
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) 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 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:

- a. ondertekening van deze Overeenkomst;
- b. verkrijgen van het Erfpachtrecht en het Hoofdopstalrecht door de Gemeente;
- c. het aangaan van de Huurovereenkomst en het vestigen van het Huurafhankelijk-Opstalrecht door het passeren van de Akte Huurafhankelijk Opstalrecht;
- d. 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;
- e. de realisatie van de Nieuwbouw, inclusief maar niet beperkt tot de ontwerpfase en de aanbesteding van de beoogde ontwerpen;
- f. de ingebruikgeving van de Nieuwbouw door Stichting ISU aan SPO Utrecht en NUOVO ten behoeve van ISU;
- g. 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

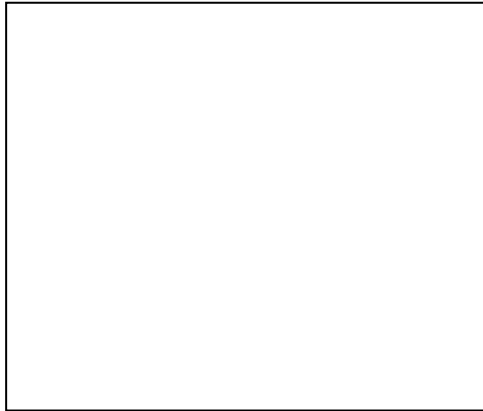
- 10 Concept gebruiksovereenkomst tussen ISU en SPO Utrecht en NUOVO
- 11 Concept de minimis verklaring

- ondertekening op het volgende blad -

CONCEPT TBV OVERLEG

ONDERTEKENING:

Aldus in viervoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



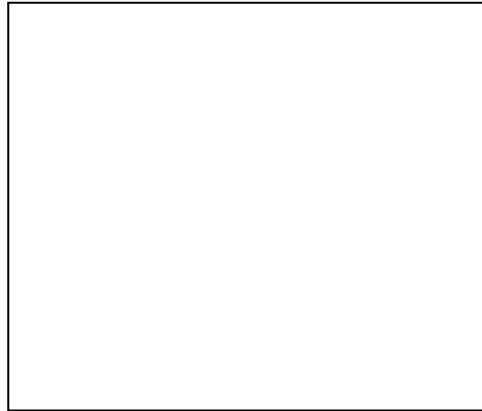
de gemeente Utrecht

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: