

## NOTA VAN INLICHTINGEN 2 – N.A.V. BEZICHTIGING

<b>Datum</b>	19 september 2025
<b>Betreft</b>	Inlichtingen 2
<b>Verkoopprocedure</b>	Helena van Doeverenplantsoen 3 Den Haag
<b>Uitvrager</b>	Gemeente Den Haag

### Mededelingen vanuit de gemeente:

<i>Initiatiefnemers Energiekas</i>	<i>Op pagina 15 van het verkoopdocument zijn de achternamen van de initiatiefnemers van de Energiekas verwisseld. De initiatiefnemers zijn Iris Schutte en Erik de Jong.</i>
<i>Vernieuwing dak en buitenunits installaties</i>	<i>Het dak van De Helena is aan vervanging toe evenals alle installaties in het pand. In dat kader moeten er in de toekomst werkzaamheden aan het dak plaatsvinden, ook zullen er buitenunits van de installaties op het dak geplaatst moeten worden. Alle opstallen van de Energiekas zijn verplaatsbaar. Ten aanzien van de werkzaamheden aan het dak en de buitenunits dient de erfpachter dit in goed overleg met de Energiekas te regelen.</i>
<i>Strippen tot casco</i>	<i>De installaties van De Helena en de gevel zijn aan het eind van hun levensduur.</i>
<i>Suggesties/vragen ten aanzien van de verkoopprocedure</i>	<p><i>Indien u als geïnteresseerde suggesties heeft ten aanzien van het verbeteren van de verkoopprocedure en/of de gestelde kaders en randvoorwaarden, dan nodigt de gemeente u uit deze suggesties met haar te delen via de 'Berichtenmodule' van TenderNed ofwel via de 'Vraag/antwoord-module'. Let wel: eventuele suggesties mogen geen wezenlijke wijziging van de verkoopprocedure opleveren, omdat de gemeente dan gehouden is de procedure opnieuw in de markt te zetten.</i></p> <p><i>Ook als u na de inlichtingenronde vragen heeft, bijvoorbeeld bij de uitwerking van uw aanmelding, nodigt de gemeente u uit om deze te stellen via de 'Berichtenmodule' van TenderNed. De gemeente kan tot 10 dagen voor de sluitingsdatum van de concept aanmelding vragen van geïnteresseerden beantwoorden.</i></p> <p><i>De gemeente reageert schriftelijk via TenderNed op eventuele suggesties en vragen. Alle mondeling gegeven informatie bindt de</i></p>

	<i>gemeente niet.</i>
<i>Mobiliteit</i>	<i>De gemeente realiseert zich dat mobiliteit een heikel punt is, zowel als het gaat om het auto- als het fietsparkeren. In de planuitwerkingsfase (gedurende de looptijd van de voorovereenkomst) zal hiertoe op basis van het definitieve plan een oplossing gevonden moeten worden in de samenwerking met de gemeente.</i>
<i>Tijdelijke huisvesting atelierhouders</i>	<i>Uit het verkoopdocument (paragraaf 2.3.) volgt: "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." De verduurzaming van de locatie aan de Prinsegracht loopt vertraging op, waardoor dit gebruik mogelijk moet worden verlengd voor een deel of de rest van 2026. Indien verlenging van het gebruik noodzakelijk is, dan is de gemeente hiertoe bereid, tenzij dit onverhoopt een probleem voor de winnaar oplevert. Gelet op de 12 maanden planuitwerkingsperiode, die benodigd is voor de winnaar om te komen tot een definitieve businesscase uit de voorovereenkomst, is de verwachting dat dit geen probleem oplevert.</i>

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Planuitwerkingsfase	Wat gebeurt er als de winnaar van de verkoopprocedure in de planuitwerkingsfase niet tot een haalbaar plan komt?	Het plan van de winnaar wordt door hem verder uitgewerkt in samenwerking met de gemeente. Hierin vormt de visie van de winnaar het vertrekpunt. Als de winnaar niet tot een haalbaar plan komt, dan wordt de voorovereenkomst ontbonden. De nummer 2 in de verkoopprocedure krijgt dan de kans om op basis van de door hem ingediende visie samen met de gemeente de planuitwerkingsfase te doorlopen. Zie ook paragraaf 6.3. van het verkoopdocument.

2	Taxatie	Waarom wordt de taxatie pas aan het einde van de planuitwerkingsfase gedaan? Dit zorgt voor een 'blinde vlek' in deze verkoopprocedure, omdat er geen geobjectiveerde prijs als uitgangspunt wordt genomen.	<p>Het realiseren van de culturele- en maatschappelijke doelstellingen, zoals beschreven in paragraaf 1.1. en 1.2. van het verkoopdocument is voor de gemeente het belangrijkste in deze opgave. De prijs is hieraan ondergeschikt.</p> <p>De taxatie volgt op het in de planuitwerkingsfase uitgewerkte definitieve plan waarin de toekomstige invulling en toekomstige planologische situatie als uitgangspunt gelden. Zie ook paragraaf 2.4. van het verkoopdocument: <i>"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."</i></p>
3	Prijs	Geldt er een ondergrens voor de prijs van zowel de erfpachtcanon als de koopsom voor het vastgoed? En wat als hier een negatieve waarde uit volgt gelet op de hoge investeringskosten?	Er geldt geen ondergrens voor zowel de afkoopsom van het vastgoed als de erfpachtcanon. Voorwaarde is wel dat dit geen negatieve waarden betreft en geen ongeoorloofde staatssteun oplevert. Er geldt voor beide een waarde van € 1,- of hoger.
4	Prijs	Is de grondprijzenbrief 2025 van de gemeente van toepassing?	De grondprijzenbrief 2025 is niet van toepassing op deze opgave.
5	Eigendomssituatie	Zijn het pand en de grond aparte erfpachtconstructies?	De grond wordt uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht, hiertoe wordt geen afzonderlijk recht van opstal gevestigd. Erfpacht is het recht om grond en opstallen die eigendom zijn van een ander (de erfverpachter/de gemeente) gedurende een bepaalde periode te gebruiken en te houden, in ruil voor een periodieke vergoeding (de canon).

6	Erfpachtcanon	Als het pand wordt gerenoveerd gaat de grondwaarde omhoog. Geldt dit dan ook voor de erfpachtcanon?	Voor de taxatie wordt uitgegaan van de toekomstige invulling. De prijs wordt éénmalig vastgesteld en gaat daarmee niet omhoog als de waarde van het vastgoed nadien stijgt. Het recht van erfpacht wordt eeuwigdurend uitgegeven, om deze reden wordt er niet gewerkt met een restwaardeclausule. Zie ook het antwoord bij vraag 2.
7	Wijziging omgevingsplan	In deze procedure lopen een privaatrechtelijk spoor (uitwerken plan o.b.v. voorovereenkomst en vervolgens aangaan erfpachtovereenkomst) en een publiekrechtelijk spoor (wijziging omgevingsplan / aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA) parallel. Wat is hier op de visie van de gemeente?	Met de verkoopprocedure is de gemeente vanuit privaatrechtelijk oogpunt voornemens om medewerking te verlenen aan de wijziging van het planologisch regime voor De Helena binnen de kaders en randvoorwaarden zoals omschreven in het verkoopdocument. Om de beoogde nieuwe invulling juridisch-planologisch mogelijk te maken is er hoe dan ook een planologische wijziging nodig, waarbij de gemeente dient te handelen conform haar publiekrechtelijke bevoegdheid. De gemeente heeft er bewust voor gekozen het planologische regime pas te wijzigen als het plan van de winnaar bekend is. Er kan dan gewerkt worden met een omgevingsvergunning voor een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) op basis van het concrete bouwplan van de winnaar. Het risico op bezwaar en beroep hiertegen kan de gemeente niet wegnemen voor de geïnteresseerden.

8	Visie op de opgave	Indien er in de planuitwerkingsfase door de winnaar te veel wordt afgeweken van de initiële visie op de opgave, heeft de gemeente dan de mogelijkheid om de samenwerking te beëindigen?	Ja, de gemeente heeft deze mogelijkheid. De planuitwerking moet plaatsvinden met de ingediende visie als vertrekpunt en binnen de spelregels, zoals opgenomen in het verkoopdocument. Zowel de visie als het verkoopdocument maken onderdeel uit van de voorovereenkomst. Als hiervan te veel wordt afgeweken, waardoor een plan ontstaat dat teveel afwijkt van de visie en/of niet meer pas binnen de kaders en randvoorwaarden van de verkoopprocedure, dan kan de samenwerking worden beëindigd door de gemeente.
9	Onderzoeken	Zijn er onderzoeken uitgevoerd naar asbest en/of flora en fauna?	Beide onderzoeken zijn niet door de gemeente uitgevoerd. Het is aan de winnaar om deze onderzoeken uit te voeren. Ten aanzien van flora en fauna wordt gemeld dat er vleermuizen aanwezig zijn in de nabijheid van de locatie.
10	Brandmeldinstallatie	Is de brandmeldinstallatie in het gebouw vernieuwd?	<p>In 2022-2023 zijn de BMI/OAI zijn in opdracht van de gemeente vervangen door firma Eektravon BV. De nieuwe tekeningen hiervan zijn gedeeld via TenderNed onder 'Documenten' → 'Inlichtingen bezichtiging' → 'Informatie brandmeldinstallatie.'</p> <p>Het onderhoud van de BMI/OAI inclusief de beheerstaken en abonnementen worden in opdracht van de gemeente uitgevoerd door de firma Elektravon BV.</p>

10	Fietsenkelder	De fietsenkelder is momenteel in gebruik door de Johan de Witt scholengroep. Wat zijn hierover de afspraken met hen wanneer De Helena een andere functie krijgt?	Johan de Witt scholengroep maakt gebruik van de fietsenkelder in De Helena zolang dit nog mogelijk is. De Scholengroep is er van op de hoogte dat De Helena via een tender aangeboden wordt aan de markt en dat zij hiervan gebruik kunnen maken totdat het pand wordt overgedragen / in erfpacht wordt uitgegeven. De Scholengroep weet ook dat het gebruik eindig is en dat zij zelf na moet denken over een oplossing voor de toekomst. Het gebruik van de fietsenstalling valt onder het risico c.q. de verantwoordelijkheid van de Johan de Witt Scholengroep en bij verkoop van het pand is de gemeente (of de erfpachter) niet verantwoordelijk voor het aanbieden van een andere (veilige) fietsenstallingsfaciliteit.
11	Fietsenkelder	Met welke reden zijn er reparaties uitgevoerd aan het beton in het plafond van de fietsenkelder?	Over de reparaties aan het plafond is bij de gemeente niets bekend. Ook navraag bij de schoolbestuurder van de Johan de Witt scholengroep heeft hierover geen informatie opgeleverd.
12	Mobiliteit	Welke afkoopregelingen voor mobiliteit (fiets- en autoparkeren) zijn van toepassing?	<b>Fietsparkeren:</b> in de huidige beleidsregels fietsparkeernormen (RIS290485) wordt een mogelijkheid tot afkoop geboden indien realisatie op eigen terrein onmogelijk is. Zoals aangegeven zal binnenkort een nieuwe nota verschijnen. De gemeente treedt na toewijzing graag in overleg met de winnaar over de inzet van de bestaande of de realisatie van nieuwe fietsparkeerplaatsen. Zie verder de mededelingen op pagina 1 en 2.

13	Ideaalbeeld gemeente	Wat is het ideaalbeeld van de gemeente voor de toekomstige invulling van De Helena?	De gemeente is niet uit op financieel gewin. Het behalen van de (maatschappelijke) doelstellingen zoals beschreven in paragraaf 1.1. en 1.2. van het verkoopdocument zijn het belangrijkste voor de gemeente. Het gebouw moet een prettige uitstraling krijgen en zorgen voor meer levendigheid en verbinding in de buurt.
14	Doelgroep(en)	Wat zijn de toekomstige doelgroepen?	<b>Filmtheater:</b> film liefhebbers waar nu nog te weinig of niet voor wordt geprogrammeerd <b>Bedrijfsruimten:</b> mensen werkzaam in de audiovisuele sector; Broedplaatsen: kunstenaars, bezoekers exposities; <b>Maatschappelijke ruimte:</b> buurtbewoners.
15	Constructietekeningen	Kunnen wij constructietekeningen ontvangen, met name die voor het dak (maar graag alle constructietekeningen die er zijn)?	Deze zijn opgevraagd bij de architect van De Helena. Zodra deze beschikbaar zijn, worden ze gedeeld via TenderNed. N.B. het auteursrecht van het ontwerp van De Helena berust bij Gortemaker Algra Feenstra architecten uit Rotterdam.
16	Goedgekeurde bouwaanvraagtekeningen	Kunnen wij de goedgekeurde bouwaanvraagtekeningen betreffende het dak ontvangen, we menen ook dat daar een extra trap is gerealiseerd?	Ja, deze zijn als bijlagen (3 documenten) gedeeld via TenderNed bij dit inlichtingendocument.
17	Installatietekeningen	Kunnen wij alle beschikbare installatietekeningen ontvangen?	Ja, deze zijn als bijlagen (5 dwg bestanden) gedeeld via TenderNed bij dit inlichtingendocument. Let wel, de gemeente weet niet hoe actueel deze nog zijn.
18	Starthuur broedplaatsen	Wat wordt bedoeld met een 'starthuur' voor de broedplaatsen? Is er een mogelijkheid dat uit het nieuwe broedplaatsenbeleid een lagere dan wel hogere huur volgt?	Met het nieuwe broedplaatsenbeleid wordt gericht op een bandbreedte van tussen de € 45 - € 65 per vierkante meter bvo.

20	Contract Energiekas	Kunnen wij het huurcontract van Energiekas ontvangen, om te begrijpen welke afspraken er zijn gemaakt welke wij over zullen moeten nemen?	De huurovereenkomst kan na de toewijzing met de winnaar gedeeld worden. Voor nu wordt de Didam-publicatie gedeeld via TenderNed als bijlage bij dit inlichtingendocument. De huurovereenkomst met de EnergieKas heeft enkel betrekking op het gebruik van het dak.
21	Contactpersoon huiskamer van de buurt	Kunnen wij contactgegevens ontvangen van de contactpersoon voor de huiskamer van de buurt, zodat wij hun wensen kunnen meenemen?	Ja, dat is Misja Andriol, wijkmanager Centrum. E-mail: <a href="mailto:misja.andriol@denhaag.nl">misja.andriol@denhaag.nl</a> Telefoon: +31618416870