



## Besluit College

Ons kenmerk  
OCW/10767096

BRU

Paraaf

<b>Onderwerp</b>	<b>Toekomst de Helena</b>	
<b>Aard van de behandeling</b>	Agenda	<b>Paraaf Notulist</b>
<b>Datum collegebehandeling</b>	2 juli 2024	
<b>Samenvatting</b>	<p>Er zijn in de afgelopen jaren diverse scenario's geschetst voor de mogelijke invulling van het pand de Helena aan het Helena van Doeverenplantsoen. Begin mei 2023 is met de betrokken wethouders (Bruines, Balster, Van Asten en Kapteijns) besproken dat het pand een culturele functie zou behouden, gecombineerd met maatschappelijke functies, eventueel atelierwoningen en de (al dan niet tijdelijke) Energiekas. Inmiddels zijn de scenario's verder uitgewerkt en leggen wij een besluit voor dat voorziet in uitgifte van een recht van erfpacht en onder voorwaarden voor de cultureel-maatschappelijke invulling van het pand. Eind mei 2024 zijn de betrokken wethouders hierover geïnformeerd en zijn zij hiermee akkoord gegaan. Uitgangspunt is een aanbesteding voor een exploitant die de gehele renovatie voor zijn rekening neemt, de beschreven functies behoudt en het aantal filmdoeken in Den Haag uitbreidt.</p>	
<b>Door het College te nemen besluit</b>	In te stemmen met het conceptbesluit	
<b>Politieke geschilpunten</b>	nvt	
<b>Financiële/fiscale consequenties</b>	Uitgifte van een recht van erfpacht van de Helena betekent dat de gemeente niet hoeft te investeren in de renovatie van het pand. De kosten daarvan worden thans ingeschat op minimaal 3 miljoen euro.	<b>Paraaf BSD/Fin</b>
<b>Juridische consequenties</b>	Juridische consequenties hangen samen met de keuzes die er gemaakt worden t.a.v. erfpacht en verdere voorwaarden t.a.v. de exploitatie. Dit wordt nader uitgewerkt in de aanbesteding i.s.m. de juristen van Inkoop, OCW en CVDH.	<b>Paraaf BSD/JZ</b>

<b>Gevolgde procedure / gepleegde afstemming</b>	De betrokken wethouders zijn geïnformeerd en geraadpleegd. Daarnaast zijn de betrokken gebruikers van de Helena , de buurtbewoners en de wijkvereniging geraadpleegd.		
<b>Samenhang met andere voorstellen/eerdere besluitvorming</b>	nvt		
<b>Is er sprake geweest van een inspraak- of participatieproces?</b>	Ja, raadplegen		
<b>Communicatie / verdere procedure</b>	Na de besluitvorming worden de betrokkenen (huidige gebruikers en omwonenden) geïnformeerd over de verdere procedure.		
<b>Persbericht</b>	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	
<b>Bijzonderheden verzending</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Normaal <input type="checkbox"/> Uiterlijk <input type="checkbox"/> Precies op		
<b>Opsteller</b>	Annemarie Quispel	06 50 10 38 45 annemarie.quispel@denhaag.nl	
<b>Opmerkingen opsteller</b>	--		
<b>Verantwoordelijk dienst en portefeuillehouder</b>	Paraaf <b>OCW</b>		
<b>Besluit College</b>	<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Na aanpassing akkoord	<input type="checkbox"/> Aanhouden
<b>Opmerkingen tijdens behandeling college</b>			

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
OCW/10767096

Het betreft een algemeen verbindend voorschrift of beleidsregel

Officiële naam van de regeling	
Citeertitel van de regeling	
Onderwerp van de regeling	
Wettelijke grondslag	
Opmerking m.b.t. de regeling	
Betreft (aard van de wijziging)	
Datum intrekking van (een versie van) de regeling	
Datum inwerkingtreding van (een versie van) de regeling	
Datum terugwerkende kracht (t/m) van (een versie van) de regeling	
Datum ondertekening van (een versie van) de regeling	
Publicatie in Gemeenteblad	Ja
Publicatie betreft	Compleet besluit
Publicatie door	

Voorblad besluit versiedatum: 08-11-2021



# Den Haag

Ons kenmerk  
OCW/10767096  
RIS000000

## TOEKOMST DE HELENA

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- met de betrokken wethouders is besproken dat de Helena een culturele functie houdt, aangevuld met maatschappelijke functies;
- betrokkenen (gebruikers en omwonenden) bij de Helena zich hierin kunnen vinden;
- de overlast in de omgeving vraagt om een snelle ontwikkeling en invulling van het pand;
- de staat van het pand vraagt om een rigoureuze en kostbare renovatie, waarvoor op korte termijn geen budget beschikbaar is;
- er culturele marktpartijen zijn die renovatie en exploitatie voor hun rekening kunnen en willen nemen;

besluit:

- I. de Helena via een openbare aanbestedingsprocedure conform het Didam-arrest in erfpacht uit te geven aan een partij die de renovatie en exploitatie verzorgt en met voorwaarden aan de ruimte die geboden dient te worden aan de cultureel-maatschappelijke invulling en bijbehorende huurtarieven zoals door de gemeente in de tender zullen worden geformuleerd.

Den Haag, [Typ tekst](#)

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen

**Toelichting:**

Op 8 mei 2023 is door de betrokken wethouders (Bruines, van Asten, Kapteijns, Balster) gesproken over de Helena. In dat bestuurlijke gesprek is afgesproken dat dit pand een culturele functie blijft houden, dat er wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een filmtheater gecombineerd met andere culturele functies, naar een mogelijke combinatie met (atelier)woningen en over de realisatie van een (al dan niet tijdelijke) Energiekas op het dak.

Meerdere scenario's zijn sinds mei 2023 ontwikkeld en besproken met stakeholders. In deze periode is duidelijk naar voren gekomen dat de (toekomstige) gebruikers, de omgeving en de gemeente de locatie uitermate geschikt vinden om meerdere culturele functies te huisvesten, gecombineerd met maatschappelijke functies. Er is een dringende wens om het pand snel in gebruik te laten nemen op een manier die de veiligheid van de omgeving vergroot.

De Helena biedt interessante kansen om het culturele landschap van Den Haag te versterken en verbreden. Er is de afgelopen jaren herhaaldelijk interesse getoond vanuit de filmtheaterwereld in de ontwikkeling van de Helena.

	Grootste Cinevillesteden gesorteerd op grootte	Inwoners	Cineville pashouders	% Cinevillers	Filmtheaters	doeken	doeken p.10.000 inw	Bioscopen & filmtheaters	doeken	doeken p.10.000 inw	Onafhankelijke filmtheaters
1	Amsterdam	872.757	39.563	4,53%	18	50	0,57	23	102	1,17	15
2	Rotterdam	656.052	9.118	1,39%	5	20	0,30	7	41	0,62	2
3	Den Haag	664.301	3.301	0,56%	3	8	0,14	5	27	0,48	0
4	Utrecht	362.484	8.500	2,34%	4	14	0,39	7	37	1,02	3
5	Eindhoven	244.989	1.768	0,72%	2	8	0,33	4	22	0,90	1
6	Groningen	232.954	1.884	0,81%	1	6	0,26	3	20	0,86	0
7	Nijmegen	179.342	1.674	0,93%	3	10	0,56	3	10	0,56	0
8	Arnhem	164.340	1.532	0,93%	1	3	0,18	2	10	0,61	0
9	Haarlem	162.402	4.991	3,07%	2	13	0,80	4	29	1,79	1
10	Leiden	123.851	5.687	4,59%	4	11	0,89	8	39	3,15	3
11	Alkmaar	108.671	2.184	2,01%	2	8	0,74	4	24	2,21	0
12	Deft	104.182	1.235	1,19%	1	2	0,19	2	9	0,86	0
13	Hilversum	88.338	1.079	1,22%	2	4	0,45	3	11	1,25	0
14	Wageningen	68.644	1.052	1,53%	2	4	0,58	2	4	0,58	1

\* Bronnen: Maccsbox (landelijke filmvakbond) en Cineville

Den Haag heeft vergeleken met de andere G4 de minste doeken per 10.000 inwoners en geen enkel filmtheater dat niet gesubsidieerd is (zie ook Advies Meerjarenbeleidsplan Kunst en Cultuur 2025-2028 RIS 319115), waar de anderen er 2 (Rotterdam), 3 (Utrecht) en 15 (Amsterdam) hebben. Het aantal Cinevillepashouders blijft ook sterk achter, waarbij de gemiddelde leeftijd hoger ligt dan elders. Dat wijst erop dat er ruimte is voor een ander aanbod dan het huidige, gericht op een jongere en diversere doelgroep.

Toevoeging van dit type filmtheater verbreedt en versterkt het filmaanbod in Den Haag. Daarnaast is het voordeel van een filmtheater dat het overdag en 's avonds open is en beheerd wordt, wat voor veiligheid zorgt, terwijl het een publiek trekt dat niet voor overlast zorgt.

Uitgangspunt is dat – als de uitgifte van het recht van erfpacht en exploitatie aan een filmtheater wordt gegund – een groot deel van de Helena beschikbaar blijft voor verhuur aan kunstenaars, creatieve ondernemers (waaronder audiovisueel ontwerpers) en maatschappelijke functies, zoals in ieder geval een huiskamer voor de buurt. Atelierwoningen zijn geen 'must', maar wel een optie voor de exploitant.

De gemeente Den Haag ontbeert momenteel de middelen om te investeren in De Helena en de tijd begint te dringen: het pand kampt met ernstig achterstallig onderhoud en de omgeving vraagt om actie vanwege overlast en onveiligheid.

Met de ontwikkeling van De Helena door een externe partij kunnen de maatschappelijke doelen worden behaald en kan worden geleerd voor toekomstige projecten waarin wordt samengewerkt met de markt en meerdere functies in een object worden gehuisvest.

Deze nieuwe partijen kunnen (en moeten ook, zie Didam) middels een openbare tender worden geïnteresseerd voor de verdere ontwikkeling van de Helena.

**Met de herontwikkeling van De Helena wordt bijgedragen aan de volgende (maatschappelijke) doelen:**

1. Ontwikkeling van een locatie met verschillende culturele- en maatschappelijke functies;
2. Toevoeging in de Helena 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. Uitbreiding van het aantal filmdoeken Den Haag, meer filmtitels en nieuwe doelgroepen, in combinatie met studio's/werkplekken voor audiovisueel ontwerpers;
4. Eventueel (afhankelijk van voorwaarden en wensen) huisvesting van drie bestaande broedplaatsen;
5. Continuering Energiekas (voor ten minste 10 jaar);
6. Toevoeging van een ontmoetingsplek voor de buurt;
7. Optioneel kunnen als onderdeel van het project ook atelierwoningen worden toegevoegd als onderdeel van de businesscase van de nieuwe exploitant;
8. Betrekken van de programmering van de buitenruimte in het project, op een wijze die bijdraagt een sociale versterking van de buurt en klimaatdoelen.

**Kaders**

De gemeente heeft niet de middelen om zelf te ontwikkelen, maar wenst wel grip te houden op de cultureel-maatschappelijke invulling van de locatie. Met de wethouder Cultuur is besproken dat het volgende scenario het meest kansrijk lijkt.

De erfpachter en exploitant verbouwt het pand en verhuurt het deels aan cultureel-maatschappelijke organisaties. In dit geval is het uitgeven van een recht van erfpacht het meest voor de hand liggend, want het gunstigst voor geïnteresseerde investeerders in verband met afschrijving van verbouwingkosten. De gemeente kan bij de uitgifte in erfpacht erfpachtsvoorwaarden opleggen aan de erfpachter en daarmee voorwaarden stellen aan een deel van de invulling en het gebruik van de locatie voor cultureel-maatschappelijke functies.

De hoeveelheid vierkante meters die voorbehouden kunnen worden voor niet-commerciële culturele en maatschappelijke functies hangen af van de culturele en maatschappelijke huurprijzen die de gemeente wenst te hanteren en de gewenste invulling, maar het gaat om minimaal de helft van de oppervlakte van in totaal circa 7.808 m2. Indien nodig voor de business case is ook een gedeeltelijke invulling met atelierwoningen nog een optie.

In de uitgifteovereenkomst kan worden vastgelegd dat de gemeente altijd het eerste recht op terugkoop behoudt, waarmee doorverkoop kan worden tegengegaan en er tegen gunstige condities kan worden teruggekocht (aankoopprijs, vermeerderd met de investeringen en normale afschrijftermijnen). Ook kan hierin worden geregeld dat de gemeente toestemming moet verlenen voor nieuwe gebruikers, dat de gebruikers onder de huidige of vergelijkbare condities hun activiteiten kunnen doorzetten, dat de nieuwe exploitant geen gebruik kan maken van structurele (cultuur)subsidies en dat dit ook geldt voor de huidige gebruikers, etc.

De betrokkenen en omwonenden hebben dringend behoefte aan een snelle verandering in de situatie rond de Helena en staan sympathiek tegenover een exploitant die de culturele en maatschappelijke functies behoudt en uitbreidt.

De precieze invulling (inclusief het al dan niet kunnen blijven van de huidige huurders) zal afhangen van de keuzes die de toekomstige exploitant gaat maken, maar de gemeente kan bij de aanbestedingsprocedure en uitgifte van het recht van erfpacht criteria stellen aan de invulling van het deel van het pand dat de exploitant niet zelf gebruikt. Dat betekent dat minimaal de helft van het pand gereserveerd kan worden voor niet-commerciële kunst en cultuur, voor creatieve ondernemers (onder andere audiovisueel ontwerpers) en maatschappelijke functies, zoals een huiskamer voor de buurt. Daarnaast gaan we uit van een aantrekkelijke horecavoorziening voor de gebruikers van het pand én de buurt. De Energiekas kan voor langere tijd op het dak blijven en werk maken van een verbinding met de buurt en het plantsoen.

Bij voorkeur blijft er plaats voor de broedplaatsen Billytown, Ruimtevaart en Hgtomi Rosa en de bibliotheek, zij het met minder ruimte dan zij nu hebben.

In de tender die wordt gepubliceerd kunnen inschrijvers punten winnen met de beschrijving van het concept, de businesscase, de trackrecord van de inschrijver, etc.

### **Proces**

Het uitgeven in erfpacht verloopt via een openbare aanbestedingsprocedure waarmee wordt voldaan aan de regels van het Didam-arrest. In deze aanbestedingsprocedure kunnen zowel kwalitatieve als kwantitatieve voorwaarden worden opgenomen. De tenderjury beoordeelt de inschrijvingen op de criteria die aan de voorkant zijn bepaald.

De waarde van de opstal zal moeten worden bepaald nadat is vastgesteld welke functies behouden moeten blijven en hoeveel huur deze organisaties kunnen dragen en wat het effect wordt op de businesscase van de nieuwe eigenaar.

OCW stelt de kaders op met het PvE van de beoogde functies en gebruikers en brengt in kaart wat het ruimtebeslag is en wat de huidige gebruikers bijdragen aan de huisvestingslasten. OCW is tevens verantwoordelijk voor de communicatie naar de gebruikers toe en het bestuurlijke proces.

De tender wordt uitgevoerd door CVDH. Samen met CVDH wordt bepaald wat het pand – dat kampt met ernstig achterstallig onderhoud – zou moeten opbrengen.

### **Planning**

- Juli 2024: Collegebesluit
- September 2024: Tender publiceren
- Eind 2024: Besluit tender