

Bijlage 3 bij Samenwerkingsovereenkomst IKC Silvolde

Kaders aanbiedingsplicht Humankind bij beëindiging bedrijfsactiviteiten (voorkeursrecht tot aankoop gemeente Oude IJsselstreek)

Juli 2025

Verkoopplicht Humankind; kooprecht Gemeente

Tussen de Gemeente en Humankind geldt de navolgende aanbiedings-/verkoopplicht respectievelijk kooprecht ten aanzien van het eigenaarsdeel van Humankind.

1. Einde eigendom/gebruik Humankind

Verplichting tot verkoop en recht tot koop indien:

- blijvend en gedurende een periode van twaalf maanden geen gebruik meer wordt gemaakt van het eigenaarsdeel voor kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuteropvang, babyopvang of ander soortige kinderopvang niet zijnde tijdelijke leegstand, of;
- Humankind over wenst te gaan tot vervreemding van het eigenaarsdeel indien het eigenaarsdeel niet meer wordt geëxploiteerd als kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuteropvang, babyopvang of ander soortige kinderopvang;
- Humankind over wenst te gaan tot vervreemding van het eigenaarsdeel ten behoeve van een andere kinderopvangorganisatie;

dan is Humankind onverwijld verplicht de Gemeente daarover schriftelijk te berichten. Alsdan is Humankind verplicht het eigenaarsdeel te koop aan te bieden aan de Gemeente, die gerechtigd doch niet verplicht is het eigenaarsdeel van Humankind te kopen. Het besluit hierover van de gemeente vindt plaats in en na overleg met Paraat scholen dan wel de rechtsopvolgers van Paraat scholen vanwege de inhoudelijke en organisatorische samenwerkingsambities en -doelstelling in het kader van de IKC-ontwikkeling in Silvolde zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst oprichting en exploitatie IKC Silvolde van juli 2025. Paraat scholen – dan wel de rechtsopvolger(s) van Paraat scholen – heeft daarbij een niet-bindend adviesrecht. Indien de Gemeente dit advies niet opvolgt, dient zij dat in ieder geval gemotiveerd te toe te lichten. De verplichting tot verkoop zal niet gelden bij verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Taxatie/taxatierapport

- a. Humankind en de Gemeente laten ieder door een gerenommeerd taxateur de waarde vaststellen, waarna Humankind en de Gemeente in onderling overleg overeenstemming dienen te bereiken over de koopprijs.
- b. Indien zij daarover geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt de vaststelling van de waarde plaats door – indien zij alsdan gezamenlijk daartoe besluiten – één gerenommeerd taxateur. Deze taxateur wordt in gemeenschappelijk overleg door Humankind en de Gemeente aangewezen die de marktwaarde van het eigenaarsdeel van Humankind dient te bepalen. Deze marktwaarde is voor partijen bindend.
- c. de kosten van de taxatie als bepaald onder b komen voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.

3. Grondslag taxatie/koopprijs

De taxatie van de marktwaarde dient te worden gebaseerd op de volgende uitgangspunten bij overdracht van het object:

- a. vrij van huur en gebruik, geheel leeg en ontruimd;
- b. enkel met de navolgende bestemming van het eigenaardeel: een gebruik van die van kinderopvang met peuterspeelzaalactiviteiten.

De koopprijs bedraagt in het onder 2.b bedoelde geval: de marktwaarde die uit het taxatierapport blijkt.

4. Oplevering

Oplevering door Humankind aan de Gemeente dient op het moment van het passeren van de notariële akte vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten, leeg en ontruimd plaats te vinden.

5. Overdracht

De overdracht bij notariële akte en betaling koopprijs dienen plaats te vinden binnen zes maanden nadat over de koopprijs overeenstemming bestaat dan wel in het gevallen onder 2.b het taxatierapport door de deskundige is uitgebracht.

6. Kettingbeding

Zolang sprake is van een exploitatie van een IKC, waartoe naast het eigenaardeel van Humankind met name mede gaat behoren het onderwijsdeel geldt het navolgende kettingbeding: Humankind is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verkoopverplichting met boeteclausule tevens bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het eigenaardeel van Humankind, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hier onder 1 tot en met 7 bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen. Op gelijke wijze als in hier onder 6 is bepaald, verbindt Humankind zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze het geheel hier onder 1 tot en met 7 bepaalde zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan en onderschrijft door de ondertekening van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst de ambities en doelstellingen met betrekking tot de IKC-ontwikkeling in Silvolde. Hoewel Paraat scholen formeel geen beslissingsbevoegdheid heeft in het eventueel vervreemden van het eigenaardeel van Humankind, wordt zij als onderdeel van de gezamenlijk IKC-organisatie in Silvolde betrokken bij een eventueel vervreemdingsproces. Anderzijds geldt ook voor Humankind dat zij ook betrokken wordt bij eventuele bestuurlijke schaalvergroting of -wijziging van Paraat scholen, waardoor Humankind te maken kan krijgen met een gewijzigde bestuurlijke context. Beide situaties van wijziging van samenwerkingspartners in het

IKC Silvolde kunnen aanleiding zijn voor wijziging van de samenwerkingsovereenkomst. Van het vervallen van het kettingsbeding kan met name blijken uit een schriftelijke verklaring van de Gemeente of Paraat scholen, dan wel rechtsopvolgers van Paraat scholen onder bijzondere titel met betrekking tot onderhavige IKC, waarin wordt vermeld dat geen sprake meer is van een exploitatie van een IKC.

7. Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze verkoopplicht, verbeurt de overtreder, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van:
 - tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) ingeval van niet-nakoming van een verplichting op grond van het voorgaande lid 6;
 - éénhonderd euro (€ 100,00) per dag van overtreding in de overige gevallen.De in dit lid gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatst geldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt elke partij de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de onderhavige verkoopplicht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen en/of schadevergoeding te vorderen.