



## Publicatie voornemen tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht ISU

Datum publicatie: 20 mei 2022

### Objectinformatie

Perceel: gemeente Utrecht, sectie N, nummer 1360, gedeeltelijk, gelegen aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park te Utrecht ("USP") met een grootte van circa 16.000 m<sup>2</sup>

Looptijd: onbepaalde tijd

### Voornemen tot vestiging huurafhankelijk opstalrecht en kennisgeving gesloten overeenkomsten

De gemeente Utrecht (de gemeente) is voornemens om op voormeld object een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen ten behoeve van Stichting Internationale School Utrecht (ISU) zodra de school gerealiseerd en opgeleverd is. ISU zal het object uitsluitend gebruiken als onderwijsinstelling voor primair en voortgezet onderwijs met daaraan verwante/ondergeschikte activiteiten zoals een kinderdagverblijf en het buitenterrein voor sport- en spel activiteiten. De gemeente en ISU hebben reeds een samenwerkingsovereenkomst en bouwheerovereenkomst met elkaar gesloten ten aanzien van de ontwikkeling. Voorts hebben partijen reeds de huurovereenkomst met elkaar gesloten op basis waarvan het uiteindelijke huurafhankelijke opstalrecht gevestigd zal worden.

### ISU is de enige serieuze gegadigde

De gemeente is van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor dit opstalrecht, namelijk de ISU. Ten overvloede zij erop gewezen dat de gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

Op grond van de wet primair onderwijs en de wet voortgezet onderwijs heeft de gemeente de taak om voor huisvesting van scholen te zorgen. Dit is een plicht voor gemeenten. Deze plicht voert de gemeente uit in samenspraak met de schoolbesturen van de scholen die in de gemeente Utrecht gesticht zijn. In aanvulling op de wet primair onderwijs en de wet voortgezet onderwijs is onderwijshuisvesting in de gemeente Utrecht geregeld door middel van:

- Meerjaren Perspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV)
- Verordening huisvesting scholen gemeente Utrecht (Verordening)

Het nader uitwerken van het huisvestingsprogramma van de gestichte scholen in de gemeente Utrecht is onder andere vastgelegd in artikel 33 en artikel 40 van de huidige Verordening en in het MPOHV. De gemeente overlegt met de schoolbesturen over het vaststellen van de Verordening. Voorts stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente elk jaar het programma ten aanzien van de onderwijshuisvesting af. Dit vindt in overleg met de schoolbesturen plaats. Samen met schoolbesturen zorgt de gemeente Utrecht voor voldoende gebouwen, verspreid over de stad, voor alle scholen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs.

De ISU is een samenwerkingsverband van Stichting openbaar primair onderwijs Utrecht (SPO Utrecht) en Stichting openbaar voortgezet onderwijs Utrecht (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. Hiermee is ISU een gestichte school die valt onder wet primair onderwijs en de wet voortgezet onderwijs en waarvoor de gemeente een huisvestingsverplichting heeft. De ISU heeft een speciaal karakter omdat zij een internationale school is en daardoor andere voorzieningen nodig heeft dan reguliere scholen. Ten aanzien van deze voorzieningen draagt ISU ook deels zelfstandig bij.

De ISU is op dit moment gevestigd op een tijdelijke locatie. Vanwege de groei van de school is een definitieve locatie vereist. Op grond van de regelgeving heeft de ISU hiervoor een voorziening aangevraagd bij de gemeente. Vanwege de grote grootte van de school en de ontwikkeling hiervan heeft ISU de gemeente gevraagd om als bouwheer voor haar op te treden en naast het ter beschikking stellen van een locatie ook de ontwikkeling hiervan ter hand te nemen. Na realisatie zal ISU conform het bepaalde in de wet primair en voortgezet onderwijs de school in eigendom verkrijgen door middel van een huurafhankelijk recht van opstal.

Om aan de behoefte van ISU qua leerlingen aantallen en programma te voldoen is de gemeente op zoek gegaan naar een definitieve locatie waar de school gehuisvest kan worden. Deze locatie heeft de gemeente gevonden op het USP dat in eigendom is van de Universiteit Utrecht (Universiteit). Het USP is het wetenschapspark in Utrecht waarin onderwijs, onderzoek, ondernemerschap en gezondheidszorg samenkomen. Voor de Universiteit was hierbij mede van belang dat de komst van ISU op het USP bijdraagt aan het internationale vestigingsklimaat van het USP. De gemeente zal het perceel waarop de school wordt gevestigd door middel van een erfpachtrecht en zelfstandig opstalrecht van de Universiteit verkrijgen.

Met haar onderwijshuisvestingsbeleid geeft de gemeente uitvoering aan haar wettelijke taak. In aanvulling daarop benadrukt de gemeente dat met betrekking tot deze locatie, de ISU als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt vanwege de omvang van de locatie, het internationale karakter van de school, de criteria die de Universiteit heeft gesteld ten aanzien van het object en de eigen bijdrage die ISU zal voldoen voor de realisatie van het desbetreffende schoolgebouw. Er is geen andere gestichte school in de gemeente Utrecht die aan voornoemde criteria voldoet en derhalve komt alleen ISU als serieuze gegadigde in aanmerking voor het object.

### **Niet eens met voorgenomen tijdelijke verhuur?**

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht en daarmee samenhangende huurovereenkomst, dan dient u dit uiterlijk voor **10 juni 2022 12:00 uur**, kenbaar te maken door betekening van een kortgeding dagvaarding aan het adres van de gemeente. Indien uw kortgedingdagvaarding na deze termijn wordt ontvangen, staat het de gemeente vrij om uitvoering aan haar voornemen te geven. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente en ISU zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de akte tot vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht zou worden opgekomen.

Bij vragen, neem contact op met Onno James via [onno.james@utrecht.nl](mailto:onno.james@utrecht.nl) met een afschrift aan [vastgoedgunningen@utrecht.nl](mailto:vastgoedgunningen@utrecht.nl).

### **Reden publicatie**

Als gevolg van de ontwikkeling door het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) wenst de Gemeente – zonder verplichting tot gehoudenheid daartoe – volledigheidshalve bovenstaand voornemen bekend te maken en publiceert zij dit voornemen op [Vastgoedaanbod | \(utrecht.nl\)](#).