

Informatiebrief aan de Raad

Zaaknummer: Z/25/103335
Documentnummer: 466201
Datum: 14 oktober 2025
Onderwerp: Verhuur Dr. Mansveltkade 1 Sporthal Schulpwei
Bijlage(n) -

Geachte Raad,

Op 29 november 2024 heeft het college u geïnformeerd over de toekomst van sporthal De Schulpwei (Z/24/082917). Daarbij is aangegeven dat het college u zal informeren over het resultaat van de verhuurprocedure.

Geen sloop nodig: gunning en duurzame herontwikkeling tot padelcomplex

Op 11 april 2025 is de selectie- en verhuurprocedure voor sporthal De Schulpwei gestart. Maar liefst 21 geïnteresseerde partijen hebben het pand bezichtigd, wat laat zien hoeveel belangstelling er is voor deze unieke locatie. Uiteindelijk hebben veertien partijen zich daadwerkelijk ingeschreven voor de voorselectie. Op basis van vooraf vastgestelde criteria zijn hieruit de vijf beste partijen geselecteerd voor de gunningsfase. We zijn onder de indruk van de kwaliteit en diversiteit van de ingediende plannen. Het was inspirerend om te zien hoeveel goede ideeën er zijn aangedragen. Helaas betekent dit ook dat er, ondanks de vele sterke voorstellen, goede plannen zijn afgevallen. Dat is altijd jammer, want iedere partij heeft veel tijd en energie gestoken in hun inzending. Na een zorgvuldige beoordeling heeft het college besloten de hal te gunnen aan de partij die uit de gunningsprocedure als beste naar voren kwam op basis van prijs-kwaliteitverhouding. Deze partij heeft zich geëngageerd aan een duurzame herontwikkeling van het pand. Het winnende plan omvat de transformatie van de hal tot een indoor padelcomplex. Daarnaast zal het pand uiterlijk medio 2027 van het gas worden afgesloten.

Beste prijs-kwaliteitverhouding

De partij The Padellers Exploitatie B.V. heeft het plan met de beste prijs-kwaliteitverhouding ingediend. Het voorstel voorziet in een verbouwing van de hal tot een indoor padelcomplex met zes banen, conform het geldende omgevingsplan.

Binnen een periode van zes maanden worden zowel bouwkundige als installatietechnische verbeteringen doorgevoerd. Hierbij wordt ingezet op het afkoppelen van gas en het installeren van warmtepompen en zonnepanelen. Het dak wordt geïsoleerd conform nieuwbouweisen, de gevels worden aan de binnenzijde voorzien van voorzetwanden, het glas wordt vervangen door HR++-beglazing en tot slot wordt ledverlichting met bewegingssensoren aangebracht. De hal wordt gereedgemaakt voor ingebruikname in mei 2026.

Aanvulling op activiteiten De Duinpan en buitensporten Dr. Mansveltkade

In de selectieleidraad voor de herontwikkeling van de sporthal heeft het college expliciet opgenomen dat concurrentie met sportcentrum De Duinpan uitgesloten is. Uit de procedure is gebleken dat dit geen belemmering vormde voor marktpartijen. Alle inschrijvingen en plannen zijn zorgvuldig gecontroleerd. Daarbij zijn geen strijdigheden geconstateerd. De transformatie van de hal tot een indoor padelcomplex levert dan ook geen belemmeringen op. De betreffende activiteiten zijn tevens passend in het vigerende omgevingsplan. Het plan van The Padellers Exploitatie B.V. wordt als bijlage gevoegd bij de Triple Net overeenkomst en daarmee onderdeel van het contract.

Samenwerking met buurtpartners

Het college heeft in de selectieprocedure nadrukkelijk ingezet op samenwerking met in het gebied actieve verenigingen. De betrokkenheid van lokale verenigingen draagt bij aan een breed gedragen gebruik van de toekomstige faciliteiten en bevordert de aansluiting bij bestaande sportinitiatieven in de omgeving. De winnende partij heeft in haar plan aangegeven actief te willen samenwerken met deze verenigingen en ruimte te bieden voor gezamenlijke programmering en gebruik. Met deze aanpak wordt niet alleen geïnvesteerd in de sportinfrastructuur, maar ook in sociale cohesie en lokaal partnerschap. The Padellers Exploitatie B.V. gaat bouwen aan een duurzame samenwerking met alle betrokken partijen in en rond het gebied.

Financieel voordeel voor de gemeente

In de begroting staat nog een structurele bezuinigingstaakstelling van € 100.000 op het MJOP vastgoed. Omdat de verwachte huuropbrengst bij het opstellen van de kadernota nog niet bekend was, wordt deze nu toegerekend aan de taakstelling. Het resterende bedrag van € 89.826 wordt volledig ingevuld met de verhuur aan The Padellers Exploitatie B.V., met beoogde ondertekening van de overeenkomst nog in oktober 2025. De verhuur van de sporthal aan de winnende partij levert een structureel financieel voordeel op voor de gemeentelijke exploitatiebegroting. The Padellers Exploitatie B.V. betaalt een jaarlijkse kale huurprijs van € 120.000 exclusief btw aan de gemeente. Het exacte resultaat wordt inzichtelijk gemaakt in de najaarsnota 2025. Dit voordeel ontstaat doordat de hal, die voorheen een kostenpost vormde, nu een stabiele inkomstenbron genereert.

Verhuur onder 'Triple Net'-overeenkomst

De verhuur van de sporthal vindt plaats onder een zogenoemde 'Triple Net'-overeenkomst. Dit houdt in dat alle lasten en verantwoordelijkheden met betrekking tot de exploitatie van het gebouw volledig bij de huurder komen te liggen.

De nieuwe huurder wordt verantwoordelijk voor:

- alle exploitatielasten, inclusief groot en klein onderhoud;
- investeringen in het gebouw, zoals bouwkundige en installatietechnische verbeteringen;
- fiscale lasten, waaronder de onroerendezaakbelasting (ozb);
- verzekeringen;
- beheerkosten.

Door deze constructie wordt de gemeente ontlast, terwijl de huurder zelfstandig zorg draagt voor het volledige beheer en de exploitatie van het gebouw.

Verlenging erfpachtconstructie Dr. Mansveltkade 1 tot en met 31 december 2050

De eigenaresse van het perceel waarop de sporthal is gelegen, blijft de grond via een erfpachtovereenkomst beschikbaar stellen aan de gemeente. In goed overleg is deze overeenkomst op 5 september 2025 verlengd tot en met 31 december 2050. Hiermee wordt de juridische en ruimtelijke basis geborgd voor een langdurige samenwerking tussen de gemeente en de nieuwe exploitant. Op basis van deze verlenging kan de sporthal voor een periode van vijf jaar worden verhuurd, met een optie tot verlenging met nog eens vijf jaar. Deze constructie biedt zowel flexibiliteit als continuïteit en stelt de exploitant in staat te investeren in een duurzame en toekomstgerichte inrichting van het complex. De verlengde erfpachttermijn draagt bij aan de stabiliteit van de exploitatie en maakt het mogelijk om de sporthal structureel in te zetten voor maatschappelijke en sportieve doeleinden.

Tot slot

Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een nieuwe sportbestemming voor De Schulpwei. The Padellers Exploitatie B.V. ontvangt, na afloop van de bezwaarprocedure en een bibob-procedure, naar verwachting in december 2025 de sleutel van de hal en start aansluitend met de verbouwingswerkzaamheden. De vernieuwde sporthal zal naar verwachting in mei 2026 in gebruik worden genomen.

De herbestemming van De Schulpwei vormt het sluitstuk van een zorgvuldig doorlopen selectie- en gunningsprocedure en draagt bij aan een toekomstbestendige invulling van gemeentelijk vastgoed en het stimuleren van beweging in Wassenaar.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.