

TE HUUR

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar | Sporthal de Schulpwei



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Object

Met de ingebruikname van een nieuwe sporthal in Wassenaar(de Duinpan) is in mei 2024 een einde gekomen aan het gebruik van sporthal 'De Schulpwei'.

De gemeente Wassenaar is eigenaar van De Schulpwei en heeft besloten de sporthal te behouden en hier een nieuwe exploitant voor te vinden die een bijdrage kan leveren aan het bestaande aanbod sport en beweging in Wassenaar.

Ten behoeve van deze verhuur is een selectieleidraad opgesteld, waarin de volledige procedure staat beschreven. Deze treft u aan als bijlage van deze projectinformatie. In een notendop zijn de navolgende uitgangspunten van toepassing:

De nieuwe programmering moet een bijdrage leveren aan het aanbod sport en beweging;

- Een nieuwe exploitant zal het pand verduurzamen en van het gas af koppelen,
- Er wordt een triple-net huurovereenkomst gesloten waarbij alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen, inspecties en keuringen tijdens de huurovereenkomst voor rekening van de nieuwe exploitant zullen komen,
- Een exploitant dient de BIBOB procedure met goed gevolg te doorstaan.

Locatie

Sporthal De Schulpwei ligt in het noordwesten van Wassenaar. Naast de sporthal zijn in de directe omgeving diverse andere sportverenigingen gelegen. Het sportpark huisvest verder omni-sportvereniging De Kievieten, voetbalvereniging Blauw Zwart, Golfclub Rozenstein, Schietvereniging Juliana en de Wassenaarse Petanque club.

Bereikbaarheid

Het geheel is per eigen vervoer via de Rijksweg A-44 uitstekend bereikbaar. De op- en afrit van deze autosnelweg bevindt zich op ca. 2,5 kilometer afstand. Door de recente opening van de N434 is autosnelweg A4 (Rotterdam-Amsterdam) ook zeer goed bereikbaar geworden.

Oppervlak

Totaal ca. 2.235 m². De sporthal heeft een oppervlak van ca. 1.375 m² en de secundaire ruimten hebben een totaal oppervlak van ca. 860 m².

Bestemming/gebruik

Bestemming "Sport". Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de selectieleidraad of kunt u contact opnemen met de gemeente Wassenaar.

Bezichtigen

Het is mogelijk om tijdens de voorselectiefase De Schulpwei te bezoeken op 16 mei 2025.

Om deel te nemen aan de rondleidingen dient u uzelf uiterlijk 5 dagen voor aanvang van de bezichtigingsronde per email aan te melden via schulpwei@wassenaar.nl.

Huurvoorwaarden

Huurprijs

De minimale huurprijs bij inschrijving bedraagt € 50.000,- per jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Huurtermijn	Minimaal 5 + 5 jaar met telkens 1 verleningsjaar en maximaal tot 1 juni 2050.
Huurprijbetaling	Per maand vooruit.
Huurprijaanpassing	Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurovereenkomst, conform het prijsindexcijfer Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen.
Zekerheidstelling	Bij ondertekening van de huurovereenkomst zal huurder een bankgarantie stellen of waarborgsom storten ter grootte van een bruto betalingsverplichting van drie maanden huur.
Huurcontract	Het model (triple net) huurovereenkomst is als bijlage toegevoegd aan de selectieleidraad.
BTW	Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.
Parkeervoorzieningen	Royale gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

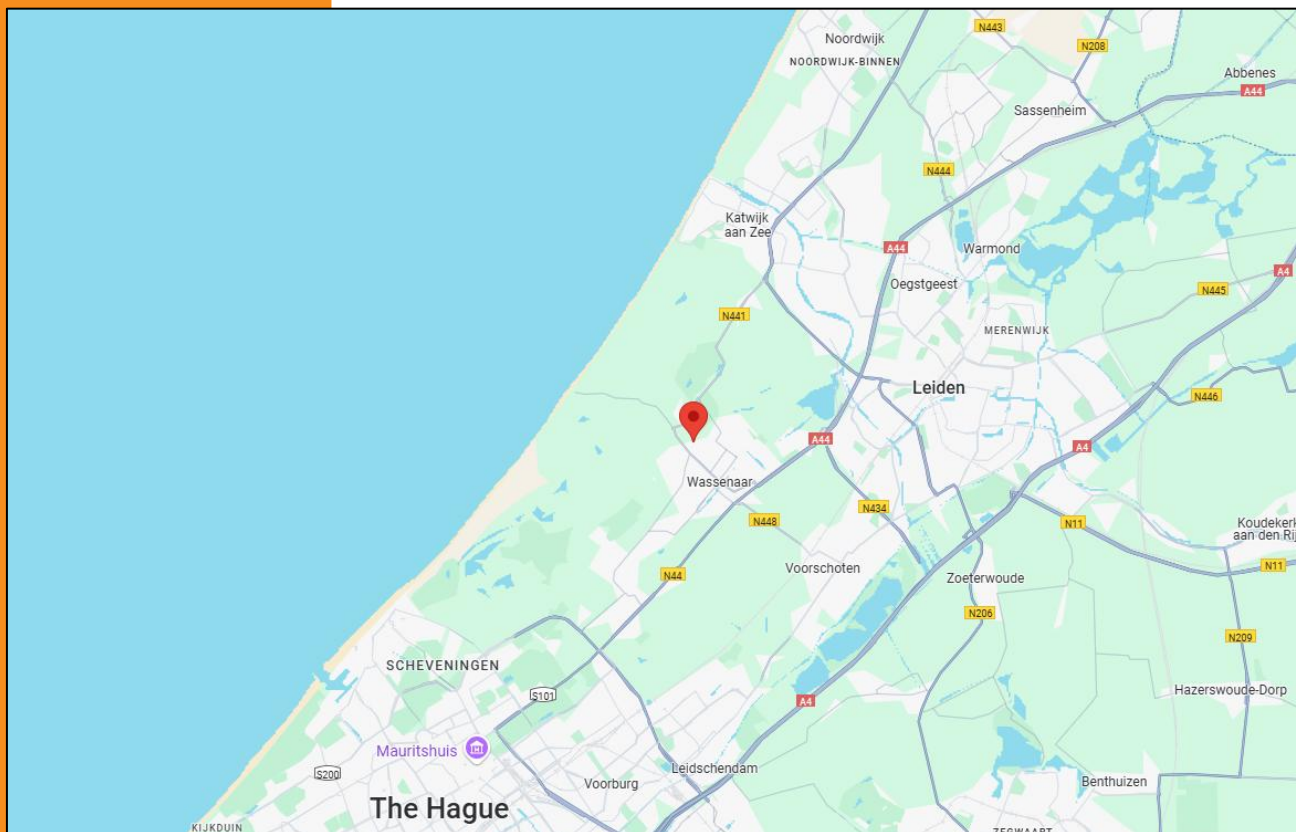
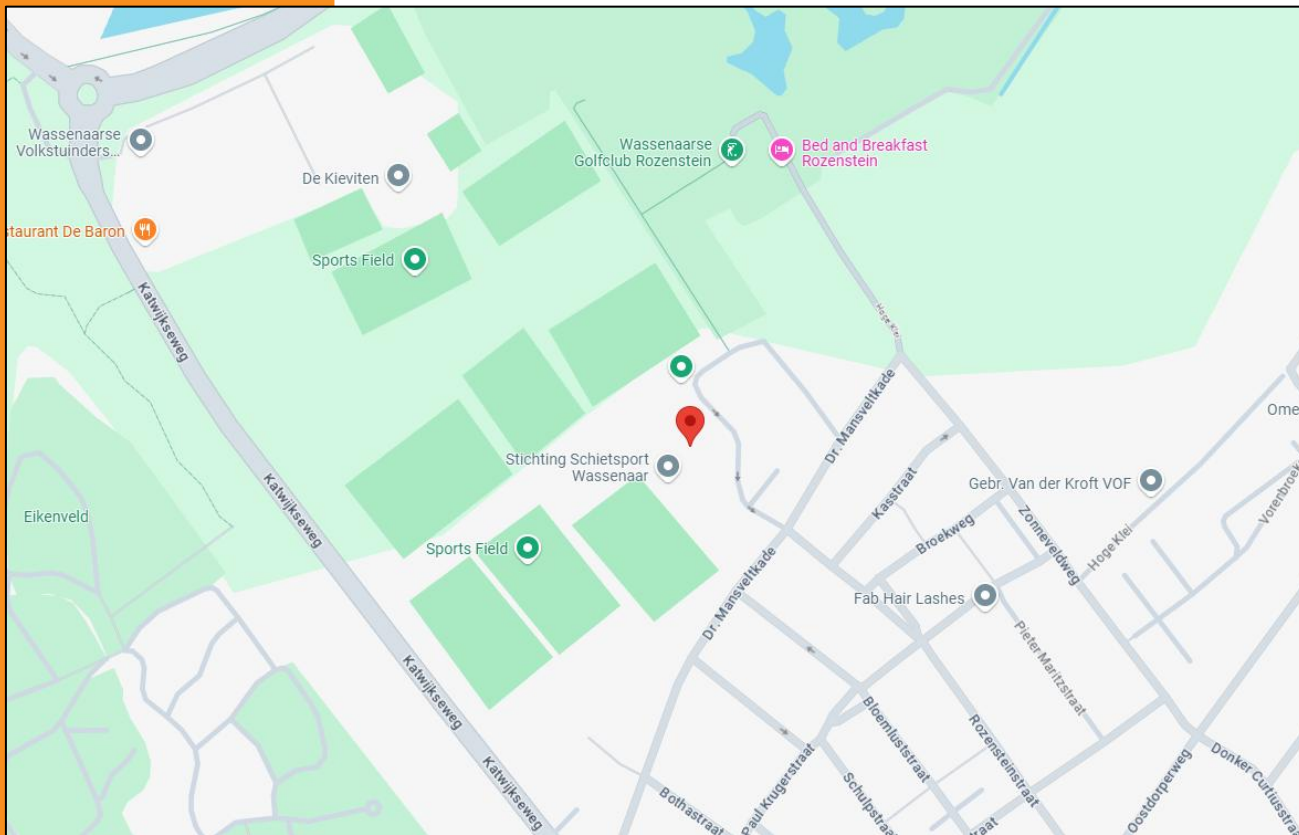
Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar Sporthal de Schulpwei

Foto's



Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar Sporthal de Schulpwei

Locatie

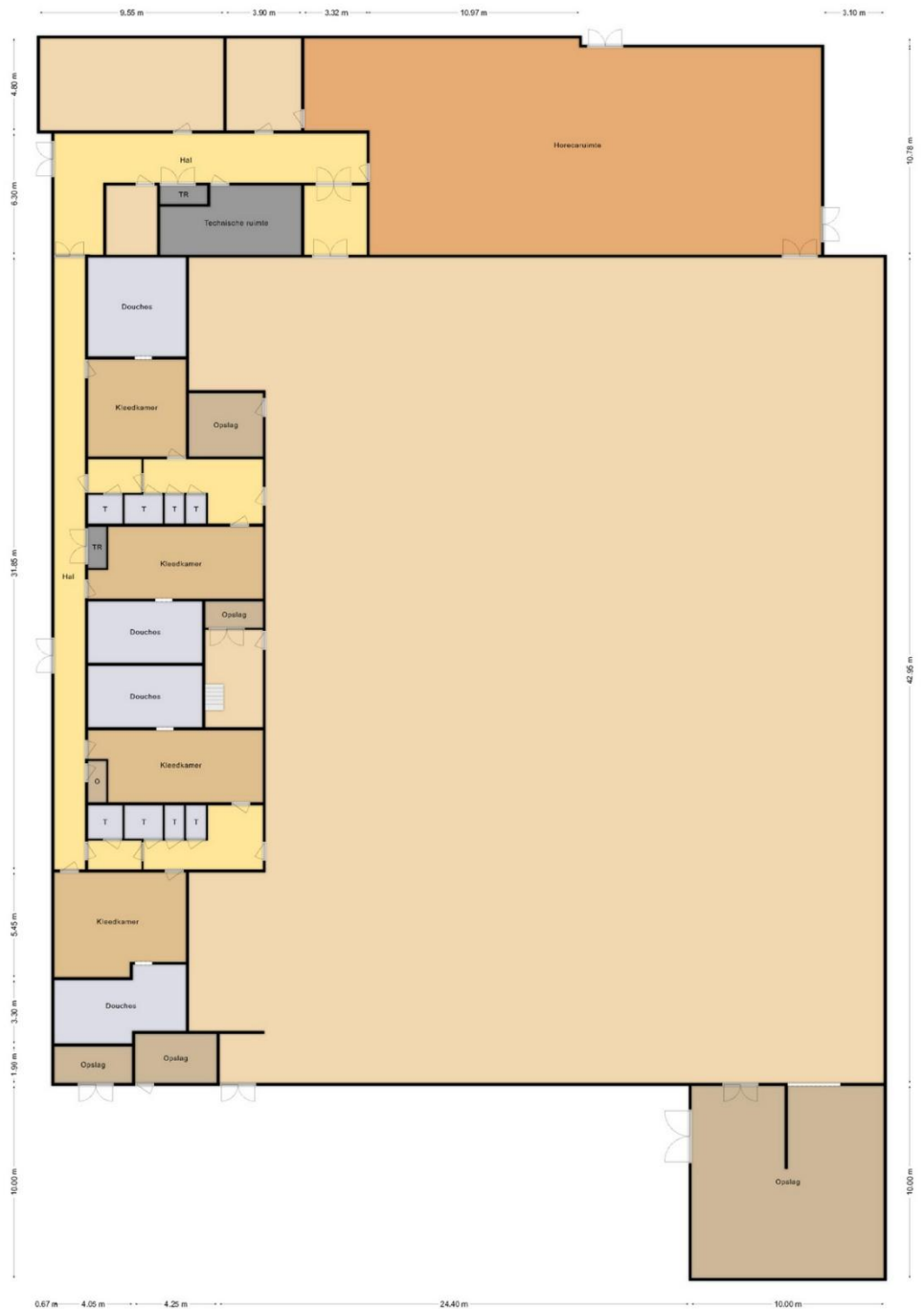


Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Plattegrond

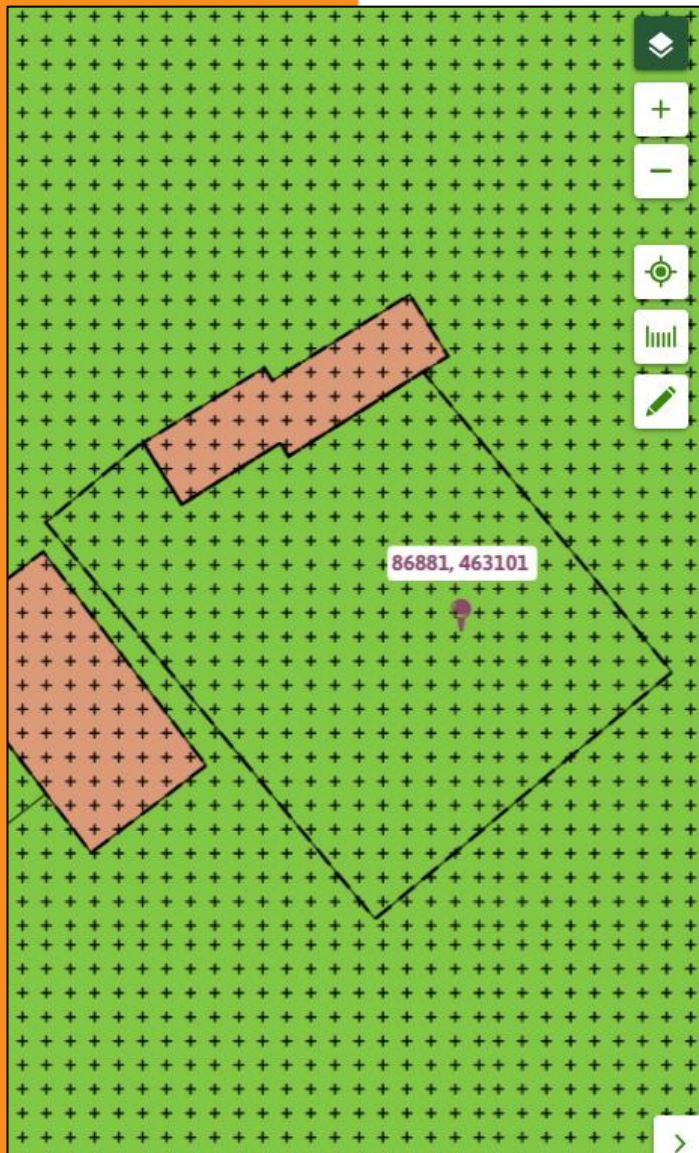


Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar
Begane grond
Indeling/maatvoering kan afwijken
De plattegrond zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld,
echter kunnen hier geen rechten aan worden ontleend

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan Gemeente Wassenaar

meer kenmerken ▾

vastgesteld 06-04-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

☐ Waarde - Archeologie 3 >

☐ Waarde - Cultuurhistorie >

☒ Sport >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak >

Funcctieaanduidingen (1)

☒ sporthal >

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied >



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Artikel 31 Sport (S)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen voor veldsporten;
- b. per sportcomplex één voorziening voor kinderopvang;
- c. een sporthal, ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
- d. voorzieningen voor terreinonderhoud, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – terreinonderhoud';
- e. de bij de bestemming behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen toegangswegen en paden, watergangen en groenvoorzieningen, een en ander met inachtneming van bestaande natuur- en landschapswaarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1

Op gronden als bedoeld in het eerste lid mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. per sportveld met een oppervlak van ten minste 50 x 80 m. bebouwing buiten de bouwvlakken met een gezamenlijke grondoppervlakte van maximaal 25 m² mag worden opgericht;
Deze bebouwing mag in of direct grenzend aan een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht, waarbij per sportvereniging met meerdere sportvelden als bedoeld onder a een toevoeging van maximaal 100 m² is toegestaan.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte van de onder a bedoelde gebouwen mogen maximaal 3 m. respectievelijk 9 m. bedragen;
- d. De goothoogte en de bouwhoogte van de onder b bedoelde gebouwen mogen maximaal 3 m. respectievelijk 5 m. bedragen;
- e. indien de bestaande goothoogte en de bouwhoogte op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedragen dan de onder c en d vastgelegde maten, dan geldt deze bestaande maatvoering als maximum en mag deze niet worden vergroot.

31.2.2

In afwijking van het bepaalde in lid 31.2.1 onder a mag de daar toegestane bebouwing eenmalig worden uitgebreid met 15%, met een maximale bouwhoogte van 3,50 m. De uitbreiding moet direct grenzen aan het bouwvlak.

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

31.2.3

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:

- a. 2 m. voor erf- en terreinafscheidingen;
- b. 8 m. voor ballenvangers;
- c. 15 m. voor lichtmasten;
- d. 5 m. voor de resterende niet specifiek benoemde overige bouwwerken.

31.2.4

In afwijking van het bepaalde in lid 31.2.1 mag per sportveld van minimaal 50 x 80 m. een (onoverdekte) tribune worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 120 m² per tribune en een maximale bouwhoogte van 5 m.

Als bij een of meer speelvelden geen tribune wordt gebouwd, mag de daar toegestane oppervlakte bij een ander sportveld worden gebruikt ten behoeve van een grotere tribune. De in dit lid genoemde maximaal toelaatbare oppervlakte mag daarbij worden vermeerderd met toegestane oppervlakken van de velden die geen tribune hebben c.q. krijgen.

31.2.5

Ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' mag een sporthal worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen moeten worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij de bouwvlakken geheel mogen worden bebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen mogen maximaal 7 m. respectievelijk 10 m. bedragen;
- c. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling maximaal 45° mag bedragen;

31.2.6

Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

31.2.7

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – terreinonderhoud' mogen uitsluitend (overige) bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor terreinonderhoud worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouw- vlakken. Deze bouwvlakken mogen geheel worden bebouwd.

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

- b. De goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 3 m. respectievelijk 4,5 m. mogen bedragen.

Voor bestaande gebouwen die deel uitmaken van een rijksmonument geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte, zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet mogen worden gewijzigd.

31.2.8

Bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken moeten op een afstand van tenminste 5 m. van de bestemming 'Water' worden gebouwd. Deze strook van 5 m. moet ook worden vrijgehouden van obstakels zoals bomen om onderhoud aan de watergang mogelijk te maken. Als de landschappelijk inpassing van een functie of activiteit het aanbrengen van houtopstanden binnen deze strook noodzakelijk maakt, is dit alleen toegestaan nadat het hoogheemraadschap binnen wiens beheergebied de watergang ligt daarvoor een watervergunning heeft afgegeven.

31.2.9

Op de sportvelden waar, ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, bebouwing aanwezig is ten behoeve van het medegebruik voor de golfsport geldt voor die bebouwing dat de bestaande maatvoering (oppervlakte en hoogte) tevens de maximaal toegestane maatvoering is.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en/of voorzieningen als deze eisen gewenst of noodzakelijk zijn in relatie tot de in het geding zijnde belangen, zoals landschappelijke, natuurwetenschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, stedenbouwkundige, verkeersbelangen en/of de bijzondere waarden van een gebied. Deze waarden zijn beschreven in de toelichting. Uitgangspunt is dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een inpassingsplan ter beoordeling voorligt dat recht doet aan de kwaliteiten van het betreffende (deel)gebied en aan een goede landschappelijke inpassing. Aan de hand van dit inpassingsplan kunnen binnen deze bestemming concreet nadere eisen worden gesteld ten aanzien van:

- a. de situering van de in/uitrit, waarbij vast staat dat niet meer dan één in/uitrit is toegestaan;
- b. de situering van parkeervoorzieningen;
- c. de terreininrichting en landschappelijke inpassing van de bebouwing binnen de bestemming.

31.4 Specifieke gebruiksregels

31.4.1

Dr. Mansveltkade 1 te Wassenaar

Sporthal de Schulpwei

Ten aanzien van gebruik gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 58 (Algemene gebruiks- regels) van toepassing.

31.4.2

Per sportcomplex is het gebruik van de gebouwen voor kinderopvang toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Indien de bestaande oppervlakte voor kinderopvang op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt dan 100 m², dan geldt deze bestaande maatvoering als maximum en mag deze niet worden vergroot.

31.4.3

Voor de sportvelden geldt dat medegebruik voor de golfsport is toegestaan

31.4.4

Voor sporthallen geldt dat medegebruik van de bouwwerken voor bijzondere activiteiten, zoals manifestaties of beurzen is toegestaan.

31.4.5

Gebouwen ten behoeve van terreinonderhoud mogen uitsluitend worden gebruikt voor het stallen van materieel en de opslag van materiaal voor het (dagelijks) onderhoud van de omliggende sportterreinen. Tevens kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – terreinonderhoud' worden voorzien in een schuilgelegenheid voor het personeel.

31.4.6

Binnen de bestemming dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

31.4.7

Binnen de bestemming is functiegebonden horeca in de vorm van kantines toegestaan. Het gebruik van de bouwwerken voor zelfstandige horeca-activiteiten is niet toegestaan.

31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

31.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor aanlegwerkzaamheden) binnen de in lid 31.1 bedoelde bestemming de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven en ophogen;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen buiten de erven/bouwvlakken van woningen en bedrijven en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- d. het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- e. het aanleggen van bosschages of het planten van houtopstanden;
- f. het graven van watergangen, het verleggen of dempen van watergangen dan wel het wijzigen van het profiel van watergangen.

31.5.2

Een vergunning als bedoeld in lid 31.5.1 is slechts toelaatbaar, als aan de hand van een onderbouwing wordt aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden de natuur- en/of landschapswaarde van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast. Dit ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Een vergunning is ook toelaatbaar als een integrale afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een omgevingsvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

31.5.3

Het bepaalde in lid 31.5.1 is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud van de gronden.



VERHUURPROCEDURE

Sporthal de Schulpwei, Wassenaar

10 april 2025

Sporthal de Schulpwei, Wassenaar



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Verhuur van de Schulpwei	2
1.2	Selectieprocedure	2
1.3	Communicatie en planning	3
1.4	Leeswijzer	3
1.5	Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure	4
2	Omschrijving van de opgave	5
2.1	Beschrijving sporthal Schulpwei	5
2.2	Doelstelling voor verhuur	6
2.3	Uitgangspunten verhuur.....	7
2.4	Triple-net huurovereenkomst.....	7
3	Aanmelding en selectiecriteria - Voorselectiefase	9
3.1	Aanmeldingsvereisten.....	9
3.1.1	Aanmeldingsdatum	9
3.1.2	Vormvereisten gehele aanmelding	9
3.1.3	Stukken aanmelding	9
3.2	Selectiecriteria en totaalscore.....	9
3.3	Deel 1 – Aanmelding en minimum jaarhuur.....	11
3.3.1	Vormvereisten.....	11
3.3.2	Wensen.....	11
3.4	Deel 2 – Selectie criterium Concept	11
3.4.1	Vormvereisten.....	11
3.4.2	Eisen.....	12
3.4.3	Wensen.....	12
3.4.4	Puntenwaardering.....	12
4	Aanbieding en Beoordelingscriteria – Gunningsfase	13
4.1	Aanbiedingsdatum	13
4.2	Aanbiedingsvereisten.....	13
4.2.1	Vormvereisten gehele Aanbieding.....	13
4.2.2	Stukken Aanbieding.....	13
4.3	Beoordelingscriteria en totaalscore	14
4.4	Deel 1 - Aanbieding	14
4.4.1	Vormvereisten - Aanbieding	14
4.5	Puntentoekenning	14

4.6	Deel 2 - Beoordelingscriterium Plan van Aanpak	15
4.6.1	Vormvereisten – Plan van Aanpak	15
4.6.2	Eisen – Plan van Aanpak	16
4.6.3	Wensen – Plan van Aanpak	16
4.6.4	Puntenwaardering.....	17
4.7	Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs	17
4.7.1	Vormvereisten – Prijs.....	17
4.7.2	Eisen – Prijs	17
4.7.3	Wensen – Prijs.....	18
4.7.4	Puntenwaardering – Prijs	18
5	Procedure en beoordelingsproces.....	19
5.1	Verhuurprocedure	19
5.1.1	Fase 1: voorselectiefase.....	19
5.1.2	Fase 2: gunningsfase	19
5.2	Vragen.....	19
5.3	Locatiebezichtiging	20
5.4	Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	20
5.4.1	Beoordelingscommissie.....	20
5.4.2	Beoordelingsproces	20
5.4.3	Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn.....	21
	Begrippenlijst.....	23

Bijlage

Bijlage 1	Checklist Aanmelding en Aanbieding
Bijlage 2	Aanmeldingsformulier
Bijlage 3	Invulformat Nota van Inlichtingen
Bijlage 3	Procedurele voorwaarden
Bijlage 4	Verkoopfolder makelaar
Bijlage 5	Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars
Bijlage 6	Aanbiedingsformulier
Bijlage 7a	MJOP Dr. Mansveltkade 1
Bijlage 7b	Visuele inspectie Gymzaalvloer
Bijlage 8	Quick Scan Flora & Fauna
Bijlage 9	Asbest inventarisatie met verwijder bonnen

1 Inleiding

Voor u ligt de selectieleidraad voor de verhuurprocedure van de sporthal Schulpwei. In deze selectieleidraad omschrijven we de procedure om te komen tot de verhuur van sporthal de Schulpwei. In dit document vindt u alle informatie voor deelname aan de procedure.

1.1 Verhuur van de Schulpwei

Met de ingebruikname van een nieuwe sporthal (de Duinpan) in Wassenaar is in mei 2024 een einde gekomen aan het gebruik van de oude sporthal; de Schulpwei. De gemeente Wassenaar is eigenaar van de Schulpwei en heeft besloten de sporthal te behouden en hier een nieuwe exploitant voor te vinden die een bijdrage kan leveren aan het aanbod sport en omgeving in het gebied. Daarbij hoopt de gemeente dat deze nieuwe exploitant het gebouw duurzaam verbeterd tot een toekomstbestendig en gasloos gebouw. Daarom zoekt de gemeente een exploitant die de Schulpwei van haar huurt en deze vervolgens exploiteert met alle lusten en lasten van dien middels een "As is, Where is" principe.

1.2 Selectieprocedure

Het doel van deze verhuurprocedure is om een Triple-net overeenkomst met de winnaar aan te gaan voor de beoogde verhuur. Voordat de overeenkomst daadwerkelijk gesloten wordt, vindt een bibob procedure plaats.

Om te komen tot een winnaar van de procedure, worden twee fasen doorlopen. Beide fasen worden in dit document beschreven. Het betreft de voorselectiefase en de gunningsfase. Dit wordt beschreven in de komende hoofdstukken.

Let op: het is voor het doen van een aanmelding in de voorselectiefase dus niet nodig om de onderdelen voor de gunningsfase in te leveren. Hetzelfde geldt voor de gunningsfase; hier zijn de onderdelen voor de voorselectiefase niet nodig om in te leveren.

Fase 1: voorselectiefase

In deze fase kunnen geïnteresseerden een aanmelding indienen. Uiteindelijk worden de 3 best scorende geïnteresseerden uitgenodigd voor de gunningsfase. Wanneer 3 of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Gunningfase. Gedurende de voorselectiefase selecteert de gemeente op basis van **het idee** voor de nieuwe functie en een **bevestiging van de minimum jaarhuur**.

Fase 2: gunningsfase

In deze fase werken maximaal 3 Gegadigden een aanbieding uit voor sporthal Schulpwei. Met de winnaar sluit de gemeente een Triple-net overeenkomst. In de gunningsfase vragen we partijen om het een **plan van aanpak** en een **bieding voor de jaarhuur** in te dienen. Het plan van aanpak bestaat uit verduurzaming, kwaliteit, samenwerking en planning.. In de verhuurprocedure werkt de gemeente met een minimum verhuurprijs van € 50.000,- per jaar, exclusief de daarover verschuldigde belastingen.

1.3 Communicatie en planning

Deze verhuurprocedure is openbaar aangekondigd op de website van de gemeente, via Funda, via Barnhoorn bedrijfsmakelaardij. Geïnteresseerden maken hun interesse kenbaar met een mail aan schulpwei@wassenaar.nl. Middels een uitnodiging wordt vervolgens toegang gegeven tot de aanhangende bijlagen van deze Selectieleidraad.

Alle communicatie, ook het indienen van vragen, verloopt uitsluitend digitaal via schulpwei@wassenaar.nl. De antwoorden op de vragen zullen aan alle Geïnteresseerden via een mail worden gepubliceerd.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadeplichtigheid gehouden te zijn het recht voor om gedurende de verhuurprocedure de tijdsplanning alsmede overige in deze Selectieleidraad genoemde termijnen eenzijdig te wijzigen.

Voorselectiefase	Datum/Tijdstip
Publicatie Selectieleidraad	11 april 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	2 mei 2025
Publicatie nota van inlichtingen	9 mei 2025
Locatie bezichtiging (op afspraak)	16 mei 2025
Sluitingstermijn voor indienen aanmelding (12.00 uur)	23 mei 2025
Bekendmaking selectie maximaal 3 geïnteresseerden	6 juni 2025
Bezwaartermijn (7 dagen)	13 juni 2025

Gunningsfase	Datum/tijdstip
Start gunningsfase	13 juni 2025
Sluitingstermijn voor indienen vragen	23 juni 2025
Publicatie nota van inlichtingen	30 juni 2025
Sluitingstermijn voor indienen aanbieding (12.00 uur)	14 juli 2025
Bekendmaking voornemen tot toewijzing	3 september 2025
Bezwaarperiode (7 dagen)	10 september 2025
Afronding overeenkomst(en)	17 september 2025

1.4 Leeswijzer

Deze Selectieleidraad bestaat uit 5 hoofdstukken en 9 bijlagen.

- Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van Schulpwei, de locatie, onderdelen van de verhuur en de renovatie.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de aanmeldingsvereisten, selectiecriteria en puntentoekenning van de voorselectiefase.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanbiedingsvereisten, beoordelingscriteria en puntentoekenning voor de Gegadigden die door de voorselectie heen zijn gekomen.
- Hoofdstuk 5 omschrijft de beoordelingsfase en het beoordelingsproces.

1.5 Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De verhuur van de Schulpwei door Gemeente is geen aanbestedingsprocedure in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht zijn dan ook niet op deze Verhuur van toepassing. Wel neemt de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht.

Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de procedure op te schorten of te staken. Gemeente is daarbij op geen enkele wijze gehouden tot enigerlei vergoeding van gemaakte kosten of gederfde inkomsten van geïnteresseerden.

2 Omschrijving van de opgave

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van Schulpwei, de te verhuren onderdelen, de levering van de vastgoed en de overeenkomst.

2.1 Beschrijving sporthal Schulpwei

De sporthal de Schulpwei ligt in het noord-westen van Wassenaar. De Schulpwei ligt in een sportpark met verschillende velden en verenigingen. Zie hieronder aangegeven op de kaart.



Staat van het gehuurde

De sporthal heeft groot onderhoud nodig. Hiertoe is een Meerjarenonderhoudsplan opgesteld. In dit MJOP staat opgenomen wat de staat is van het gehuurde en welk onderhoud er op korte en lange termijn moet worden uitgevoerd, inclusief raming. Het MJOP is terug te vinden in bijlage 7a.

Eigendom en gebruiksrechten

De sporthal Schulpwei is in eigendom van de gemeente. De grond is in eigendom van een derde. De gemeente heeft, zodra de nieuwe huurovereenkomst ingaat, via een erfpachtconstructie de grond in pacht tot en met 2050.

Demarcatie

De sporthal de Schulpwei is gelegen in de kadastrale gemeente Wassenaar, sectie B en op perceelnummer 6282 (gedeeltelijk).

De sporthal heeft een oppervlakte van ca. 1.375 m² en de aangrenzende ruimten hebben een gezamenlijk oppervlakte van ca. 860 m². De buitenruimte en de traforuimte die aangrenzend liggen zijn geen onderdeel van het de verhuren onderdelen. Binnen de sporthal zijn kleedruimten, douches, opslagruimten, een kantine en een receptieruimte gesitueerd. Alle informatie over de te verhuren onderdelen is terug te vinden in de Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmakelaars in bijlage 5.

Planologie

Het vigerende omgevingsplan is "Omgevingsplan gemeente Wassenaar" geldend vanaf 01-01-2024. Het bestemmingsplan dat hieronder ligt is "Landelijk Gebied 2015", vastgesteld op 06-04-2016.

De grond heeft de bestemming "Sport" en heeft op de plek van de sporthal een aanduiding "Sporthal" gekregen. Er is geen specifieke vorm van sport aangegeven bij de sporthal.

Beide stukken zijn te bekijken op [regels op de kaart](#).

2.2 Doelstelling voor verhuur

De Schulpwei heeft jaren lang als sportvoorziening in de behoefte van de inwoners van Wassenaar voorzien. Echter door de komst van de nieuwe sportzaal (de Duinpan) is deze functie vervallen. De gemeente hoopt met de oude sportzaal (de Schulpwei) te kunnen voorzien in een aantal doelstellingen. Dit zijn de volgende doelstellingen:

- De nieuwe programmering moet een bijdrage leveren aan sport en beweging;
- De verhuur van het gebouw gebeurt aan één partij (al dan niet met meerdere gebruikers);
- De nieuwe programmering mag niet concurrerend zijn op het bestaande aanbod van sport in de nabije omgeving (aanbod staat omschreven in 3.4.2):
 - o Blauw Zwart: Voetbal
 - o Jeu de Boules vereniging WPC: Jeu de Boules
 - o Buurtvereniging Oostdorp: Activiteiten voor de buurt en omstreken
 - o Schiet Sport Wassenaar – SSW: Schieten
 - o Sporthal de Duinpan: Hockey, tennis, badminton, handbal, volleyball, picketball en tafeltennis;
- De nieuwe huurder moet het pand verduurzamen Hiervoor geldt dat het pand voor 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld moet zijn;
- De nieuwe huurder ziet erop toe dat het pand gerenoveerd wordt om aan de huidige standaarden te voldoen;
- De gemeente wenst een jaarhuur te krijgen van minimaal 50.000 ex. BTW.
- De verhuur van het gebouw is inclusief alle lusten en lasten, Derhalve zijn alle verzekeringskosten, zakelijke lasten, (groot)onderhoud, herstel, vernieuwingen, inspecties en keuringen -al het vorenstaande in de ruimste zin van het woord- voor rekening en risico van Huurder. (zie voor een verdere uitwerking hiervan paragraaf 2.3)

2.3 Uitgangspunten verhuur

De verhuur van de Schulpwei gaat over de opstal. De onderliggende grond blijft in eigendom van de grondeigenaar en de pacht van de grond is inbegrepen in de huurprijs.

Sport

De locatie heeft de bestemming "Sportzaal" en kan enkel gebruikt worden ten behoeve van (een) sportfunctie(s). De gemeente werkt niet mee aan een bestemmingswijziging.

Overdracht lusten en lasten

Door de Triple-Net overeenkomst worden alle gebruiksrechten doorgelegd naar de huurder, maar worden ook alle lasten doorgelegd naar de verhuurder. Dit houdt in:

- alle verzekeringskosten;
- Zakelijke lasten;
- (groot)onderhoud;
- Herstel;
- Vernieuwingen;
- Inspecties en keuringen.

Renovatie

Onderdeel van de verhuur is de renovatie en/of verbouwing van de sporthal.

Het meerjarenonderhoudsplan van de sporthal geeft inzicht in de benodigde onderhoudswerkzaamheden op de korte en de lange termijn. Het MJOP is terug te vinden in bijlage xx

Minimale jaarhuur

De gemeente heeft voor de verhuur van de Schulpwei een minimale jaarhuur van 50.000,- ex. BTW vastgesteld. Een bieding voor minder dan dit bedrag is niet toegestaan. Echter, de gemeente wenst naast een kwalitatieve invulling ook naar opbrengstmaximalisatie. Zodoende hoopt de gemeente een hogere jaarhuur te kunnen ontvangen.

2.4 Triple-net huurovereenkomst

De gemeente is voornemens om een Triple-net overeenkomst te sluiten met de winnaar van de verhuurprocedure. De termijn van verhuur: minimaal 5 jaar met optie op 5 jaar verlengen met daarna een jaarlijkse verlenging en een maximale termijn tot en met 2050 einde erfpachtovereenkomst.

De gemeente streeft ernaar de overeenkomst uiterlijk binnen één (1) week na gunning te sluiten met de Winnaar. De concept Huurovereenkomst Kantoorruimte van Barnhoorn Bedrijfsmaaklaars is bijgevoegd als bijlage 10.

Alle voorwaarden zijn terug te vinden in de concept huurovereenkomst in bijlage 5

Belangrijke punten zijn:

- De overeenkomst betreft een 'triple-net' overeenkomst;
- De gemeente en huurder komen overeen dat de Schulpwei uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld dient te zijn;

Indien het gehuurde niet uiterlijk 30 juni 2027 van het gas afgekoppeld is dan is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete verschuldigd van € 7.500,- per week voor iedere week dat huurder in gebreke is, waarbij iedere ingetreden week als een volle week geldt.

3 Aanmelding en selectiecriteria - Voorselectiefase

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten, de selectiecriteria en de puntentoekenning per selectie criterium voor de Voorselectiefase omschreven.

3.1 Aanmeldingsvereisten

Indien niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de verhuurprocedure.

3.1.1 Aanmeldingsdatum

De aankondiging van deze verhuur heeft op 11 april 2025 plaatsgevonden, onder meer via de website van de gemeente en funda bedrijfsmakelaars. Voor deelname aan de voorselectiefase dient de geïnteresseerde de gevraagde stukken digitaal in te dienen op 23 mei 2025 uiterlijk om 12.00 uur Nederlandse tijd via het aangegeven emailadres schulpwei@wassenaar.nl.

3.1.2 Vormvereisten gehele aanmelding

Een aanmelding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De aanmelding heeft als onderwerp 'Aanmelding sporthal de Schulpwei - [afkorting naam geïnteresseerde]'.
- De 2 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 3.1.3 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de geïnteresseerde(n).
- De stukken worden aangeleverd in PDF in het formaat A4 of A3. Waarbij één A3 gelijk staat aan twee A4. Geef aan of het een A4 of A3 betreft. Het aantal pagina's is te vinden op de checklist (bijlage 1).
- De stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's.
- De tekst is in lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan moet het betreffende onderdeel worden aangeleverd in een map, .RAR of .ZIP bestand.

3.1.3 Stukken aanmelding

De stukken dienen te worden ingediend volgens de onderstaande verdeling:

- Deel 1 Aanmelding en bevestiging minimale jaarhuur
- Deel 2 Selectie criterium Concept met beoogde functie

3.2 Selectiecriteria en totaalscore

De selectiecriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan om ontvankelijk te zijn als geïnteresseerde. Wanneer de aanmelding niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt deze direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de aanmeldingen beoordeeld op de mate waarin zij invulling geven aan de wensen (zie de paragrafen 3.4.3). Geïnteresseerden kunnen punten scoren op de geformuleerde wensen. De genoemde wensen kennen geen rangorde. Een aanmelding wordt beter beoordeeld indien:

- deze aan meer van de wensen invulling geeft.
- deze een betere invulling geeft aan de wensen.

De totaalscore van een aanmelding wordt berekend door de per selectie criterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij een maximale score van 100 punten behaald kan worden. De punten zijn als volgt verdeeld over de selectiecriteria:

Deel	Selectie criterium	Punten
1	Aanmelding en bevestiging minimale jaarhuur	<i>Geen punten</i>
2	Concept	100
Totaal		100

De puntentoekenning geschiedt op basis van onderstaande richtlijn:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	100%
Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	75%
Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	50%
Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende	25%

mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0%

3.3 Deel 1 – Aanmelding en minimum jaarhuur

Deel 1 betreft de algemene onderdelen van de aanmelding voor de voorselectiefase. Dit deel is geen selectiecriterium, maar een eis om deel te kunnen nemen.

3.3.1 Vormvereisten

Deel 1 van de aanmelding dient de volgende bestandsnaam te kennen: 'Deel 1: Aanmelding [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te omvatten:

1. een ingevuld aanmeldingsformulier met daarin een bevestiging voor bieding in de Gunningsfase van de minimale huurprijs van € 50.000 per jaar (bijlage 2). In geval van aanmelding als combinatie moet dat gemeld worden in het aanmeldingsformulier.
2. Een recent KVK-uittreksel van de inschrijvende partij

3.3.2 Wensen

Het selectiecriterium *Aanmelding en bevestiging minimum jaarhuur* bevat geen wensen.

3.4 Deel 2 – Selectiecriterium Concept

Om te kunnen beoordelen of de geïnteresseerde een invulling heeft die aansluit bij de opgave wordt het voorziene Concept gevraagd.

3.4.1 Vormvereisten

Deel 2 dient de volgende bestandsnaam te hebben: 'Deel 2: Concept [Naam geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. De uitwerking van de toekomstige functie/concept van maximaal 4 A4 of 2 A3 pagina's waarin het toekomstige functie wordt beschreven

3.4.2 Eisen

Het concept moet voldoen aan de volgende eisen:

- De toekomstige functiemoet binnen het vigerende omgevingsplan / bestemmingsplan passen.
- De toekomstige functie mag geen concurrentie veroorzaken met het bestaande aanbod aan sport en beweging in de nabije omgeving. Het gaat hierbij om de volgende sporten/verenigingen in de buurt:
 - Blauw Zwart: Voetbal
 - Jeu de Boules vereniging WPC: Jeu de Boules
 - Buurtvereniging Oostdorp: Activiteiten voor de buurt en omstreken
 - Schiet Sport Wassenaar – SSW: Schieten
 - Sporthal de Duinpan: Hockey, tennis, badminton, handbal, volleyball, picketball en tafeltennis.
- Er mag niet commercieel onderverhuurd worden aan functies die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan (bijvoorbeeld kantoorruimte).

3.4.3 Wensen

De geïnteresseerde onderschrijft zijn motivatie om deel te nemen aan deze verhuurprocedure. Het concept wordt beter beoordeeld indien:

- De Geïnteresseerde overtuigt in het voor de lange termijn exploiteren van de beoogde toekomstige functiefunctie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de bijdrage van de toekomstige functie aan het sportaanbod in de buurt en leefomgeving in Wassenaar
- De Geïnteresseerde heeft ervaring met de exploitatie van de beoogde functie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de passendheid van de beoogde functie op deze locatie;
- De Geïnteresseerde overtuigt in de (markt)vraag naar de beoogde functie.
- De Geïnteresseerde overtuigt in het op een passende manier samenwerken met betrokkenen.

3.4.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectiecriterium concept integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage te beoordelen concept} \times 100 \text{ punten}$$

4 Aanbieding en Beoordelingscriteria – Gunningsfase

LET OP: DIT HOOFDSTUK IS ALLEEN VAN TOEPASSING WANNEER U GESELECTEERD BENT VOOR DE GUNNINGSFASE.

In dit hoofdstuk zijn de aanbiedingsvereisten omschreven. Tevens wordt ingegaan op de Beoordelingscriteria en de puntentoekenning per criterium.

Indien niet voldaan wordt aan één van de aanbiedingsvereisten, dan leidt dit tot directe uitsluiting van verdere deelname aan de Verhuurprocedure.

4.1 Aanbiedingsdatum

De aankondiging van de geselecteerden de Gunningsfase vindt plaats op 13 juni 2025. Om deel te nemen aan deze fase van de Verhuur dient de Gegadigde de gevraagde stukken digitaal in te dienen middels het opvragen van de stukken bij een verzoek per email (schulpwei@wassenaar.nl). Aanbiedingen dienen uiterlijk op 14 juli 2025 om 12.00 uur Nederlandse tijd te worden ingediend.

4.2 Aanbiedingsvereisten

4.2.1 Vormvereisten gehele Aanbieding

De Aanbieding dient aan de volgende eisen te voldoen:

- Indiening geschiedt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal.
- De Aanbieding dient als onderwerp 'Aanbieding [naam locatie] - [afkorting naam Gegadigde]' te hebben.
- De 3 delen dienen te worden aangeleverd zoals beschreven in paragraaf 4.2.2, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1 (let op het maximale aantal pagina's dat vermeld staat).
- Alle stukken dienen te zijn voorzien van de (bedrijfs)naam van de Gegadigde.
- De stukken dienen in PDF te worden aangeleverd in het formaat A4 of A3.
- De stukken mogen een voor- en achterblad bevatten, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's.
- Bij bestanden dient te worden aangegeven of het een A4 of A3 betreft.
- Tekst dient te worden aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype.
- Indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dient het betreffende onderdeel te worden aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

4.2.2 Stukken Aanbieding

Door de Gegadigden moeten de volgende delen worden ingediend volgens de onderstaande 'mappenstructuur':

- Deel 1 Aanbieding
- Deel 2 Beoordelingscriterium Plan van Aanpak
- Deel 3 Beoordelingscriterium Prijs

4.3 Beoordelingscriteria en totaalscore

De Beoordelingscriteria zijn uitgewerkt in eisen en wensen. Aan de eisen **moet** worden voldaan om ontvankelijk te zijn als Gegadigde. Wanneer de Gegadigde niet voldoet aan één of meer van de eisen wordt de Aanbieding direct ter zijde geschoven en niet verder meegenomen in de beoordeling.

Nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de gevraagde eisen, worden de Aanbiedingen beoordeeld op de mate, waarin zij invulling geven aan de door gemeente Wassenaar beschreven wensen (zie de paragrafen 4.6.3 en 4.7.3). Op de geformuleerde wensen kunnen punten gescoord worden door de Gegadigden (zie paragraaf 4.6.4 en 4.7.4). De genoemde wensen, onder paragraaf 4.6.3, 4.7.3, kennen geen rangorde. Een Aanbieding wordt beter beoordeeld naargelang:

- deze aan meer van de benoemde wensen invulling geeft;
- deze een betere invulling geeft aan de benoemde wensen.

De totaalscore van een Aanbieding wordt berekend door de per Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium behaalde punten bij elkaar op te tellen, waarbij de maximale score 100 punten is. De punten zijn als volgt verdeeld over de Beoordelingscriteria:

Deel	Toewijzingscriteria/Beoordelingscriteria	Punten
1	Aanbieding	Vormvereiste – geen punten
2	Plan van Aanpak	50
3	Prijs	50
	Totaal	100

4.4 Deel 1 - Aanbieding

4.4.1 Vormvereisten - Aanbieding

Bestandsnaam:

1. 'Deel 1: Aanbieding [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 1 dient de volgende stukken te bevatten:

1. een ingevuld aanbiedingsformulier (bijlage 2);

4.5 Puntentoekenning

De puntentoekenning voor alle criteria met uitzondering van prijs geschiedt op basis van de volgende richtlijnen:

Beoordelingsrichtlijn	Percentage
Uitmuntend Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een zeer hoge mate van compleetheid en passendheid in relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van uitmuntende kwaliteit en is volledig in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouw-	100%

baar, transparant en volledig en kent voor zover relevant een bijpassende onderbouwing. De geïnteresseerde toont op overtuigende wijze aan dat hij de opgave doorgrondt en alle beoogde ambities kan realiseren.	
Goed Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een goede mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van goede kwaliteit en is in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. De geïnteresseerde toont aan dat hij de opgave goed doorgrondt en de beoogde ambities kan realiseren.	75%
Ruim voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een ruim voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van ruim voldoende kwaliteit en is (deels) in overeenstemming met de verwachtingen van de gemeente. De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig geacht. De geïnteresseerde toont aan dat hij de Opgave doorgrondt en de beoogde ambities (deels) kan realiseren.	50%
Voldoende Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een voldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van voldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente deels tegemoet. De informatie wordt deels volledig geacht. Inschrijver toont aan dat hij de Opgave deels doorgrondt en de beoogde ambities deels kan realiseren.	25%
Onvoldoende/slecht Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt een onvoldoende mate van compleetheid en passendheid in de relatie tot het betreffende criterium. De informatie is van onvoldoende kwaliteit en komt de verwachtingen van de gemeente niet of onvoldoende tegemoet. Uit de door de geïnteresseerde verstrekte informatie blijkt dat de informatie ontbreekt of dat er geen of weinig verband is tussen wat door de Inschrijver is aangeboden en het door de gemeente gevraagde. De geïnteresseerde doorgrondt de opgave onvoldoende en kan de beoogde ambities onvoldoende realiseren.	0%

4.6 Deel 2 - Beoordelingscriterium Plan van Aanpak

Hier wordt het beoordelingscriterium Plan van Aanpak beschreven met de gekoppelde eisen en wensen.

4.6.1 Vormvereisten – Plan van Aanpak

Bestandsnaam:

1. 'Deel 2': Plan van Aanpak [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Een Plan van Aanpak voor:
 - a. Verduurzaming;
 - b. Kwaliteit / renovatie, bestaande uit:
 - i. Voorstel voor renovatie
 - ii. Voorstel voor parkeren
 - c. Samenwerking
2. Planning met daarin de bovenstaande onderdelen

4.6.2 Eisen – Plan van Aanpak

Het Beoordelingscriterium plan van bestaat uit de volgende onderdelen: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking.

Verduurzaming

- De Schulpwei moet voor 30 juni 2027 van het gas af zijn.

Kwaliteit en renovatie

- De Schulpwei dient minimaal in dezelfde of betere onderhoudsstaat te worden opgeleverd aan het einde van de eerste contractstermijn (10 jaar).
- De Schulpwei mag niet gesloopt en herbouwd worden.

Samenwerking

- Het onderdeel samenwerking bevat geen eisen, enkel wensen.

4.6.3 Wensen – Plan van Aanpak

Bij het beoordelingscriterium Plan van Aanpak kan gescoord worden op de volgende wensen:

Algemeen:

Meerwaarde is aan de orde wanneer:

- Het plan uitgaat van een hoogwaardige renovatie en verduurzaming
- het plan van aanpak een hoge mate van concreetheid, snelheid en vertrouwen geeft;
- het plan van aanpak de risico's die voortkomen uit de aanpak benoemt en hierop reflecteert.

Verduurzaming:

Meerwaarde is aan de orde wanneer:

- Er een overtuigend plan is om eerder dan 30 juni 2027 van het gas afgegaan kan worden;
-
- De Schulpwei wordt vergaand verduurzaamt gedurende de exploitatieperiode.

Kwaliteit:

Meerwaarde is aan de orde wanneer:

- De onderwerpen uit het MJOP worden benoemd en aangepakt;
- Er worden concrete en realistische voorstellen gedaan om het gebouw een kwaliteitsimpuls te geven, zowel aan de binnen als aan de buitenzijde;
- Er worden concrete en realistische voorstellen gedaan voor een kwaliteitsverbetering die past bij de architectuur, de invulling en de staat van het gebouw;
- Er is sprake van een kwalitatief hoogstand plan waarmee de Schulpwei en het gebied eromheen een kwaliteitsimpuls krijgen

- Er is sprake van een realistisch beeld op de parkeervraag en de parkeeroplossing voor de beoogde nieuwe functie
- Ontwerp, materialen en inrichting zijn doelmatig en efficiënt in onderhoud en schoonhouden. Bij de keuze van materialen, detaillering en afwerking wordt uitgegaan van minimaliseren van benodigd correctief onderhoud en preventief onderhoud.

Samenwerking:

- Het plan van aanpak overtuigt in een passende aanpak voor samenwerking met de buurt, sportverenigingen, gemeente en grondeigenaren i.

Planning

- De planning is concreet, realistisch en geeft vertrouwen in de aanpak van de gegadigde
- De planning gaat uit van een spoedige start
- De planning laat een realistisch beeld zien van de kwaliteitsimpuls en groot onderhoud door de jaren heen

de planning laat zien dat de gegadigde de grootste risico's van de uitvoer onderkend en daar de juiste acties aan koppelt.

4.6.4 Puntenwaardering

De beoordelingscommissie beoordeelt de ingediende stukken op het selectiecriterium Plan van Aanpak integraal met één percentage uit de beoordelingsrichtlijn van paragraaf 4.5. Het percentage dat de geïnteresseerde krijgt voor het onderdeel wordt vermenigvuldigd met het maximaal aantal te behalen punten. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen, als volgt:

$$\text{Punten} = \text{Percentage te beoordelen Plan van Aanpak} \times 50 \text{ punten}$$

4.7 Deel 3 - Beoordelingscriterium Prijs

4.7.1 Vormvereisten – Prijs

Bestandsnaam:

1. 'Deel 3: Prijs [naam locatie] – [Naam Gegadigde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 3 dient de volgende stukken te bevatten:

1. Volledig ingevulde biedingsmodule.
2. Schriftelijke onderbouwing van het bod (maximaal 1 A4)

4.7.2 Eisen – Prijs

Minimale jaarhuur

Het bod bedraagt een minimale jaarhuur van € 50.000,- ex. BTW te zijn. Een bieding lager dan dit bedrag is niet toegestaan en wordt direct terzijde geschoven

Voorwaarden aanbidding

De bieding door Gegadigden is onvoorwaardelijk. Het is niet toegestaan een bod uit te brengen op basis van voorwaarden.

4.7.3 Wensen – Prijs

De gemeente Wassenaar streeft naast een hoge kwaliteit naar opbrengstmaximalisatie. Derhalve wordt een hogere jaarhuur beter beloond.

4.7.4 Puntenwaardering – Prijs

Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel prijs bedraagt 50 punten. De Gegadigde kan punten verdienen aan de hand van de aangegeven jaarhuur (ex BTW). De hoogste jaarhuur krijgt het maximaal aantal punten. De laagste Gegadigde krijgt de minste punten, gerelateerd aan het bod van de hoogste Gegadigde. De puntenwaardering wordt afgerond op twee decimalen.

De puntenwaardering is als volgt:

$\text{Punten} = \frac{\text{Jaarhuur Gegadigde}}{\text{Jaarhuur hoogste Gegadigde}} \times 50 \text{ punten}$
--

5 Procedure en beoordelingsproces

In dit hoofdstuk wordt de verhuurprocedure nader omschreven.

5.1 Verhuurprocedure

5.1.1 Fase 1: voorselectiefase

In deze fase kunnen geïnteresseerden een aanmelding indienen. Uiteindelijk worden de (maximaal) 3 best scorende geïnteresseerden uitgenodigd voor de gunningsfase. Wanneer 3 Geïnteresseerden of minder geïnteresseerden voldoen aan de gestelde eisen worden de aanmeldingen niet inhoudelijk beoordeeld en worden alle geïnteresseerden die aan de eisen voldoen toegelaten tot de Gunningsfase.

5.1.2 Fase 2: gunningsfase

In deze fase werken maximaal 3 Gegadigden een aanbieding uit voor sporthal Schulpwei. Met de winnaar sluiten we een Triple-net overeenkomst.

5.2 Vragen

Voor beide fases van de verhuurprocedure kunnen inhoudelijke vragen gesteld worden. Inhoudelijke vragen voor de voorselectiefase kunnen worden ingediend tot 2 mei 2025 uiterlijk **12.00 uur**. Inhoudelijke vragen voor de gunningsfase kunnen worden ingediend tot 23 juni 2025 uiterlijk **12.00 uur**. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden. Vragen kunnen ingediend worden via schulpwei@wassenaar.nl.

De vragen voor de voorselectiefase worden uiterlijk op 9 mei 2025 door Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd via mail. Voor de gunningsfase worden de vragen uiterlijk op 30 juni 2025 door Gemeente in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord en gepubliceerd via mail. De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van de verhuurdocumentatie. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op deze Selectieleidraad, die voortkomen uit de Inlichtingen worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in deze Selectieleidraad.

Het is toegestaan om individuele vertrouwelijke vragen in te dienen, die enkel aan de Geïnteresseerde die deze vragen stelt worden beantwoord. De Geïnteresseerde dient hiervoor de tekst 'vertrouwelijk' aan de vraag toe te voegen bij indienen van de vragen. Indien Gemeente van mening is dat dit vragen betreft waarvan de beantwoording voor alle Geïnteresseerden van belang is, worden deze alsnog voor alle Geïnteresseerden beantwoord, tenzij de betreffende Geïnteresseerde zijn vraag intrekt.

5.3 Locatiebezichtiging

Het is mogelijk om tijdens de selectiefase de Schulpwei te bezoeken op de datum 16 mei 2025. Om deel te nemen aan de rondleidingen dient u uiterlijk 5 dagen voor de locatiebezichtiging een email te sturen naar schulpwei@wassenaar.nl.

5.4 Beoordelings- en besluitvormingsproces

5.4.1 Beoordelingscommissie

De beoordeling wordt uitgevoerd door de beoordelingscommissie, waarvan de samenstelling hieronder is beschreven. Deze beoordelingscommissie stelt op basis van haar beoordeling een advies op, dat wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Wassenaar. Op grond van dit advies bepaalt het College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Wassenaar welke Geïnteresseerden worden uitgenodigd voor deelname aan de Gunningsfase. De beoordelingscommissie stelt daarbij ook het advies op dat bepaald welke Gegadigde de Verhuur krijgt toegewezen.

De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Strategisch adviseur, gemeente Wassenaar
- Adviseur Vastgoed, gemeente Wassenaar
- Adviseur Vastgoed- en Gebiedsontwikkeling, Akro Consult

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door de onafhankelijke voorzitter van de Gemeente Wassenaar, die zelf niet mee beoordeelt.

5.4.2 Beoordelingsproces

De beoordeling tijdens de voorselectiefase en de gunningsfase vindt plaats volgens onderstaande stappen:

Stap 1 Opening Aanmelding of Aanbieding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding een ontvangstbevestiging. Pas na de uiterste datum en tijdstip van de ontvangst van de Aanmeldingen worden de ontvangen Aanmeldingen geopend.

Stap 2 Controle op vormvereisten, compleetheid, procedurele voorwaarden en eisen Selectiecriteria

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden meegenomen in de inhoudelijke beoordeling. De door de Geïnteresseerden ingediende Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten (zie paragraaf 3.1.2, 3.3.1 en 3.4.1), compleetheid (zie paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.1) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 6) voor de voorselectiefase. De door de Gegadigde ingediende Aanbieding voor de gunningsfase wordt getoetst op vormvereisten (zie de paragrafen 4.2.1, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1), compleetheid (zie de paragrafen 4.2.2, 4.4.1, 4.6.1 en 4.7.1) en procedurele voorwaarden (zie bijlage 6). De toetsing wordt uitgevoerd door een onafhankelijk persoon die geen beoordelende rol heeft in de beoordelingscommissie. Tijdens de gunningsfase blijft het onderdeel Prijs voor de leden van de beoordelingscommissie ongezien, tot het deel Plan van Aanpak inhoudelijk zijn beoordeeld.

Na de controle op compleetheid wordt de Aanmelding of Aanbieding gecontroleerd op de eisen, zoals verwoord onder elk van de Selectiecriteria (paragraaf 3.4.2, 4.6.2 en 4.7.2).

Wanneer 3 Geïnteresseerden of minder voldoen aan de gestelde eisen worden de Aanmeldingen niet verder inhoudelijk beoordeeld tijdens de voorselectiefase. De onderstaande stappen (stap 3 tot en met 4) zijn dan niet van toepassing. Aanbiedingen voor de Gunningsfase die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Gegadigde, worden door de gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld

De stappen 3 t/m 4 die hierna worden beschreven gelden voor de voorselectiefase.

Stap 3 Beoordeling wensen Selectiecriteria

De beoordelingscommissie beoordeelt de Aanmeldingen op basis van de gestelde wensen in de Selectiecriteria (paragraaf 3.4.3), conform de beoordelingssystematiek (paragrafen 3.4.4). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De 5 Geïnteresseerden met de best scorende Aanmeldingen worden uitgenodigd voor de Gunningsfase.

Stap 4 Gelijke score en loting

Indien na afronding van stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de 5 Gegadigden voor de Gunningsfase, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Geïnteresseerden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Geïnteresseerden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

De stappen 3 t/m 4 die hierna worden beschreven gelden voor de gunningsfase.

Stap 3 Beoordeling

De beoordelingscommissie beoordeelt alle Beoordelingscriteria met uitzondering van het Beoordelingscriterium Prijs, conform de wensen als geformuleerd in de paragrafen 4.6.3 en 4.7.3. Het Beoordelingscriterium prijs wordt apart gehouden en door een onafhankelijk adviseur beoordeeld. Na het vaststellen van de beoordeling voor alle Beoordelingscriteria behalve het Beoordelingscriterium prijs wordt de totaalscore opgemaakt en het Beoordelingscriterium Prijs toegevoegd aan de score. Vervolgens worden de Aanbiedingen op basis van de totaalscore gerangschikt.

Stap 4 Gelijk score en Loting

Indien na afronding van stap 4 totaalscore van meerdere Gegadigden gelijk is én dit van invloed is op het bepalen van de Winnaar, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigde vastgesteld op basis van de score voor het Toewijzingscriterium/Beoordelingscriterium 'Plan van Aanpak'. Indien ook deze score gelijk is, dan wordt de onderlinge positie op de ranking van de gelijk geëindigde Gegadigden door middel van loting vastgesteld. De betreffende Gegadigden worden tijdig in kennis gesteld van deze loting.

5.4.3 Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie/toewijzing en communicatie van de uitslag vindt volgens de volgende stappen plaats.

Stap 1 Besluitvorming omtrent de selectie en toewijzing Winnaar

Het beoordelingsrapport van de Beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders, zodat het college van burgemeester en wethouders op basis hiervan een voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit kan nemen.

Stap 2 Voorlopig selectiebesluit en toewijzingsbesluit

Gemeente neemt een voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden/Gegadigden worden gelijktijdig op de hoogte gesteld van het selectiebesluit/toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden/Gegadigden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de geselecteerde Geïnteresseerden ontvangen een uitnodiging voor de Gunningsfase, of de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Gegadigde als Winnaar.

Stap 3 Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de selectie en toewijzing, hebben de Geïnteresseerden die niet worden uitgenodigd voor de Gunningsfase, of de Gegadigden die zijn uitgesloten of die niet de Winnaar zijn, of die zijn uitgesloten van (verdere) deelname aan de Verkoopfase, 7 kalenderdagen na verzending van het selectiebesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit middels het instellen van een kort geding.

Stap 4 Definitief selectiebesluit

Wanneer de termijn van 7 kalenderdagen is verlopen en er geen dagvaarding is ontvangen wordt het voorlopig selectiebesluit/toewijzingsbesluit definitief.

Stap 5 Contracteren (alleen bij Gunningsfase)

De gemeente Wassenaar streeft ernaar uiterlijk binnen 1 week na definitieve Toewijzing de Triple-Net overeenkomst te sluiten en een Bibob te doen. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten overeenkomst wordt overschreden, kan de gemeente er voor kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten. Een concept van de Overeenkomst is als bijlage 10 bij deze Selectieidraad gevoegd.

Begrippenlijst

Aanbieding	De door de Gegadigden in te dienen documenten in de Gunningsfase van de Verhuurprocedure. Op basis van de Aanbieding wordt een Winnaar geselecteerd.
Aanmelding	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten voor deelname aan de Voorselectiefase. Met het indienen van een Aanmelding doet een Geïnteresseerde het verzoek toe te worden gelaten tot de Gunningsfase.
Combinant	Een partij die deel uit maakt van een samenwerking (Combinatie).
Combinatie	Een samenwerking tussen partijen, die gelden als natuurlijke of rechtspersonen.
Geïnteresseerde(n)	Een natuurlijk persoon, rechtspersoon of samenwerkingsvorm (Combinatie) die in de Voorselectiefase, middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verhuurprocedure.
Gegadigde(n)	De maximaal 3 geselecteerde Geïnteresseerden, die op basis van de in deze Selectieleidraad genoemde criteria deel mogen nemen aan de Gunningsfase.
Inlichtingen	Een document (inclusief bijlagen), waarin Gemeente door Geïnteresseerden/Gegadigden gestelde vragen in het kader van de Verhuurprocedure beantwoord.
Overeenkomst	De door Gemeente ter afronding van de Verhuurprocedure met de Winnaar te sluiten Triple-Net overeenkomst.
Selectiecriteria / Selectie criterium	De criteria op basis waarvan Gemeente de Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van Gegadigden, die een uitnodiging voor deelname aan de Gunningsfase ontvangen.
Pand	De sporthal de Schulpwei
Gunningsfase	De fase waarin de geselecteerde Gegadigden uitgenodigd worden een Aanmelding in te dienen.
Verhuurprocedure	De totale procedure (Voorselectie- en Gunningsfase) om te komen tot de Verhuur van Pand aan de Winnaar.
Verhuur	De verhuur van de Schulpwei aan de Winnaar.
Selectieleidraad	Het voorliggende door Gemeente opgestelde document, waarin de procedure en de wijze van selectie van Geïnteresseerden in de eerste fase van de Verhuurprocedure en de wijze van toewijzing van de Gegadigden in de tweede fase van de Verhuurprocedure zijn beschreven.
Voorselectiefase	De eerste fase van de Verhuurprocedure, waarin Geïnteresseerden worden uitgenodigd tot het doen van een Aanmelding en waarin maximaal Geïnteresseerden worden geselecteerd voor deelname aan de Gunningsfase
Winnaar	De Gegadigde aan wie de Verhuur op basis van zijn Aanmelding in de Gunningsfase gegund wordt.



Datum

10 april 2025

In opdracht van

Gemeente Wassenaar

Versie

Definitief

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij

Diepe wortels in de regio



Joost van Hoorn

Makelaar-taxateur

joost@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij heeft diepe wortels in het bedrijfsleven in de Leidse regio en dat van de Duin- en Bollenstreek. Barnhoorn benadert potentiële huurders of kopers proactief en maakt snel werk van uw verhuur- of verkoopopdracht. Wij beschikken over een uitgebreid netwerk van (institutionele) beleggers, ondernemers en ondernemingen, en kennen hun behoeftes. Onze mensen zijn ook beschikbaar voor consultancy.

Focus op bedrijfspanden

Ons team bestaat uit vier bedrijfsmakelaars die worden ondersteund door een secretariaat en een administratie. Onze makelaars hebben elk een volledige focus op de commerciële vastgoedmarkt en volop parate kennis van verhuur, verkoop en taxaties van bedrijfspanden. Wij zijn goed op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de markt voor commercieel onroerend goed en adviseren over onder andere:

- nieuwbouwontwikkelingen;
- bestemmingsplannen;
- huurrecht;
- taxaties;
- huurprijzen;
- huurprijsherzieningen;
- koopsommen.

Ons werkgebied

Bij Barnhoorn hebt u keuze uit een groot aanbod aan commercieel vastgoed. Wij zijn onder andere actief in: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuw-Vennep, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnsburg, Roelofarendsveen, Sassenheim, Ter Aar, Voorhout, Voorschoten, Warmond, Wassenaar, Zoeterwoude.

Voor nadere inlichtingen en/of afspraak voor bezichtiging:



NVM
BUSINESS

Bezoek ook onze website:

Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij B.V.

Rijnsburgersingel 59
2316 XX Leiden

Telefoonnummer:

Email:

071 - 30 50 200

info@barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl



www.barnhoornbedrijfsmakelaardij.nl

Onder andere de opgegeven maten zoals oppervlakten en inhoud zijn indicatief en niet conform de NEN2580 opgemeten. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid over de juistheid van de indelingen en afmetingen. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.



Barnhoorn
BEDRIJFSMAKELAARDIJ