
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) Orteliustaan 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 besteksontwerp 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 besteksonderwerp 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 besteksonderwerp 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

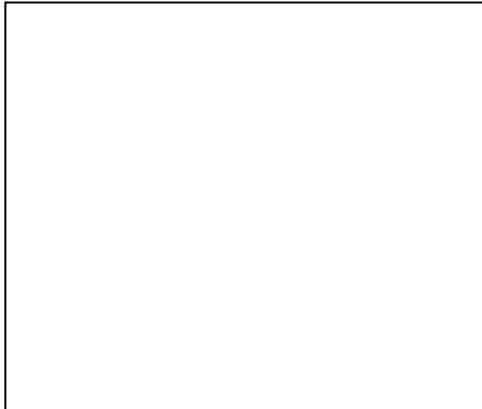
Bijlage 6: Programma van Eisen

Bijlage 7: Technisch Ontwerp

- ondertekening op het volgende blad -

ONDERTEKENING:

Aldus in viervoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



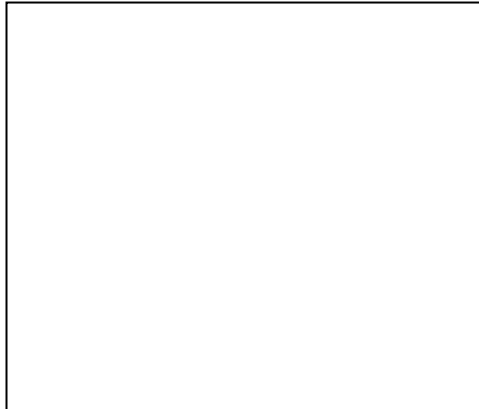
de gemeente Utrecht

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



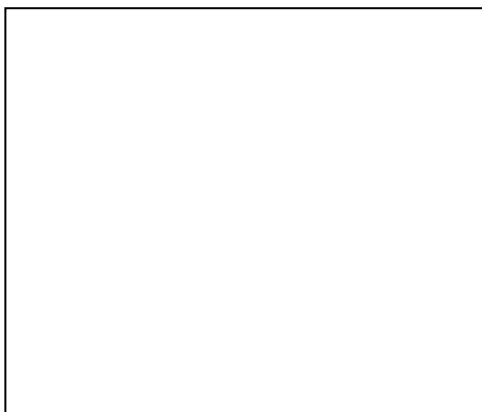
Stichting Internationale School Utrecht

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



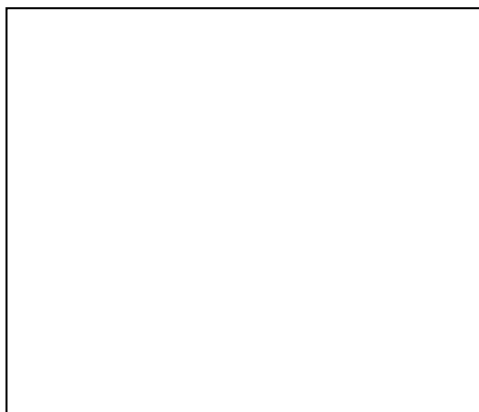
**Stichting Openbaar Primair Onderwijs
Utrecht**

Voor deze:

[...]

Op:

Te:



**Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs
Utrecht en omstreken**

Voor deze:

[...]

Op:

Te: