

Voorgenomen verhuur gemeentelijke ruimten in 't Trefpunt te Zevenhoven

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop maakt bekend dat het voornemens is om de hieronder omschreven gemeentelijke onroerende zaak te verhuren aan de Stichting Kinderopvang Liemeer (BSO Aventurijn) en De Bende.

Zaaknummer	676716
Datum collegebesluit	2 juni 2026
Publicatie	Overheidspublicaties – Gemeenteblad van Nieuwkoop
Publicatiedatum	5 juni 2026
Reactietermijn	20 kalenderdagen

1. Aanleiding en juridische grondslag

Deze bekendmaking vindt plaats ter uitvoering van de verplichtingen die voor overheidslichamen voortvloeien uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam), en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661 (Didam II), inzake de nadere inkleuring van die verplichtingen.

Op grond van deze jurisprudentie dient een overheidslichaam bij de verhuur van een onroerende zaak mededingingsruimte te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij op voorhand vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

Het college maakt daarom zijn voornemen tot verhuur openbaar, motiveert waarom in dit geval naar zijn oordeel per ruimte slechts één serieuze gegadigde bestaat, en biedt belangstellenden de gelegenheid om binnen de hierna genoemde reactietermijn gemotiveerd op dit voornemen te reageren.

2. Omschrijving van de te verhuren ruimten

Het college is voornemens de hierna omschreven ruimten in het gebouw 't Trefpunt, gelegen aan de S. van Drielstraat 4 te Zevenhoven (gemeente Nieuwkoop), tijdelijk te verhuren. Het gebouw is in eigendom van de gemeente Nieuwkoop. De gemeente heeft 't Trefpunt in maart 2025 aangekocht als strategische locatie voor toekomstige (her)ontwikkeling voor woningbouw en/of een maatschappelijke voorziening. Het pand komt de komende circa drie jaar niet in ontwikkeling; er is daarmee ruimte voor tijdelijk gebruik tot uiterlijk 1 augustus 2029.

De te verhuren ruimten betreffen:

- Ruimte A – ca. 90 m² (kleine zaal met inloop en voormalige restaurantruimte), bestemd voor buitenschoolse opvang door Stichting Kinderopvang Liemeer (BSO Aventurijn); huuringang beoogd per 1 augustus 2026.
- Ruimte B – ca. 75 m² (restruimte aan de zijkant van het gebouw met gescheiden ingang), bestemd voor jongerenactiviteiten door De Bende; huuringang beoogd per 1 oktober 2026.

Beide ruimten worden verhuurd voor een periode van bepaalde tijd. Na afloop van die periode eindigt de huur van rechtswege; er is geen optie op verlenging. De tijdelijkheid van de verhuur vloeit rechtstreeks voort uit de strategische bestemming van de locatie als toekomstige (her)ontwikkellocatie.

3. Beoogde huurders

3.1 Ruimte A – Stichting Kinderopvang Liemeer (SKL)

Het college is voornemens Ruimte A te verhuren aan de Stichting Kinderopvang Liemeer (SKL), statutair gevestigd te Nieuwveen, gemeente Nieuwkoop, Viergang 1, 2441 DT Nieuwveen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41169087 (RSIN: 802507128). SKL is een stichting zonder winstoogmerk met als statutair doel het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige kinderopvang. Zij biedt kinderopvang aan binnen de gemeente Nieuwkoop, en exploiteert onder meer BSO Aventurijn, thans gevestigd in IKC 7Hoven te Zevenhoven.

3.2 Ruimte B – De Bende

Het college is voornemens Ruimte B te verhuren aan De Bende, een eenmanszaak gevestigd te Ter Aar, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 66635888. De Bende organiseert activiteiten en kampen voor kinderen en jongeren (SBI-code: 93299).

4. Motivering: één serieuze gegadigde per ruimte

4.1 Ruimte A – Stichting Kinderopvang Liemeer (BSO Aventurijn)

Naar het oordeel van het college komt voor Ruimte A uitsluitend SKL als serieuze gegadigde in aanmerking. Het college baseert dit oordeel op de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

a. Aantoonbare urgentie en acuut ruimtegebrek voor BSO in kern Zevenhoven

BSO Aventurijn van SKL is thans gevestigd in IKC 7Hoven te Zevenhoven. Het schoolbestuur SPO WIJ de Venen heeft de huurovereenkomst met SKL opgezegd per 1 augustus 2026, omdat de school het lokaal zelf nodig heeft voor onderwijs. SKL heeft daarmee per die datum een acuut ruimtegebrek voor haar BSO-activiteiten in de kern Zevenhoven. Uitval van BSO-plaatsen in de kern Zevenhoven is maatschappelijk onwenselijk en druist in tegen de continuïteit van het aanbod kinderopvang zoals gewenst in het gemeentelijk beleid.

b. Functionele en ruimtelijke specifieke geschiktheidseisen kinderopvang

De beoogde Ruimte A is specifiek beoordeeld op geschiktheid voor kinderopvang, in samenwerking met medewerkers van SKL. De ruimte voldoet – na beperkte bouwkundige aanpassingen – aan de eisen gesteld in de Wet kinderopvang en het Besluit kwaliteit kinderopvang (oppervlakte-eisen, sanitair, buitenruimte). Een adequate, af te schermen buitenruimte is realiseerbaar. Een andere partij die op korte termijn, per 1 augustus 2026, met een vergelijkbare maatschappelijke functie (BSO/kinderopvang) in de kern Zevenhoven gebruik zou willen maken van Ruimte A, is op grond van de marktverkenning niet aanwezig.

c. Bestaande, gecertificeerde BSO-exploitatie in de directe nabijheid van IKC 7Hoven

SKL exploiteert BSO Aventurijn reeds geruime tijd in Zevenhoven, in directe samenwerking met IKC 7Hoven. De locatie 't Trefpunt bevindt zich in de directe nabijheid van het IKC, wat de continuïteit van de samenwerking met het onderwijs en de doorgaande ontwikkellijnen voor kinderen borgt. Een serieuze gegadigde voor deze specifieke BSO-ruimte dient aantoonbaar te beschikken over een bestaande, gecertificeerde BSO-exploitatie in de kern Zevenhoven en over de organisatorische en financiële capaciteit om per 1 augustus 2026 de BSO onafgebroken voort te zetten.

4.2 Ruimte B – De Bende

Naar het oordeel van het college komt voor Ruimte B uitsluitend De Bende als serieuze gegadigde in aanmerking. Het college baseert dit oordeel op de navolgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

a. Specifieke beschikbaarheid en beperkte omvang van Ruimte B

Ruimte B betreft de resterende ruimte (ca. 75 m²) aan de zijkant van het gebouw met een gescheiden ingang, die na de invulling door basisschool De Diamant en SKL/BSO overblijft. De ruimte is qua omvang, ligging en ontsluiting specifiek geschikt voor kleinschalige activiteiten voor jongeren. De markt voor deze specifieke, tijdelijke restruimte is zeer beperkt.

b. Bestaande huurrelatie met de gemeente Nieuwkoop en aantoonbare urgentie

De Bende was tot april 2026 huurder van de gemeente Nieuwkoop in De Tamboerijn (Conradpark, Nieuwveen). Zij wist daarbij dat die huur tijdelijk was, omdat de basisschool De Veenvogel deze ruimte zou gaan gebruiken tijdens de realisatie van het IKC. Na het vertrek uit De Tamboerijn heeft De Bende ondanks inspanningen geen alternatieve locatie kunnen vinden. De verhuur van Ruimte B aan De Bende betreft daarmee een maatwerk-oplossing voor een bestaande gemeentelijke huurder, die door omstandigheden is aangewezen op een tijdelijke alternatieve locatie. Het gaat daarmee uitdrukkelijk niet om een beleidswijziging of een algemeen recht op vervangende huisvesting voor (voormalige) gemeentelijke huurders.

c. Geen andere serieuze gegadigde voor jongerenactiviteiten in deze specifieke restruimte

Gezien de geringe omvang van Ruimte B (ca. 75 m²), de tijdelijkheid van de verhuur (tot uiterlijk 1 augustus 2029), de specifieke indeling en ontsluiting, en de beperkte markt voor dergelijke ruimten voor jongerenactiviteiten in de kern Zevenhoven, is op grond van een globale marktverkenning vastgesteld dat geen andere partij als serieuze gegadigde voor deze specifieke ruimte naar voren is gekomen.

5. Voorwaarden van de voorgenomen verhuur

De gemeente is voornemens de huurovereenkomsten in ieder geval aan te gaan onder de volgende voorwaarden:

- De huurperiode loopt in beginsel van de overeengekomen ingangsdatum tot uiterlijk 1 augustus 2029; de huur eindigt op die datum van rechtswege zonder opzegging.
- De huurovereenkomst bevat een opzegtermijn ten behoeve van de huurder.
- De huurprijs is marktconform, vastgesteld op basis van de staat van het gebouw en de tijdelijkheid van de huur; voor SKL geldt een tarief passend bij een stichting zonder winstoogmerk en maatschappelijke functie; voor De Bende geldt een tarief passend bij gebruik.
- De huurder is uitsluitend gerechtigd de ruimte te gebruiken voor het overeengekomen doel (BSO/kinderopvang respectievelijk jongerenactiviteiten) en mag de ruimte niet in gebruik geven aan derden of onderverhuren.
- De huurder is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen of gebruiksmeldingen voor het beoogde gebruik.
- De gemeente is niet gehouden na afloop van de huurperiode vervangende huisvesting aan te bieden.
- Gebruiksafspraken over de gedeelde buitenruimte en gedeelde voorzieningen worden in de overeenkomst vastgelegd.

6. Reactiemogelijkheid voor belangstellenden

Eenieder die meent dat hij, met inachtneming van voornoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria, eveneens als serieuze gegadigde voor de huur van Ruimte A (BSO/kinderopvang) of Ruimte B (jongerenactiviteiten) in aanmerking komt, dient dit binnen 20 kalenderdagen na de publicatiedatum schriftelijk en gemotiveerd kenbaar te maken.

Het indienen van een schriftelijke reactie als hiervoor bedoeld dient ertoe de gemeente in de gelegenheid te stellen het voornemen te heroverwegen; het geldt niet als het instellen van een rechtsmiddel en schort de voorgenomen verhuur niet op.

Een reactie dient te worden gericht aan:

Gemeente Nieuwkoop
Team Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed
Per e-mail: vastgoed@nieuwkoop.nl
Onder vermelding van: "Reactie Didam-publicatie Trefpunt Zevenhoven" en zaaknummer 676716

De reactie dient in ieder geval te bevatten:

- De volledige naam, statutaire gegevens en contactgegevens van de gegadigde.
- Een gemotiveerde toelichting waaruit blijkt dat de gegadigde voldoet aan de in deze publicatie genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor de desbetreffende ruimte (Ruimte A of Ruimte B).
- Gegevens waaruit aantoonbare ervaring blijkt met de exploitatie van kinderopvang (Ruimte A) respectievelijk jongerenactiviteiten (Ruimte B) in de kern Zevenhoven of directe omgeving.
- Een toelichting op de organisatorische en financiële capaciteit om de beoogde activiteiten met ingang van de beoogde huuringsdatum duurzaam uit te voeren.
- Een beschrijving van de wijze waarop de gegadigde invulling wil geven aan het beoogde gebruik.

7. Rechtsbescherming en vervolg

Een gegadigde die van oordeel is dat de gemeente ten onrechte voornemens is de ruimten zonder openbare selectieprocedure te verhuren aan SKL en/of De Bende, kan zich tot de burgerlijke rechter wenden. Indien een gegadigde onomkeerbare stappen – zoals het sluiten van de huurovereenkomst – wil voorkomen, wordt hij dringend aangeraden dit zo spoedig mogelijk te doen, en bij voorkeur binnen de in deze publicatie genoemde reactietermijn van 20 kalenderdagen na de publicatiedatum.

De gemeente verzoekt degene die een kort geding aanhangig maakt, haar daarvan onverwijld in kennis te stellen door middel van betekening van de dagvaarding aan het adres van de gemeente.

Het voorgaande laat onverlet dat ook na het verstrijken van de reactietermijn rechtsingang bij de burgerlijke rechter openstaat. Het niet tijdig reageren of het niet tijdig aanhangig maken van een procedure kan echter van invloed zijn op de beoordeling van de spoedeisendheid en de belangen van de gemeente bij voortgang van de verhuur.

Indien binnen de reactietermijn geen schriftelijke reactie is ontvangen waaruit blijkt dat een andere partij op grond van de in deze publicatie genoemde criteria eveneens als serieuze gegadigde moet worden aangemerkt, én geen kort geding aanhangig is gemaakt, zal de gemeente overgaan tot het sluiten van huurovereenkomsten met respectievelijk Stichting Kinderopvang Liemeer en De Bende. Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend anders dan de mogelijkheid om binnen de gestelde termijn gemotiveerd te reageren en, indien daartoe aanleiding bestaat, een voorziening in rechte te vragen.

8. Inlichtingen

Voor nadere inlichtingen kan contact worden opgenomen met team Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed van de gemeente Nieuwkoop via vastgoed@nieuwkoop.nl.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop, in de vergadering van 2 juni 2026.