **Bijlage 3** aan de Akte wordt gehecht. Voor zover deze documenten onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het jongere document boven het oudere document.
28. **Registergoed-Grond:**
Het perceel grond, gelegen aan de [**] te Utrecht, kadastraal bekend gemeente [**], sectie [**],

CONCEPT

akd

nummer **[**]**, groot **[**]** vierkante meter (**[**]** m²). // aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend // welk perceel volgens de eigendomsinformatie van de Openbare Registers van heden, is belast met de volgende aantekening(en):
[]** //

[NOTE AKD: verwerken nadere plaatselijke en kadastrale gegevens van het Registergoed-Grond met (eventuele) uit de eigendomsinformatie blijken aantekeningen en zakelijke rechten.]

29. **SPO Utrecht:**
Stichting Openbaar Primair Onderwijs Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30189395 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht.
 30. **Stichting ISU:**
Stichting Internationale School Utrecht, met de gegevens als vermeld in de comparitie.
 31. **UU:**
de Universiteit Utrecht, een krachtens publiekrecht ingestelde rechtspersoon als bedoeld in artikel 1.8 van de Wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek ('**WHW**') gevestigd aan de Heidelberglaan 8 te (3584 CS) Utrecht, De Uithof (postadres: Postbus 80125, 3508TC Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30275924;
 32. **.Verordening 2015**
Verordening huisvesting scholen gemeente Utrecht zoals vastgesteld door de gemeenteraad op **[**]** tweeduizend vijftien.
 33. **Verordening**
De van tijd tot tijd geldende verordening van de Gemeente waarin de huisvesting scholen wordt geregeld.
 34. **WPO:**
Wet op het primair onderwijs, inclusief eventuele wijzigingen daarvan in de toekomst. Indien die wet wordt vervangen door een andere wet, dan die vervangende wet.
 35. **WVO:**
Wet op het voortgezet onderwijs, inclusief eventuele wijzigingen daarvan in de toekomst. Indien die wet wordt vervangen door een andere wet, dan die vervangende wet.
- B.2** Indien in deze akte het meervoud of het enkelvoud van een in artikel B.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.
- C. Considerans**
- C.1** Blijkens de Akte Erfpacht en de Akte Hoofdstalrecht heeft de UU:
- a. het Registergoed-Grond in erfpacht uitgegeven aan de Gemeente (Akte Erfpacht), en
 - b. aan de Gemeente het (zelfstandig) Hoofdstalrecht verleend (Akte Hoofdstalrecht).
- C.2** Blijkens de Huurovereenkomst heeft de Gemeente als erfpachter het Registergoed-Grond verhuurd aan Stichting ISU.
- C.3** In de Huurovereenkomst is overeengekomen, dat de Gemeente aan Stichting ISU een, van de Huurovereenkomst afhankelijk, opstalrecht (het Huurafhankelijk-Opstalrecht) zal verlenen, die het, van de Huurovereenkomst afhankelijk, opstalrecht (het Huurafhankelijk-Opstalrecht) van de Gemeente zal aanvaarden.
- C.4** Het in Artikel C.3 bedoelde opstalrecht is een onderopstalrecht van het Hoofdstalrecht als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- C.5** Partijen wensen bij de Akte het Huurafhankelijk-Opstalrecht te vestigen.
- D. Vestiging Huurafhankelijk-Opstalrecht**

CONCEPT

akd

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel C.3, vestigt en verleent de Gemeente bij dezen het, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de Huurovereenkomst afhankelijk, Huurafhankelijk-Opstalrecht aan Stichting ISU, die bij dezen het, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de Huurovereenkomst afhankelijk, Huurafhankelijk-Opstalrecht van de Gemeente aanvaardt.

E OPSTALVOORWAARDEN

E.1. Opstalvoorwaarden

Op het Huurafhankelijk-Opstalrecht zijn de hierna te noemen voorwaarden van toepassing - zover mogelijk – van toepassing:

- a. de AV1989, , met dien verstande dat:
 - I. waar in de AV1989 sprake is van:
 - (i) “uitgifte in erfpacht”, daarvoor gelezen dient te worden: vestiging Huurafhankelijk-Opstalrecht;
 - (ii) “erfpachtsrecht”, daarvoor gelezen dient te worden: Huurafhankelijk-Opstalrecht;
 - (iii) “erfpachter”, daarvoor gelezen dient te worden: Opstaller;
 - (iv) “canon”, daarvoor gelezen dient te worden: retributie;
 - (v) “perceel grond”, daarvoor gelezen dient te worden: het Registergoed-Grond;
 - II. de volgende artikelen niet van toepassing zijn:
 - (i) artikel 4.2;
 - (ii) de artikelen 5.2 en 5.3;
 - (iii) artikel 7;
 - (iv) artikel 10.1.a;
 - (v) de artikelen 11, 12 en 13;
 - (vi) de artikelen 16 tot en met 20;
 - (vii) de artikelen 24 tot en met 28;
 - III. de volgende artikelen van toepassing zijn met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - (i) artikel 5.1.c geldt met uitzondering van de verhuur aan de Opstaller;
 - (ii) waar in artikel 9.1 wordt verwezen naar artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek (oud) wordt geacht te staan: de artikelen 6:173, 6:174 en 6:181 Burgerlijk Wetboek;
 - (iii) in artikel 14.1 is het zinsdeel “.. *waar nodig tijdig te vernieuwen* ..” niet van toepassing;
 - IV. voor zover sprake mocht zijn van strijdigheid tussen de AV1989 en de hierna in artikel E te vermelden bijzondere bepalingen, prevaleren de hierna te vermelden bijzondere bepalingen;
 - V. voor zover sprake mocht zijn van strijdigheid tussen de Hoofdropstalvoorwaarden en de Opstalvoorwaarden prevaleren de Hoofdropstalvoorwaarden;
- b. de hierna in artikel E te vermelden (bijzondere) bepalingen.

E.2 Retributie

1. Opstaller is voor de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht aan de Gemeente geen vergoeding verschuldigd, aangezien ter zake van het gebruik van het Registergoed-Grond de Huurovereenkomst is gesloten en de Opstallen door en voor rekening en risico van de Opstaller zijn - of zullen worden - gesticht.
2. Opstaller is voorts aan de Gemeente geen éénmalige of periodieke vergoeding (retributie)

CONCEPT

akd

verschuldigd.

E.3 Ingangsdatum

Tussen de Gemeente en de Opstaller wordt de ingangsdatum van het Huurafhankelijk-Opstalrecht als bedoeld in de Huurovereenkomst geacht heden, **[**]**, te zijn.

[NOTE AKD: wat wordt de ingangsdatum?]

E.4 Duur

1. De Huurovereenkomst is gesloten voor een periode van veertig (40) jaar, eindigend op **[einddatum Huurovereenkomst]**.

[NOTE AKD: volgt nadere omschrijving van de duur van de Huurovereenkomst]

Het Huurafhankelijk-Opstalrecht is verleend voor een periode gelijk aan de periode van de Huurovereenkomst en eindigt mitsdien eveneens op **[einddatum Huurovereenkomst]**.

2. In artikel 1.1 van de Huurovereenkomst is het volgende bepaald, woordelijk luidende:
“Na ommekomst van een huurperiode wordt de Huurovereenkomst, behoudens opzegging, verlengd voor telkens vijf (5) jaar. Opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot en met in achtneming van een opzegtermijn van één (1) jaar.
De Huurovereenkomst eindigt in ieder geval indien en zodra de Erfpacht is geëindigd.”.
Voor het geval de Huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.1 van de Huurovereenkomst wordt verlengd wordt, het Huurafhankelijk-Opstalrecht met eenzelfde periode verlengd. De Gemeente en de Opstaller zijn verplicht hun medewerking te verlenen aan het verzoek van een hunner om de verlenging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht vast te leggen in een notariële akte, gevolgd door inschrijving van die notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers.
3. Het is de Opstaller uitdrukkelijk bekend dat het Huurafhankelijk-Opstalrecht afhankelijk is van de Huurovereenkomst en derhalve het Huurafhankelijk-Opstalrecht van rechtswege eindigt gelijktijdig met het eindigen van de Huurovereenkomst.

E.5 Bestemming en toegestaan gebruik

- E.5.1 Het Registergoed-Grond en de Opstallen zijn bestemd uitsluitend te worden gebruikt als:
“voorziening in de huisvesting van ISU en kinderopvang als bedoeld in de Wet op de kinderopvang”,
een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Huurovereenkomst.
De Opstaller is uitsluitend bevoegd de Opstallen overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.

[NOTE AKD: Conform verzoek van Van Doorne is art 13 van de Alg Bepalingen verwerkt in dit artikel E.5. Het is dus niet nieuw doch sec een verplaatsing.]

Mitsdien is het de Opstaller niet geoorloofd het Registergoed-Grond en de Opstallen geheel of gedeeltelijk gedurende langer dan één (1) jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.

- E.5.2 Het is de Opstaller niet geoorloofd het Registergoed-Grond en de Opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- E.5.3 Het is de Opstaller niet geoorloofd in, op of aan het Registergoed-Grond met Opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten

CONCEPT

akd

door of vanwege de Opstaller ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de Opstaller.

- E.5.4** Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Opstaller vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden genoemd in artikel E.5.1 tot en met artikel E.5.3. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.
- E.5.5** De in artikel E.5.4 bedoelde vrijstelling wordt in ieder geval verleend, indien strikte toepassing van het bepaalde in artikel E.5.1 tot en met artikel E.5.3 leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen is gerechtvaardigd.
- E.5.6** De Opstaller is uitsluitend bevoegd de Opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden in gebruik te geven of te verhuren ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor het in gebruik geven of verhuren of het laten onderverhuren is de voorafgaande toestemming van de Gemeente vereist. Het bepaalde in artikel 6 van de Verordening is van overeenkomstige toepassing op het vragen van en het besluit omtrent toestemming, met dien verstande dat daar waar in de Verordening “bevoegd gezag” staat “Stichting ISU” moet worden gelezen. Ingebruikgeving of verhuur of het laten onderverhuren is niet toegestaan indien het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.
- E.5.7** De Gemeente is bevoegd een gedeelte van de Opstallen die tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag niet nodig zal zijn voor de daarin door de Opstaller gevestigde school en/of kinderopvang, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs, voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs, voor kinderopvang dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden in gebruik te geven, zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is. Het voorgenomen gebruik dient zich te verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school. Het bepaalde in artikel 5 van de Verordening is van overeenkomstige toepassing op de ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel, met dien verstande dat daar waar in de Verordening “bevoegd gezag” staat “Stichting ISU” moet worden gelezen. Bij de beoordeling of een gedeelte van de Opstallen tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag niet nodig is voor de daarin door de Huurder gevestigde school en/of kinderopvang is het uitgangspunt dat de school conform de internationale standaard van elf vierkante meter (11 m²) bruto vloeroppervlak per leerling nodig heeft. De Gemeente is vervolgens bevoegd het gehele niet voor vorenbedoelde gebruik nodig zijnde deel van de Opstallen in gebruik te geven. De Gemeente is uitsluitend bevoegd om tot ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel over te gaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Opstaller zal deze toestemming daartoe niet op onredelijke gronden onthouden.
- E.5.8** Voorts is de Gemeente bevoegd ten behoeve van het onderwijs in lichamelijke opvoeding of expressie-activiteiten de Opstallen dan wel een gedeelte daarvan dat tijdelijk gedurende gedeelten van de dag of in het geheel niet nodig zal zijn voor de daarin door de Opstaller gevestigde school en/of kinderopvang, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs of voortgezet onderwijs, voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs, voor kinderopvang dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden in gebruik te geven, zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is.
- De Gemeente is voorts bevoegd een eventueel aanwezig sportterrein, buiten de tijden dat dat terrein voor het onderwijs wordt gebruikt, gedurende die tijd in gebruik te geven voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is, op zodanige wijze dat het zich verdraagt met het onderwijs dat op dat terrein wordt gegeven. Bij de beoordeling of een gedeelte van de Opstallen tijdelijk of gedurende een gedeelte van

CONCEPT

akd

de dag niet nodig is voor de daarin door de Huurder gevestigde school en/of kinderopvang is het uitgangspunt dat de school conform de internationale standaard van elf vierkante meter (11 m²) bruto vloeroppervlak per leerling nodig heeft. De Gemeente is vervolgens bevoegd het gehele niet voor vorenbedoelde gebruik nodig zijnde deel van de Opstallen in gebruik te geven. Het bepaalde in artikel 5 van de Verordening is van overeenkomstige toepassing op de ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel, met dien verstande dat daar waar in de Verordening “bevoegd gezag” staat Stichting ISU moet worden gelezen. De Gemeente is uitsluitend bevoegd om tot ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel over te gaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Opstaller zal deze toestemming daartoe niet op onredelijke gronden onthouden.

E.5.9 De Opstaller is gehouden de Opstallen behoorlijk te gebruiken, alsmede behoorlijk te onderhouden, waaronder in ieder geval – maar niet uitsluitend – begrepen, schoonmaak, grondonderhoud, groot onderhoud en de aansluiting van de Opstallen op de benodigde nutsvoorzieningen, maar uitgezonderd hetgeen waartoe de Gemeente uit hoofde van de WPO, de WVO en de Verordening verplicht is.

E.6 Staat van het Registergoed-Grond

De Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot Registergoed-Grond zijn ingeschreven in de Openbare Registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

E.7 Hoofdopstalrecht

E.7.1 De Opstaller is er mee bekend dat aan het Huurafhankelijk-Opstalrecht met betrekking tot de zaken waarop het Huurafhankelijk-Opstalrecht betrekking heeft in ieder geval niet meer bevoegdheden toekomen dan de Gemeente jegens de Eigenaar (UU) heeft uit hoofde van het Hoofdopstalrecht, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

E.7.2 Voor zover de op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden in strijd zijn met de op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden, prevaleren de op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden.

E.8 Risico-overgang

De Opstallen komen met ingang van heden voor rekening en risico van de Opstaller.

E.9 Baten en lasten

Alle baten en lasten met betrekking tot de Opstallen komen na het passeren van de Akte voor rekening van de Opstaller.

E.10 Overdracht Huurafhankelijk-Opstalrecht

E.10.1 Het is de Opstaller uitdrukkelijk bekend dat, aangezien het Huurafhankelijk-Opstalrecht afhankelijk is van de Huurovereenkomst, het Huurafhankelijk-Opstalrecht:

- a. niet zelfstandig overdraagbaar is;
- b. niet kan worden belast met beperkte rechten (derhalve is het bijvoorbeeld ook niet mogelijk een het recht van hypotheek te vestigen op het Huurafhankelijk-Opstalrecht);
- c. niet kan worden gesplitst in appartementsrechten.

E.10.2 Het is de Opstaller voorts niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente het Huurafhankelijk-Opstalrecht te leveren in economische zin dan wel te betrekken in een juridische fusie, juridische splitsing of juridische ontbinding, dan wel ter zake in economische zin een beperkt recht te vestigen of te splitsen in appartementsrechten. Het bepaalde in artikel 17 van de AV1989 is op het verzoek tot schriftelijke toestemming door de Opstaller aan de Gemeente van overeenkomstige toepassing.

E.10.3 Volledigheidshalve wordt vastgesteld dat het de Opstaller voorts niet is toegestaan zonder schriftelijke medewerking en instemming van de Gemeente de rechten uit de Huurovereenkomst over te dragen – of te bezwaren (bijvoorbeeld met een pandrecht) aan (een) derde(n), een

CONCEPT

akd

juridische fusie of juridische splitsing daaronder begrepen, ten gevolge waarvan het Huurafhankelijk-Opstalrecht vanwege het afhankelijk karakter zou toekomen aan die derde(n). Het bepaalde in artikel 17 van de AV1989 is op het verzoek tot schriftelijke toestemming door de Opstaller aan de Gemeente van overeenkomstige toepassing.

E.11 Einde Huurafhankelijk-Opstalrecht

E.11.1 Het Huurafhankelijk-Opstalrecht betreft zoals gemeld in de definitieomschrijving een (huurafhankelijk) recht van (onder)opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Mitsdien eindigt het van rechtswege als de Huurovereenkomst eindigt.

E.11.2 Het is de Gemeente en de Opstaller voorts bekend dat het Huurafhankelijk-Opstalrecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek van rechtswege tenietgaat bij het einde van het Hoofdopstalrecht, tenzij het Hoofdopstalrecht eindigt door vermenging of afstand.

E.12. Géén vergoeding Opstallen bij einde Huurafhankelijk-Opstalrecht

E.12.1 De realisatie van de Opstallen wordt (deels) gefinancierd door de Gemeente overeenkomstig de WPO en de WVO.

Op grond van de WPO en de WVO kan, kort samengevat, de Gemeente een zogenoemd economisch claimrecht (dat economisch claimrecht zoals geldend onder de WPO en/ WVO wordt hierna aangeduid als: **"Economisch Claimrecht"**) ten aanzien van huisvestingsvoorzieningen waarvan de Gemeente geen eigenaar is.

Het Economisch Claimrecht houdt, kort samengevat, in dat als het gebruik van de opstallen voor onderwijsdoeleinden wordt beëindigd, de Gemeente het volledige eigendom van de betreffende opstallen verkrijgt. Het Economisch Claimrecht geldt alleen jegens het betreffende bevoegd gezag. Vermoedelijk geldt met betrekking tot de Opstallen dat de Gemeente geen Economisch Claimrecht toekomt. Partijen wensen echter uitdrukkelijk bij het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht te handelen op een wijze alsof het Economisch Claimrecht wel zou gelden.

Indien de WPO en/of WVO in de toekomst wijzigt ter zake het Economisch Claimrecht, dan geldt voor de invulling van het begrip Economisch Claimrecht in deze akte een uitleg van het wettelijk begrip economisch claimrecht overeenkomstig de stand van de wet ten tijde van de betreffende (rechts)handeling.

E.12.2 Op grond van het bepaalde in artikel E.12.1 wordt bij dezen uitdrukkelijk vastgesteld, zulks in afwijking van het bepaalde in de artikelen 20 en 25 van de AV1989 die niet op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijn, dat de Opstaller bij het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht, ongeacht de reden van het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht, géén enkel recht heeft op vergoeding van de waarde van de Opstallen als bedoeld in artikel 5:99 juncto artikel 5:105 lid 3 Burgerlijk Wetboek of welke vergoeding dan ook - hoe dan ook genaamd - en is de Gemeente ook niet die waarde of welke andere vergoeding - hoe dan ook genaamd - verschuldigd aan Opstaller.

E.12.3 In verband met het hiervoor bepaalde in de artikelen E.12.1 en E.12.2 is het de Opstaller, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 5:105 lid 2 Burgerlijk Wetboek, uitdrukkelijk niet toegestaan de Opstallen bij het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht te verwijderen.

E.13 WPO, WVO en de Verordening

E.13.1 Partijen stellen vast dat de Huurovereenkomst en de vestiging van het Opstalrecht geschieden om te bewerkstelligen dat de Gemeente, zoveel als mogelijk, dezelfde bevoegdheden en verplichtingen heeft als de Gemeente op grond van de WPO, de WVO en de Verordening zou hebben, dit alles voor zover:

- (i) niet in strijd met dwingendrechtelijke bepalingen van het Opstalrecht; én
- (ii) mogelijk naar Nederlands recht; én
- (iii) niet in strijd met de op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde bepalingen.

E.13.2 De op het Opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden dienen zoveel mogelijk te worden uitgelegd overeenkomstig de relevante bepalingen bij of krachtens de WPO, de WVO en de Verordening en de

CONCEPT

akd

op grond daarvan gevormde dan wel te vormen jurisprudentie door de rechtspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de Hoge Raad, dit alles voor zover:

- (i) niet in strijd met dwingendrechtelijke bepalingen van het Opstalrecht; én
- (ii) mogelijk naar Nederlands recht; én
- (iii) niet in strijd met de op het Hoofdropstalrecht van toepassing zijnde bepalingen.

E.14 WKO

E.14.1 De Opstallen zullen worden voorzien van warmte en koude middels een warmte/koudeopslag installatie (die installatie met kabels en leidingen en overige toebehoren, hierna: “**WKO**”).

E.1.4.2 De Gemeente en Stichting ISU zijn bekend met, en nemen deel aan, het overleg met diverse partijen tot het komen van een collectieve warmte-koude opslag (“**Collectieve WKO**”) op het Utrechts Science Park (“**USP**”), waarop mogelijk -onder meer- de Opstallen worden aangesloten en waartoe de betrokken partijen in overleg zijn tot het sluiten van een intentieovereenkomst (“**Intentieovereenkomst collectieve WKO USP**”). De Collectieve WKO zal meerdere gebouwen op het Utrecht Science Park (USP) (partijen genoegzaam bekend) van warmte en koude voorzien.

E.14.3 Partijen zullen onderzoeken – mede door deel te nemen aan het onder E.14.2. genoemde overleg - of het wenselijk is om de Opstallen aan te laten sluiten op de Collectieve WKO. Indien Partijen uiterlijk vóór het moment waarop de start van de aanbesteding gepland is, geen overeenstemming bereiken over de aansluiting van de Opstallen op de Collectieve WKO, dan zullen de Opstallen van warmte en koude worden voorzien door een individuele WKO, welke dan alleen zal leveren aan de Opstallen. Ter voorkoming van misverstanden: er is geen sprake van overeenstemming als bedoeld in de vorige zin, indien a) één van Partij meent dat er geen overeenstemming is en b) er nog geen overeenstemming is over alle contracten die terzake de Collectieve WKO getekend moeten worden – al dan niet met derden of de overige USP partners.

E.14.4 Indien uit artikel E.14.3 volgt dat er een individuele WKO wordt gerealiseerd, maakt deze onderdeel uit van de Opstallen en valt deze derhalve onder de reikwijdte van het Huurafhankelijk-Opstalrecht.

E.14.5 Indien uit artikel E.14.3 volgt dat er een Collectieve WKO komt (mede) voor de Opstallen, kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- a) de in artikel E.14.2 bedoelde, bij het overleg tot het komen van een Collectieve WKO betrokken, partijen worden gezamenlijk gerechtigden tot de Collectieve WKO, in welk geval:
 - (i) òf sprake kan zijn van een zogenoemde gehele ontzorging, inhoudende dat alle van de Collectieve WKO deel uitmakende bronputten, warmtepompen en overige installaties eigendom worden van de deelnemers aan de Collectieve WKO gezamenlijk, mogelijk middels een door die deelnemers gezamenlijk op te richten entiteit;
 - (ii) òf sprake kan zijn van een zogenoemde gedeeltelijke ontzorging, inhoudende dat de van de Collectieve WKO deel uitmakende bronputten eigendom worden van de deelnemers aan de Collectieve WKO gezamenlijk, mogelijk middels een door die deelnemers gezamenlijk op te richten entiteit, doch dat de van de Collectieve WKO deel uitmakende warmtepompen en overige installaties eigendom worden van de gerechtigde(n) tot het gebouw waarin die warmtepompen en overige installaties worden aangebracht.
- b) een derde wordt, direct of in de toekomst, eigenaar van (een deel van) de Collectieve WKO: in die situatie behoudt de Gemeente zich het recht voor ten behoeve van de Collectieve WKO een (zelfstandig) onderopstalrecht (“**Opstalrecht WKO**”), naast het Huurafhankelijk-Opstalrecht, te vestigen ten behoeve van de derde ten behoeve van de in/op/boven het Registergoed-Grond en in/op/aan de Opstallen te realiseren gedeelten van de Collectieve WKO. Voor zover nodig is de Opstaller verplicht, op eerste verzoek van de Gemeente, zijn medewerking/instemming te verlenen aan de vestiging van het Opstalrecht WKO. Het is

CONCEPT

akd

Partijen bekend dat de vestiging van een (onder)onderopstalrecht van het Hoofdopstalrecht niet mogelijk is vanwege het feit dat het Huurafhankelijk-Opstalrecht een huurafhankelijk (onder)opstalrecht is.

// c) Opstaller wordt eigenaar van (een deel van) de Collectieve WKO: in die situatie zullen Partijen een (huurafhankelijk) onderopstalrecht vestigen voor (een deel van de) Collectieve WKO ten behoeve van Opstaller onder de alsdan tussen Partijen overeengekomen voorwaarden. //

[NOTE AKD: in artikel E.14.5 sub c doe je een tekstvoorstel voor het geval (een deel van de) collectieve WKO in ISU komt. Partijen zullen in dat geval meewerken aan een huurafhankelijke opstalrecht voor die delen van de collectieve WKO.

Vraag: is dat wel juist?

Toelichting: indien er sprake is van een collectieve WKO die (ook deels) wordt gerealiseerd in ISU dan:

- 1. is als ik het goed begrijp ISU niet de gerechtigde tot die delen, en**
- 2. Moet m.i. het eventueel te vestigen opstalrecht juist niet afhankelijk zijn van de huur met ISU.**

o.i. kan dan sprake zijn van 2 situaties:

- 1. Of de gemeente is eigenaar van de collectieve WKO, in welk geval artikel E.14.5 sub a geldt,**
- 2. Of een derde wordt eigenaar van de collectieve WKO, in welk geval artikel E.14.5 sub b geldt.**

Kortom, is E.14.5 sub c niet overbodig/is het niet verwarrend?]

E.14.6 In de onder E.14.5. onder a) beschreven situatie verleent Opstaller zijn medewerking aan het aansluiten van de Opstallen op de Collectieve WKO in plaats van een zelfstandige WKO voor de Opstallen.

In de onder E.14.5 sub a) onder (i) beschreven situatie verleent Opstaller voorts zijn medewerking om, ten behoeve van de Collectieve WKO, een (zelfstandig) onderopstalrecht ("**Opstalrecht WKO**"), naast het Huurafhankelijk-Opstalrecht, te vestigen ten behoeve van de door de deelnemers aan de Collectieve WKO gezamenlijk gezamenlijk op te richten entiteit (indien daadwerkelijk tot oprichting van die entiteit wordt overgegaan), ten behoeve van de in/op/boven het Registergoed-Grond en in/op/aan de Opstallen te realiseren gedeelten van de Collectieve WKO.

E.15. Binding rechtsoptvolgers / Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

E.15.1 De Gemeente en de Opstaller beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van alle rechten van de Eigenaar en alle verplichtingen van de Opstaller uit hoofde van de Opstalvoorwaarden, derhalve de voorwaarden vervat in artikel E.

E.15.2 Voor zover in de in artikel E. vervatte bepalingen (derhalve vanaf artikel E.1) van de Opstalvoorwaarden verplichtingen zijn opgenomen voor de Opstaller jegens de Gemeente, die zakelijke werking missen, worden deze verplichtingen hierbij overeengekomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke verplichtingen betrekking hebben op het Huurafhankelijk-Opstalrecht en uit dien hoofde rusten op iedere gerechtigde (nu of in de toekomst) tot het Huurafhankelijk-Opstalrecht, en als zodanig gelden ten behoeve van de Gemeente. Deze verbintenis wordt zodanig overeengekomen dat deze bij overgang van het Huurafhankelijk-Opstalrecht daaraan verbonden blijft en zal overgaan op degene(n), die het Huurafhankelijk-Opstalrecht (geheel of gedeeltelijk) verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die een recht tot gebruik ervan en van de

CONCEPT

akd

Opstallen zullen verkrijgen.

E15.3 Onverminderd het hiervoor bepaalde dienen alle Opstalvoorwaarden bij elke overgang van het Huurafhankelijk-Opstalrecht (geheel of gedeeltelijk) of een andersoortig gebruiksrecht op het Huurafhankelijk-Opstalrecht (derhalve ook bij ingebruikgeving aan derden) (geheel of gedeeltelijk) in de betreffende akte aan de nieuwe gerechtigde of gebruiker te worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen.

Indien bij overgang of gebruiksrecht is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder –bij gedeeltelijke overgang voor wat betreft dat gedeelte– bevrijd van zijn verplichtingen jegens de Gemeente, onverminderd zijn verplichtingen jegens de Gemeente uit de periode vóór die overgang.

F. Bijzondere lasten en beperkingen

F.1 De Gemeente vestigt en verleent het Huurafhankelijk-Opstalrecht:

- 1) vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- 2) vrij van kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte.

F.2. De Opstaller is bekend met:

- a. het bepaalde in de Akte Hoofdopstalrecht, luidende:

[NOTE AKD: volgen opstalvoorwaarden Hoofdopstalrecht.]

// b. het bepaalde in:

[NOTE AKD: volgen (eventuele) overige bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden of andere beperkte rechten die op het Registergoed-Grond van toepassing zijn] //

F.3 Voor zover in de bepalingen als bedoeld in artikel F.2 verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Gemeente verplicht is deze aan Stichting ISU op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen door de Gemeente aan Stichting ISU opgelegd, die deze aanvaardt.

F.4 Voor zover de bepalingen als bedoeld in artikel F.2 rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Gemeente bedongen en ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

F.5 De Gemeente heeft het Hoofdopstalrecht verkregen door de inschrijving op **[**]** in register Hypotheken 4, deel **[**]**, nummer **[**]**, van de Openbare Registers van een afschrift van de Akte Hoofdopstalrecht.

[NOTE AKD: volgen nadere gegevens van de akte waarbij door de UU het Hoofdopstalrecht wordt verleend aan de Gemeente.]

F.6 Aflevering en risico

F.6.1 Stichting ISU aanvaardt hierbij het Huurafhankelijk-Opstalrecht voor zover dit niet reeds voortvloeit uit de Huurovereenkomst.

F.6.2 Het Huurafhankelijk-Opstalrecht en de Opstallen zijn met ingang van heden voor risico van Stichting ISU en de lasten die wegens het Huurafhankelijk-Opstalrecht en de Opstallen zijn of worden geheven, zijn met ingang van heden voor rekening van Stichting ISU.

F.6.2 De Opstallen zijn aan Partijen genoegzaam bekend en zij stellen vast dat zij geen nadere aanduiding dan die in de omschrijving van de definities van Opstallen nodig achten.

F.7 Overgang van rechten

F.7.1 Mocht de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden vrijelijk overdraagbare rechten van

CONCEPT

akd

vrijwaring en andere overdraagbare rechten hebben ten aanzien van de Opstallen, dan gaan deze rechten van vrijwaring en andere rechten gelijktijdig met de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht over op Stichting ISU.

F.7.2 Voor het geval ten aanzien van een of meer van de in artikel F.7.1 bedoelde rechten - om welke reden dan ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert de Gemeente bij dezen die rechten aan Stichting ISU, die die rechten van de Gemeente aanvaardt, dit alles mits en voor zover die rechten vrijelijk overdraagbaar zijn.

F.7.3 Stichting ISU is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

G Omzetbelasting en overdrachtsbelasting **Omzetbelasting**

[NOTE AKD: Fiscale bepaling ter beoordeling van fiscalisten Gemeente en ISU]

G.1 De Gemeente verklaart dat zij wat betreft het Registergoed-Grond op de datum van passeren van de Akte ondernemer is in de zin van artikel 7 Wet op de omzetbelasting 1968.

G.2 Aangezien ter zake van de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht door Stichting ISU aan de Gemeente geen vergoeding verschuldigd is kwalificeert de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht niet als een levering als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste juncto artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968. Aldus is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

G.3 De eventueel verschuldigde Overdrachtsbelasting is voor rekening van Stichting ISU.

G.4 Partijen stellen zich op het standpunt dat voor de heffing van Overdrachtsbelasting de waarde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht nihil bedraagt, aangezien:

- (i) ter zake de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht geen vergoeding (noch eenmalig noch periodiek) verschuldigd is;
- (ii) het Huurafhankelijk-Opstalrecht een van de Huurovereenkomst afhankelijk opstalrecht is hetwelk niet zelfstandig overdraagbaar is.
- (iii) het gebruik van het Registergoed-Grond wordt ontleend aan de Huurovereenkomst, op grond waarvan een periodieke huursom is verschuldigd voor het gebruik van het Registergoed-Grond. Het Huurafhankelijk-Opstalrecht heeft derhalve geen 'grondwaarde', omdat het recht van gebruik van het Registergoed-Grond reeds bestaat ingevolge de Huurovereenkomst; en
- (v) het Huurafhankelijk-Opstalrecht wordt gevestigd op het moment dat de Opstallen nog niet zijn gerealiseerd (lees: vóór aanvang van de realisatie van de Opstallen).

[NOTE AKD: De onder iii en iv vermelde toevoegingen van Van Doorne zijn nog ter fiscale beoordeling van fiscalisten Gemeente en ISU]

- (vi) de verschillende bepalingen in hun onderling verband dan wel afzonderlijk kwalificeren als een verkoopregulerend beding in de zin van artikel 9, lid 5 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Stichting ISU stelt zich dan ook op het standpunt dat ter zake van de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht géén Overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit standpunt is bevestigd door de Belastingdienst bij brief van [**], waarvan een kopie wordt aangehecht als **BIJLAGE-[**]**.

G.5 In verband met de verkrijging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht zijn door Stichting ISU geen roerende zaken verkregen.

G.6 Partijen verklaren in het kader van het vorenstaande dat de Akte alle door Partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van Overdrachtsbelasting van belang zijn. Partijen stellen voorts

CONCEPT

akd

- vast dat behoudens het Huurafhankelijk-Opstalrecht geen andere zaken verkregen worden.
- G.7** Stichting ISU instrueert de Notaris om namens haar aangifte te doen voor de Overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel H en vrijwaart en houdt gevrijwaard de Notaris voor de gevolgen daarvan.
- H. Woonplaatskeuze**
Ter zake van de uitvoering van de in de Akte vervatte overeenkomst kiest:
- de Gemeente woonplaats op haar kantooradres als vermeld in de comparitie;
 - Stichting ISU woonplaats op haar kantooradres als vermeld in de comparitie.
- I. Verhouding tot artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek**
Er is bewust géén instemming - als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek - van de UU verzocht opdat het Huurafhankelijk-Opstalrecht dient te vervallen en juist niet moet doorlopen indien het Hoofdropstalrecht vervalt.
- J. Toepasselijk recht en rechtbank**
- J.1** Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- J.2** Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Utrecht.
- K. Wet voorkeursrecht gemeenten**
De Gemeente garandeert Stichting ISU en de Notaris dat het Registergoed-Grond niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- L. Notaris / AKD**
- L.1** De Gemeente en Stichting ISU zijn er mee bekend dat:
- de Notaris verbonden is aan AKD; *en*
 - op de werkzaamheden en diensten van zowel AKD als die van de notaris(sen) en/of advocaten en/of het overige notariaat van AKD algemene voorwaarden van toepassing zijn, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Een kopie van deze algemene voorwaarden is door de Notaris overhandigd aan de Gemeente en Stichting ISU.
- L.2** Onder verwijzing naar de Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling en met advocaten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemt Stichting ISU er mee in dat AKD (inclusief de Notaris) de Gemeente zowel thans als mogelijk in de toekomst adviseert of voor de Gemeente optreedt in geval van een geschil in verband met de vestiging van het Opstalrecht of met een overeenkomst die daarmee samenhangt. Stichting ISU is er ook mee bekend dat de Notaris derhalve optreedt als partijnotaris van de Gemeente.
- M. Hoofden van artikelen en nummering**
Hoofden van artikelen, de nummering van de artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.
- N. Salvatorische (reddende) clause**
Indien één of meerdere bepalingen van de Akte geheel of gedeeltelijk niet rechtsgeldig en/of niet afdwingbaar zijn, dan geldt het volgende:
- de ongeldige of onafdwingbare bepaling wordt geacht te worden vervangen door die geldige en afdwingbare bepaling die qua wettelijk toegestane economische betekenis en doel het meeste op de niet geldende of niet afdwingbare bepaling lijkt gezien de objectief waarneembare intentie van de oorspronkelijke bepaling;
 - de Akte blijft overigens onverkort van kracht en wordt niet aangetast door de ongeldige of onafdwingbare bepaling.
- O. Bijlagen**

CONCEPT

akd

- O.1** Aan de Akte worden de volgende bijlagen gehecht, welke wel/niet worden ingeschreven in de Openbare Registers en welke Partijen genoegzaam bekend zijn:

[NOTE AKD: volgen (eventuele) bijlagen die al dan niet worden ingeschreven in het kadaster.]

- O.2** Aan de Akte worden voorts de volgende bijlagen gehecht, welke niet worden ingeschreven in de Openbare Registers en welke Partijen genoegzaam bekend zijn:

Bijlage: Volmacht Gemeente;

Bijlage: Volmacht Stichting ISU;

Bijlage: Kopie correspondentie met Belastingdienst inzake fiscale gevolgen.

Slot van de akte

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te **[**]** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling aan de comparant van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen uit de inhoud van de akte voortvloeien, verklaart de comparant van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om

BOUWHEEROVEREENKOMST
‘HUISVESTING INTERNATIONAL SCHOOL UTRECHT’

tussen

De gemeente Utrecht

en

Stichting Internationale School Utrecht

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE UTRECHT, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353 en zetelende aan de (3521 AZ) Stadsplateau 1 te Utrecht en op basis van de vigerende mandaatregeling (te raadplegen via: <https://www.overheid.nl/>) en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <de heer/mevrouw> <NAAM>, in <zijn/haar> functie van <FUNCTIE> <ORGANISATIEONDERDEEL>, die hierbij namens burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van deze overeenkomst (hierna 'de Gemeente'),

EN

2. de stichting **STICHTING INTERNATIONALE SCHOOL UTRECHT**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844 en gevestigd aan de (3527 XL) Van Bijnkershoeklaan 8 te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door [...] (hierna 'Stichting ISU')

De Gemeente en Stichting ISU hierna gezamenlijk nader aan te duiden als 'Partijen' en hierna afzonderlijk ook te noemen 'Partij'.

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:¹

- (A) SPO Utrecht is een stichting voor openbaar basisonderwijs in de gemeente Utrecht en omgeving. NUOVO is een stichting voor openbaar voortgezet onderwijs in de gemeente Utrecht en omgeving.
- (B) De International School Utrecht ('ISU') is een samenwerkingsverband van SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van het gezamenlijk en gebundeld, voor gemeenschappelijke rekening en risico en onder gemeenschappelijke naam en regie, verzorgen van (internationaal) basis- en voortgezet onderwijs in de regio Utrecht. Wettelijk en administratief bestaat ISU uit de internationale afdeling van Openbare basisschool Rijnsweerd (BRIN: 17ON), dat SPO Utrecht als bevoegd gezag kent en de internationale afdeling van UniC (BRIN: 30UB), dat NUOVO als bevoegd gezag kent.
- (C) Stichting ISU is een samenwerkingsstichting van SPO Utrecht en NUOVO, niet zijnde een bevoegd gezag. Het bestuur van Stichting ISU wordt gevormd door een lid van het bestuur van SPO Utrecht en een lid van het bestuur van NUOVO. Stichting ISU heeft tot doel te doen voorzien in de huisvesting van ISU. De rol van Stichting ISU is het houden van de eigendom van de Nieuwbouw en de verhuur van de Nieuwbouw aan SPO Utrecht en NUOVO.
- (D) Partijen zijn reeds gedurende lange tijd met elkaar in overleg over de realisatie van nieuwe, permanente huisvesting van ISU. SPO Utrecht, NUOVO en Stichting ISU hebben een aanvraag voor onderwijshuisvesting ingediend bij de

¹ De in deze overwegingen gebruikte definities zijn (ook) gedefinieerd in Artikel 1 van deze Overeenkomst.

Gemeente voor een nieuw permanent schoolgebouw, inclusief een kinderopvanglocatie, te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park, bestemd voor (in beginsel) 1.200 leerlingen.

- (E) Ingevolge de Verordening 2015 zal ISU worden behandeld conform de richtlijnen die gelden voor een havo/vwo-school. Dit heeft tot gevolg dat de Gemeente ca. 6 m2 BVO (bruto vloer oppervlakte) per leerling zal vergoeden van de Nieuwbouw, terwijl de internationaal overeengekomen standaard voor deze vorm van onderwijs uitgaat van 11 m2 BVO per leerling.
- (F) Partijen zijn overeengekomen dat SPO Utrecht en NUOVO: a) de kosten voor vorenbedoelde extra m2 BVO (lees: circa 5 m2 BVO per leerling) en b) de kosten voor de realisatie van de ruimten voor kinderopvang zullen dragen. Ter financiering van de Bijdrage ISU zal een lening worden aangetrokken van een **Bank**. In verband met de beoogde financiering van de Bijdrage ISU wensen SPO Utrecht en NUOVO de (financiële) risico's voor de eigen instellingen te mitigeren, reden waarom de lening ter financiering van de Bijdrage ISU zal worden aangetrokken door Stichting ISU. De Gemeente zal mid-dels een borgstellingsovereenkomst borg staan voor de Externe Financiering vermeerderd met rente en kosten.
- (G) SPO Utrecht en NUOVO zorgen voor de 'funding' van Stichting ISU. Enerzijds zullen SPO Utrecht en NUOVO een (eenmalig) bedrag aan Stichting ISU betalen dat wordt aangemerkt als (bestemmings)reserve. Anderzijds zullen SPO Utrecht en NUOVO periodiek huur betalen aan Stichting ISU voor het gebruik van de Nieuwbouw. De huursom is gelijk is aan het huisvestingsdeel 'School Fees' die SPO Utrecht en NUOVO ontvangen (de verplichte ouderbijdragen voor publiek bekostigd internationaal onderwijs).
- (H) De Gemeente verkrijgt zekerheid in de vorm van een pandrecht op a) de rechten en vorderingen van Stichting ISU jegens SPO Utrecht en NUOVO uit hoofde van of in verband met Overeenkomst ISU/SPO UTRECHT/NUOVO en op b) de vorderingen van Stichting ISU uit hoofde van de bankrekening waarop zij het Huisvestingsdeel School Fees en de Bestemmingsreserve ontvangt.
- (I) De grond waarop de Nieuwbouw zal worden gerealiseerd is thans in eigendom van de Universiteit Utrecht. De Universiteit Utrecht zal ten gunste van de Gemeente een **Erfpachtrecht** en een **Hoofdopstalrecht** vestigen. Stichting ISU zal de door Universiteit Utrecht aan de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven grond, waarop de Nieuwbouw zal worden gerealiseerd, op basis van een Huurovereenkomst huren van de Gemeente. Stichting ISU is hiertoe een periodieke huursom verschuldigd aan de Gemeente. De huurovereenkomst wordt aangegaan vóórdat de bouw van de Nieuwbouw aanvangt.
- (J) Vanwege de Bijdrage ISU wenst Stichting ISU de eigendom van de Nieuwbouw te verkrijgen. De Gemeente zal daartoe ten gunste van Stichting ISU een Huurafhankelijk Opstalrecht vestigen. Ook het Huurafhankelijk-Opstalrecht wordt gevestigd vóórdat de bouw van de Nieuwbouw aanvangt. Stichting ISU is ter zake van de verkrijging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht in het geheel geen vergoeding verschuldigd, noch eenmalig noch periodiek.
- (K) Het vorengaande is ingegeven vanuit het uitgangspunt dat de Gemeente contractueel en goederenrechtelijk met betrekking tot de Nieuwbouw zoveel als mogelijk in een vergelijkbare positie dient te zijn als de positie die zij op grond van de onderwijswet- en regelgeving zou hebben als zij de grond verhuurt aan en het Huurafhankelijk-Opstalrecht vestigt ten gunste van SPO Utrecht en/of NUOVO.
- (L) Nadat de Huurovereenkomst is ingegaan en het Huurafhankelijk-Opstalrecht is gevestigd, zal de Gemeente – op verzoek van Stichting ISU – als bouwheer optreden ter zake de Nieuwbouw. De Gemeente en Stichting ISU sluiten hiertoe deze , waarin Stichting ISU de Gemeente onder meer de opdracht geeft de hiervoor bedoelde extra m2 Nieuwbouw te realiseren en waarin Stichting ISU zich verplicht de Bijdrage ISU te dragen.
- (M) Partijen wensen in deze Overeenkomst de gemaakte afspraken vast te leggen en uit te werken

PARTIJEN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT

- 1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daaronder staat vermeld:

Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht

de akte voor de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht, de conceptakte is bijgevoegd als **Bijlage 1**;

Artikel

een artikel van deze Overeenkomst;

Bank

een Nederlandse sectorbank;

Beschikking

de beslissing daterend van 17 december 2020 van het College voor de bekostiging van een onderwijshuisvestingsvoorziening voor opnemings op het Programma van Overzicht Voorzieningen Huisvesting 2021 (vastgesteld bij besluit van 8 december 2020 met kenmerk 7814376), bijgevoegd als **Bijlage 2**;

Bijdrage Gemeente

zoals gedefinieerd in Artikel 2.1 a;

Bijdrage ISU

zoals gedefinieerd in Artikel 2.1 b;

Bijlage

iedere bijlage bij deze Overeenkomst;

College

het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;

Demarcatielijst

de lijst d.d. [...] waarin partijen nader hebben uitgewerkt welke zaken door de Gemeente en Stichting ISU gezamenlijk worden bekostigd en welke door alleen Stichting ISU worden bekostigd, bijgevoegd als **Bijlage 3**;

Erfpachtrecht

het door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente, naast het Hoofdopstalrecht, verleende recht van erfpacht op het Registergoed-Grond;

Externe Financiering

een door een Bank aan ISU verstrekte of te verstrekken geldlening ten behoeve van de financiering van de Bijdrage ISU ter hoogte van maximaal EUR 21.500.000,-;

Hoofdopstalrecht

het door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente, naast de erfpacht, verleende recht van opstal op het Registergoed-Grond, zijnde het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Nieuwbouw in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Nieuwbouw duurzaam dienen, op welk opstalrecht de Hoofdopstalvoorwaarden van toepassing zijn;

Huurafhankelijk-Opstalrecht

het van de Huurovereenkomst afhankelijk (huurafhankelijk) recht van (onder)opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Nieuwbouw in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Nieuwbouw duurzaam te dienen, op welk (onder)opstalrecht de Opstalvoorwaarden van toepassing zijn;

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst voor het Registergoed-Grond gesloten tussen Gemeente als verhuurder en ISU als huurder, zoals bijgevoegd als **Bijlage 4**;

ISU

de International School Utrecht, een samenwerkingsverband van SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van het gezamenlijk en gebundeld, voor gemeenschappelijke rekening en risico en onder gemeenschappelijke naam en regie, verzorgen van (internationaal) basis- en voorgezet onderwijs in de regio Utrecht, wettelijk en administratief bestaande uit de internationale afdeling van Openbare basisschool Rijsweerd (BRIN: 17ON), dat SPO Utrecht als bevoegd gezag kent en de internationale afdeling van UniC (BRIN: 30UB), dat NUOVO als bevoegd gezag kent;

Nieuwbouw

het nieuwe, permanente schoolgebouw voor ISU, inclusief een kinderopvanglocatie, te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park, bestemd voor (in beginsel) 1.200 leerlingen, een en ander in overeenstemming met de Beschikking, het Programma van Eisen en alle door Partijen vastgestelde ontwerpdocumenten voor deze opstellen zoals een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek, Partijen genoegzaam bekend;

NUOVO

De Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Utrecht en Omstreken, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30199604 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht;

Opstalvoorwaarden

de op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijnde opstalrechtvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht;

Overeenkomst

deze bouwheerovereenkomst tussen de Gemeente en Stichting ISU;

Overeenkomst ISU/SPO UTRECHT/NUOVO

de conceptovereenkomst d.d. [...] tussen Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO zoals bijgevoegd als **Bijlage 5**;

Planning

[...];

Programma van Eisen ofwel PVE

de als **Bijlage 6** bijgevoegde documenten waarin is beschreven aan welke bouwkundige eisen de Nieuwbouw dienen te voldoen. Voor zover deze documenten onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het jongere document boven het oudere document;

Raad

de gemeenteraad van de gemeente Utrecht;

Registergoed-Grond

Het perceel (thans) onbebouwde grond, gelegen aan de [**] te Utrecht, kadastraal bekend gemeente [**], sectie [**], nummer [**], groot [**] vierkante meter ([**] m²). // aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend // welk perceel volgens de eigendomsinformatie van de Openbare Registers van heden, is belast met de volgende aantekening(en): [...];

Samenwerkingsovereenkomst

de samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente, Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO;

SPO UTRECHT

Stichting Openbaar Primair Onderwijs Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30189395 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht;

Stichting ISU

Stichting Internationale School Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844 en gevestigd aan de (3527 XL) Van Bijnkershoecklaan 8 te Utrecht;

Technisch Ontwerp

het door Partijen vastgestelde technische ontwerp voor de Nieuwbouw d.d. [...], inclusief de tussen partijen daarop vastgestelde bezuinigingen zoals bijgevoegd als **Bijlage 7**;

Verordening 2015

de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Utrecht zoals vastgesteld door de gemeenteraad op [...] 2015;

Verordening

de van tijd tot tijd geldende verordening van de Gemeente waarin de huisvesting scholen wordt geregeld;

Wet OB

de Wet op de omzetbelasting 1968;

WPO

de Wet Primair Onderwijs;

WVO

de Wet Voortgezet Onderwijs;

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Overeenkomst.
- 1.4 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst, tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders wordt bepaald.

ARTIKEL 2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1 In deze Overeenkomst leggen Partijen de gemaakte afspraken vast met betrekking tot de onderlinge taken en verantwoordelijkheden ter zake het ontwerp en de realisatie van de Nieuwbouw. Uitgangspunten bij deze afspraken zijn:
 - a. De Gemeente bekostigt maximaal EUR [...] (Bijdrage Gemeente) voor de realisatie van de Nieuwbouw;
 - b. Stichting ISU bekostigt maximaal EUR [...] (Bijdrage ISU) voor de realisatie van de Nieuwbouw. De Bijdrage ISU wordt geacht inclusief verschuldigde omzetbelasting te zijn, omdat de Bijdrage ISU de vergoeding is voor de met omzetbelasting belaste oplevering als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel c van de Wet OB;
 - c. De afspraken worden dusdanig geconstrueerd dat de Gemeente ten opzichte van Stichting ISU zoveel mogelijk dezelfde bevoegdheden (maar niet meer) kan uitoefenen en zoveel mogelijk dezelfde verplichtingen heeft (maar niet minder) als aan haar toekomen jegens bevoegde gezagen op grond van de WPO en/of WVO en de Verordening, met dien verstande dat het economisch claimrecht van de Gemeente (artikel 110, eerste lid, WPO respectievelijk artikel 76u, eerste lid, WVO) ziet op de gehele Nieuwbouw;

- d. De afspraken worden dusdanig geconstrueerd dat Stichting ISU ten opzichte van de Gemeente dezelfde rechten (maar niet meer) kan uitoefenen als bevoegde gezagen in de Gemeente op grond van de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening, met dien verstande dat voor de toekenning van de vergoeding voor de realisatie van de Nieuwbouw (Bijdrage Gemeente) de Verordening 2015 van toepassing is en de bekostiging is gemaximeerd op de Bijdrage Gemeente en voor zover passend en redelijk met oog op de Bijdrage ISU. Voor zover door Stichting ISU rechten als bedoeld in vorige volzin zijn of kunnen worden uitgeoefend ten behoeve van ISU kunnen en zullen deze niet (meer) door SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van ISU worden uitgeoefend.
 - e. Alle kosten die samenhangen met de door Stichting ISU bekostigde vierkante meters komen voor rekening van Stichting ISU. Voor de kosten die samenhangen met de door de Gemeente bekostigde vierkante meters wordt het systeem van de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening gevolgd, tenzij uit de Verordening volgt dat die kosten voor rekening en risico van de Gemeente komen. Voor renovatie wordt aangesloten bij de alsdan geldende Verordening van de Gemeente.
- 2.2 Ter bewerkstelling van de realisatie van de Nieuwbouw zijn in het kader van deze Overeenkomst (onder meer) de volgende stappen noodzakelijk:
- a. de aanbesteding van de realisatie van de Nieuwbouw conform het beoogde ontwerp;
 - b. de realisatie van de Nieuwbouw conform het beoogde ontwerp;
 - c. de oplevering van de Nieuwbouw;
 - d. het onderhoud, beheer en exploitatie van de Nieuwbouw.
- welke stappen in deze Overeenkomst nader worden uitgewerkt.

ARTIKEL 3. ONTWERPVERANTWOORDELIJKHEID

- 3.1 Partijen hebben gezamenlijk aan de hand van het PVE het Technisch Ontwerp laten opstellen en onderschrijven beiden dat het Technisch Ontwerp voldoet aan hun beider eisen.
- 3.2 Partijen zullen in gezamenlijk overleg het Technisch Ontwerp uitwerken tot nadere ontwerpdocumenten, uiteindelijk resulterend in een bestek en besteksonderwerp voor de Nieuwbouw. Indien Partijen geen overeenstemming over die uitwerking bereiken, dan heeft de Gemeente de beslissende stem, met dien verstande dat het ontwerp van de Nieuwbouw de goedkeuring van de Universiteit Utrecht behoeft en voor het ontwerp van de Nieuwbouw een omgevingsvergunning dient te worden verkregen.
- 3.3 Indien een Partij een wijziging wenst door te voeren ten opzichte van een vastgesteld nader ontwerpdocument of – nadat de Gemeente de realisatie van de Nieuwbouw aan een aannemer heeft opgedragen – meerwerk wenst op te dragen, dan komen de financiële gevolgen van de wijziging c.q. dat meerwerk voor rekening van de Partij die die wijziging wenst door te voeren c.q. het meerwerk wenst op te dragen.
- 3.4 Indien Stichting ISU of de Gemeente een wijziging ten opzichte van een vastgesteld nader ontwerpdocument wenst door te voeren, welke wijziging nodig is om het ontwerp te laten voldoen aan het PVE, dan komt die wijziging steeds voor rekening en risico van de Gemeente. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin komt niet voor rekening en risico van de Gemeente de wijziging die Stichting ISU wenst door te voeren om het vastgestelde ontwerpdocument weer aan het PVE te laten voldoen, terwijl Stichting ISU in een eerder stadium van het ontwerptraject nadrukkelijk heeft ingestemd met een afwijking van het PVE en de Gemeente met die afwijking akkoord is gegaan.
- 3.5 Indien dat nodig is om de Nieuwbouw binnen het beschikbare budget te kunnen laten realiseren, is de Gemeente gerechtigd een wijziging ten opzichte van een vastgesteld nader ontwerpdocument door te voeren tenzij het ontwerp daardoor niet meer voldoet aan het PVE.
- 3.6 De Gemeente mag een door Stichting ISU gewenste wijziging van een ontwerpdocument c.q. meerwerkopdracht weigeren op redelijke gronden. Redelijke gronden kunnen er onder meer (dus niet uitsluitend) in zijn gelegen dat de wijziging c.q. het meerwerk ertoe leidt of ertoe dreigt te leiden dat:

- het beschikbare budget (bestaande uit het totaal van de Bijdrage Gemeente en de Bijdrage Stichting ISU), zal worden overschreden en Stichting ISU niet bereid en in staat is de overschrijding volledig te betalen;
 - de Nieuwbouw niet meer in overeenstemming met de Planning kunnen worden gerealiseerd;
 - garanties vervallen of beperkt zullen worden;
 - de Nieuwbouw niet meer in overeenstemming met de daarvoor verleende omgevingsvergunning gerealiseerd worden;
 - de Nieuwbouw niet meer in overeenstemming met het Technisch Ontwerp kan worden gerealiseerd.
- 3.7 Stichting ISU dient binnen een door de Gemeente te stellen redelijke termijn schriftelijk te reageren op een meerwerkofferte van de realiserende aannemer.
- 3.8 Indien een wijziging van het Technisch Ontwerp, het bestek of het besteksontwerp of ander nader ontwerpdocument op grond van het bepaalde in dit artikel voor rekening van Stichting ISU komt, heeft zij de gelegenheid een besparing in het ontwerp voor te stellen.
- 3.9 Een wijziging van het Technisch Ontwerp, het bestek of het besteksontwerp of een ander nader ontwerpdocument, dan wel een meerwerkopdracht zal slechts worden doorgevoerd c.q. opgedragen als Partijen op voorhand en met in achtneming van het bepaalde in dit Artikel schriftelijk overeenstemming hebben bereikt over de financiële gevolgen van het ontwerp c.q. de meerwerkopdracht, tenzij de Gemeente zich bereid verklaart dat financiële gevolgen van de betreffende wijziging op meerwerkopdracht volledig voor haar rekening en risico komen.
- 3.10 Partijen zullen onderzoeken of het wenselijk zal zijn om de Nieuwbouw aan te laten sluiten op een collectieve warmte-koude opslag ("WKO") die meerdere gebouwen op het Utrecht Science Park (partijen genoegzaam bekend) van warmte en koude zal voorzien. Indien Partijen uiterlijk vóór het moment waarop de start van de aanbesteding gepland is, geen overeenstemming bereiken over de aansluiting van de Nieuwbouw op voornoemde collectieve WKO, dan zal de Nieuwbouw worden aangesloten op een individuele WKO, welke dan alleen zal leveren aan de Nieuwbouw. Ter voorkoming van misverstanden: er is geen sprake van overeenstemming als bedoeld in de vorige zin, indien één van Partij meent dat er geen overeenstemming is.

ARTIKEL 4. KOSTEN REALISATIE OPSTALLEN

- 4.1 De kosten voor de realisatie van de Nieuwbouw worden geschat op EUR [...] ('Totale Investering'). De Totale Investering is voor wat betreft de Bijdrage ISU exclusief te betalen omzetbelasting aangezien de Gemeente ter zake een recht op aftrek heeft van omzetbelasting vanwege de met omzetbelasting belaste oplevering als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel c van de Wet OB.
- 4.2 Bij Beschikking heeft de Gemeente besloten Stichting ISU een bekostiging te verlenen voor de Nieuwbouw ter hoogte van EUR [...] (Bijdrage Gemeente).
- 4.3 Stichting ISU bekostigt maximaal EUR [...] (Bijdrage ISU) voor de realisatie van de Nieuwbouw. De Bijdrage ISU wordt geacht inclusief verschuldigde omzetbelasting te zijn, omdat de Bijdrage ISU de vergoeding is voor de met omzetbelasting belaste oplevering als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel c van de Wet OB.
- 4.4 Stichting ISU zal uiterlijk op [datum] de Bijdrage Stichting ISU aan de Gemeente overmaken op bankrekeningnummer [...] met als omschrijving 'Oplevering Nieuwbouw ISU'.

ARTIKEL 5. OPDRACHTGEVER EN BOUWHEER

- 5.1 De Gemeente is – op verzoek van Stichting ISU – opdrachtgever van en bouwheer bij de realisatie van de Nieuwbouw.
- 5.2 De Gemeente is als bouwheer eindverantwoordelijk voor de organisatie, de planning, de zorgvuldige besteding van het budget, met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde en de kwaliteit van de Nieuwbouw. Gemeente is als bouwheer als enige formeel gerechtigd om aan te besteden, te gunnen en opdrachten te

verstrekken aan o.a. architect, adviseurs en aannemer(s), die worden ingeschakeld voor de realisatie van de Nieuwbouw.

ARTIKEL 6. DOOR STICHTING ISU BEKOSTIGDE ZAKEN

- 6.1 Ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouw hebben Partijen de Demarcatielijst opgesteld. De realisatie van zaken die blijkens de Demarcatielijst door Stichting ISU in opdracht worden gegeven, zijn wel in het Technisch Ontwerp opgenomen en zullen wel in het bestek en besteksontwerp worden opgenomen, maar zijn geen onderdeel van de opdracht aan de realiserende aannemer. Stichting ISU zal voor deze zaken zelf opdracht geven aan de realiserende aannemer. De hiermee gemoeide kosten vallen niet binnen de Bijdrage ISU, maar dienen wel door Stichting ISU gedragen te worden.

ARTIKEL 7. AANBESTEDING

- 7.1 De Gemeente zal in overeenstemming met de planning de realisatie van de Nieuwbouw op basis van het Technisch Ontwerp en het nog vast te stellen Bestek aanbesteden.
- 7.2 De Gemeente zal de aanbestedingsdocumentatie (waaronder de gunnings- en selectieleidraden) opstellen en ter commentaar aan Stichting ISU voorleggen. De Gemeente zal transparant de belangen van Stichting ISU meewegen bij het opstellen van de aanbestedingsdocumentatie. De aanbestedingsdocumentatie behoeft de voorafgaande goedkeuring van Stichting ISU.
- 7.3 De Gemeente mag naar aanleiding van de aanbesteding besluiten om de opdracht tot realisatie van de Nieuwbouw niet te gunnen.
- 7.4 Partijen kunnen naar aanleiding van de uitkomst of de verwachte uitkomst van de aanbesteding besluiten tot het door voeren van bezuinigingen op het Technisch Ontwerp en/of het Bestek, ook indien daarmee niet meer zou worden voldaan aan het Bestek. De bezuinigingen mogen er echter niet toe leiden dat de Nieuwbouw niet meer zouden voldoen aan de eisen die gesteld worden aan onder de WVO c.q. WPO vallende onderwijshuisvesting en de Verordening.

ARTIKEL 8. PLANNING

- 8.1 Partijen zeggen over en weer toe om al hetgeen zij op grond van deze Overeenkomst dienen te doen om de Nieuwbouw te realiseren zodanig tijdig te doen, dat de Nieuwbouw in overeenstemming met de Planning kunnen worden gerealiseerd.
- 8.2 Partijen zullen de Planning elk kwartaal, of vaker als dat nodig is, beoordelen en opnieuw vaststellen. Indien mogelijk en voor zover zonder nadelige financiële consequenties voor de gemeente, zullen Partijen trachten een vertraging ten opzichte van een eerdere Planning in te lopen.

ARTIKEL 9. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

- 9.1 Deze Overeenkomst treedt in werking nadat aan de volgende opschortende voorwaarden is voldaan:
- a. de Universiteit Utrecht heeft de Erfpachtrecht aan de Gemeente uitgegeven;
 - b. de Universiteit Utrecht heeft het Hoofdstalrecht ten behoeve van de Gemeente gevestigd.
- 9.2 Partijen kunnen de Overeenkomst ontbinden indien:
- a. De Samenwerkingsovereenkomst niet voor [datum] is aangegaan;
 - b. de Overeenkomst Stichting ISU /SPO Utrecht /NUOVO niet voor [datum] is aangegaan;
 - c. Stichting ISU niet voor [datum] een Externe Financiering heeft verkregen;
 - d. de Gemeente en Stichting ISU niet voor [datum] de Huurovereenkomst hebben ondertekend;
 - e. de benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de realisatie van de Nieuwbouw niet voor [datum] onherroepelijk is;
 - f. de voor de realisatie van de Nieuwbouw benodigde omgevingsvergunning niet voor [datum]

onherroepelijk is;

- g. na aanbesteding blijkt dat de Nieuwbouw alleen gerealiseerd kan worden voor een hoger bedrag dan waar in de Beschikking van uitgegaan is en de gemeenteraad vervolgens dat hogere bedrag – voor zover voor rekening van de Gemeente komend – niet aan de Gemeente ter beschikking te stellen.
- 9.3 Voordat een Partij overgaat tot ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel, vindt er een overleg in de Stuurgroep plaats om te bezien of er een oplossing mogelijk is, bijvoorbeeld door het aanpassen van de Overeenkomst waarbij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst zo veel mogelijk in acht wordt genomen. Indien Partijen binnen twee (2) maanden nadat is gestart met voornoemd overleg – om wat voor reden dan ook – niet tot een oplossing komen, kan een Partij (pas) overgaan tot ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel.
- 9.4 Ontbinding geschiedt bij aangetekende brief aan de andere Partij.
- 9.5 De Partij die besluit deze overeenkomst te beëindigen op grond van haar in dit Artikel verleende bevoegdheid, is geen kosten of schadevergoeding uit welke hoofde ook aan de andere Partij verschuldigd.
- 9.6 Alle in deze Overeenkomst opgenomen ontbindingsbevoegdheden laten de bevoegdheid van Partijen om de Overeenkomst op grond van art. 6:265 ev. BW te ontbinden en de geleden schade te verhalen geheel onverlet.

ARTIKEL 10. (ON)OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN PLICHTEN UIT DEZE OVEREENKOMST

- 10.1 Het is Partijen niet toegestaan de Overeenkomst of rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen of te bezwaren, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partijen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 10.2 Het in Artikel 10.1 bepaalde geldt niet als er sprake is van een bestuursoverdracht als bedoeld in de WPO en WEC waarbij SPO Utrecht en/of NUOVO is betrokken of een gemeentelijke herindeling waarbij de Gemeente betrokken is.

ARTIKEL 11. TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

- 11.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 11.2 Alle geschillen in verband met deze Overeenkomst, geschillen over de totstandkoming daaronder begrepen, zullen in eerste instantie zoveel mogelijk via de minnelijke weg worden opgelost. Geschillen die niet via de minnelijke weg kunnen worden opgelost, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

ARTIKEL 12. SLOTBEPALING

- 12.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle Partijen. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 12.2 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mocht(en) worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de

geschillenregeling uit Artikel 11.2.

- 12.3 Deze Overeenkomst laat de verplichtingen van de Gemeente tot naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun onverlet. Het naleven van voornoemde verplichtingen kan in geen geval leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente c.q. Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO kunnen jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten indien de Gemeente de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun naleeft.

ARTIKEL 13. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 13.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel 13.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- i. (de tekst van) de Artikelen.
 - ii. (de tekst van) de considerans.
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.
- 13.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1: Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht

Bijlage 2: Beschikking

Bijlage 3: Demarcatielijst

Bijlage 4: Huurovereenkomst

Bijlage 5: Overeenkomst ISU/SPO UTRECHT/NUOVO

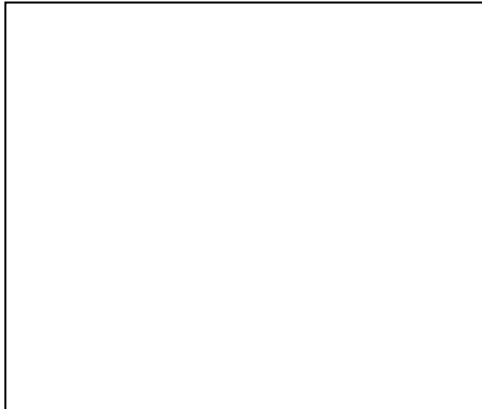
Bijlage 6: Programma van Eisen

Bijlage 7: Technisch Ontwerp

- ondertekening op het volgende blad -

ONDERTEKENING:

Aldus in viervoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



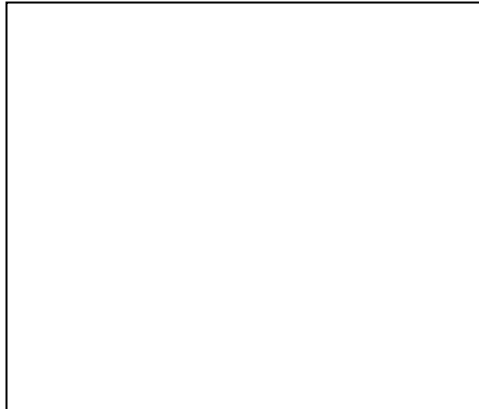
de gemeente Utrecht

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



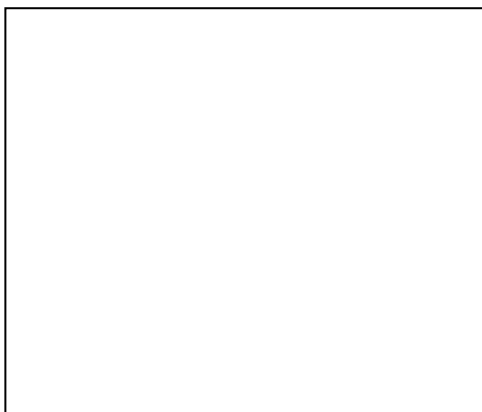
Stichting Internationale School Utrecht

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



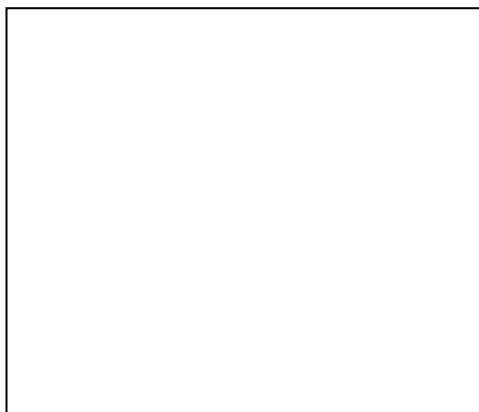
**Stichting Openbaar Primair Onderwijs
Utrecht**

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



**Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs
Utrecht en omstreken**

Voor deze:

[...]

Op:

Te:

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
‘HUISVESTING INTERNATIONAL SCHOOL UTRECHT’

tussen

De gemeente Utrecht

en

Stichting Internationale School Utrecht

en

Stichting Openbaar Primair Onderwijs Utrecht

en

Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Utrecht en Omstreken

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon GEMEENTE UTRECHT, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353 en zetelende aan de (3521 AZ) Stadsplateau 1 te Utrecht en op basis van de vigerende mandaatregeling (te raadplegen via: <https://www.overheid.nl/>) en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <de heer/mevrouw> <NAAM>, in <zijn/haar> functie van <FUNCTIE> <ORGANISATIEONDERDEEL>, die hierbij namens burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van deze overeenkomst (hierna 'de Gemeente'),

EN

2. de stichting **STICHTING INTERNATIONALE SCHOOL UTRECHT**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844 en gevestigd aan de (3527 XL) Van Bijnkershoeklaan 8 te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door [...] (hierna 'Stichting ISU')

EN

3. de stichting **STICHTING OPENBAAR PRIMAIR ONDERWIJS UTRECHT**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30189395 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliusslaan 871 te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door [...] (hierna 'SPO Utrecht')

EN

4. de stichting **STICHTING OPENBAAR VOORTGEZET ONDERWIJS UTRECHT EN OMSTREKEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30199604 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliusslaan 871 te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door [...] (hierna 'NUOVO'),

De Gemeente, Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO hierna gezamenlijk nader aan te duiden als 'Partijen' en hierna afzonderlijk ook te noemen 'Partij'.

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:¹

- (A) SPO Utrecht is een stichting voor openbaar basisonderwijs in de gemeente Utrecht en omgeving. NUOVO is een stichting voor openbaar voortgezet onderwijs in de gemeente Utrecht en omgeving.
- (B) De International School Utrecht ('ISU') is een samenwerkingsverband van SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van het gezamenlijk en gebundeld, voor gemeenschappelijke rekening en risico en onder gemeenschappelijke naam en regie, verzorgen van (internationaal) basis- en voortgezet onderwijs in de regio Utrecht. Wettelijk en administratief bestaat ISU uit de internationale afdeling van Openbare basisschool Rijsweerd (BRIN: 17ON), dat SPO Utrecht als bevoegd gezag kent en de internationale afdeling van UniC (BRIN: 30UB), dat NUOVO als bevoegd gezag kent.
- (C) Stichting ISU is een samenwerkingsstichting van SPO Utrecht en NUOVO, niet zijnde een bevoegd gezag. Het bestuur van Stichting ISU wordt gevormd door een lid van het bestuur van SPO Utrecht en een lid van het bestuur van NUOVO. Stichting ISU heeft tot doel te doen voorzien in de huisvesting van ISU. De rol van Stichting ISU is het houden van de eigendom van de Nieuwbouw en het in gebruik geven van de Nieuwbouw aan SPO Utrecht en NUOVO.
- (D) Partijen zijn reeds gedurende lange tijd met elkaar in overleg over de realisatie van nieuwe, permanente huisvesting van ISU. SPO Utrecht en NUOVO hebben een aanvraag voor onderwijshuisvesting ingediend bij de Gemeente voor een nieuw permanent schoolgebouw, inclusief een kinderopvanglocatie, te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park, bestemd voor (in beginsel) 1.200 leerlingen.
- (E) Ingevolge de Verordening 2015 zal ISU worden behandeld conform de richtlijnen die gelden voor een havo/vwo-school. Dit heeft tot gevolg dat de Gemeente ca. 6 m² BVO (bruto vloer oppervlakte) per leerling zal vergoeden van de Nieuwbouw, terwijl de internationaal overeengekomen standaard voor deze vorm van onderwijs uitgaat van 11 m² BVO per leerling.
- (F) Partijen zijn overeengekomen gekomen dat SPO Utrecht en NUOVO: a) de kosten voor vorenbedoelde extra m² BVO (lees: circa 5 m² BVO per leerling) en b) de kosten voor de realisatie van de ruimten voor kinderopvang zullen dragen. Ter financiering van de Bijdrage ISU zal een lening worden aangetrokken van een Bank. In verband met de beoogde financiering van de Bijdrage ISU wensen SPO Utrecht en NUOVO de (financiële) risico's voor de eigen instellingen te mitigeren, reden waarom de lening ter financiering van de Bijdrage ISU zal worden aangetrokken door Stichting ISU. De Gemeente zal middels een borgstellingsovereenkomst borg staan voor de Externe Financiering vermeerderd met rente en kosten.
- (G) SPO Utrecht en NUOVO zorgen voor de 'funding' van Stichting ISU. Enerzijds zullen SPO Utrecht en NUOVO een (eenmalig) bedrag aan Stichting ISU betalen dat wordt aangemerkt als (bestemmings)reserve. Anderzijds zullen SPO Utrecht en NUOVO periodiek het Huisvestingsdeel School Fees dat zij ontvangen (de verplichte ouderbijdragen voor publiek bekostigd internationaal onderwijs) (door)betalen aan Stichting ISU..
- (H) De Gemeente verkrijgt zekerheid in de vorm van een pandrecht op a) de rechten en vorderingen van Stichting ISU jegens SPO Utrecht en NUOVO uit hoofde van of in verband met Overeenkomst ISU/SPO UTRECHT/NUOVO en op b) de vorderingen van Stichting ISU uit hoofde van de bankrekening waarop zij het Huisvestingsdeel School Fees en de Bestemmingsreserve ontvangt.
- (I) De grond waarop de Nieuwbouw zal worden gerealiseerd is thans in eigendom van de Universiteit Utrecht. De Universiteit Utrecht zal ten gunste van de Gemeente een Erfpachtrecht en een Hoofdstalrecht vestigen. Stichting ISU zal de door Universiteit Utrecht aan de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven grond, waarop de Nieuwbouw zal worden gerealiseerd, op basis van een Huurovereenkomst huren van de Gemeente. Stichting ISU is hiertoe een periodieke huursom

¹ De in deze overwegingen gebruikte definities zijn gedefinieerd in Artikel 1 van deze Overeenkomst.

verschuldigd aan de Gemeente. De Huurovereenkomst wordt aangegaan vóórdát de bouw van de Nieuwbouw aanvangt.

- (J) Vanwege de Bijdrage ISU wenst Stichting ISU de eigendom van de Nieuwbouw te verkrijgen. De Gemeente zal daartoe ten gunste van Stichting ISU een Huurafhankelijk Opstalrecht vestigen. Ook het Huurafhankelijk-Opstalrecht wordt gevestigd vóórdát de bouw van de Nieuwbouw aanvangt. Stichting ISU is ter zake van de verkrijging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht in het geheel geen vergoeding verschuldigd, noch eenmalig noch periodiek.
- (K) Het vorengaande is ingegeven vanuit het uitgangspunt dat de Gemeente contractueel en goederenrechtelijk met betrekking tot de Nieuwbouw zoveel als mogelijk in een vergelijkbare positie dient te zijn als de positie die zij op grond van de onderwijswet- en regelgeving zou hebben als zij de grond verhuurt aan en het Huurafhankelijk-Opstalrecht vestigt ten gunste van SPO Utrecht en/of NUOVO.
- (L) Nadat de Huurovereenkomst is ingegaan en het Huurafhankelijk-Opstalrecht is gevestigd, zal de Gemeente – op verzoek van Stichting ISU – als bouwheer optreden ter zake de Nieuwbouw. De Gemeente en Stichting ISU zullen hiertoe een Bouwheerovereenkomst sluiten, waarin Stichting ISU de Gemeente onder meer de opdracht geeft de hiervoor bedoelde extra m2 Nieuwbouw te realiseren en waarin Stichting ISU zich verplicht de Bijdrage ISU te dragen.
- (M) Partijen wensen in deze Overeenkomst de gemaakte afspraken vast te leggen en uit te werken.

PARTIJEN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT

- 1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daaronder staat vermeld:

Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht

de akte voor de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht, de conceptakte is bijgevoegd als **Bijlage 1**;

Artikel

een artikel van deze Overeenkomst;

Bank

een Nederlandse sectorbank;

Beschikking

de beslissing daterend van 17 december 2020 van het College voor de bekostiging van een onderwijshuisvestingsvoorziening voor opnemering op het Programma van Overzicht Voorzieningen Huisvesting 2021 (vastgesteld bij besluit van 8 december 2020 met kenmerk 7814376), bijgevoegd als **Bijlage 2**;

Bestemmingsreserve

een bestemmingsreserve van Stichting ISU, bestaande uit een bedrag van EUR 1,2 miljoen dat door SPO Utrecht aan Stichting ISU wordt betaald en een bedrag van EUR 1,8 miljoen dat door NUOVO aan Stichting ISU wordt betaald;

Bijdrage Gemeente

zoals gedefinieerd in Artikel 2.1a;

Bijdrage ISU

zoals gedefinieerd in Artikel 2.1b;

Bijlage

iedere bijlage bij deze Overeenkomst;

Borgtocht

zoals gedefinieerd in Artikel 6.2;

Bouwheerovereenkomst

de bouwheerovereenkomst tussen de Gemeente en Stichting ISU waarin wordt vastgelegd dat (i) de Gemeente – op verzoek van Stichting ISU – als bouwheer zal optreden ter zake de Nieuwbouw, (ii) Stichting ISU aan de Gemeente onder meer de opdracht geeft de in deze Overeenkomst bedoelde extra m2 Nieuwbouw te realiseren en (iii) Stichting ISU zich verplicht de Bijdrage ISU te dragen;

College

het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;

Erfpachtrecht

het door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente, naast het Hoofdopstalrecht, verleende recht van erfpacht op het Registergoed-Grond;

Externe Financiering

een door een Bank aan Stichting ISU verstrekte of te verstrekken geldlening met een maximale duur van twintig jaar ten behoeve van de financiering van de Bijdrage ISU ter hoogte van maximaal EUR 21.500.000,-;

Hoofdopstalrecht

het door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente, naast het Erfpachtrecht, verleende recht van opstal op het Registergoed-Grond, zijnde het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Nieuwbouw in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Nieuwbouw duurzaam dienen, op welk opstalrecht de Hoofdopstalvoorwaarden van toepassing zijn;

Huisvestingsdeel School Fees

het gedeelte van de School Fees dat is bestemd voor de huisvesting van ISU;

Huurafhankelijk-Opstalrecht

het van de Huurovereenkomst afhankelijk (huurafhankelijk) recht van (onder)opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Nieuwbouw in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Nieuwbouw duurzaam dienen, op welk (onder)opstalrecht de Opstalvoorwaarden van toepassing zijn;

Huurovereenkomst

de huurovereenkomst voor het Registergoed-Grond gesloten tussen Gemeente als verhuurder en Stichting ISU als huurder, zoals bijgevoegd als **Bijlage 3**;

ISU

de International School Utrecht, een samenwerkingsverband van SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van het gezamenlijk en gebundeld, voor gemeenschappelijke rekening en risico en onder gemeenschappelijke naam en regie, verzorgen van (internationaal) basis- en voorgezet onderwijs in de regio Utrecht, wettelijk en administratief bestaande uit de internationale afdeling van Openbare basisschool Rijnsweerd (BRIN: 17ON), dat SPO Utrecht als bevoegd gezag kent en de internationale afdeling van UniC (BRIN: 30UB), dat NUOVO als bevoegd gezag kent;

Nieuwbouw

het nieuwe, permanente schoolgebouw voor ISU, inclusief een kinderopvanglocatie, te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park, bestemd voor (in beginsel) 1.200 leerlingen, een en ander in overeenstemming met de Beschikking, het Programma van Eisen en alle door Partijen vastgestelde ontwerpdocumenten voor deze opstellen zoals een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek, Partijen genoegzaam bekend en zoals met arcering nader aangeven op als **Bijlage 4**;

Notaris

Mr. T.S. de Lange werkzaam bij AKD N.V.;

NUOVO

Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Utrecht en Omstreken, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30199604 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliusslaan 871 te Utrecht;

Opstalvoorwaarden

de op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijnde opstalrechtvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in de Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht;

Overeenkomst

deze samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente, Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO;

Overeenkomst ISU/SPO UTRECHT/NUOVO

de conceptovereenkomst d.d. [...] tussen Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO zoals bijgevoegd als **Bijlage 5**;

Pandakte

de conceptakte tot verlening van een pandrecht door Stichting ISU aan de Gemeente bijgevoegd als **Bijlage 6**;

Programma van Eisen ofwel PVE

de als **Bijlage 7** bijgevoegde documenten waarin is beschreven aan welke bouwkundige eisen de Nieuwbouw dienen te voldoen. Voor zover deze documenten onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het jongere document boven het oudere document;

Raad

de gemeenteraad van de Gemeente;

Registergoed-Grond

Het perceel (thans) onbebouwde grond, gelegen aan de [**] te Utrecht, kadastraal bekend gemeente [**], sectie [**], nummer [**], groot [**] vierkante meter ([**] m²). // aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend // welk perceel volgens de eigendomsinformatie van de Openbare Registers van heden, is belast met de volgende aantekening(en): [...];

Regresvordering

de regresvordering zoals gedefinieerd in Artikel 6.3;

School Fees

de verplichte ouderbijdragen voor publiek bekostigd internationaal onderwijs;

SPO UTRECHT

Stichting Openbaar Primair Onderwijs Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30189395 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht;

Stichting ISU

Stichting Internationale School Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844 en gevestigd aan de (3527 XL) Van Bijnkershoeklaan 8 te Utrecht;

Uitvoeringsovereenkomst

de conceptuitvoeringsovereenkomst tussen de Gemeente en Stichting ISU zoals bijgevoegd als **Bijlage 8**

Verordening 2015

de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Utrecht zoals vastgesteld door de gemeenteraad op [...] 2015.

Verordening

de van tijd tot tijd geldende verordening van de Gemeente waarin de huisvesting scholen wordt geregeld;

Wet OB

de Wet op de omzetbelasting 1968;

WPO

de Wet Primair Onderwijs;

WVO

de Wet Voortgezet Onderwijs.

- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Overeenkomst.
- 1.4 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst, tenzij in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders wordt bepaald.

ARTIKEL 2. DOEL VAN DE OVEREENKOMST

- 2.1 In deze Overeenkomst leggen Partijen de gemaakte afspraken vast met betrekking tot de realisatie van de Nieuwbouw op de Registergoed-Grond en het in gebruik geven daarvan aan Stichting ISU. Uitgangspunten bij deze afspraken zijn:
 - a. De Gemeente bekostigt maximaal EUR [...] voor de realisatie van de Nieuwbouw ('**Bijdrage Gemeente**');
 - b. Stichting ISU bekostigt maximaal EUR [...] voor de realisatie van de Nieuwbouw (Bijdrage ISU). De Bijdrage ISU wordt geacht inclusief verschuldigde omzetbelasting te zijn, omdat de Bijdrage ISU de vergoeding is voor de met omzetbelasting belaste oplevering als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel c van de Wet OB;
 - c. Stichting ISU verkrijgt via het Huurafhankelijk-Opstalrecht de eigendom van de Nieuwbouw;
 - d. De afspraken worden dusdanig geconstrueerd dat de Gemeente ten opzichte van Stichting ISU zoveel mogelijk dezelfde bevoegdheden (maar niet meer) kan uitoefenen en zoveel mogelijk dezelfde verplichtingen heeft (maar niet minder) als aan haar toekomen jegens bevoegde gezagen op grond van de WPO en/of WVO en de Verordening, met dien verstande dat het economisch claimrecht van de Gemeente (artikel 110, eerste lid, WPO respectievelijk artikel 76u, eerste lid, WVO) ziet op de gehele Nieuwbouw;
 - e. De afspraken worden dusdanig geconstrueerd dat Stichting ISU ten opzichte van de Gemeente dezelfde rechten (maar in beginsel niet meer) kan uitoefenen als bevoegde gezagen in de Gemeente op grond van de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening, met dien verstande dat voor de toekenning van de vergoeding voor de realisatie van de Nieuwbouw de Verordening 2015 van toepassing is en de bekostiging is gemaximeerd op de Bijdrage Gemeente. Voor zover door Stichting ISU rechten als bedoeld in vorige volzin zijn of kunnen worden uitgeoefend ten behoeve van ISU wordt er in voldoende mate in de huisvesting van ISU voorzien en kunnen en zullen deze niet (meer) door SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van ISU worden uitgeoefend.
 - f. Na realisatie komen alle kosten die samenhangen met de door Stichting ISU bekostigde vierkante meters voor rekening van Stichting ISU. Voor de kosten die samenhangen met de door de Gemeente bekostigde vierkante meters wordt het systeem van de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening gevolgd, tenzij uit de Verordening volgt dat die kosten voor rekening en risico van de Gemeente komen. Voor renovatie wordt aangesloten

bij de Verordening van de Gemeente.

- 2.2 Ter bewerkstelling van de realisatie van de Nieuwbouw zijn (onder meer) de volgende stappen noodzakelijk:
- ondertekening van deze Overeenkomst;
 - verkrijgen van het Erfpachtrecht en het Hoofdopstalrecht door de Gemeente;
 - het aangaan van de Huurovereenkomst en het vestigen van het Huurafhankelijk-Opstalrecht door het passeren van de Akte Huurafhankelijk Opstalrecht;
 - het aangaan van de Externe Financiering door Stichting ISU, waarbij eerst de overeenkomst Stichting ISU/SPO Utrecht/NUOVO wordt ondertekend, waarna de Pandakte, de Uitvoeringsovereenkomst en de Akte van Borgtocht ondertekend worden;
 - de realisatie van de Nieuwbouw, inclusief maar niet beperkt tot de ontwerpfase en de aanbesteding van de beoogde ontwerpen;
 - de ingebruikgeving van de Nieuwbouw door Stichting ISU aan SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van ISU;
 - het in gebruik nemen van de Nieuwbouw door SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van ISU en door een kinderopvangorganisatie;
- welke stappen in deze Overeenkomst nader worden uitgewerkt.

ARTIKEL 3. HUUR EN VESTIGING HUURAFHANKELIJK OPSTALRECHT

- 3.1 De Gemeente is verplicht zich maximaal in te spannen om het Erfpachtrecht en Hoofdopstalrecht te verkrijgen.
- 3.2 De Gemeente en Stichting ISU verbinden zich binnen [...] weken na vestiging van het Hoofdopstalrecht de als **Bijlage 3** bijgevoegde Huurovereenkomst voor de verhuur en huur van de Registergoed-Grond te ondertekenen.
- 3.3 De Gemeente en Stichting ISU verbinden zich binnen [...] weken na vestiging van het Hoofdopstalrecht de als **Bijlage 1** bijgevoegde Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht te laten passeren bij de Notaris.
- 3.4 Beëindiging van het Hoofdopstalrecht leidt tot beëindiging van de Huurovereenkomst en het Huurafhankelijk Opstalrecht conform het in de Huurovereenkomst en de Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht bepaalde.

ARTIKEL 4. KOSTEN REALISATIE OPSTALLEN

- 4.1 De kosten voor de realisatie van de Nieuwbouw worden geschat op EUR [...] ('**Totale Investering**'). De Totale Investering is voor wat betreft de Bijdrage ISU exclusief de te betalen omzetbelasting aangezien de Gemeente ter zake een recht op aftrek heeft van omzetbelasting vanwege de met omzetbelasting belaste oplevering als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel c van de Wet OB.
- 4.2 Bij Beschikking heeft de Gemeente besloten Stichting ISU een bekostiging te verlenen voor de Nieuwbouw ter hoogte van EUR [...] (Bijdrage Gemeente).
- 4.3 Stichting ISU bekostigt maximaal EUR [...] voor de realisatie van de Nieuwbouw (Bijdrage ISU). De Bijdrage ISU wordt geacht inclusief de verschuldigde omzetbelasting te zijn, omdat de Bijdrage ISU de vergoeding is voor de met omzetbelasting belaste oplevering als bedoeld in artikel 3, eerste lid, onderdeel c van de Wet OB.
- 4.4 Stichting ISU zal uiterlijk op [datum] de Bijdrage ISU aan de Gemeente overmaken op

bankrekeningnummer [...] met als omschrijving 'Oplevering Nieuwbouw ISU'.

ARTIKEL 5. VERREKENING TERUGBETALING HUURSOM EN VERZEKERINGSPREMIES

- 5.1 De Gemeente verplicht zich een bedrag gelijk aan de met Stichting ISU overeengekomen huursom voor de totale duur van de Huurovereenkomst terug te betalen aan Stichting ISU. Dit leidt tot een **per // maand // kwartaal // jaar //** door de Gemeente aan Stichting ISU te voldoen bedrag van EUR [...].
- 5.2 Conform artikel 7.1 van de Huurovereenkomst verplicht de Gemeente zich als verhuurder van de Nieuwbouw de Nieuwbouw gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst deugdelijk te verzekeren, met dien verstande dat de verzekeringspremie voor rekening van Stichting ISU als huurder komt naar rato (38%) waarin zij bijdraagt aan de totstandkoming van de Nieuwbouw. Dit leidt tot een **per // maand // kwartaal // jaar //** door Stichting ISU aan de Gemeente te voldoen bedrag.
- 5.3 De Gemeente en Stichting ISU komen overeen de periodieke betalingen zoals bedoeld in artikel 5.1 en 5.2 van deze Overeenkomst met elkaar te verrekenen. Indien uit deze verrekening een door Stichting ISU te betalen bedrag volgt, zal Stichting ISU dit bedrag uiterlijk op de 15^e dag van de maand volgend op de periode waarop de betalingen en verrekeningen zien aan de Gemeente overmaken op bankrekeningnummer [...] met als omschrijving 'Bijdrage verzekering Nieuwbouw na verrekening'. Indien uit deze verrekening een door de Gemeente te betalen bedrag volgt, zal de Gemeente dit bedrag uiterlijk op de 15^e dag van de maand volgend op de periode waarop de betalingen en verrekeningen zien aan Stichting ISU overmaken op bankrekeningnummer [...] met als omschrijving 'Terugbetaling huursom na verrekening'.

ARTIKEL 6. EXTERNE FINANCIERING

- 6.1 Stichting ISU verplicht zich de Externe Financiering aan te gaan teneinde de Bijdrage ISU aan de Gemeente te voldoen.
- 6.2 Nadat de als **Bijlage 8** aangehechte Uitvoeringsovereenkomst door Stichting ISU en de Gemeente is ondertekend zal de Gemeente na tijdige en juiste vestiging van het in Artikel 7.1 benoemde pandrecht op de vorderingen van Stichting ISU op SPO Utrecht en NUOVO een borgstelling ten behoeve van de Externe Financiering afgeven. De Gemeente zal daartoe, met inachtneming van de relevante bepalingen uit de Awb en de bij en krachtens de Algemene Subsidieverordening (ASV) gestelde voorschriften, een subsidieverleningsbeschikking nemen, alsmede een akte van borgtocht sluiten met de Bank ('**Borgtocht**'). Dit artikel bevat geen derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW.
- 6.3 De Gemeente en Stichting ISU stellen vast dat de regresvordering van de Gemeente uit hoofde van de Borgtocht (de '**Regresvordering**') een contractuele regresvordering is die ontstaat op het moment van ondertekening van de Borgtocht, onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente de Bank op grond van de Borgtocht al dan niet gedeeltelijk heeft betaald.
- 6.4 De Gemeente is bereid en verplicht zich hierbij afstand te doen van het resterende bedrag van de Regresvordering indien:
- de Huurovereenkomst en het Huurafhankelijk Opstalrecht zijn geëindigd en de Gemeente uit dien hoofde de eigendom van de Nieuwbouw heeft verkregen;
 - de Gemeente concludeert dat Stichting ISU geen enkele activa meer bezit (waaronder begrepen maar niet beperkt tot vorderingen uit hoofde van bestuurdersaansprakelijkheid). Stichting ISU zal daartoe alle door de Gemeente gewenste informatie tijdig en volledig ter beschikking stellen. De Gemeente heeft het recht om de administratie van Stichting ISU te laten onderzoeken door een derde. Stichting ISU zal daaraan alle medewerking verlenen.
- 6.5 Stichting ISU zal tijdig en volledig aan haar verplichtingen met betrekking tot de Externe

Financiering voldoen. Wijzigingen in de afspraken omtrent de Externe Financiering die de Gemeente als borg raken, mogen alleen doorgevoerd worden na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

ARTIKEL 7. ZEKERHEDEN

- 7.1 Voorafgaand aan de ondertekening van de Borgtocht door de Gemeente en de Bank, zullen de Gemeente en Stichting ISU de Pandakte ondertekenen op grond waarvan Stichting ISU tot zekerheid van de betaling van de Regresvordering een eerste recht van pand vestigt ten behoeve van de Gemeente op de rechten en vorderingen van Stichting ISU jegens SPO Utrecht en NUOVO uit hoofde van de Overeenkomst ISU/SPO Utrecht/ NUOVO. Stichting ISU is daarnaast verplicht tot zekerheid van de Regresvordering een pandrecht te vestigen op haar bankrekening waarop Stichting ISU het Huisvestingsdeel School Fees en de Bestemmingsreserve (beide termen zoals gedefinieerd in de Overeenkomst ISU/SPO Utrecht/NUOVO) ontvangt (**'Bankrekening'**), welke verplichting onder voorbehoud is van goedkeuring van zowel de Bank als de huisbank waar Stichting ISU de Bankrekening houdt. Stichting ISU is verplicht zich in te spannen deze goedkeuringen te verkrijgen. Indien Stichting ISU niet de voormelde goedkeuringen voor het pandrecht op de Bankrekening heeft ontvangen, vervalt de verplichting tot het vestigen van het pandrecht op de Bankrekening.
- 7.2 De kosten voor het vestigen van de voornoemde pandrechten komen ten laste van Stichting ISU.
- 7.3 Overeenkomstig de Overeenkomst ISU/SPO Utrecht/NUOVO zijn SPO Utrecht en NUOVO verplicht ieder een bedrag van respectievelijk EUR 1,2 miljoen en EUR 1,8 miljoen aan Stichting ISU te betalen door overmaking van dat bedrag op de Bankrekening van Stichting ISU (de Bestemmingsreserve).
- 7.4 SPO Utrecht en NUOVO zijn verplicht om het Huisvestingsdeel School Fees te betalen aan Stichting ISU, conform de Overeenkomst ISU/SPO Utrecht/NUOVO. Stichting ISU verplicht zich om het ontvangen Huisvestingsdeel School Fees uitsluitend aan te wenden voor de betaling van de (rente)kosten en aflossingstermijnen in verband met de Externe Financiering en/of het voldoen van een Regresvordering van de Gemeente en voor de betaling van negatieve rente en kosten die verband houden met de Bankrekening. Eventuele overschotten van de door Stichting ISU ontvangen Huisvestingsdeel School Fees worden uitsluitend toegevoegd aan de Bestemmingsreserve.
- 7.5 De Bestemmingsreserve wordt uitsluitend aangewend indien het Huisvestingsdeel School Fees ontoereikend is om de betaling van de (rente)kosten en aflossingstermijnen in verband met de Externe Financiering te voldoen en/of het voldoen van een Regresvordering van de Gemeente op Stichting ISU en het voldoen van negatieve rente en kosten die verband houden met de Bankrekening. Stichting ISU zal de Gemeente elke drie maanden informeren over de actuele stand van de Bestemmingsreserve, zolang de Bestemmingsreserve minder dan EUR 4 miljoen bedraagt.

ARTIKEL 8. PUBLIEKRECHTELIJKE POSITIE GEMEENTE

- 8.1 Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van de Nieuwbouw niet toe, zodat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om de realisatie van de Nieuwbouw op zo kort mogelijke termijn publiekrechtelijk mogelijk te maken, bij de uitvoering van welke verplichting de Gemeente wel haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt. Stichting ISU, SPO Utrecht en/of NUOVO spannen zich daarbij in om de noodzakelijke informatie die Gemeente daarvoor nodig acht tijdig, accuraat en compleet aan te leveren.
- 8.2 [planschade]
- 8.3 Van de zijde van de Gemeente zal geen sprake zijn van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze Overeenkomst, indien het handelen van de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ertoe dwingt tot het verrichten of nalaten van rechtshandelingen, die niet in

het voordeel zijn van de inhoud, aard en/of strekking van de Overeenkomst. De Gemeente zal Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO onverwijld op de hoogte stellen indien een situatie als bedoeld in de vorige zin zich voordoet of dreigt voor te doen.

ARTIKEL 9. OPDRACHTGEVER EN BOUWHEER

- 9.1 De Gemeente is – op verzoek van Stichting ISU – opdrachtgever van en bouwheer bij de realisatie van de Nieuwbouw. Stichting ISU en de Gemeente zullen uiterlijk op [datum] de als **Bijlage 9** bijgevoegde Bouwheerovereenkomst ondertekenen.
- 9.2 De Gemeente is als bouwheer eindverantwoordelijk voor de organisatie, de planning, de zorgvuldige besteding van het budget, met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde en de kwaliteit van de Nieuwbouw. Gemeente is als bouwheer als enige formeel gerechtigd om aan te besteden, te gunnen en opdrachten te verstrekken aan o.a. architect, adviseurs en aannemer(s), die worden ingeschakeld voor de realisatie van de Nieuwbouw.

ARTIKEL 10. GYMVOORZIENING EN SPEELVELDEN

- 10.1 Stichting ISU is bevoegd de twee gymzalen in de Nieuwbouw ("**Gymvoorziening**") buiten de klokuren bewegingsonderwijs aan derden in gebruik te geven dan wel te verhuren. Dit zal derhalve zijn op tijdstippen dat de Gymvoorziening niet wordt gebruikt door Stichting ISU zoals o.a. op doordeweekse dagen na de reguliere schooltijden, in het weekend en tijdens vakanties). Deze verhuur c.q. dit in gebruik geven aan derden mag nimmer conflicteren met het geven van onderwijs.
- 10.2 [speelvelden nog te bespreken]

ARTIKEL 11. GEBRUIK VAN DE SCHOOL

- 11.1 Stichting ISU geeft de Nieuwbouw aan SPO Utrecht en NUOVO in gebruik ten behoeve van ISU conform de als **Bijlage 10** bijgevoegde concept huurovereenkomst. De Gemeente stemt hierbij in met de voornoemde ingebruikgeving door Stichting ISU aan SPO Utrecht en NUOVO, onder de voorwaarde dat SPO Utrecht en NUOVO nimmer de nakoming van de verplichtingen van Stichting ISU jegens de Gemeente uit hoofde van de Huurovereenkomst zullen blokkeren. Dit betekent onder meer dat Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO garanderen dat indien de Huurovereenkomst eindigt Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO de Nieuwbouw (inclusief de kinderopvanglocatie) conform de door de Gemeente dan gegeven termijn zullen (laten) ontruimen.
- 11.2 Het in **Bijlage 4** aangegeven deel van de Nieuwbouw mag door NUOVO en/of SPO Utrecht als gebruikers worden verhuurd aan een kinderdagopvangorganisatie conform de daarover opgenomen voorwaarden in de Akte Huurafhankelijk Opstalrecht. De Gemeente geeft toestemming voor deze verhuur, mits Stichting ISU de als **Bijlage 11** bijgevoegde de minimis verklaring jaarlijks ondertekent en deze versie aan de Gemeente verstuurt en er aan de voorwaarden van Artikel 11.4 wordt voldaan.
- 11.3 Voor alle andere verhuringen door Stichting ISU, SPO Utrecht en / of NUOVO is de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente vereist.
- 11.4 Stichting ISU, NUOVO en SPO Utrecht verplichten zich ten aanzien van de verhuur van (delen van) de Nieuwbouw (waaronder in elk geval begrepen de verhuur aan een kinderopvangorganisatie en het in de school aanwezige theater) aan derden voor niet-schoolse activiteiten:
- a. een marktconforme huurprijs te hanteren;
 - b. een scheiding aan te brengen in haar boekhouding ten aanzien van de verhuur voor "niet schoolse activiteiten" aan derden en de schoolse activiteiten. Uit die boekhouding moet

blijken welke inkomsten en uitgaven verband houden met de niet-schoolse activiteiten. De kosten die Stichting ISU, NUOVO dan wel SPO Utrecht maken voor deze niet-schoolse activiteiten mogen niet worden betaald met geld dat Stichting ISU, NUOVO of SPO Utrecht van de Gemeente ontvangt.

- 11.5 Gedurende de periode dat Stichting ISU eigenaar is van de Nieuwbouw kan Stichting ISU ten behoeve van ISU en onder de voorwaarden als bedoeld in de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening jegens de Gemeente aanspraak maken op toekenning van de in de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening geregelde huisvestingsvoorzieningen. De Gemeente zal een verzoek van Stichting ISU tot het toekennen van een huisvestingsvoorziening behandelen conform de WPO en / of WVO en de op het moment van het verzoek geldende Verordening.
- 11.6 SPO Utrecht en NUOVO erkennen dat Stichting ISU met het aangaan van deze Overeenkomst via een privaatrechtelijke wijze alle hen toekomende rechten ten behoeve van de huisvesting van ISU op grond van de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening kan uitoefenen. SPO Utrecht en NUOVO bevestigen dat zij zolang Stichting ISU eigenaar is van de Nieuwbouw jegens de Gemeente voor de huisvesting van ISU geen aanspraak zullen maken op enige huisvestingsvoorziening of vergoeding op basis van de WPO en/of WVO en de alsdan geldende Verordening. SPO Utrecht en NUOVO doen uitdrukkelijk afstand van het aanvragen van huisvestingsvoorzieningen ten behoeve van ISU zolang Stichting ISU eigenaar is van de Nieuwbouw. Voor zover nodig verplicht Stichting ISU zich geen aanspraak te maken op de rechten uit deze SOK indien NUOVO/SPO Utrecht in strijd met het hiervoor bepaalde wel aanspraak hebben gemaakt op rechten uit de Verordening, WPO of WVO.
- 11.7 Het is Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO niet toegestaan de Nieuwbouw te (doen) gebruiken als iets anders dan bepaald in de Huurovereenkomst en Akte Huurafhankelijk Opstalrecht.
- 11.8 De Gemeente is op geen enkele wijze aansprakelijk voor exploitatietekorten van Stichting ISU.

ARTIKEL 12. MOBILITEITSAFSPRAKEN

- 12.1 Stichting ISU en de Gemeente zijn met betrekking tot het beperken van de verkeersaantrekkende werking van de Nieuwbouw de volgende verplichtingen overeengekomen.
- 12.2 Het maximaal aantal autobewegingen is vastgelegd in de bouwvelop en het rapport van Mobiliteitsmaatregelen Stichting ISU van Movares bijlage d.d. 7 november 2019 - versie 2.0. Stichting ISU zorgt ervoor in bij ingebruikname van de Nieuwbouw tenminste de maatregelen welke vermeld staan in de rapportage van Movares (conclusie en aanbevelingen, hoofdstuk 7) te hebben doorgevoerd. De maatregelen betreffen concrete maatregelen (bijvoorbeeld het invoeren van parkeervignetten) en maatregelen tot het stimuleren van gewenst gedrag vanuit Stichting ISU richting haar leerlingen en hun ouders (samen te rijden, gebruik van een groepsapp etc).
- 12.3 Gezien het belang voor de algehele bereikbaarheid van het Utrecht Science Park zullen Stichting ISU en de Gemeente gezamenlijk het aantal autobewegingen periodiek actief monitoren, waarbij wordt gestreefd naar het actief monitoren van het aantal autobewegingen op minimaal 2 representatieve schooldagen per jaar actief. De monitoring (op kosten van Stichting ISU) zal geschieden door een door Stichting ISU in te huren onafhankelijk extern adviesbureau die toezicht zal houden op de doorvoering van de maatregelen, de wijze van doorvoering, het in stand houden van de maatregelen, en het meten van de resultaten (tellingen). ISU zorgt ervoor dat het externe adviesbureau Stichting ISU en de Gemeente na elke monitoring informeert over de resultaten van die monitoring. Mocht er een negatieve afwijking van het beoogde resultaat worden geconstateerd dan zal Stichting ISU (op haar kosten) extra maatregelen nemen uit de door haar opgestelde maatregelenlijst (notitie EnMorgen) of andere maatregelen waarvan het verminderend effect op het aantal autobewegingen door het onafhankelijk bureau als voldoende is beoordeeld. Als de monitoring voor de Gemeente of Stichting ISU aanleiding geeft om de genomen maatregelen met

instemming van de Gemeente te herzien, bijvoorbeeld omdat bepaalde maatregelen geen effect hebben, kan dit in de jaarlijkse monitoringsmomenten door de Gemeente en Stichting ISU worden besloten. Op het moment dat de verkeerstechnische situatie rondom of in de Nieuwbouw wijzigt en daarmee de uitgangspunten uit het Movares rapport wijzigen treden Stichting ISU en de Gemeente hierover met elkaar in overleg.

ARTIKEL 13. GEEN VERGOEDING BIJ BEËINDIGING

- 13.1 Partijen zijn conform het bepaalde in de Huurovereenkomst en Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht overeengekomen dat de Huurovereenkomst en het Huurafhankelijk-Opstalrecht in bepaalde situaties eindigen.
- 13.2 Partijen bevestigen hierbij dat indien de Huurovereenkomst eindigt, de Gemeente géén enkele vergoeding – hoe dan ook genaamd – verschuldigd is aan Stichting ISU als huurder. Beëindiging van de Huurovereenkomst leidt vanwege het huurafhankelijke karakter van het Huurafhankelijk-Opstalrecht er ook toe dat de eigendomsrechten van Stichting ISU ter zake de Nieuwbouw van rechtswege toekomen (terugvallen) aan de Gemeente. Ter zake daarvan is de Gemeente ook géén enkele vergoeding – hoe dan ook genaamd – verschuldigd aan Stichting ISU. Stichting ISU heeft dit gevolg uitdrukkelijk aanvaard, doet voor zover nodig afstand van enige vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken deswege en houdt de Gemeente ook gevrijwaard en verschoond ter zake en zal ook zelf niet een vordering, hoe genaamd ook, bij de Gemeente indienen of in mogen dienen.
- 13.3 Partijen bevestigen dat ook SPO Utrecht en NUOVO geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding bij beëindiging van de Huurovereenkomst en/of het Huurafhankelijk-Opstalrecht.

ARTIKEL 14. PROJECTORGANISATIE

- 14.1 Partijen hebben een Projectgroep en een Stuurgroep ingesteld voor de realisatie van de Nieuwbouw.
- 14.2 De afgevaardigden in de Projectgroep en de Stuurgroep hebben voldoende mandaat. Ten aanzien van het mandaat van de leden van de Project- en Stuurgroep afgevaardigd door de Gemeente geldt dat afhankelijk van de financiële omvang van de te nemen besluiten, het besluit mogelijk voorgelegd moet worden aan het College of de Raad.

Projectgroep

- 14.3 De Projectgroep bespreekt de voortgang van de realisatie van de Nieuwbouw aan de hand van de door de Projectgroep opgestelde en door de Stuurgroep goedgekeurde planning.
- 14.4 In de Projectgroep hebben zitting:
 - (i) **[nader in te vullen]**
- 14.5 Beslissingen binnen de Projectgroep worden genomen met eenparigheid van stemmen, waarbij iedere afgevaardigde vanuit de Gemeente en Stichting ISU één stem heeft. De Projectgroep streeft naar unanimiteit en zal zich daar ten volle voor inspannen in het belang van het doel van de samenwerking. Indien de Projectgroep ter vergadering, om welke reden dan ook, geen unaniem besluit kan nemen, verzoekt de voorzitter binnen twee weken de Stuurgroep om een besluit te nemen.

- 14.6 Besluiten binnen de Projectgroep worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Stuurgroep.
- 14.7 De Projectgroep vergadert eenmaal per twee of vier weken. In overleg kan hier van worden afgeweken.

Stuurgroep

- 14.8 De Stuurgroep ziet op de gehele samenwerking tussen Partijen met betrekking tot de realisatie

van de Nieuwbouw. In de Stuurgroep bespreken de Gemeente en Stichting ISU de voortgang van de Nieuwbouw. Het voorkomen van kostenoverschrijdingen is – met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst - een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van Stichting ISU en Gemeente en daarmee een vast agendapunt in de Stuurgroep.

14.9 In de Stuurgroep hebben zitting:

(i) [nader in te vullen]

14.10 Beslissingen binnen de Stuurgroep worden genomen met eenparigheid van stemmen, waarbij iedere afgevaardigde vanuit de Gemeente en Stichting ISU één stem heeft. De Stuurgroep streeft naar unanimiteit en zal zich daar ten volle voor inspannen in het belang van het doel van de samenwerking. Indien de Stuurgroep ter vergadering, om welke reden dan ook, geen unaniem besluit kan nemen, wordt het discussiepunt door de voorzitter binnen twee weken na die vergadering aan de wethouder onderwijs van de Gemeente voorgelegd. De wethouder onderwijs neemt een besluit in het belang van het projectresultaat en geeft de verantwoordelijkheid van de Gemeente als bouwheer.

14.11 De Stuurgroep stelt zelf haar vergaderschema op en komt zo vaak als een lid van de Stuurgroep dat nodig acht bijeen, maar in ieder geval bij afsluiting van een fase en de overgang naar de volgende fase.

ARTIKEL 15. INFORMATIE EN VERANTWOORDING

15.1 Stichting ISU zal haar dagelijkse financiële administratie en boekhouding, in overeenstemming met de boekhoudkundige vereisten die naar het Nederlands recht en regelgeving worden voorgeschreven, nauwkeurig bijhouden en deze administratie wordt zodanig ingericht dat te allen tijde een verantwoord oordeel kan worden gegeven omtrent haar financiële toestand.

15.2 Stichting ISU doet binnen drie maanden na afsluiting van het boekjaar verslag van de status van de Bestemmingsreserve en de Externe Financiering met de daarbij behorende aflossings- en renteverplichtingen.

15.3 Stichting ISU verstrekt jaarlijks aan de Gemeente voor 1 juli het jaarverslag, de jaarrekening en de bijbehorende accountantsverklaring (inclusief maar niet beperkt tot de stand van de Bestemmingsreserve per 31 december van het gecontroleerde jaar).

15.4 Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO zullen binnen vier weken de informatie en gegevens waar de Gemeente in redelijkheid om verzoekt zodat zij een oordeel kan vormen over de uitvoering van de Overeenkomst.

ARTIKEL 16. COMMUNICATIE

16.1 De Gemeente en Stichting ISU stellen samen een door hen uit te voeren communicatieplan op voor de communicatie over de realisatie van de Nieuwbouw. In dit communicatieplan wordt een krachtenveldanalyse opgenomen en worden de belangrijke stakeholders beschreven. Onderdeel van het communicatieplan betreft de benadering van de pers, met name bij het bereiken van mijlpalen zoals: de eerste paal, het hoogste punt en de opening van de Nieuwbouw.

16.2 De Gemeente is verantwoordelijk c.q. draagt zorg voor:

- a. de coördinatie van de communicatie met de stakeholders en met Stichting ISU (zowel met het schoolbestuur als met de schooldirecteur);
- b. de informatielevering door de bij de Nieuwbouw betrokken Partijen;
- c. de inhoudelijke voeding van Stichting ISU voor hun communicatie met de docenten, ouders en leerlingen voor wat betreft de Nieuwbouw;
- d. de communicatie met de bewoners, met name met de direct omwonenden;

- e. de woordvoering over de ontwikkeling en de realisatie van de Nieuwbouw waar het de uitvoering en de omwonenden gaat, in overleg met Stichting ISU;
- f. op verzoek van de Stuurgroep communiceren over kritische geluiden uit bijvoorbeeld social media, bijeenkomsten, mail;
- g. het beantwoorden van persvragen over de realisatie van de Nieuwbouw in overleg met Stichting ISU door de woordvoerders van de betrokken wethouder;

De communicatieadviseur van de Gemeente coördineert de uitvoering van de communicatieactiviteiten, in nauwe afstemming met de projectmanager en de procesmanager en maakt hierbij gebruik van de communicatiemiddelen van Gemeente.

16.3 Stichting ISU is verantwoordelijk c.q. draagt zorg voor:

- a. de communicatie met de docenten, ouders van leerlingen en leerlingen over de inhuizing en de start van het gebruik van de Nieuwbouw; en
- b. het beantwoorden van persvragen in overleg met de Gemeente over het beleid van de school.

ARTIKEL 17. LOOPTIJD EN TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

17.1 Deze Overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd gesloten.

17.2 Deze Overeenkomst treedt in werking nadat aan de volgende opschortende voorwaarden is voldaan:

- a. de Universiteit Utrecht heeft het Hoofderfpachtrecht aan de Gemeente uitgegeven; en
- b. de Universiteit Utrecht heeft het Hoofdstalrecht ten behoeve van de Gemeente gevestigd.

17.3 Partijen kunnen de Overeenkomst ontbinden indien:

- a. de Overeenkomst Stichting ISU /SPO Utrecht /NUOVO niet voor [datum] is aangegaan;
- b. Stichting ISU niet voor [datum] een Externe Financiering heeft verkregen;
- c. de Gemeente en Stichting ISU niet voor [datum] de Bouwheerovereenkomst hebben ondertekend;
- d. de Gemeente en Stichting ISU de Huurovereenkomst niet voor [datum] hebben ondertekend;
- e. de benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de realisatie van de Nieuwbouw niet voor [datum] onherroepelijk is;
- f. de voor de realisatie van de Nieuwbouw benodigde omgevingsvergunning niet voor [datum] onherroepelijk is;
- g. de Gemeente naar aanleiding van de aanbestedingsresultaten besluit om niet tot gunning over te gaan;
- h. SPO Utrecht en NUOVO blijvend hebben opgehouden of blijvend zullen ophouden de Nieuwbouw of het Registergoed-Grond ten behoeve van ISU te gebruiken. De vraag of er blijvend is opgehouden of blijvend zal ophouden de Nieuwbouw of het Registergoed-Grond te gebruiken ten behoeve van ISU zal beantwoord worden overeenkomstig de uitleg die de Afdeling bestuursrechtspraak respectievelijk de Hoge Raad geeft aan artikel 110, eerste lid, WPO respectievelijk artikel 76u, eerste lid, WVO;
- i. op grond van wijzigingen in wet- en regelgeving of landelijk beleid SPO Utrecht en/of NUOVO de School Fees niet langer kunnen c.q. mogen innen of conform de overeenkomst ISU/SPO Utrecht/NUOVO kunnen c.q. mogen besteden;

- j. de Gemeente een zodanig deel van de Nieuwbouw vordert voor medegebruik door derden zoals overeengekomen in de Huurovereenkomst en de Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht, waardoor Stichting ISU haar leerlingen niet meer kan huisvesten overeenkomstig de toepasselijke internationaal overeengekomen standaard van 11 m2 BVO (bruto vloer oppervlakte) per leerling; en/of
 - k. de Gemeente de Nieuwbouw vordert bij einde gebruik zoals overeengekomen in de Huurovereenkomst en de Akte Huurafhankelijk-Opstalrecht. Partijen dit gezamenlijk overeengekomen.
- 17.4 Voordat een Partij overgaat tot ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel, vindt er een overleg in de Stuurgroep plaats om te bezien of er een oplossing mogelijk is, bijvoorbeeld door het aanpassen van de Overeenkomst waarbij de oorspronkelijke bedoeling van Partijen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst zo veel mogelijk in acht wordt genomen. Indien Partijen binnen twee (2) maanden nadat is gestart met voornoemd overleg – om wat voor reden dan ook – niet tot een oplossing komen, kan een Partij (pas) overgaan tot ontbinding op grond van het bepaalde in dit artikel.
- 17.5 Ontbinding geschiedt bij aangetekende brief aan alle andere Partijen.
- 17.6 De Partij die besluit deze overeenkomst te beëindigen op grond van haar in dit Artikel verleende bevoegdheid, is geen kosten of schadevergoeding uit welke hoofde ook aan de andere Partijen verschuldigd.
- 17.7 Alle in deze Overeenkomst opgenomen ontbindingsbevoegdheden laten de bevoegdheid van Partijen om de Overeenkomst op grond van art. 6:265 ev. BW te ontbinden en de geleden schade te verhalen geheel onverlet.
- 17.8 In geval de Huurovereenkomst, Akte Huurafhankelijk Opstalrecht, Pandakte, Bouwheerovereenkomst en / of Overeenkomst ISU/SPO Utrecht/NUOVO eindigen treden Partijen met elkaar in overleg over het al dan niet voortbestaan van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 18. (ON)OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN Plichten UIT DEZE OVEREENKOMST

- 18.1 Het is Partijen niet toegestaan de Overeenkomst of rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen of te bezwaren, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partijen. Aan deze goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden.
- 18.2 Het in Artikel 18.1 bepaalde geldt niet als er sprake is van een bestuursoverdracht als bedoeld in de WPO en WEC waarbij SPO Utrecht en/of NUOVO is betrokken of een gemeentelijke herindeling waarbij de Gemeente betrokken is.

ARTIKEL 19. TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

- 19.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 19.2 Alle geschillen in verband met deze Overeenkomst, geschillen over de totstandkoming daaronder begrepen, zullen in eerste instantie zoveel mogelijk via de minnelijke weg worden opgelost. Geschillen die niet via de minnelijke weg kunnen worden opgelost, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht.

ARTIKEL 20. SLOTBEPALING

- 20.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle Partijen. Het bepaalde in

de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

- 20.2 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mocht(en) worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling uit Artikel 19.2.
- 20.3 Deze Overeenkomst laat de verplichtingen van de Gemeente tot naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun onverlet. Het naleven van voornoemde verplichtingen kan in geen geval leiden tot aansprakelijkheid van de Gemeente c.q. Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO kunnen jegens de Gemeente nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten indien de Gemeente de wet- en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun naleeft.

ARTIKEL 21. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 21.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel 21.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- i. (de tekst van) de Artikelen.
 - ii. (de tekst van) de considerans.
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.
- 21.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

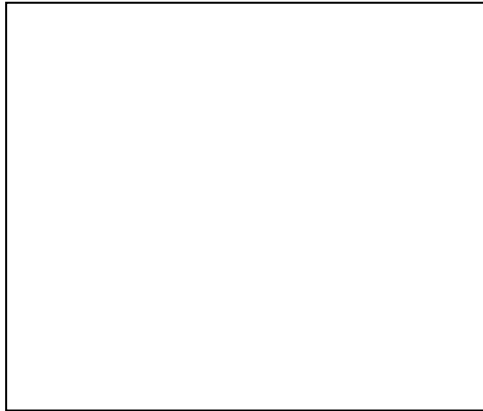
Bijlage	Omschrijving
1	Conceptakte Huurafhankelijk-Opstalrecht
2	Beslissing daterend van 17 december 2020 van het College voor de bekostiging van een onderwijshuisvestingsvoorziening
3	Concepthuurovereenkomst voor het Registergoed-Grond
4	Plattegrond Nieuwbouw
5	Conceptovereenkomst d.d. [...] tussen Stichting ISU, SPO Utrecht en NUOVO
6	Conceptakte tot verlening van een pandrecht door Stichting ISU aan de gemeente Utrecht
7	Documenten waarin is beschreven aan welke bouwkundige eisen de Nieuwbouw dienen te voldoen
8	Concept Uitvoeringsovereenkomst tussen gemeente Utrecht en Stichting ISU
9	Concept Bouwheerovereenkomst

- 10 Concept gebruiksovereenkomst tussen ISU en SPO Utrecht en NUOVO
- 11 Concept de minimis verklaring

- ondertekening op het volgende blad -

ONDERTEKENING:

Aldus in viervoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



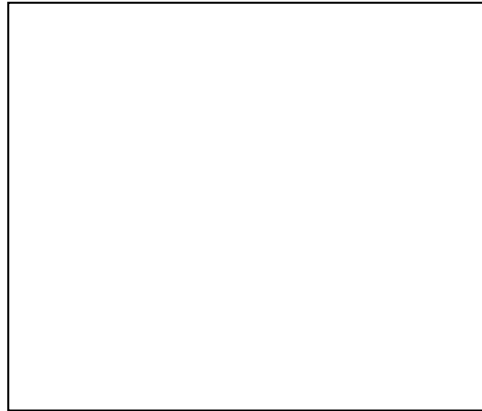
de gemeente Utrecht

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



Stichting Internationale School Utrecht

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



**Stichting Openbaar Primair Onderwijs
Utrecht**

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



**Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs
Utrecht en omstreken**

Voor deze:

[...]

Op:

Te:

Uitvoeringsovereenkomst bij een garantie voor een geldlening o.b.v. de Algemene Subsidieverordening (Hoofdstuk 8)

Dossiernaam	Internationale School Utrecht
Kenmerk/registratienummer	INVULLEN
Versie	concept 1
Datum	29-9-2021

ONDERGETEKENDEN

1. Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht aan het Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, en op basis van de vigerende mandaatregeling (te raadplegen via: <https://www.overheid.nl/>) en de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door <de heer/mevrouw> <NAAM>, in <zijn/haar> functie van <FUNCTIE> <ORGANISATIEONDERDEEL>, die hierbij namens burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van deze overeenkomst,

hierna te noemen de '**Gemeente**'

2. **Stichting Internationale School Utrecht**, een stichting (naar Nederlands recht), statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Van Bijkershoeklaan8, 3527XL Utrecht, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<naam vertegenwoordiger>> in <<zijn/haar>> functie van <<functie>>,

hierna te noemen '**Stichting ISU**'

gezamenlijk te noemen '**Partijen**',

OVERWEGINGEN

- a. Stichting ISU heeft een voorziening in de onderwijshuisvesting aangevraagd bij de Gemeente voor nieuwbouw voor de International School Utrecht aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park ("**Nieuwbouw**");
- b. Op basis van de Verordening huisvesting scholen gemeente Utrecht van 2015 heeft Stichting ISU recht op een vergoeding van 6 m2 BVO per leerling, terwijl Stichting ISU zelf de internationale norm van 11 m2 BVO per leerling hanteert;
- c. Stichting ISU wil verder graag een kinderopvang in het schoolgebouw huisvesten (de Kinderopvang);
- d. Vanwege het door de Stichting ISU gehanteerde hogere aantal m2 BVO per leerling en vanwege de kinderopvang in de Nieuwbouw, zijn Partijen overeengekomen dat Stichting ISU een deel van de kosten van de Nieuwbouw zelf betaalt, [...] EUR [...] ("**Bijdrage Stichting ISU**").
- e. Stichting ISU heeft voor de financiering van de Bijdrage Stichting ISU een geldlening aangevraagd bij een Nederlandse sectorbank **NAAM KREDIETVERSTREKKER**, gevestigd aan de **ADRES** in **PLAATS** ("**Bank**");
- f. Bank is bereid een geldlening van [...] EUR [...] te verstrekken ("**Externe Financiering**") onder voorwaarde dat de Gemeente voor de nakoming van de aan de Externe Financiering verbonden betalingsverplichtingen wegens aflossing en rente borg dient te staan;
- g. Stichting ISU heeft bij de Gemeente op **DATUM** een aanvraag ingediend voor het verkrijgen van de gewenste borgstelling ("**Aanvraag**");

- h. Het College van B&W van de Gemeente heeft op **DATUM** het besluit genomen om de Aanvraag te honoreren en de gewenste borgstelling te verlenen, welk besluit is verwoord in de beschikking d.d. **DATUM** met kenmerk **KENMERK** gericht aan Stichting ISU (**'Beschikking Borgstelling'**);
- i. Bank en Stichting ISU zijn hierop een geldleningsovereenkomst aangegaan die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht (**'Overeenkomst van Geldlening'**);
- j. Gemeente en Stichting ISU willen ter uitvoering van de Beschikking Borgstelling de onderhavige uitvoeringsovereenkomst aangaan;
- k. Op de Beschikking Borgstelling en deze uitvoeringsovereenkomst is de Algemene Subsidieverordening (**'ASV'**) van de Gemeente van toepassing;
- l. De Bijdrage Stichting ISU wordt aangewend om de Nieuwbouw te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park.

ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Borg

- 1.1. De Gemeente staat borg voor de nakoming door Stichting ISU van alle betalingsverplichtingen jegens de Bank uit hoofde van de Externe Financiering.

Artikel 2 Looptijd

- 2.1. Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening door Partijen en eindigt van rechtswege op het moment dat Stichting ISU aan al haar verplichtingen die voor haar voortvloeien uit de Overeenkomst van Geldlening en deze uitvoeringsovereenkomst (waaronder in elk geval begrepen het volledig voldoen van de Regresvordering) heeft voldaan.

Artikel 3 Inroepen borgstelling

- 3.1. De Gemeente en Stichting ISU stellen vast dat de regresvordering van de Gemeente uit hoofde van de Borgtocht (de **'Regresvordering'**) een contractuele regresvordering is die ontstaat op het moment van ondertekening van de Borgtocht, onder de opschortende voorwaarde dat de Gemeente op grond van de Borgtocht al dan niet gedeeltelijk aan de Bank heeft betaald.

Artikel 4 Verplichtingen Stichting ISU

- 4.1. Stichting ISU is verplicht en verklaart hierbij:
 - a. de Externe Financiering uitsluitend te benutten ten behoeve van de betaling aan de Gemeente van de Bijdrage Stichting ISU op de wijze zoals tussen Partijen is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst Huisvesting Internationale School Utrecht (**'SOK'**);
 - b. voor een eventuele wijziging in het gebruik van de Nieuwbouw de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente te vragen;
 - c. de Nieuwbouw gedurende de looptijd van deze uitvoeringsovereenkomst te onderhouden op de wijze zoals beschreven in het huurafhankelijk opstalrecht dat door de Gemeente aan de Stichting ISU is verleend voor de Nieuwbouw in de akte van vestiging huurafhankelijk (onder)recht van opstal en kwalitatieve verplichting inzake de Nieuwbouw;
 - d. de Nieuwbouw te verzekeren conform het bepaalde in de huurovereenkomst en akte vestiging huurafhankelijk opstalrecht;

- e. de bestemmingsreserve zoals beschreven in de SOK en de overeenkomst inzake betaling huisvestingsdeel school fees ('**Overeenkomst ISU/SPO/NUOVO**') ('**Bestemmingsreserve**') slechts aan te wenden overeenkomstig de SOK en de Overeenkomst ISU/SPO/NUOVO;
- f. tijdig aan de Gemeente inlichtingen te verstrekken over het tijdstip ingebruikname van de Nieuwbouw;
- g. **naast de informatieverplichting in de SOK** op eerste verzoek volledig, en desgewenst periodiek, verslag te doen van en inzage te geven aan de Gemeente in alle bescheiden betreffende (de financiële situatie van) Stichting ISU, de status van de Bestemmingsreserve en de Externe Financiering met de daarbij behorende aflossings- en renteverplichtingen;
- h. de Gemeente onmiddellijk schriftelijk op de hoogte te stellen indien zij dreigt de aan de Overeenkomst van Geldlening verbonden verplichtingen niet, niet geheel of niet tijdig te kunnen voldoen;
- i. de Regresvordering, wanneer haar financiële situatie dit toelaat, te zullen voldoen;
- j. tijdig en volledig aan al haar verplichtingen te voldoen uit hoofde van de Externe Financiering, de SOK, de Overeenkomst ISU/SPO/NUOVO, de huurovereenkomst terzake de grond onder de Nieuwbouw, het huurafhankelijk opstalrecht en het pandrecht dat aan de Gemeente is verleend op de rechten en vorderingen van Stichting ISU uit hoofde van de Overeenkomst ISU/SPO/NUOVO en, indien van toepassing, op de bankrekening van Stichting ISU waarop zij de Bestemmingsreserve aanhoudt en het Huisvestingsdeel School Fees ontvangt; en
- k. wijzigingen in de afspraken omtrent de Externe Financiering die de Gemeente als borg raken, alleen door te voeren na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

ONDERTEKENING

Deze overeenkomst is in XXvoud opgemaakt.

Gemeente Utrecht

<<naam mandaathouder>>

<<functie>>

<<statutaire naam>>

Stichting Internationale School Utrecht

<<naam vertegenwoordiger>>

<<functie>>,

BIJLAGEN:

1. Leningovereenkomst

Commissie Onderwijs, Werk en Economie

Dossiernummer 2573
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 22 februari 2022
Agendapunt 3.1
Titel Reactie wensen en bedenkingen borgstelling ISUtrecht
ID 2744
Behandelend ambtenaar Onno James
Telefoon 030 2866176
E-mail o.james@utrecht.nl
Datum collegebesluit
Geocodering
Thema
Portefeuillehouder Wethouder Klein
Beleidsveld Onderwijs
Referendabel
Reden niet referendabel
Raadsadviseur (lijst) Willemien Kok/Cie Onderwijs, Werk en Economie/06–24862310
Behandelveorstel
Resultaat commissiebehandeling
Resultaat raadsbehandeling

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Onderwijs, Werk en Economie	22 februari 2022

Voorgesteld besluit

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Onno James	Datum	22 februari 2022
Doorkiesnummer	030 – 286 0176	Kenmerk	9697887/20220222
E-mail	o.james@utrecht.nl	Onderwerp	Reactie wensen en bedenkingen borgstelling ISUtrecht
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Onderwijs

Geachte leden van de raad,

Hierbij reageren we op uw wensen en bedenkingen met betrekking tot de borgstelling voor een lening die de International School Utrecht aangaat ten behoeve van de realisatie van het nieuwe schoolgebouw aan de Cambridgelaan op Utrecht Science Park.

Geheimhouding

Wij hebben op de bijlage 'Financiële informatie reactie wensen en bedenkingen borgstelling ISUtrecht' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur tot aan oplevering van het project van de nieuwbouw of zoveel eerder als wij uw raad gedeeltelijk in openbaarheid kunnen informeren. Openbaarmaking van de financiële gegevens en inzicht in de aanbestedingsstrategie kan het gemeentelijke financiële belang schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en de Internationale School Utrecht en/of onevenredige bevoordeling van derden die bij de aanbesteding betrokken zijn

Externe toetsing

De fractie van GroenLinks heeft aangegeven vanwege de eventuele financiële consequenties behoefte te hebben aan een externe beoordeling van de borgstelling. Allereerst is het goed om toe te lichten op welke manier interne beoordeling heeft plaatsgevonden. Het voorstel is voorbereid vanuit het team Onderwijshuisvesting van de Vastgoedorganisatie Gemeente Utrecht. Daarna zijn de besluiten vanuit Financiën (Treasury) en Juridische zaken beoordeeld. Daarbij zijn eerdere ervaringen met betrekking tot het afgeven van een borgstelling verwerkt in deze borgstelling.

Gedurende dit proces hebben wij op meerdere momenten een extern bureau, AKD Advocaten, gevraagd een beoordeling te doen van de voorwaarden en afspraken, waarbij opmerkingen van AKD Advocaten zijn verwerkt in de stukken. Op deze manier hebben we reeds een externe blik toegevoegd aan het proces. Een aanvullende second opinion is wat het college betreft daarom extra inzet die al ondervangen is in het gelopen proces. Het resultaat daarvan heeft u kunnen lezen in onze eerdere brief waarin is aangegegeven welke maatregelen en afspraken zijn gemaakt om risico's op een goede manier te beperken.

Mogelijke overschrijdingen

Op deze bedenking van de fractie van GroenLinks wordt door ons in een geheime bijlage gereageerd, omdat aanbestedingsgevoelige informatie onderdeel is van onze reactie.

Gevolgen voor andere scholen

De Internationale School Utrecht is, net als NUOVO Scholen en SPO Utrecht, een school voor openbaar onderwijs. We hebben een juridische en financiële constructie gekozen die voorkomt dat andere scholen van schoolbesturen NUOVO Scholen en SPO Utrecht last kunnen krijgen van de lening en borgstelling. De schoolbesturen vullen samen een reserve, die bedoeld is om tijdelijke lagere leerlingaantallen te compenseren. De reserve wordt eerst aangesproken. Daarna wordt beroep gedaan op de borgstelling. Er wordt dus geen beroep gedaan op de andere budgetten van de 2 schoolbesturen. Zo voorkomen we dat deze afspraken invloed zullen hebben op andere scholen.

Overzicht van gedane en toekomstige investeringen

Tot slot heeft de fractie van GroenLinks gevraagd om een financieel overzicht van de uitgaven aan de Internationale School Utrecht beschikbaar te stellen. Wat betreft de nieuwbouw is deze informatie in de geheime bijlage opgenomen, omdat de aanbesteding nog moet plaatsvinden.

Tevens is gevraagd naar eerdere investeringen in relatie tot de tijdelijke huisvesting. Bij de start van de Internationale School Utrecht is een bedrag van in totaal €550.000 vanuit de gemeente ter beschikking gesteld voor de exploitatie in de startfase, vanuit deels het budget voor werkgelegenheidsoffensief en deels het programma onderwijs. Echter qua huisvesting is de Internationale School vanuit de gemeente volgens de normen van de huisvestingsverordening gehuisvest als een reguliere school, waar nodig aangevuld met een deel vanuit de school zelf. Dat geldt ook voor de tijdelijke huisvesting waarover wij u hebben bericht.

Omdat schoolgebouwen niet alleen door 1 school worden gebruikt zijn de investeringen die worden gedaan niet 1 op 1 te koppelen aan een specifieke school. Soms trekt een school in een bestaand gebouw en is de investering op dat moment laag, soms is renovatie nodig en soms moet een nieuw gebouw worden neergezet dat later ook weer door andere scholen kan worden gebruikt. De eerdere huisvesting van de internationale school is daarvoor en daarna ook in gebruik geweest door andere scholen. Dit geldt ook voor de huidige locatie van de school. De investeringen daarin zijn dus niet een op een toe te rekenen aan de internationale school. Voorop staat dat de Internationale School vanuit de gemeente altijd als een reguliere school is gehuisvest.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,