

1. Selectieprocedure en planning

Publicatie van de aankondiging voor de verhuur van het object op de website van gemeente Emmen.	28 september 2026
Bezichtiging op aanvraag uitsluitend per e-mail aan verhuur-vgz@emmen.nl	t/m 5 oktober 2026 uiterlijk 12.00 uur
Bezichtiging op locatie	8 oktober 2026 tussen 11.00 – 14.00 uur
Inhoudelijke vragen omtrent de selectieprocedure kunnen uitsluitend per e-mail aan verhuur-vgz@emmen.nl worden gesteld.	t/m 9 oktober 2026 uiterlijk 12.00 uur
Deadline indienen reactie door inschrijvers. De reactie dient te voldoen aan de vereisten zoals vermeld in dit selectiedocument.	13 oktober 2026 uiterlijk 12.00 uur
Selectiefase: beoordeling ontvankelijkheid ingediende stukken door de selectiecommissie	19 oktober 2026
Nota van Inlichtingen	20 oktober 2026
Terugkoppeling resultaat inschrijvers en versturen uitnodigingen voor gunningsfase	23 oktober 2026
Indienen documenten gunningsfase	13 november 2026 uiterlijk 12.00 uur
Gunningsfase: beoordeling ontvankelijkheid ingediende stukken	17 november 2026
Beoordeling ingediende stukken door beoordelingscommissie	24 november 2026
Presentaties en gesprekken met hoogst scorende kinder- en buitenschoolse opvang organisatie(s)	1 december 2026
Besluitvorming college of teamleider en voorlopige gunning	11 december 2026
Terugkoppeling resultaat inschrijvers	14 december 2026
Bezwaartermijn: mogelijkheid om binnen 20 kalenderdagen na besluit voorlopige gunning een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Noord-Nederland	15 december t/m 3 januari 2027
Ondertekenen overeenkomst en insturen documenten	15 januari 2027
Na afronding Bibob besluit tot definitieve gunning t.b.v. Bibob toets	31 januari 2027

2. Procedureopzet

Deze procedure bestaat uit twee fasen:

- 1. Selectiefase** – beoordeling op formele vereisten en geschiktheidseisen (ontvankelijkheid).
- 2. Gunningsfase** – beoordeling van de ingediende plannen op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria.

Alleen partijen die de selectiefase succesvol hebben doorlopen, worden uitgenodigd voor de gunningsfase.

3. Selectiefase – Formele vereisten voor ontvankelijkheid

Een aanmelding wordt uitsluitend in behandeling genomen indien **volledig, tijdig en correct** aangeleverd. De formele vereisten (3.1) en geschiktheidseisen (3.2) zijn **knock-out criteria**. Indien een aanmelding niet aan **alle** formele en geschiktheidseisen voldoet, is de inschrijving ongeldig en kan deze uitgesloten van verdere deelname aan de selectie- en gunningsprocedure.

3.1 Formele vereisten

De aanmelding is ontvankelijk als:

- Per rechtspersoon is slechts **één inschrijving** voor de selectie- en gunningsfase toegestaan;
- De aanmelding **tijdig** is ingediend, dat is uiterlijk binnen twee (2) weken en 1 dag na de datum van publicatie.
- Indiening van alle verplichte documenten:
 - Recent KvK-uittreksel (max. 6 maanden oud).
 - Volledig ingevuld en ondertekende inschrijfformulier selectiefase (bijlage 1) met de daarin opgenomen verklaring van de bestuurder en waarin alle voorwaarden uit de leidraad selectie- en gunningsfase worden geaccepteerd. De in Bijlage 1 opgenomen bestuurdersverklaring dient te zijn ondertekend door een bestuurder/bestuurders wiens rechtsgeldige bevoegdheid blijkt uit het Handelsregister.
- Er geen nadere voorwaarden of voorbehouden worden gesteld.

3.2 Geschiktheidseisen

Een inschrijver wordt slechts toegelaten tot de gunningsfase indien aantoonbaar wordt voldaan aan:

- De organisatie voldoet aan toepasselijke wet- en regelgeving (o.a. Wet Kinderopvang) en de organisatie ingeschreven is in het Landelijk Register Kinderopvang.
- Over voldoende financiële draagkracht te beschikken om de huurprijs en de waarborgsom te kunnen voldoen, aangetoond door:
 - Bij een startende ondernemer: een ondernemingsplan waarin minimaal de volgende onderdelen terugkomen:
 - ✓ Missie en visie van de kinder- en buitenschoolse opvang;
 - ✓ Interne en externe analyse van de kinder- en buitenschoolse opvang;
 - ✓ Kwaliteit en samenwerken;
 - ✓ Financieel overzicht: investerings-, financierings- en exploitatie- en liquiditeitsbegroting.
 - Jaarrekeningen van de laatste 2 jaar waarbij: een solvabiliteit van 0,20 en liquiditeit van 1,5 over de afgelopen twee boekjaren. De ratio's worden berekend aan de hand van de door een accountant goedgekeurde jaarrekeningen, waarbij de daarvoor geldende rekenmethodiek is als volgt: Solvabiliteit = Eigen vermogen/ Totaal vermogen Liquiditeit (o.b.v. current ratio) = (Vlottende activa + liquide middelen))/Kort vreemd vermogen.

4. Selectiecommissie

De gemeente Emmen beoordeelt de binnengekomen reacties op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. Dit zijn noodzakelijke selectiecriteria. Indien niet voldaan wordt aan de selectiecriteria komt u niet in aanmerking voor de huur van de ruimte in het gebouw.

Deze selectiecriteria zijn hard en bevatten de minimale eisen.

De selectiecommissie bestaat uit:

- Ambtelijk opdrachtgever
- Portefeuillemanager vastgoed
- Assetmanager vastgoed
- Jurist vastgoed en grondzaken
- Senior bestuurlijk juridisch adviseur

5. Gunningsfase

Inschrijvers die voldoen aan de vereisten uit de selectiefase worden uitgenodigd tot het indienen van een gunningsvoorstel.

Gunningscriteria

Gunning vindt plaats op basis van de criteria zoals hierna opgenomen.

Het gebouw wordt gedeeltelijk gebruikt voor het uitoefenen van een kinder- en buitenschoolse opvang.

Inschrijver voegt bij zijn inschrijving een plan waarin maximaal zes (6) pagina's van A4 formaat en waarin inschrijver zijn visie beschrijft op de volgende criteria.

- 1. Kwaliteit van het plan (max. 50 punten)**
 - Toegankelijkheid en bereikbaarheid zowel intern als extern
 - Borging van continuïteit van kinderopvang
 - Nauwe samenwerking met lokale scholen, wijkteams en andere maatschappelijke partners in Emmen
- 2. Inrichtings- en gebruiksplan (max. 10 punten)**
 - Passendheid binnen bestemming en gebouwmogelijkheden
 - Plan voor eventuele verbouwingen waarbij de voorwaarde is dat eventuele verbouwingen of aanpassingen vooraf met de gemeente afgestemd dienen te worden
(verbouwingskosten, vergunningen komen voor rekening en risico van de huurder)
 - Duurzaamheid en doelmatig ruimtegebruik
- 3. Organisatorisch plan (max. 20 punten)**
 - Openingstijden
 - Personeelsbezetting
 - Werken met pedagogische programma's (creativiteit, sport en spel)
- 4. Financiële onderbouwing van exploitatie (max. 20 punten)**
 - Realistische exploitatiebegroting
 - Verwachte stabiliteit en risicoanalyse

De gemeente hanteert een integrale weging. Bij **gelijke geschiktheid** wordt de combinatie van partijen geselecteerd die het meest passend is binnen de beschikbare metrage.

6. Huurovereenkomst

Voor de voorlopig geselecteerde partij wordt het **ROZ-model Kantoorruimte** en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW met bijbehorende Algemene Bepalingen en demarcatielijst beschikbaar gesteld (bijlage 2 en 3). Door in te schrijven wordt onverkort ingestemd met de huurovereenkomst.

Indien de als eerste geselecteerde partij afvalt of de huurovereenkomst om welke reden dan ook niet tot stand komt, behoudt gemeente Emmen zich het recht voor de huur van de ruimte in het gebouw te gunnen aan de daaropvolgende partij in de definitieve eindrangschikking.

Asbesthoudende materialen

Verhuurder deelt mee dat in het gehuurde asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het betreft hechtgebonden asbest, gelokaliseerd in de vensterbanken. Inschrijver verklaart met deze aanwezigheid bekend te zijn. Bij eventuele verwijdering of bewerking van deze materialen dienen op grond van de geldende milieu- en bouwregelgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Het is huurder niet toegestaan de asbesthoudende vensterbanken te bewerken, te verwijderen of te wijzigen. Onder bewerken wordt onder meer verstaan het boren, zagen, schuren, slopen, breken, frezen of het verrichten van andere handelingen waardoor asbestvezels kunnen vrijkomen. De asbesthoudende vensterbanken dienen gedurende de gehele huurperiode in stand te worden gehouden, tenzij verwijdering plaatsvindt overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Huurder aanvaardt de aanwezigheid van dit hechtgebonden asbest in het gehuurde en vrijwaart verhuurder voor eventuele aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien. De aanwezigheid van de asbesthoudende vensterbanken vormt geen gebrek in de zin van artikel 7:204 BW en geeft huurder geen aanspraak op huurprijsvermindering, schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst, zolang de vensterbanken in onbeschadigde staat verkeren en geen gevaar voor de gezondheid opleveren bij normaal gebruik.

7. Ondertekening

Ondertekening van in te dienen bijlagen ten behoeve van de reactie dient te geschieden door een functionaris die aantoonbaar rechtsgeldig bevoegd is om namens de gegadigde op te treden.

Doorgaans kan het bewijs van rechtsgeldige ondertekening worden geleverd door overlegging van een uittreksel uit het handelsregister. Wanneer in het handelsregister is opgenomen dat twee of meer personen gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd zijn, moeten de documenten ook door al deze personen worden ondertekend. Wanneer in het uittreksel beperkingen op de volmacht zijn geformuleerd dan moet daar rekening mee worden gehouden en dient uit de bij reactie overgelegde documentatie ondubbelzinnig te blijken dat de beperkingen niet aan de rechtsgeldigheid van de vertegenwoordiging in de weg staan.

Is een specifieke schriftelijke volmacht voor ondertekening afgegeven door de bevoegde vertegenwoordiger, dan moet deze volmacht bij de reactie worden gevoegd. Indien ondertekening niet rechtsgeldig geschiedt, althans de rechtsgeldigheid niet met de bij reactie overgelegde documenten wordt aangetoond, wordt de reactie terzijde gelegd en komt de gegadigde niet meer voor selectie in aanmerking.

8. Voorbehouden

De gemeente behoudt zich het recht voor om de procedure te beëindigen indien:

- a. zich geen of onvoldoende geschikte gegadigden aanmelden;
- b. een negatief wordt verkregen uit de integriteitstoets op grond van de Wet Bibob. Alleen de gegadigde met de hoogste totaalscore, met wie de gemeente Emmen voornemens is de huurovereenkomst te sluiten, wordt getoetst aan de Beleidslijn toepassing Wet Bibob gemeente Emmen.
- c. Calamiteiten of andere op dit moment redelijkerwijs niet te voorzien omstandigheden waardoor van gemeente Emmen niet verlangd kan worden de procedure voort te zetten.

Bibob-procedure

Als uit de beleidslijn van de gemeente volgt dat er nadere informatie benodigd is wordt u verzocht het vragenformulier in te vullen. Nadat u het vragenformulier met alle benodigde bijlagen heeft ingediend, beoordeelt de opdrachtgever of er voldoende informatie beschikbaar is om zelf vast te stellen of sprake kan zijn van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. Indien tijdens dit onderzoek vragen blijven bestaan over de integriteit van de inschrijver of diens zakelijke relaties, kunnen aanvullende gegevens of toelichtingen worden opgevraagd.

Wanneer ook na het stellen van aanvullende vragen nog onduidelijkheden bestaan, kan de opdrachtgever advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob. Voordat een adviesaanvraag bij het Landelijk Bureau Bibob wordt ingediend, wordt u hiervan op de hoogte gesteld.

Een negatief advies kan leiden tot het niet gunnen van de opdracht. Indien de opdrachtgever naar aanleiding van het Bibob-advies voornemens is de opdracht niet te gunnen, wordt de betrokken inschrijver hierover vooraf geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen.

9. Kort geding/rechtsmaatregelen

Indien u zich niet kunt verenigen met het voornemen tot voorlopige gunning, dient u dit **binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van het voornemen tot gunning** kenbaar te maken door een kort geding aanhangig te maken bij de bevoegde voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland.

Wij verzoeken u om een kopie van de door u uitgebrachte dagvaarding ter kennisneming te verzenden naar: Team Vastgoed en Grondzaken, e-mail: verhuur-vgz@emmen.nl, zaaknummer: 294686-2026.

Na het verstrijken van de termijn van 20 kalenderdagen vervalt het recht om tegen het voornemen tot voorlopige gunning op te komen. De gemeente acht zich daarna vrij om de overeenkomst met de geselecteerde partij te sluiten. Indien binnen de 20 kalenderdagen na dagtekening van het voorlopige gunningsbesluit geen kort geding is ingediend vervalt het recht hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook op te baseren.