



# VERKOOPDOCUMENT FILMTHEATER DE HELENA

Uitgifte in erfpacht Helena van Doeverenplantsoen 3 Den Haag

## Uitvrager

Gemeente Den Haag

---

## Status

Definitieve versie

---



<b>Projectnaam</b>	Verkoopprocedure De Helena   Uitgifte in erfpacht Helena van Doeverenplantsoen 3 Den Haag
<b>Uitvrager</b>	Gemeente Den Haag
<b>Kenmerk</b>	1820.11-V1d1/hs/mn
<b>Auteurs</b>	mr. H. Schepens M.T. van Neer MSc
<b>Status</b>	Definitieve versie
<b>Datum</b>	17 juli 2025

## Gloudemans

Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Dorpstraat 28  
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch  
073 641 33 12  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)



# INHOUDSOPGAVE

<b>BEGRIPPENLIJST .....</b>	<b>6</b>
<b>1. DOELSTELLING EN PLANNING .....</b>	<b>9</b>
1.1. Doel Verkoop.....	9
1.2. De opgave .....	10
1.3. Communicatie en planning .....	11
1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure.....	11
<b>2. UITGANGSPUNTEN VERKOOP LOCATIE .....</b>	<b>13</b>
2.1. Locatie .....	13
2.2. Het gebouw .....	13
2.3. Gebruiksrechten .....	14
2.4. Contract(voorwaarden).....	15
2.5. Planologie .....	16
2.6. Omgevingsfactoren .....	17
2.7. Bijzonder beleid bij de opgave.....	17
2.8. Uitgevoerde onderzoeken .....	19
2.9. Aandachtspunten planuitwerking en transformatie.....	20
<b>3. BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTTOEKENNING.....</b>	<b>22</b>
3.1. Beschrijving Beoordelingscriteria .....	22
3.2. Beoordelingscriterium referenties .....	22
3.3. Beoordelingscriterium visie.....	23
<b>4. AANMELDINGSVEREISTEN.....</b>	<b>29</b>
4.1. Aanmeldingsdatum .....	29
4.2. Aanmeldingsvereisten.....	29
4.3. Deel 1 – Aanmelding.....	29
4.4. Deel 2 - Beoordelingscriterium referenties .....	30
4.5. Deel 3 - Beoordelingscriterium visie .....	30
<b>5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES .....</b>	<b>32</b>
5.1. Startbijeenkomst en bezichtiging .....	32
5.2. Vragen en inlichtingen .....	32
5.3. Concept Aanmelding .....	32
5.4. Dialoogronde.....	33
5.5. Definitieve Aanmelding.....	33
5.6. Beoordelings- en besluitvormingsproces.....	33
<b>6. PROCEDURELE VOORWAARDEN .....</b>	<b>36</b>
6.1. Deelnamevergoeding.....	36
6.2. Deelnamevoorwaarden .....	36
6.3. Vervallen Aanmelding na Toewijzing.....	37
6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden .....	37
6.5. Staken Verkoopprocedure.....	37
6.6. Bezwaartermijn .....	37
6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden.....	38
6.8. Bibob-toets .....	38
<b>7. BIJLAGEN.....</b>	<b>40</b>



# BEGRIPPENLIJST

## BEGRIPPENLIJST

<b>Aanmelding</b>	De door de Geïnteresseerde in te dienen documenten in de Verkoopprocedure. Op basis van de Aanmelding wordt een Winnaar geselecteerd.
<b>Beoordelingscriteria</b>	De criteria op basis waarvan de Gemeente de definitieve Aanmeldingen van Geïnteresseerden inhoudelijk beoordeelt en komt tot een selectie van de Winnaar.
<b>Combinant</b>	Een partij (rechtspersoon) die deel uitmaakt van een samenwerking; Combinatie.
<b>Combinatie</b>	Een samenwerking tussen partijen (rechtspersonen), die gezamenlijk als één Geïnteresseerde een Aanmelding doen.
<b>Dialogo(ronde)</b>	De Geïnteresseerden, die een concept Aanmelding indienen worden tijdens een overleg met (een afvaardiging van) de beoordelingscommissie in de gelegenheid gesteld om mondeling vragen te stellen over de Verkoop en het Verkoopdocument en hun interpretatie hiervan ten behoeve van de concept Aanmelding.
<b>Geïnteresseerde(n)</b>	Een filmtheaterexploitant, zijnde een rechtspersoon of samenwerkingsverband van rechtspersonen (Combinatie) die middels een Aanmelding zijn belangstelling kenbaar maakt voor deelname aan de Verkoopprocedure.
<b>Gemeente</b>	De gemeente Den Haag.
<b>Inlichtingen</b>	Een document (inclusief bijlagen), waarin de Gemeente de door Geïnteresseerden gestelde vragen in het kader van de Verkoopprocedure beantwoordt.
<b>Locatie</b>	De locatie betreft het voormalige schoolgebouw De Helena (bouwjaar 1990), inclusief ondergrond gelegen aan het Helena van Doeverenplantsoen 3 in Den Haag. Kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie K, nummer 3318 met een oppervlakte van circa 2.167 vierkante meter. Het voormalige schoolgebouw bestaat uit vijf (5) bouwlagen, waarvan een kelder, begane grond, 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> verdieping en heeft een oppervlakte van 7.808 vierkante meter bruto vloeroppervlak en 7.427 verhuurbaar vloeroppervlak.
<b>Overeenkomst</b>	De door Gemeente Den Haag ter afronding van de Verkoopprocedure

	met de Winnaar te sluiten 'Voorovereenkomst inzake Project De Helena'.
<b>Toewijzing</b>	Het besluit van de Gemeente op basis waarvan de Gemeente voornemens is om de Locatie aan de Winnaar in erfpacht uit te geven.
<b>Verkoopdocument</b>	Het document waarin ten behoeve van de Verkoop de kaders, voorwaarden, procedure en toewijzingsmethodiek zijn omschreven.
<b>Verkoopprocedure</b>	De procedure om te komen tot de Verkoop van de Locatie aan de Winnaar.
<b>Verkoop</b>	De uitgifte in erfpacht van de Locatie aan de Winnaar.
<b>Winnaar</b>	De Geïnteresseerde aan wie de Verkoop op basis van zijn Aanmelding wordt toegewezen.

In het vervolg van dit document worden alle begrippen met een hoofdletter geschreven. De begrippen kunnen zonder verlies van betekenis ook in enkel- of meervoud worden gebruikt.



# DOELSTELLING EN PLANNING

## 1. DOELSTELLING EN PLANNING

Beste Geïnteresseerde,

Voor u ligt het Verkoopdocument voor de uitgifte in erfpacht van De Helena. Dit Verkoopdocument bevat alle informatie voor het doen van een Aanmelding voor deze fantastische Locatie in Den Haag.

De Gemeente wenst u veel succes met de deelname aan de Verkoopprocedure en kijkt ernaar uit u te ontmoeten tijdens de Dialoogronde.

### 1.1. Doel Verkoop

Op 2 juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om De Helena via een openbare aanbestedingsprocedure 'Didam-proof' in erfpacht uit te geven aan een partij, die de renovatie en exploitatie hiervan verzorgt. Het collegebesluit is als **bijlage 1** bij het Verkoopdocument gevoegd. De Gemeente is eigenaar van de Locatie, maar heeft niet de middelen om deze zelf te ontwikkelen en te blijven onderhouden en de tijd dringt. Het pand kampt namelijk met ernstig achterstallig onderhoud en de omgeving vraagt om actie vanwege overlast en onveiligheid in de buurt. Gezien deze feiten zoekt de gemeente een partner om dit voortvarend op te pakken.

De Helena biedt interessante kansen om het culturele landschap van Den Haag, meer specifiek het filmaanbod, te versterken en te verbreden met de toevoeging van een filmtheater. **De toekomstige hoofdfunctie** van De Helena dient dan ook **een filmtheater** te zijn, die een aanvulling vormt op de bestaande bioscopen en het Filmhuis Den Haag. Onder een filmtheater verstaat de gemeente in dit geval: een organisatie die – zonder (structurele) subsidie – dagelijks films vertoont en zich daarbij toelegt op een filmaanbod dat niet volledig is gebaseerd op bezoekersaantallen, maar ook op kwaliteit en diversiteit. De uitdrukkelijke wens van de gemeente is dat het filmaanbod zich onderscheidt van het filmaanbod dat er nu al is in de stad. De nieuwe functie van de Locatie wordt 'cultuur en ontspanning'.

Uitgangspunt is bovendien dat de overige gedeelten van de Locatie beschikbaar blijven voor verhuur aan kunstenaars, creatieve ondernemers (waaronder audiovisueel ondernemers) en maatschappelijke functies, zoals de huiskamer voor de buurt. Atelierwoningen zijn geen 'must' voor de Gemeente, maar mogelijk wel een optie voor de exploitant bijvoorbeeld in verband met zijn businesscase. De exploitatie van de Locatie moet zichzelf kunnen bedruipen.

#### **De transformatie van de Locatie dient samengevat de volgende (maatschappelijke) doelen:**

1. de ontwikkeling van een Locatie met verschillende culturele- en maatschappelijke functies;
2. de toevoeging van een nieuwe culturele organisatie voor Den Haag met stedelijke impact welke niet afhankelijk is van structurele exploitatiesubsidie en de verbouwing en exploitatie van het hele pand kan realiseren;
3. de uitbreiding van het aantal filmdoeken Den Haag, meer filmtitels en nieuwe doelgroepen, in combinatie met studio's/werkplekken voor audiovisueel ontwerpers;
4. (indien en voor zover inpasbaar) de continuering van de huisvesting van de drie bestaande broedplaatsen en de 'bibliotheek' met kunstboeken;
5. de continuering van de Energiekas voor minimaal tien (10) jaar (te rekenen vanaf 1 januari 2025);
6. de toevoeging van een ontmoetingsplek voor de buurt;
7. optioneel: de toevoeging van atelierwoningen;

8. het betrekken van de programmering van de buitenruimte in het project, op een wijze die bijdraagt een sociale versterking van de buurt en/of klimaatdoelen;
9. veiligheid voor de omgeving, aangezien het filmtheater zowel overdag als 's avonds open is en beheerd wordt, terwijl het een publiek trekt dat niet voor overlast zorgt;
10. een betere ruimtelijk-functionele interactie tussen gebouw en omgeving en een aantrekkelijke leefomgeving door de invulling van de plint van het gebouw, die hieraan actief bijdraagt.

## 1.2. De opgave

Al met al is de Gemeente op zoek naar **een visionaire filmtheaterexploitant; een echte ondernemer met ervaring en creativiteit.**

De programmatische invulling van de Locatie omvat:

- **FILMTHEATER:** als hoofdfunctie een commercieel filmtheater met minimaal drie (3) zalen en een omvang van minimaal tweehonderdvijftig (250) tot maximaal zeshonderd (600) stoelen;
- **HORECA:** een aantrekkelijke horecavoorziening ondersteunend aan het filmtheater voor de gebruikers van De Helena en de buurt;
- **HUISKAMER VOOR DE BUURT:** een ontmoetingsruimte van minimaal 50 vierkante meter bruto vloeroppervlakte, exclusief te gebruiken door de buurt en organisaties voor de buurt;
- **ENERGIEKAS:** de overname van de huurovereenkomst met Stichting De Helena voor de Energiekas en het verlenen van medewerking aan een nieuw te vestigen zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Stichting De Helena;
- **BEHOUD VAN DE BROEDPLAATSEN:** indien en voor zover inpasbaar het behoud van de drie huidige broedplaatsen, dit mag met minder vierkante meters dan de broedplaatsen in de huidige situatie tot hun beschikking hebben;
- **OVERIGE CULTUREEL-/MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES:** het huisvesten van (niet-)commerciële kunst en cultuur, creatieve ondernemers (onder andere audiovisueel ontwerpers), maatschappelijke functies en optioneel de realisatie van atelierwoningen;
- **BUITENRUIMTE:** optioneel en incidenteel het betrekken van (een deel van) het Helena van Doeverenplantsoen in de programmering van het filmtheater, op een wijze die bijdraagt aan sociale versterking van de buurt en klimaatdoelen;
- **FIETSENSTALLING:** voldoende fietsenstalling ten behoeve van de gebruikers van de Locatie.

Aangezien de opgave ook de renovatie van de Locatie betreft is het zaak dat de filmtheaterexploitant ervaring heeft met de transformatie/renovatie van bestaand vastgoed ofwel hiertoe in een samenwerking met derden de benodigde expertise inschakelt. Daarnaast moet de filmtheaterexploitant de financiële slagkracht hebben om langjarig als erfpachter op te treden en te investeren in de renovatie van het vastgoed ofwel hiertoe de benodigde investeerder(s) langjarig aan zich binden.

Concreet betreft de opgave voor de uitgifte in erfpacht van de Locatie de integrale transformatie voor rekening en risico van een partij, door een herinvulling hiervan met cultureel-maatschappelijke functies. De opgave omvat:

- een integraal ontwerp voor de herinvulling van het pand;
- de transformatie van het pand;
- de programmatische herinvulling van het pand (zie hiervoor);
- het verkrijgen van de benodigde planologische medewerking en vergunningen, onder andere een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
- het voeren van de benodigde participatie met belanghebbenden;
- het langjarig exploiteren van de Locatie.

De gemeente zoekt een filmtheaterexploitant, die deze opgave uitvoert binnen de kaders en uitgangspunten, die worden meegegeven in de Verkoopprocedure.

### 1.3. Communicatie en planning

De communicatie in deze Verkoopprocedure verloopt uitsluitend digitaal via [TenderNed](#). Aan informatie die via andere kanalen wordt verstrekt, kunnen geen rechten worden ontleend.

**Let op!** om deel te nemen aan deze Verkoopprocedure dient u zich via TenderNed met e-Herkenning te registreren als ondernemer. Doe dit zo snel mogelijk, zodat u zich via de berichtenmodule van TenderNed kunt aanmelden voor de startbijeenkomst met rondleiding. Het aanvragen van een TenderNed account kan enkele werkdagen duren.

Onderstaande planning is met zorg samengesteld. De Gemeente behoudt het recht tot eenzijdige wijziging van de tijdsplanning evenals andere termijnen in dit Verkoopdocument gedurende de Verkoopprocedure, zonder tot enige schadelijkheid gehouden te zijn.

Verkoopprocedure	Datum/Tijdstip
Publicatie Verkoopdocument	17 juli 2025
Aanmelden startbijeenkomst	5 september 2025, 13.00 uur
Plenaire startbijeenkomst / rondleiding locatie	10 september 2025, 11.00 uur
Sluitingstermijn voor indienen vragen	26 september 2025, 13.00 uur
Publicatie Inlichtingen	3 oktober 2025
Sluitingstermijn voor indienen concept Aanmelding	17 oktober 2025, 13.00 uur
Individuele Dialoogronden	3 en/of 4 november 2025
Sluitingstermijn voor indienen definitieve Aanmelding	21 november 2025, 13.00 uur
Bekendmaking voornemen tot Toewijzing	17 december 2025
Bezwaarperiode 20 dagen	18 december 2025 t/m 6 januari 2026
Bekendmaking definitieve Toewijzing	7 januari 2026

### 1.4. Disclaimer: geen aanbestedingsprocedure

De Verkoop van de Locatie is niet aanbestedingsplichtig in de zin van Europese wet- en regelgeving en/of de Aanbestedingswet 2012. De aanbestedingswet- en regelgeving is dan ook niet van toepassing op deze Verkoopprocedure. Wel is de Gemeente bij deze Verkoopprocedure gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.



## UITGANGSPUNTEN VERKOOP LOCATIE

## 2. UITGANGSPUNTEN VERKOOP LOCATIE

Dit hoofdstuk omvat een omschrijving van de Locatie, waaronder de eigendomssituatie en de huidige gebruiksrechten, de contractvoorwaarden, de belangrijke planologische uitgangspunten en de reeds door de Gemeente uitgevoerde onderzoeken. Ook zijn de publiekrechtelijke kaders beschreven, waaraan de Winnaar zich moet houden bij de uitwerking van zijn plan.

### 2.1. Locatie

Zoals opgenomen in de begrippenlijst betreft de Locatie het voormalige schoolgebouw 'De Helena' (bouwjaar 1990), inclusief ondergrond gelegen aan het Helena van Doeverenplantsoen 3 in Den Haag in de wijk Zuidwal. Kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie K, nummer 3318 met een oppervlakte van circa 2.167 vierkante meter. De Locatie is in figuur 1 met oranje kleur aangegeven. De Gemeente is hiervan volledig eigenaar.



**Figuur 1 Kaart Locatie**

Oorspronkelijk lag de wijk Zuidwal binnen de Haagse grachtenstructuur, maar tijdens de uitbreidingen in het begin van de twintigste eeuw en de infrastructurele aanpassingen uit de jaren 70 is er veel vervangen in de wijk. De bebouwing, alsmede het plantsoen stammen uit de jaren '70. Het plantsoen is een van de weinige grote publieke ruimten in dit deel van de stad. De wijk Zuidwal rondom het complex heeft weinig sociale voorzieningen en kent veel armoede. Het jaarlijkse inkomen is laag door de werkeloosheid (31%) en het lage opleidingsniveau. De diversiteit in de bevolking is groot: 85% van de inwoners zijn migranten uit Midden en Oost Europa. De wijk kent wel veel faciliteiten in de buurt zoals nijverheid en horeca.

### 2.2. Het gebouw

Het voormalige schoolgebouw De Helena is gebouwd in 1990, ontworpen door de Haagse architect Jan Tennekens, en was tot 2011 in gebruik als een schoolgebouw. Het gebouw bestaat uit vijf (5) bouwlagen, waarvan een kelder, begane grond, 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping en heeft een oppervlakte van 7.808 vierkante meter

bruto vloeroppervlak en 7.427 verhuurbaar vloeroppervlak. De plattegronden en de exacte metrages van het pand zijn terug te vinden in het 'NEN 2580 – VVO Utiliteit meetrapport A' van 30 november 2022 van AAA Lex Offices, dat als **bijlage 2** bij het Verkoopdocument is gevoegd. Als **bijlage 3** is het inspectierapport van Huijbregts Vastgoedadvies B.V. van 21 juli 2023 bijgevoegd, genaamd: 'Meerjarenonderhoudsplan 97253 – Helena van Doeverenplantsoen 3'.

De gevel bestaat uit stucwerk, met aluminium kozijnen en dubbel glas. De installaties zijn verouderd en moeten worden vervangen. De verwarming wordt geregeld door middel van radiatoren onder de gevelopeningen en zijn aangesloten op de stadsverwarming in combinatie met elektrische boilers voor warm tapwater.

Het pand kent een betonnen kolommenstructuur, waardoor de verdiepingen een grote flexibiliteit hebben voor wat betreft indeelbaarheid. Deze kenmerken maken het pand bijzonder aantrekkelijk om te transformeren tot andere functies. De vloeren/plafonds zijn karakteristiek door de vormgeving in cassettes en zijn grotendeels in het zicht. Op sommige plekken zijn aanvullende voorzieningen aangebracht ten behoeve van het verbeteren van de akoestische kwaliteit. De trapkernen zijn ruim opgezet en hebben direct daglicht door de dakkoepels. Er is één (1) lift in het gebouw, bij het kelderdeel. Deze lift is bedoeld als goederenlift. Voor personenvervoer, en dan met name voor mindervaliden, vormt het hoogteverschil in de begane grondvloer van circa één (1) meter een barrière om bij de lift te komen.

Belangrijk ruimtelijk kwalitatief kenmerk van het gebouw is de centrale vide waardoor er voldoende daglicht in het middengebied van het gebouw kan komen.

### 2.3. Gebruiksrechten

Op dit moment worden delen van de Locatie gebruikt door de volgende partijen:

- Billytown (onderhuurder is The Archives);
- Stichting Ruimtevaart;
- Hgtomi Rosa;
- Stichting De Helena (de Energiekas);
- Anna Conkoor;
- Corver&Co.

Met hen zijn huur- of bruikleenovereenkomsten gesloten. Uit tabel 1 volgen de gebruikers van de Locatie, de oppervlakten van de gebouwdelen die zij in gebruik hebben en de overeenkomsten, die hieraan ten grondslag liggen:

**Tabel 1: gebruikersrechten De Helena.**

Naam	Type	Oppervlak	Einde	Verlenging	Opzegtermijn	Toelichting
St Billytown	huur	1626,4	31-7-2025	onbepaald	1 mnd	ateliers/expositie
St Ruimtevaart	huur	1286,7	31-7-2025	onbepaald	1 mnd	ateliers/expositie
Hgtomi Rosa	huur	169,0	31-7-2025	onbepaald	1 mnd	ateliers/expositie
St De Helena	huur	1727	31-12-2024	5-15 jaar		energiekas+PV
Anna Conkoor B.V.	huur	38,2	31-7-2025	onbepaald	1 mnd	Opslag niet-waardevolle inventaris
Corver&Co	bruikleen	ca. 1500	31-7-2025	Telkens 1 mnd	1 mnd	Culturele/maatschappelijke ontmoetingsplaats

Uitgangspunt voor de uitgifte van de Locatie is dat de huurovereenkomst met Stichting De Helena (energiekas

+ PV) en het bijbehorende recht van opstal door de Winnaar van de Verkoopprocedure nog voor minimaal tien (10) jaar voortgezet wordt (te rekenen vanaf 1 januari 2025). De overige overeenkomsten kunnen worden beëindigd. Wat de Gemeente betreft blijven bij voorkeur echter ook de drie broedplaatsen Billytown (en The Archives als onderhuurder), Stichting Ruimtevaart en Hgtomi Rosa behouden op de Locatie, zij het met andere huurafspraken en/of met minder ruimte dan zij nu hebben.

Indien de broedplaatsen of een deel daarvan behouden blijven op de Locatie, dan dient de Winnaar huurovereenkomsten met hen af te sluiten voor een minimale huurperiode van vijf (5) jaar. De Gemeente is bezig met een herijking van de huurtarieven. De Winnaar mag een 'starthuur' van de broedplaatsen vragen tot € 65,00 per vierkante meter exclusief btw en eventuele servicekosten.

De Energiekas is een initiatief van Erik Schutte en Iris de Jong, beiden woonachtig in de omgeving van de Locatie. In 2019 wonnen zij de Energy challenge van de gemeente Den Haag met de toevoeging van de dakkas waar naast het verbouwen van groente en fruit door buurtbewoners ook energie opgewekt kan worden ten behoeve van het gebouw. De huurovereenkomst loopt in de basis voor onbepaalde tijd. Tot 31 december 2039 is opzegging alleen mogelijk onder bijzondere omstandigheden en onder vergoeding van de resterende boekwaarde. De Gemeente gaat er van uit dat deze bijzondere omstandigheden de komende jaren niet aan de orde zijn.

Maximaal tot en met juni 2026 is de tweede verdieping van de Locatie in gebruik door atelierhouders, die hier tijdelijk gehuisvest zijn vanwege een renovatie van hun locatie aan de Prinsegracht.

## 2.4. Contract(voorwaarden)

Met de Winnaar van de Verkoopprocedure wordt zo snel mogelijk na de definitieve Toewijzing de 'Voorovereenkomst inzake Project De Helena' gesloten. De conceptversie daarvan is als **bijlage 4** bij dit Verkoopdocument gevoegd. Op basis van de voorovereenkomst krijgt de Winnaar van de Verkoopprocedure 12 maanden de tijd om op basis van exclusiviteit een haalbaar, maakbaar en definitief businessplan te ontwikkelen voor de Locatie; **de planuitwerkingsfase**. Binnen 18 maanden na ondertekening van de voorovereenkomst moet de Winnaar een definitief ontwerp gemaakt hebben en een ontvankelijke omgevingsvergunning hebben aangevraagd voor zijn (bouw)plan. Hierbij dient de Winnaar onder meer de kaders en randvoorwaarden in acht te nemen, zoals opgenomen in dit Verkoopdocument.

Op basis van het definitieve businessplan voor de Locatie wordt de verkoopprijs door een onafhankelijke en door de gemeente in te schakelen taxateur getaxeerd en door deze ook verdeeld in een grond- en opstalcomponent. De opstalcomponent wordt bij uitgifte in erfpacht direct betaald door de Winnaar. Over de grondcomponent wordt een canon berekend op grond van het dan geldende canonpercentage. De canon kan te allen tijde worden afgekocht door de Winnaar.

Om naar de toekomst toe grip te houden op de cultureel-maatschappelijke invulling van de Locatie beoogt de Gemeente de Locatie met deze Verkoopprocedure uiteindelijk in erfpacht uit te geven aan de Winnaar. Als planuitwerking op basis van de voorovereenkomst leidt tot een voor beide partijen haalbaar en maakbaar plan onder marktconforme condities en de samenwerking naar tevredenheid van partijen verloopt, worden de afspraken voor het vervolg (na de ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning) vastgelegd in een erfpachtovereenkomst, waarvan de conceptversie als **bijlage 5** bij dit Verkoopdocument is gevoegd. De Locatie wordt dan eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven, waarbij geldt dat het recht van erfpacht gevestigd wordt na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

## 2.5. Planologie

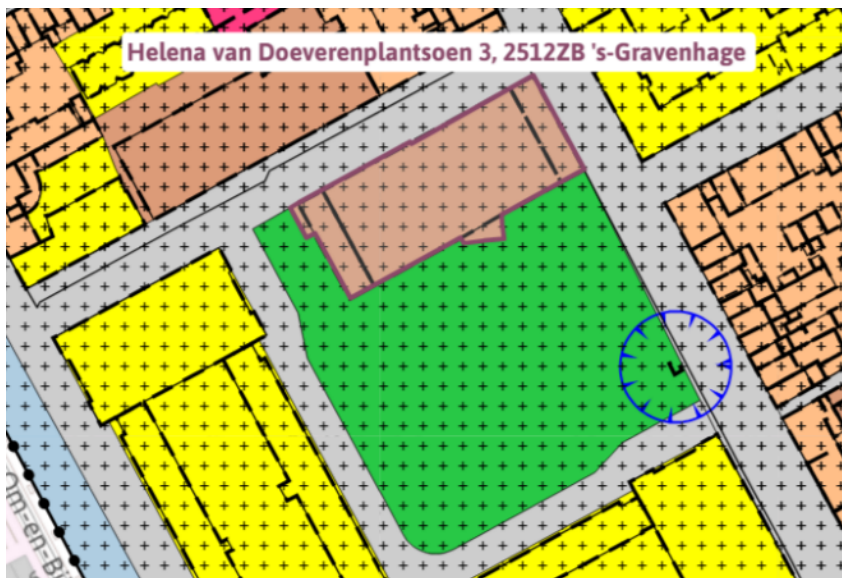
Op de Locatie geldt het bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)', als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Het bestemmingsplan is op 29 juni 2017 onherroepelijk vastgesteld door de Gemeente. Op de gehele Locatie geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn conform de bestemmingsomschrijving bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- c. openbare dienstverlening;
- d. religie;
- e. verenigingsleven;
- f. zorg- en welzijnsinstelling.

Om een filmtheater mogelijk te maken op de Locatie is een omgevingsvergunning nodig die deze planologische wijziging juridisch vastlegt. De Winnaar dient hiertoe een omgevingsvergunning voor een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) aan te vragen. Een eventuele horeca-functie, die het filmtheater ondersteunt dient juridisch gezien gerelateerd te zijn aan de culturele voorziening. Dit wordt "aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca" genoemd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden (zie artikel 1.54 van het bestemmingsplan):

1. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
2. in ruimtelijk opzicht dient de uitstraling van de hoofdfunctie te worden gehandhaafd.

Het voldoen aan deze voorwaarden maakt de realisatie van een restaurant met een alcoholvergunning mogelijk.



**Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Het Oude Centrum (Binnenstad)'**

Op de Locatie rust ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Artikel 23.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan luidt als volgt: "De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 19, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht 's-Gravenhage, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 4, 5 en 6 bij de regels van dit plan.". Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een BOPA

betekent dit, dat de adviescommissie Omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed (de voormalige welstandscommissie) het plan van de Winnaar zal toetsen. Mogelijk moet ook de interne afdeling monumentenzorg advies geven bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor een BOPA.

## 2.6. Omgevingsfactoren

### 2.6.1. Asbest

Uit het inspectierapport van Huijbregts Vastgoedadvies B.V. van 27 februari 2020, dat als **bijlage 6** bij het Verkoopdocument is gevoegd volgt dat het gezien het bouwjaar van het object mogelijk is bij renovatie / sloopwerkzaamheden asbesthoudende bouwstoffen aan te treffen. Voorafgaand aan (renovatie en/of sloop) werkzaamheden wordt dan ook geadviseerd een asbestinventarisatie op te laten stellen.

### 2.6.2. Aansluiting elektra

De stroomaansluiting van de Locatie is een grootverbruik aansluiting met 51kW GTV-E (gecontracteerd transportvermogen elektra).

## 2.7. Bijzonder beleid bij de opgave

Bij de transformatie van de Locatie en de invulling hiervan is al het relevante gemeentelijke beleid van toepassing. In dit hoofdstuk zijn een aantal beleidsdocumenten opgenomen, die bij de uitwerking van het plan voor de Locatie bijzondere aandacht behoeven.

### 2.7.1. Binnenstadsplan 2033

Het Binnenstadsplan 2033 is het publiek-private meerjarenplan voor en door de Haagse Binnenstad. De belangrijkste opgaven in de Haagse binnenstad die om nieuwe keuzes vragen zijn: de verstedelijkingsopgave, het veranderend belang van de detailhandel, de mobiliteitstransitie, klimaatverandering en de brede welvaart.

De binnenstad verandert **van (vooral) een aankoopplek naar een belangrijke ontmoetingsplek**: de positie van de retail neemt af en de binnenstad wordt multifunctioneler. Verbreding van de functiemix is belangrijk en kansrijk voor de toekomst.

Bereikbaarheid is richting 2033 geen autonome opgave meer, maar een vraagstuk dat nauw verweven is met leefbaarheid, veiligheid en aantrekkelijkheid. Daarbij is duurzame mobiliteit steeds belangrijker.

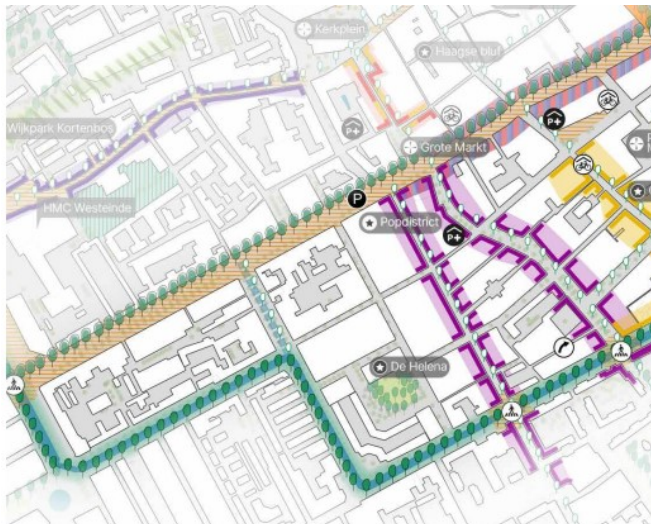
Volgens de Brede Welvaartsindicator (BWI) scoort de agglomeratie 's-Gravenhage landelijk het laagst op brede welvaart van de in totaal veertig regio's. Den Haag is koploper qua onderlinge verschillen tussen wijken. Bijvoorbeeld als het gaat om woontevredenheid, de vraagprijs voor woningen, gezondheid, milieukwaliteit, het gevoel van veiligheid en de toegang van voorzieningen. Ook is de verdeling van inkomensgroepen en kwetsbare bewoners in Den Haag zeer gesegregeerd: lage inkomens zijn geconcentreerd op 'het veen' en de hoge inkomens op 'het zand'. De binnenstad kan een belangrijke rol vervullen in het **verhogen van de brede welvaart** van Den Haag. Als huiskamer van de stad schakelt ze immers verschillende 'werelden' aan elkaar. Meer dan andere wijken is de binnenstad een gedeelde plek waar mensen uit alle hoeken van de stad en daarbuiten elkaar tegen het lijf lopen. Een locatie als de Helena kan fungeren als bestemming voor **stadsbewoners en bezoekers van verschillende leeftijden en achtergronden**.

Eén van de keuzes voor de binnenstad is bruisende pleinen. De pleinen in de binnenstad worden gekoppeld door ze op te nemen in het wandelnetwerk, en waar nodig qua inrichting te verbeteren. Hiermee dragen we

het Haagse karakter sterker uit, bevorderen we de levendigheid van de binnenstad – ook 's avonds en 's nachts – en lokken we ontmoetingen uit. Het Helena van Doeverenplantsoen wordt ook aangepast. De planvorming vindt plaats in 2026/2027 en de realisatie een jaar later. De Gemeente nodigt de Winnaar uit om hierin mee te denken vanuit de programmering van het filmtheater en de transformatie van de Locatie.

Na lopen, is fietsen de ideale manier om je in de binnenstad te verplaatsen. Veilige, comfortabele routes en voldoende inpandige stallingsvoorzieningen zijn hierbij belangrijk.

De Helena maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel 'Oude Centrum' (zie figuur 3). Het Oude Centrum heeft een aantal kenmerkende rauwe randjes die het sfeergebied uniek maken, mede geënt op het krakersverleden. Dit eigenzinnige karakter is de laatste jaren ook op een andere manier terug te vinden; het Oude Centrum is steeds meer een plek geworden voor creatieve maakindustrie, ambacht en vernieuwend ondernemerschap en een plek waar non-profit welzijnsfuncties zich goed kunnen huisvesten.



**Figuur 3 Gebiedsprofiel oude centrum (bron: Binnenstadsplan 2033)**

Binnen het gebiedsprofiel 'Oude centrum' waar de Locatie onderdeel van uitmaakt, wordt ingezet op versterking van het rauwe karakter dat het gebied kenmerkt. Daarnaast kan het als tegenhanger dienen van de hoogstedelijke ontwikkelingen in het CID en de Binckhorst. Dit vertaalt zich concreet in de wenselijkheid van ruimte voor centrumstedelijke voorzieningen als bedrijvigheid, cultuur en non-profit welzijnsfuncties. De ontwikkeling van de Locatie dient hierop aan te sluiten.

### 2.7.2. Nota Parkeernormen Den Haag 2024

De Nota Parkeernormen Den Haag 2024 (**bijlage 7**) is van toepassing op de ontwikkeling van de Locatie. De daadwerkelijke parkeernorm is sterk afhankelijk van de omvang van het filmtheater en het aantal bezoekers dat dit genereert. Mogelijk kan er afgeweken worden van de parkeernorm door de afkoop van parkeerplaatsen en/of door gebruik te maken van openbare parkeergarages in de omgeving. De Gemeente streeft ernaar om hierover op basis van het definitieve bouwplan maatwerkafspraken te maken met de Winnaar in de planuitwerkingsfase.

### 2.7.3. Leidraad fietsparkeren 2023 CROW

De CROW Publicatie 741. Leidraad fietsparkeren 2023 is van toepassing op de ontwikkeling van de Locatie. De daadwerkelijke parkeernorm is sterk afhankelijk van de omvang van het filmtheater en het aantal bezoekers dat dit genereert. Mogelijk kan er afgeweken worden van de fietsparkeernorm door een storting in het

fietsparkeerbonds en/of door de realisatie van fietsparkeren op eigen terrein (in de kelder) op de Locatie. De Gemeente streeft ernaar om hierover op basis van het definitieve bouwplan maatwerkafspraken te maken met de Winnaar in de planuitwerkingsfase.

N.B. naar verwachting wordt er eind 2025 een nieuwe Nota Fietsparkeernormen uitgebracht door de Gemeente.

#### 2.7.4. Participatiewerkwijze

In de gemeenteraadsvergadering van 3 oktober 2024 is de motie 'Laat participatie meewegen in een tender' ingediend en aangenomen. Op basis van de motie zijn in de Verkoopprocedure beoordelingscriteria opgenomen om de Geïnteresseerden te beoordelen op de wijze waarop zij de buurt en de huidige gebruikers betrekken bij de toekomstige invulling en programmering van de Locatie. De motie is bijgevoegd als **bijlage 8**.

Participatie is de manier waarop bewoners, ondernemers en organisaties invloed uitoefenen op en betrokken zijn bij vraagstukken in hun straat, buurt, wijk of stad. In Den Haag wordt gewerkt met de Haagse Participatiewerkwijze; hét stappenplan voor het inzetten van participatie. De participatiewerkwijze is toegevoegd als **bijlage 9** bij dit Verkoopdocument. Daarnaast zijn het 'Haags Participatiecompas' en de 'Participatiecheck' respectievelijk als **bijlage 10 en 11** bijgevoegd.

Om de wijze van participatie en de invloed van deelnemers te bepalen hanteert de gemeente de Trap van eigenaarschap. De transformatie van de Locatie valt in de hoogste trap, te weten regievoeren en (mee)beslissen. De 'Trap van eigenaarschap' is toegevoegd als **bijlage 12** bij dit Verkoopdocument.

#### 2.7.5. Duurzaamheid

De Locatie dient getransformeerd te worden conform de Renovatiestandaard van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze is te vinden via:

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/renovatiestandaard#renovatiestandaard-op-het-energielabel->

In verband met de toekomstige gebruiksfunctie moet de energieprestatie minimaal label A+++ zijn om te voldoen aan de renovatiestandaard. Tot 2025 is de Locatie vervolgens vrijgesteld van verdere verduurzamingsverplichtingen en controles.

## 2.8. Uitgevoerde onderzoeken

### 2.8.1. Bouwkundig

Ten aanzien van de bouwkundige staat heeft de gemeente een inspectie uit laten voeren door Huijbregts Vastgoedadvies B.V. (**bijlage 6**). Daarnaast is er een Meerjarenonderhoudsplan van Huijbregts Vastgoedadvies B.V. (**bijlage 3**), waaruit de beoordeling van de bouwkundige of installatietechnische staat van De Helena volgt.

Om een filmtheater te maken in het bestaande pand op de Locatie zijn bouwkundige- en/of constructieve ingrepen nodig. De Gemeente verwacht dat één of meer vloerdoorbraken mogelijk is/zijn. Welke (extra) constructieve maatregelen er nodig zijn om stabiliteit te behouden, moet door de Winnaar onderzocht worden tijdens de planuitwerkingsfase.

### 2.8.2. Behoeft en effecten filmtheater De Helena Den Haag

Sweco heeft in opdracht van de Gemeente een onderzoek gedaan naar de marktbehoefte en effecten van een filmtheater in het gebouw De Helena. Het onderzoek van 18 december 2024 is als **bijlage 13** bij het Verkoopdocument gevoegd. Samengevat zijn de conclusies en advies:

- *“Het is verantwoord een filmtheater in De Helena mogelijk te maken. De behoefte is aanwezig en de negatieve ruimte effecten op het bestaande aanbod en structuur zijn beperkt.*
- *Op basis van de benchmark en het huidige formaat van filmtheaters in Den Haag adviseren we uit te gaan van 6 filmdoeken en maximaal 600 stoelen in het filmtheater van De Helena. Dit laat op termijn ruimte voor uitbreiding van andere filmtheaters elders in het onderzoeksgebied.”*

N.B. anders dan Sweco aangeeft in het onderzoek is de exploitatie van de filmvertoning in een filmtheater voor de Gemeente niet non-profit, maar profit van opzet.

## **2.9. Aandachtspunten planuitwerking en transformatie**

### **2.9.1. Overlast huidige gebruikers beperken**

Tijdens de verbouwing van de Locatie dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de huidige gebruikers van de Locatie (de broedplaatsen), voor zover zij nieuwe ruimten aangeboden krijgen op de Locatie. Het is aan de Winnaar om met hen in gesprek te gaan indien tijdelijke huisvesting tijdens de verbouwing elders benodigd is.

Het is zaak dat de Energiekas van Stichting De Helena voor het merendeel gedurende de verbouwing van de Locatie in gebruik kan blijven en bereikbaar blijft voor bezoekers in verband met verschillende bijeenkomsten, die daar georganiseerd worden. Het is aan de Winnaar van de Verkoopprocedure om hierover afspraken te maken met Stichting De Helena.

### **2.9.2. Huiskamer voor de buurt**

Het is aan de Winnaar van de Verkoopprocedure om de huiskamer van de buurt in zijn plan verder vorm te geven tijdens de planuitwerkingsfase in afstemming met de buurt, de organisaties/partners, die voor de buurt werken en hiervan gebruik gaan maken en de gemeente. De ontmoetingsruimte wordt exclusief voor de buurt en organisaties uit de buurt. Het uitgangspunt is, dat zij de inrichting en het beheer hiervan verzorgen.



# BEOORDELINGSCRITERIA EN PUNTENTOEKENNING

## 3. BEOORDELINGSCRITEIA EN PUNTENTOEKENNING

### 3.1. Beschrijving Beoordelingscriteria

Om in deze Verkoopprocedure de Winnaar te selecteren, werkt de Gemeente met de onderstaande Beoordelingscriteria en maximale punten.

Deel	Beoordelingscriterium	Toetsing en beoordeling	Punten
1	Aanmelding	<i>Alleen vormvereiste / eis</i>	<i>Geen punten (knock-out)</i>
2	Referenties	Alleen eisen	<i>Geen punten (knock-out)</i>
3	Visie	Programmatische invulling	30
		Businessplan	30
		Transformatie bestaand vastgoed	20
		Ruimtelijke aspecten	20
		Aanpak planuitwerkingsfase	20
	<b>Totaal</b>		<b>120</b>

Onderstaande paragrafen bevatten een omschrijving van de Beoordelingscriteria, onderverdeeld in eisen en wensen.

De eisen die aan een Beoordelingscriterium gesteld worden, zijn knock-out-eisen. Aanmeldingen die niet voldoen aan deze inhoudelijke eisen of Aanmeldingen waaraan voorwaarden dan wel voorbehouden zijn gekoppeld, worden door de Gemeente niet verder beoordeeld. De betreffende Geïnteresseerde wordt dan uitgesloten van de Verkoopprocedure.

De inhoudelijke beoordeling van de Beoordelingscriteria vindt plaats aan de hand van wensen. Voor de wensen die aan een betreffend Beoordelingscriterium gesteld worden, kunnen punten verdiend worden door een Geïnteresseerde. De maximale score is 120 punten.

### 3.2. Beoordelingscriterium referenties

Gelet op de transformatie-opgave en de specifieke invulling met een filmtheater, die de Gemeente op de Locatie voor ogen heeft, hecht zij waarde aan de ervaring van de Geïnteresseerden met dergelijke opgaven. Om de geschiktheid van de Geïnteresseerden te toetsen vraagt de Gemeente dan ook om referenties.

#### 3.2.1. Eisen – referenties

De Geïnteresseerde toont zijn ervaring aan door het omschrijven van ervaring op het gebied van ondergenoemde referentie-eisen:

##### 1. Referentie- eis 1: ervaring met de exploitatie van een filmtheater of bioscoop

De Geïnteresseerde levert één referentieproject aan, waaruit blijkt dat hij minimaal drie (3) jaar ervaring heeft met de exploitatie, waaronder de programmering, van een filmtheater of bioscoop.

## 2. Referentie-eis 2: ervaring met de transformatie van bestaand vastgoed

De Geïnteresseerde levert één referentieproject aan, waaruit blijkt dat hij ervaring heeft als ontwikkelaar of opdrachtgever (in de rol van eigenaar/exploitant/belegger) met de ontwikkeling en het (laten) uitvoeren van de transformatie van een bestaand vastgoedobject van minimaal 2.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak.

De aangedragen referentieprojecten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- De aangeleverde referenties zijn daadwerkelijk uitgevoerd door de Geïnteresseerde of, indien van toepassing, door één van de deelnemers van het samenwerkingsverband (de Combinatie) of een door de Geïnteresseerde ten behoeve van de Verkoop te betrekken onderaannemer. Zie voor nadere toelichting paragraaf 6.7 sub 5.
- De Aangeleverde referenties zijn volledig opgeleverd en voltooid in de afgelopen tien (10) jaar voorafgaand aan de uiterlijke datum van Aanmelding.
- Indien met één referentieproject wordt voldaan aan beide referentie-eisen, dan dient voor elke referentie-eis alsnog een afzonderlijk referentieformulier ingediend te worden en komt het betreffende referentieproject dus twee keer terug op de beide referentieformulieren.

### 3.3. Beoordelingscriterium visie

Om een beter begrip te krijgen van het gedachtengoed en de aanpak van de Geïnteresseerden voor de transformatie van de Locatie hecht de Gemeente er aan om een visie te ontvangen. In deze visie dient door de Geïnteresseerden een antwoord gegeven te worden op de onderstaande vragen. Het betreft hier uitdrukkelijk een visie op de opgave aan de hand van de beantwoording van deze vragen en **niet** het indienen van een ontwerp. De Winnaar dient zijn visie op basis van de Overeenkomst verder uit te werken om daarmee te komen tot een haalbaar en maakbaar plan voor de Locatie.

De visie moet per onderdeel een antwoord geven op de volgende vragen:

#### 1. Programmatische invulling

- a. Welk vlekkenplan (visuele weergave van de indeling en het gebruik van het gebouw) voor de invulling van de Locatie stelt u op hoofdlijnen voor?
- b. Welke omvang stelt u voor, voor het filmtheater (aantal zalen / stoelen / filmdoeken)?
- c. Welke cultureel / maatschappelijke functies en functies met een publiekstrekkende werking stelt u voor op de Locatie?
- d. Welke doelgroep(en) trekt uw voorstel voor het filmtheater en voor de overige cultureel-/maatschappelijke functies en hoe worden deze doelgroepen bereikt?
- e. In hoeverre heeft u aantoonbare ervaring met het programmeren van een filmtheater, niet zijnde een bioscoop?
- f. Hoe bent u voornemens uw contacten met distributeurs in te zetten voor de invulling van de Locatie?
- g. Op welke wijze betreft u de huidige gebruikers van De Helena en de buurt (de kracht van de wijk) bij de invulling?

#### 2. Businessplan

- a. Hoe stelt u voor te komen tot een haalbare businesscase voor de Locatie voor de langere termijn? Oftewel, hoe wilt u uw concept gaan realiseren en terug verdienen?
- b. Hoe stelt u voor de financiering voor de transformatie van de Locatie rond te krijgen en te waarborgen?

- c. Wat zijn de interne sterktes (strengths) en zwaktes (weaknesses) voor de ontwikkeling van de Locatie en de kansen (opportunities) en bedreigingen (threats) van buitenaf (een SWOT-analyse)?

### 3. Transformatie bestaand vastgoed

- a. Welke aantoonbare ervaring heeft u met het transformeren van vastgoed met een maatschappelijke en/of culturele invulling?
- b. Hoe zet u uw kennis met de transformatie van bestaand vastgoed in voor de transformatie van de Locatie?
- c. Welke partij(en) betreft u bij de transformatie van de Locatie (onder verwijzing naar referentie-eis 2)?
- d. Op welke wijze geeft u met de transformatie vorm aan het thema duurzaamheid?

### 4. Ruimtelijke aspecten

- a. Op welke wijze gaat de Locatie in ruimtelijke zin bijdragen aan een goede leefomgeving?
- b. Op welke wijze voorziet uw initiatief in een betere ruimtelijke samenhang tussen het gebouw en het plantsoen?
- c. Op welke wijze voorziet u in een gebouw met aan álle zijden een hoogwaardige uitstraling naar de directe omgeving en het straatbeeld?
- d. Hoe voorziet u in een duidelijke oriëntatie van het gebouw?
- e. Hoe gaat uw initiatief om met bestaande architectonische kenmerken van het gebouw?

### 5. Aanpak planuitwerkingsfase

- a. Wat maakt uw onderneming zo geschikt voor de transformatie en exploitatie van de Locatie?
- b. Hoe organiseert u zich tijdens de planuitwerkingsfase?
- c. Hoe werkt u samen met de gemeente?
- d. Wat heeft u van de Gemeente nodig in de planuitwerkingsfase?
- e. Hoe betreft u de buurt en de huidige gebruiker(s) van De Helena in de planuitwerkingsfase (participatie)?

#### 3.3.1. Wensen – visie

Door invulling te geven aan de in deze paragraaf genoemde wensen, kan de Geïnteresseerde punten verdienen. Het gaat de Gemeente hierbij niet alleen om het aantal wensen waaraan invulling gegeven wordt, maar ook over de mate waarin er invulling gegeven wordt aan de wens(en) (het kwaliteitsniveau).

#### 1. Programmatische invulling

- a. Het concept is onderscheidend en een aanvulling voor de Haagse filmmarkt en realistisch/denkbaar op de Locatie.
- b. Het voorgestelde programma draagt bij aan de leefbaarheid, levendigheid en veiligheid van de buurt.
- c. Het voorgestelde programma trekt bezoekers naar de Locatie met verschillende leeftijden en achtergronden.
- d. De huidige gebruikers krijgen een plek op de Locatie (zij het met minder ruimte dan zij nu hebben).
- e. De Geïnteresseerde heeft veel aantoonbare, relevante en recente kennis/ervaring met de exploitatie van een filmtheater.
- f. Het is aannemelijk dat de programmatische invulling uitgevoerd kan worden door middel van het betrekken van distributeurs.
- g. Het is aannemelijk dat de inbreng van de huidige gebruikers en buurtgenoten actief wordt gezocht en positief wordt betrokken bij de programmatische invulling van de Locatie.

- h. Het is aannemelijk dat buurt evenementen gehost worden door de Geïnteresseerde.

## 2. Businessplan

- a. Uit de visie volgt dat de Geïnteresseerde in staat is om voldoende middelen voor de investering te verkrijgen.
- b. Uit de visie volgt dat de Geïnteresseerde in staat is om een positief exploitatieresultaat te realiseren.
- c. Het businessplan identificeert financiële dilemma's, kansen en uitdagingen en maakt gebruik van oplossingsgerichtheid bij het verzilveren van deze kansen, aangaan van de uitdagingen en/of het oplossen van de dilemma's.
- d. Het businessplan is realistisch.

## 3. Transformatie bestaand vastgoed

- a. De Geïnteresseerde heeft veel aantoonbare, relevante en recente kennis/ervaring met de transformatie van bestaand vastgoed met een maatschappelijke en/of culturele invulling.
- b. De visie van de Geïnteresseerde weet de Gemeente te overtuigen van de aanwezige kennis en ervaring met de transformatie van bestaand vastgoed van de Geïnteresseerde, één van de Combinanten en/of een onderaannemer waarmee de Geïnteresseerde zich aanmeldt, op basis van een referentieproject, dat vergelijkbaar is aan de opgave voor de Locatie.
- c. De Geïnteresseerde zet in zijn visie duidelijk uiteen welke lessen uit de transformatie van het referentieproject hij meeneemt voor de transformatie van de Locatie.
- d. De visie overtuigt de Gemeente ervan dat de Geïnteresseerde in staat is partijen te betrekken bij de opgave ten behoeve van de transformatie.
- e. De Geïnteresseerde maakt aannemelijk dat bij de transformatie van de Locatie voldoende aandacht uitgaat naar duurzame oplossingen.

## 4. Ruimtelijke aspecten

- a. Het gebouw krijgt een duidelijke oriëntatie met zo min mogelijk achterkanten en meerdere entrees.
- b. De visie overtuigt dat aan alle zijden een hoogwaardige uitstraling komt naar de directe omgeving en het straatbeeld.
- c. Het is aannemelijk dat de omschreven ruimtelijke aspecten leiden tot een verbetering van de veiligheid rond het gebouw.

## 5. Aanpak planuitwerkingsfase

- a. De visie is helder over de rolverdeling en samenwerking met de gemeente en andere betrokkenen.
- b. De visie maakt aannemelijk dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende capaciteit kan worden ingezet in de planuitwerkingsfase om tot een goed plan en een goede samenwerking te komen.
- c. De Geïnteresseerde geeft blijk van voldoende inzicht in het proces om in de planuitwerkingsfase te komen tot een haalbaar en maakbaar plan.

### 3.3.2. Beoordeling en puntentoekenning - visie

De beoordelingscommissie beoordeelt de visie met punten voor elk van de vijf afzonderlijke onderdelen. Een onderdeel van de visie verdient in zijn algemeenheid een hogere score naarmate deze de Gemeente overtuigt en het comfort geeft op basis van concrete ervaringen en uitgangspunten uit het verleden (onder meer referenties), dat de Geïnteresseerde in staat is voor deze opgave een realistisch ambitieniveau neer te leggen en dat vervolgens ook waar te maken. En verder, indien:

1. het onderdeel van de visie **beter** aansluit op de wensen uit paragraaf 3.3.1;

2. er aan **meer** van de wensen uit paragraaf 3.3.1. invulling wordt gegeven. Daarnaast hecht de beoordelingscommissie aan de mate waarin er invulling gegeven wordt aan de wens(en) (het kwaliteitsniveau).

Bij de beoordeling van de onderdelen 1. Programmatische invulling en 2. Businessplan worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	30
Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	22,5
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	15
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	7,5
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	Knock-out

Bij de beoordeling van de onderdelen 3. Transformatie bestaand vastgoed, 4. Ruimtelijke aspecten en 5. Aanpak planuitwerkingsfase worden punten toegekend op basis van onderstaande tabel.

Beoordeling	Uitleg beoordeling	Aantal punten
Heel goed	Het onderdeel van de visie sluit heel goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking heel goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 9 of hoger.	20

Goed	Het onderdeel van de visie sluit goed aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking goed ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 8.	15
Ruim voldoende	Het onderdeel van de visie sluit ruim voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking ruim voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 7.	10
Voldoende	Het onderdeel van de visie sluit voldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking voldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 6.	5
Onvoldoende	Het onderdeel van de visie sluit onvoldoende aan bij de opgave voor de nieuwe invulling van de Locatie. De wensen van het onderdeel van de visie worden met de uitwerking onvoldoende ingevuld. De beoordeling is vergelijkbaar met een rapportcijfer rond de 5 of lager.	Knock-out

Het maximaal aantal te behalen punten voor het Beoordelingscriterium visie is 120 punten. Voor het bepalen van de totaalscore voor het Beoordelingscriterium visie worden de behaalde punten voor de vijf onderdelen van de visie bij elkaar opgeteld.



# AANMELDINGSVEREISTEN

## 4. AANMELDINGSVEREISTEN

In dit hoofdstuk zijn de aanmeldingsvereisten omschreven. Wanneer niet voldaan wordt aan één van onderstaande aanmeldingsvereisten, dan wordt de Aanmelding direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.

Voor de concept Aanmelding gelden dezelfde aanmeldingsvereisten als voor de definitieve Aanmelding. Indien er met de concept Aanmelding niet voldaan wordt aan één van de onderstaande aanmeldingsvereisten, dan volgt echter geen uitsluiting.

### 4.1. Aanmeldingsdatum

Om deel te nemen aan de Verkoop, dient de Geïnteresseerde twee keer digitaal een Aanmelding in te dienen zijn door het uploaden van alle documenten via TenderNed. De concept Aanmelding en de definitieve Aanmelding kunnen door de Geïnteresseerden uiterlijk tot de in de planning vermelde data en tijdstippen worden ingediend (zie paragraaf 1.3).

### 4.2. Aanmeldingsvereisten

#### 4.2.1. Stukken Aanmelding

De Aanmeldingen dienen te bestaan uit de volgende delen:

- Deel 1 Aanmelding
- Deel 2 Beoordelingscriterium referenties
- Deel 3 Beoordelingscriterium visie

#### 4.2.2. Vormvereisten gehele Aanmelding

Een Aanmelding voldoet aan de volgende eisen:

- indiening gebeurt uitsluitend digitaal en in de Nederlandse taal;
- de Aanmelding heeft als onderwerp 'Aanmelding De Helena - [afkorting naam Geïnteresseerde]';
- de drie delen worden aangeleverd zoals beschreven in de onderstaande paragrafen (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 als doorzoekbaar PDF-bestand in het formaat A4 of A3;
- de stukken mogen een voor- en/of achterblad hebben, aanvullend op het genoemde maximale aantal pagina's;
- bij bestanden wordt aangegeven of het een A4 of A3 betreft;
- de tekst wordt aangeleverd in: lettertype 10 Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype;
- indien een aan te leveren onderdeel uit meerdere bestanden bestaat, dan wordt het betreffende onderdeel aangeleverd in een .RAR of .ZIP bestand.

### 4.3. Deel 1 – Aanmelding

#### 4.3.1. Vormvereisten – Aanmelding

*Let op: Deel 1 beschrijft de algemene onderdelen van de Aanmelding. Dit deel is geen Beoordelingscriterium,*

*maar een eis om deel te kunnen nemen aan de Verkoopprocedure.*

Bestandsnaam:

- 'Deel 1: Aanmelding De Helena [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'

Deel 1 omvat de volgende stukken:

1. een ingevuld Aanmeldingsformulier waarop tevens de uitsluitingsgronden vermeld staan (**bijlage 14**);
2. indien van toepassing: een ingevulde combinatieverklaring (**bijlage 15**);
3. indien van toepassing: een ingevulde verklaring beroep op derden (onderaanneming) (**bijlage 16**).

## 4.4. Deel 2 – Beoordelingscriterium referenties

### 4.4.1. Vormvereisten – referenties

Bestandsnaam:

- 'Deel 2: Beoordelingscriterium Referenties De Helena – [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

Deel 2 omvat de volgende stukken:

1. Twee volledig ingevulde referentieformulier bijgevoegd als **bijlage 17**.

## 4.5. Deel 3 – Beoordelingscriterium visie

### 4.5.1. Vormvereisten – visie

Bestandsnaam:

- 'Deel 3: Beoordelingscriterium Visie De Helena– [Naam Geïnteresseerde (indien mogelijk afgekort)]'.

De Geïnteresseerde dient één visie in. De visie moet voldoen aan de volgende vormvereisten:

1. Eén document van **maximaal 20 pagina's enkelzijdig A4 aan tekst én beeldmateriaal of maximaal 10 pagina's A3, in lettergrootte 10 en lettertype Arial of een vergelijkbaar en duidelijk leesbaar lettertype**, met een duidelijk onderscheid tussen de vijf subonderdelen van het Beoordelingscriterium visie, te weten:
  1. **Programmatistische invulling**
  2. **Businessplan**
  3. **Transformatie bestaand vastgoed**
  4. **Ruimtelijke aspecten**
  5. **Aanpak planuitwerkingsfase**waarin antwoord wordt gegeven op alle vragen behorende bij het betreffende subonderdeel.



# PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

## 5. PROCEDURE EN BEOORDELINGSPROCES

In dit hoofdstuk wordt de Verkoopprocedure omschreven, waarbij wordt ingezoomd op de verschillende onderdelen daarbinnen.

### 5.1. Startbijeenkomst en bezichtiging

Conform de planning van paragraaf 1.3 vindt er een plenaire startbijeenkomst plaats met een rondleiding op de Locatie. Tijdens die bijeenkomst wordt de opgave nader toegelicht en krijgen de Geïnteresseerden de kans om verduidelijkende vragen te stellen. De antwoorden op de gestelde vragen worden verwerkt en gepubliceerd als eerste Inlichtingen. Er wordt geen verslag gemaakt van de startbijeenkomst. Na de plenaire toelichting van de opgave bestaat de mogelijkheid voor de Geïnteresseerden tot het bezichtigen van de Locatie.

Geïnteresseerden kunnen zich tot het uiterlijk het in de planning van paragraaf 1.3 opgenomen moment aanmelden voor de startbijeenkomst en bezichtiging door het versturen van een bericht via de berichtenmodule van TenderNed, waaruit blijkt met hoeveel en welke personen de Geïnteresseerde wenst te komen.

### 5.2. Vragen en inlichtingen

Inhoudelijke vragen naar aanleiding van dit Verkoopdocument kunnen via [TenderNed](#) worden ingediend tot het moment zoals vermeld in de planning (paragraaf 1.3). Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien Gemeente Den Haag van mening is dat de vraag dermate essentieel is, dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle Geïnteresseerden.

De vragen worden uiterlijk op conform de planning door Gemeente Den Haag in geanonimiseerde vorm aan alle Geïnteresseerden beantwoord via [TenderNed](#). De Inlichtingen vormen een integraal en bindend onderdeel van dit Verkoopdocument. Eventuele wijzigingen en aanvullingen op dit Verkoopdocument, die voortkomen uit de Inlichtingen, worden door de Geïnteresseerden onvoorwaardelijk geaccepteerd, evenals het gegeven dat deze wijzigingen en aanvullingen prevaleren boven de bepalingen in dit Verkoopdocument.

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 Den Haag 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. Concept Aanmelding

Om in aanmerking te komen voor de Dialoogronde en Toewijzing van de Verkoop dienen de Geïnteresseerden uiterlijk op het in de planning van paragraaf 1.3 genoemde moment een concept Aanmelding in, die moet voldoen aan de aanmeldingsvereisten zoals omschreven in hoofdstuk 4. Geïnteresseerden die geen concept Aanmelding indienen, kunnen op een later moment niet alsnog een definitieve Aanmelding doen. Doen zij dit toch dan worden zij uitgesloten van deelname aan de Verkoopprocedure.

## 5.4. Dialoogronde

Het is niet de bedoeling dat deze Verkoopprocedure enkel een 'papieren' procedure wordt. In de Verkoopprocedure komt de Gemeente dan ook graag in contact met de Geïnteresseerden. Om vanuit haar kant een beter gevoel te krijgen bij de Geïnteresseerden en hun ideeën voor de Locatie, maar ook om de Geïnteresseerden in staat te stellen een beter beeld te krijgen van de (doelstellingen van de) opgave en om zoveel mogelijk onduidelijkheden weg te nemen.

De Dialoogronden zijn nadrukkelijk geen tussentijdse beoordelingen. De Gemeente stelt de Geïnteresseerden in de gelegenheid om hun concept Aanmelding tussentijds te presenteren en aan de Gemeente vragen te stellen.

Geïnteresseerden worden verzocht de Dialoogronde voor te bereiden door de concept Aanmelding en vragen over de verkoopdocumentatie vooraf via TenderNed in te dienen conform de planning (paragraaf 1.3).

## 5.5. Definitieve Aanmelding

Na de Dialoogronde hebben de Geïnteresseerden de mogelijkheid om hun concept Aanmelding op basis hiervan al dan niet verder uit te werken c.q. aan te vullen tot een definitieve Aanmelding. Deze wordt beoordeeld conform het proces als beschreven in de volgende paragraaf.

## 5.6. Beoordelings- en besluitvormingsproces

### 5.6.1. Beoordelingscommissie

De beoordeling van de definitieve Aanmelding wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie en bestaat uit de volgende deskundigen:

- twee domeinmedewerkers OCW/Cultuur;
- de portefeuillemanager DSO/Centrale Vastgoedorganisatie;
- een beleidsmedewerker DSO/Stedenbouw en Planologie;
- de wijkmanager of de beleidsmedewerker Binnenstad.

De beoordelingscommissie wordt voorgezeten door twee onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die als procesleider deelnemen aan de beoordeling, maar geen inhoudelijke beoordeling doen.

### 5.6.2. Beoordelingsproces

De beoordeling vindt plaats volgens onderstaande stappen:

#### 1. Opening Aanmelding

Geïnteresseerden ontvangen na het indienen van een Aanmelding via TenderNed bericht als de kluis is geopend. Dit gebeurt door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans, die geen zitting hebben in de beoordelingscommissie.

#### 2. Controle op vormvereisten, compleetheid en procedurele voorwaarden

Alleen tijdig ingediende en volledige Aanmeldingen worden inhoudelijk beoordeeld. Aanmeldingen worden eerst getoetst op vormvereisten en compleetheid (zie paragraaf 4.2) en deelnamevoorwaarden (zie paragraaf 6.2) door de onafhankelijke adviseurs van Gloudemans.

### 3. Toetsing eisen Beoordelingscriteria

De Aanmeldingen die voldoen aan de voorwaarden uit Stap 2 worden getoetst aan de gestelde eisen uit paragraaf 3.2.1.. Aanmeldingen die niet voldoen aan de eisen of waaraan voorwaarden respectievelijk voorbehouden zijn verbonden door de Geïnteresseerde, worden door de Gemeente direct terzijde geschoven en niet verder beoordeeld.

### 4. Inhoudelijke beoordeling wensen Beoordelingscriteria

Aanmeldingen die overblijven na de toetsing in Stap 3 worden beoordeeld door de beoordelingscommissie. De beoordeling gebeurt op basis van de gestelde wensen voor het Beoordelingscriterium Visie (paragraaf 3.3.) conform de beoordelingsystematiek (paragraaf 3.3.2.). Daarna worden de Aanmeldingen op basis van de totaalscore gerangschikt. De Geïnteresseerden met de best scorende Aanmelding is de Winnaar.

### 5. Gelijke score

Indien na afronding van Stap 4 de eindscore van meerdere Geïnteresseerden gelijk is én dit van directe invloed is op het selecteren van de Winnaar c.q. het bepalen van de ranking, 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.

#### 5.6.3. Besluitvormingsproces selectie en bezwaartermijn

De selectie en communicatie over de uitslag vindt plaats volgens de volgende stappen.

#### 1. Besluitvorming omtrent 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 toewijzingsbesluit kan nemen.

#### 2. Voorlopig Toewijzingsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente neemt een voorlopig toewijzingsbesluit. De communicatie van de uitslag vindt als volgt plaats:

- alle Geïnteresseerden worden gelijktijdig via TenderNed geïnformeerd over het toewijzingsbesluit;
- de afgewezen Geïnteresseerden ontvangen een gemotiveerde afwijzing;
- de Winnaar ontvangt de motivatie voor de keuze van deze Geïnteresseerden als Winnaar.

#### 3. Bezwaartermijn

Na bekendmaking van de uitslag van de Toewijzing, hebben de afgewezen Geïnteresseerden twintig (20) kalenderdagen na verzending van het toewijzingsbesluit de tijd om bezwaar in te dienen tegen dit besluit, middels het aanhangig maken van een kort geding bij de Rechtbank Den Haag.

#### 4. Definitief Toewijzingsbesluit

Wanneer de bezwaartermijn van twintig (20) kalenderdagen is verlopen en er geen bezwaar is ontvangen, wordt het toewijzingsbesluit definitief.

#### 5. Contracteren

De Gemeente streeft ernaar om zo snel mogelijk nadat de Toewijzing onherroepelijk is de Overeenkomst te sluiten met de Winnaar. Wanneer de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst wordt overschreden, kan de Gemeente ervoor kiezen een Overeenkomst met de nummer 2 te sluiten.



# PROCEDURELE VOORWAARDEN

## 6. PROCEDURELE VOORWAARDEN

### 6.1. Deelnamevergoeding

Aan de deelnemers van deze Verkoopprocedure c.q. de Geïnteresseerden wordt geen deelnamevergoeding toegekend.

### 6.2. Deelnamevoorwaarden

1. Zowel de concept Aanmelding als de definitieve Aanmelding moet worden ingediend in de Nederlandse taal,
2. De Gemeente heeft het recht om Geïnteresseerden om verduidelijking en/of aanvulling van (kleine/ondergeschikte) ontbrekende/onvolledige/onduidelijke gegevens te vragen en om de door de Geïnteresseerden verstrekte informatie bij derden te controleren.
3. Indien door de Geïnteresseerde verstrekte informatie en/of gegevens geheel of gedeeltelijk onvolledig of onjuist zijn, hieraan voorwaarden of voorbehouden gesteld worden of wordt gehandeld in strijd met de voorwaarden, dan wordt de betreffende Geïnteresseerde door de Gemeente direct uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
4. Het is de Gemeente toegestaan, maar niet verplicht, om kleine gebreken/onjuistheden of onvolledigheden in de Aanmelding binnen een termijn van één (1) week door de Geïnteresseerde te laten herstellen.
5. Als een Geïnteresseerde niet kan aantonen dat hij voldoet aan de in dit Verkoopdocument gestelde eisen, door binnen één (1) week na eventuele navraag van de Gemeente de gevraagde stukken alsnog aan te leveren, dan merkt de Gemeente deze Aanmelding aan als niet-geldig en is de Geïnteresseerde daarmee uitgesloten van verdere deelname aan de Verkoopprocedure.
6. Met het doen van een Aanmelding en het indienen van het Aanmeldingsformulier (**bijlage 14**) verklaart een Geïnteresseerde dat er op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn. De uitsluitingsgronden zijn opgenomen in het Aanmeldingsformulier, dat door een rechtsgeldig vertegenwoordigingsbevoegde ondertekenaar van de Geïnteresseerde getekend moet worden.
7. **De aangeleverde referenties behoren door de Geïnteresseerde of één van de deelnemers van zijn Combinatie of een derde/onderaannemer daadwerkelijk te zijn uitgevoerd.**
8. De Gemeente heeft het recht om manipulatieve Aanmeldingen ongeldig te verklaren en uit te sluiten. Van een manipulatieve Aanmelding is sprake als deze de beoordelingssystematiek zodanig verstoort, dat het geldig verklaren van manipulatieve Aanmeldingen als gevolg heeft dat de beoogde doelstelling van de Verkoopprocedure niet meer kan worden bereikt.
9. De Geïnteresseerde conformeert zich er bij Aanmelding aan om op eigen initiatief melding te maken, als haar onderneming of haar werknemers – of een aan Geïnteresseerde verwante onderneming en/of haar werknemers - op enige voor deze procedure relevante wijze betrokken is bij de Gemeente. Ontoelaatbare betrokkenheid van een Geïnteresseerde, een gelieerde onderneming en/of werknemers in het kader van vervalsing van mededinging, belangenverstrengeling, dan wel niet-nakoming van deze meldingsplicht, kan leiden tot directe uitsluiting van verdere deelname aan deze procedure. De Gemeente heeft hierin een zelfstandige afwegingsbevoegdheid.
10. De Aanmelding mag niet tot stand gekomen zijn onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlandse of Europese mededingingsrecht.

### **6.3. Vervallen Aanmelding na Toewijzing**

Indien een Aanmelding na bekendmaking van het toewijzingsbesluit om wat voor reden dan ook vervalt, dan nemen de overige Aanmeldingen de rangorde in, conform de beoordeling zoals die door de beoordelingscommissie is vastgesteld. De nummer 2 wordt dan de nummer 1 en zo verder. In dit kader wordt met de nummer 2 van de Verkoopprocedure een wachtkamerovereenkomst gesloten.

### **6.4. Onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden**

Dit Verkoopdocument en de bijbehorende bijlagen zijn met grote zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks kunnen er onduidelijkheden of onvolkomenheden in deze stukken voorkomen. De Gemeente verwacht hierin een proactieve houding van de Geïnteresseerden. Als Geïnteresseerden onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument of de bijbehorende bijlagen ontdekken, dan wordt hen gevraagd dit zo spoedig mogelijk aan de Gemeente te melden.

Bij het doen van een Aanmelding, wordt geacht dat de Geïnteresseerde onverkort en onvoorwaardelijk met de inhoud van dit Verkoopdocument en bijbehorende bijlagen instemt. Hij kan geen bezwaar meer maken tegen eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in de documenten. Daarom verwerkt hij met zijn Aanmelding het recht om daarna alsnog te handelen tegen (de gevolgen van) eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden in het Verkoopdocument. De Gemeente is dan op geen enkele wijze aansprakelijk voor de gevolgen van de eventuele onduidelijkheden of onvolkomenheden; deze komen volledig voor rekening en risico van de Geïnteresseerde.

### **6.5. Staken Verkoopprocedure**

De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om de Verkoop op te schorten, te staken en/of niet tot Toewijzing over te gaan. Gemeente Den Haag is op geen enkele wijze gehouden tot vergoeding van door de Geïnteresseerden gemaakte kosten of gederfde inkomsten. Net zo min is de Gemeente in dat geval gehouden tot het aangaan van een overeenkomst dan wel het voortzetten van de onderhandelingen hierover.

### **6.6. Bezwaartermijn**

Indien een Geïnteresseerde zich niet in het toewijzingsbesluit kan vinden, dan kan deze Geïnteresseerde binnen twintig (20) kalenderdagen na verzending van het voorlopige toewijzingsbesluit een kort geding aanhangig maken bij de bevoegde rechter van de Rechtbank Den Haag en dient deze Geïnteresseerde de Gemeente hiervan gelijktijdig schriftelijk op de hoogte te hebben gebracht.

Indien conform het bovenstaande tijdig door betekening van een dagvaarding een kort geding aanhangig is gemaakt, zal de Gemeente geen gevolg geven aan het toewijzingsbesluit totdat het vonnis is gewezen in het kort geding.

Indien een Geïnteresseerde geen bezwaar maakt binnen voornoemde termijn van twintig (20) kalenderdagen, dan verliest hij daarmee het recht om nog in rechte op te komen tegen het toewijzingsbesluit.

## 6.7. Samenwerkingsverbanden en beroep op derden

In het geval van Aanmelding als Combinatie of met derden (c.q. onderaanneming) gelden de volgende bepalingen:

1. Indien aangemeld wordt als Combinatie moeten de desbetreffende Geïnteresseerden een ingevulde combinatieverklaring van **bijlage 15** bij hun Aanmelding voegen.
2. Binnen de Combinatie dient één contactpersoon te zijn aangewezen die namens de Combinatie optreedt als penvoerder. Deze penvoerder dient over volledige beslissingsbevoegdheid te beschikken en gemachtigd te zijn om namens de Combinatie op te treden.
3. Wijzigen van Combinaties na Aanmelding is in beginsel niet toegestaan. Indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals faillissement van één van de Combinanten, kan de Geïnteresseerde schriftelijk een gemotiveerd verzoek tot wijziging van de Combinatie bij Gemeente Den Haag indienen. Gemeente Den Haag beoordeelt of er in zijn/haar ogen sprake is van bijzondere omstandigheden, die een wijziging van de Combinatie rechtvaardigen. Hierbij neemt Gemeente Den Haag in het bijzonder het beginsel van gelijke behandeling en de waarborging van eerlijke concurrentie van alle Geïnteresseerden in ogenschouw.
4. Een Geïnteresseerde kan zich, om te voldoen aan de gestelde eisen, ook beroepen op de financiële en economische draagkracht en/of technische bekwaamheid van andere rechtspersonen (derden c.q. onderaannemers).
5. Indien een Geïnteresseerde zich om te voldoen aan (een deel van) de eisen beroept op de inzet van andere rechtspersonen (derden) moet de Geïnteresseerde een ingevulde verklaring beroep op derden (onderaanneming) van **bijlage 16** bij hun Aanmelding voegen.
6. Rechtspersonen en vennootschappen mogen zich in beginsel slechts eenmaal - al dan niet in Combinatie of als onderaannemer met andere rechtspersonen en vennootschappen - als Geïnteresseerde aanmelden. Voor toepassing van deze bepaling worden alle rechtspersonen en vennootschappen beschouwd die:
  - a. aan elkaar zijn gelieerd op een wijze als bedoeld in artikel 2: 24a Burgerlijk Wetboek;
  - b. met elkaar zijn verbonden in een groep als bedoeld in artikel 2: 24b Burgerlijk Wetboek, of;
  - c. aan elkaar zijn gelieerd in aan sub a of sub b vergelijkbare rechtsvormen naar buitenlands recht.

## 6.8. Bibob-toets

De Gemeente heeft het recht om na de onherroepelijke Toewijzing een integriteitsonderzoek op grond van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur uit te laten voeren naar de Winnaar van de Verkoopprocedure.



# BIJLAGEN

## 7. BIJLAGEN

1. Collegebesluit verkoop Helena d.d. 2 juli 2024;
2. NEN 2580 – VVO Utiliteit meetrapport A d.d. 30 november 2022 van AAA Lex Offices;
3. Meerjarenonderhoudsplan 97253 – Helena van Doeverenplantsoen 3 d.d. 21 juli 2023 van Huijbregts Vastgoedadvies B.V.;
4. Concept 'Voorovereenkomst inzake Project De Helena';
5. Concept 'Uitgifte-overeenkomst inzake Project De Helena – uitgifte in erfpacht grond met opstallen';
6. Inspectierapport d.d. 27 februari 2020 van Huijbregts Vastgoedadvies B.V.;
7. Nota parkeernormen Den Haag 2024;
8. motie 'Laat participatie meewegen in een tender' d.d. 3 oktober 2024;
9. Haagse Participatiewerkwijze;
10. Haags Participatiecompas;
11. Participatiecheck;
12. Trap van eigenaarschap;
13. Onderzoek marktbehoefte en effecten van een filmtheater in het gebouw De Helena d.d. 18 december 2024 van Sweco;
14. Aanmeldingsformulier;
15. Combinatieverklaring;
16. Verklaring beroep op derden (onderaanneming);
17. Referentieformulier.