

## NOTA VAN INLICHTINGEN 3

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

### Mededelingen vanuit de gemeente:

*Constructieve werktekeningen*

*De constructieve werktekeningen zijn als bijlagen bij dit inlichtingendocument op TenderNed gedeeld.*

*Disclaimer: de constructieve werktekeningen van het gebouw gelegen aan het Helena van Doeverenplantsoen in Den Haag zijn vervaardigd door de ontwerpend constructeur, voorafgaand aan de uitvoering/realisatie. Deze tekeningen worden as/is geleverd: de ontwerpend constructeur is niet verantwoordelijk voor mogelijke verschillen tussen deze tekeningen en de actuele situatie ter plaatse. Mogelijke aanpassingen voorafgaand of tijdens de uitvoering als ook aanpassingen aan het casco na oplevering zijn niet verwerkt op deze tekeningen.*

Nr.	Onderwerp	Vraag	Antwoord
1	Overzicht kosten pand	We hebben een overzicht van de huidige kosten van het pand nodig. Kunt u dat verstrekken?	Een overzicht van de kosten (tot en met 29 september 2025 geboekt) is als bijlage gedeeld met dit inlichtingendocument in TenderNed.
2	Behoud broedplaatsen	Er staat "waar mogelijk" behouden van broedplaatsen. Kan de gemeente daar een harde eis van maken?	Nee, de gemeente ziet geen aanleiding om van het collegebesluit af te wijken en de voorwaarden van de tender aan te passen.
3	Behoud broedplaatsen	en zoja om hoeveel m2 gaat dat dan minimaal?	Niet van toepassing.
4	Behoud broedplaatsen	en zoja om hoeveel m2 gaat dat dan minimaal?	Niet van toepassing.

5	Sluiten overeenkomst	5.6.3 stap 5: a) Wat is de uiterlijke datum voor het sluiten van de overeenkomst en over welke overeenkomst gaat het hier? b) indien deze uiterlijke datum wordt overschreden, wat zijn dan de criteria op basis waarvan een overeenkomst niet met de nummer 2 wordt gesloten?	<p>a) Het gaat hier om het sluiten van de voorovereenkomst. Deze wordt zo spoedig mogelijk na de definitieve toewijzing gesloten met de winnaar.</p> <p>b) Er is geen uiterste datum voor het aangaan van de overeenkomst, anders dan zo spoedig mogelijk na de definitieve toewijzing. Als het aangaan van de voorovereenkomst met de winnaar onredelijk lang duurt, dan kan de gemeente terugvallen op het bepaalde in paragraaf 6.5 van het verkoopdocument: <i>“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. <b>Fout! Gebruik het tabblad Start om RefOpdrachtgever toe te passen op de tekst die u hier wilt weergeven.</b> 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.”.</i></p>
6	Filmtheaterexploitant	Hoe komt het dat de gemeente zoekt naar een filmtheaterexploitant terwijl er eigenlijk naar een vastgoedontwikkelaar wordt gevraagd?	De gemeente is op zoek naar een geschikte exploitant van een filmtheater en wil dit voor lange termijn borgen. Daar is vastgoedontwikkeling voor nodig, maar de gemeente legt het primaat bij de exploitatie. Het selecteren van een vastgoedontwikkelaar brengt meer onzekerheid met zich mee over exploitatie na realisatie.
7	Gebruikskosten Helena	Wat zijn de per kostenpost uitgesplitste kosten per jaar voor het huidige gebruik van het pand (energie, licht etc)	Een overzicht van de kosten (tot en met 29 september 2025 geboekt) is als bijlage gedeeld met dit inlichtingendocument in TenderNed.
8	Fietsparkeren	2.7.3 fietsparkeren. Als het fietsparkeren wordt afgekocht, waar en hoe gaat de gemeente het fietsparkeren rondom de Helena dan oplossen?	Er is nog geen alternatief in beeld, hierdoor is het niet zeker dat afkoop mogelijk is. Gebruik van de bestaande fietsenkelder al dan niet in combinatie met uitbreiding van fietsnietjes door de erfpachter of de realisatie van een nieuwe publieke fietsenstalling behoort tot de mogelijkheden. In de planuitwerkingsfase geven de winnaar en de gemeente dit verder samen vorm.
9	Parkeren	2.7.2 parkeernormen. De wijk heeft bijzonder hoge parkeerdruk (zie pilot hoogste tarief). Hoe gaat de gemeente het parkeren rondom de Helena oplossen bij het afkopen van de parkeerplaatsen?	Dit zal binnen de bestaande publieke parkeergarages in de binnenstad moeten worden opgelost. Dit behoeft aandacht in de planuitwerkingsfase. Een eventuele afkoopsom van de parkeerplaatsen komt voor rekening van de winnaar/erfpachter. Indien mogelijk wordt met deze kosten aan de zijde van de erfpachter rekening gehouden in de taxatie.

10	Beoordeling	<p>3.3.2 Beoordeling. Kunt u elk van de beoordelingsniveaus preciezer omschrijven zodat onafhankelijk te toetsen is wat de kwaliteit van een antwoord is? Wat mist bijvoorbeeld een antwoord dat “goed” aansluit op de opgave tov een antwoord dat “heel goed” aansluit?</p>	<p>Bij de beoordeling van de aanmeldingen wordt gebruik gemaakt van een kwalitatieve beoordelingssystematiek, zoals weergegeven in de beoordelingsmatrixen uit paragraaf 3.3.2. van het verkoopdocument. De niveaus “onvoldoende”, “voldoende”, “ruim voldoende”, “goed” en “heel goed” geven richting aan de beoordeling van de mate waarin de visie van een geïnteresseerde aansluit op de opgave. Kennelijk is deze omschrijving nog onvoldoende concreet voor de geïnteresseerde. Om de transparantie in de beoordeling te bevorderen, worden de beoordelingsniveaus als volgt nader gekarakteriseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Onvoldoende:</b> De aanmelding sluit niet of nauwelijks aan op de gestelde opgave. Essentiële onderdelen ontbreken of zijn niet relevant uitgewerkt.</li> <li>• <b>Voldoende:</b> De aanmelding voldoet aan de minimale eisen en sluit in redelijke mate aan op de opgave. Er is sprake van een basale invulling zonder onderscheidende elementen.</li> <li>• <b>Ruim voldoende:</b> De aanmelding voldoet aan de minimale eisen en sluit inhoudelijk in ruime mate aan op de opgave. Er is sprake van een degelijke invulling, echter zonder uitgesproken onderscheidende elementen die bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente.</li> <li>• <b>Goed:</b> De aanmelding voldoet volledig aan de eisen en sluit inhoudelijk goed aan op de opgave. Er zijn duidelijke kwaliteiten zichtbaar die bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente.</li> <li>• <b>Heel goed:</b> De aanmelding overstijgt de gestelde eisen en sluit uitstekend aan op de opgave. Er is sprake van een overtuigende en onderscheidende invulling met aantoonbare meerwaarde op meerdere relevante aspecten.</li> </ul> <p>De beoordeling wordt gebaseerd op een integrale afweging van de inhoudelijke kwaliteit van de aanmelding c.q. de visie. De gemeente behoudt zich het recht voor om binnen de kaders van deze systematiek een eigen professionele oordeelsvorming toe te passen. De tabellen uit paragraaf 3.3.2. van het verkoopdocument dienen als richtlijn, maar vormen geen limitatieve of mechanische scoremethodiek.</p>
----	-------------	--	---

11	Beoordeling visie	<p>Bij de beoordeling is in de uitleg beoordeling steeds een combinatie van een oordeel over de visie en een oordeel over de visie - wensen gecombineerd. In werkelijkheid kan de visie erg goed zijn, maar de visie - wensen slechts voldoende. Die score is nu uitgesloten. Wij verzoeken een puntentelling waarbij het oordeel over de visie per onderdeel apart wordt gemaakt ten opzichte van het oordeel over de wensen - visie van datzelfde onderdeel. Indien ons verzoek niet wordt gehonoreerd, hoe wordt dan met bovenstaande situatie omgegaan bij de beoordeling?</p>	<p>De beoordeling vindt plaats op basis van de 'visie-wensen' (van de gemeente) uit paragraaf 3.3.1. van het verkoopdocument. De visie is dus alleen goed als deze goed aansluit bij de wensen van de gemeente. Zie ten aanzien van de puntentelling het antwoord op vraag 10. De beoordeling vindt per onderdeel integraal plaats en niet aan de hand van een onderverdeling in sub-beoordelingscriteria voor de verschillende wensen. De visie moet voldoen aan de eisen, zoals opgenomen in paragraaf 3.3 (knock-out). Als de onderwerpen, zoals in deze paragraaf opgenomen niet terug komen in de visie, dan wordt de geïnteresseerde uitgesloten van deelname.</p>
----	-------------------	--	--

12	Samenstelling beoordelingscommissie	<p>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. a) We stellen voor dat één van de twee domeinmedewerkers OCW Cultuur een medewerker Broedplaatsen is, om te waarborgen dat de belangen van de broedplaatsen in het pand voldoende worden geborgd en in deze afwegingen ook de opgave voor de stad te kunnen betrekken wanneer de broedplaatsen elders nieuwe plekken moeten krijgen. b) Wij stellen voor dat er een buurtbewoner deel neemt in de beoordelingscommissie conform de in dit document gestelde participatie eisen van regievoeren en (mee)beslissen. c) Indien u deze suggestie niet oppakt: op welke wijze kunnen buurtbewoners dan regievoeren en (mee)beslissen op de belangrijkste keuze van de toekomst van het pand en de impact daarvan voor de wijk?</p>	<p>a) De beoordeling van de aanmeldingen vindt plaats door een beoordelingscommissie, die door de gemeente is samengesteld, (in principe) zoals aangegeven in het verkoopdocument. De gemeente heeft zorgvuldig nagedacht over de samenstelling hiervan. De samenstelling, professie en werkwijze van deze commissie vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente als verkoper. De gemeente heeft het recht om de commissie naar eigen inzicht in te richten, waarbij deskundigheid en zorgvuldigheid voorop staan. De commissie kan ondersteund worden door adviseurs. De beoordelingscommissie komt in gezamenlijkheid/consensus tot een integrale beoordeling van de vijf beoordelingscriteria. De samenstelling van de commissie is geen onderwerp van overleg of beïnvloeding door geïnteresseerden.</p> <p>b) Conform de motie ‘Laat participatie meewegen in een tender’ wordt de winnaar verplicht om de buurt te betrekken bij de planvorming, dit volgt in de planuitwerkingsfase. In zijn visie moet een geïnteresseerde laten terugkomen hoe hij de buurt en de huidige gebruiker(s) van De Helena in de planuitwerkingsfase betreft.</p> <p>Hiermee is deelname in de selectiecommissie door buurtbewoners uitgesloten. Bovendien is de samenstelling van de commissie is geen onderwerp van overleg of beïnvloeding door geïnteresseerden.</p> <p>c) Zie het antwoord onder b., in de planuitwerkingsfase.</p>
13	Samenstelling beoordelingscommissie	<p>Wij stellen voor dat er een portefeuillemanager voor het sociaal domein opgenomen wordt in de beoordelingscommissie, mede gezien de gespecificeerde overige functies voor het pand (cultureel-maatschappelijk).</p>	<p>De samenstelling van de commissie is geen onderwerp van overleg of beïnvloeding door geïnteresseerden.</p>
14	Gelijke score	<p>5.6.2 Beoordelingsproces stap 5 Gelijke Score. Het is gebruikelijk om bij een gelijke stand eerst te kijken naar de hoogste score op één of twee prioriteitsonderdelen voordat er geloot wordt. Bent u bereid deze hier aan te geven en toe te passen als tussenstap?</p>	<p>De gemeente is bereid dit als volgt aan te passen: <i>“Bij een gelijke eindscore geven achtereenvolgens de (hoogste) score op de Programmatische invulling, Businessplan, Transformatie bestand vastgoed, Ruimtelijke aspecten en Aanpak planuitwerkingsfase de doorslag. In het uiterste geval wordt er geloot tussen de betreffende gelijk geëindigde Geïnteresseerden.”.</i></p>

15	Taxatie	2.4 Op basis waarvan wordt de getaxeerde verkoopprijs verdeeld in een grond- en opstalcomponent?	Dit is aan het oordeel van de taxateur.
16	Businesscase en taxatie	2.4 In de planuitwerkingsfase moet een realistische businesscase gerealiseerd worden, waarbij de verkoopprijs onderdeel is van de haalbaarheid. De verkoopprijs wordt echter pas vastgesteld nadat de businesscase definitief is. Hoe gaat de gemeente om met een verschil tussen de in de businesscase opgenomen verkoopprijs en de later getaxeerde waarde? Wanneer de getaxeerde waarde de businesscase onhaalbaar maakt, wordt dan direct de volgende in de wachtkamer uitgenodigd, of wordt er na de 18 maanden nog een extra termijn voor het aanpassen van de businesscase ingelast, en hoe lang is die termijn?	In het onverhoopte geval dat, dan volgt in afstemming met de winnaar alsnog een nader te bepalen periode om tot overeenstemming over de verkoopprijs en/of de business case te komen, mits er zicht is op overeenstemming tussen partijen.
17	Aansluiting elektra	2.6.2 Aansluiting electra. Bij de startbijeenkomst is aangegeven dat er extra capaciteit in de aansluiting is aangevraagd. Welke extra capaciteit bovenop de 51kW betreft het en wanneer wordt deze extra aansluiting gerealiseerd?	Er is 300kW aangevraagd. Er is nog geen informatie van Stedin over de toekenning hiervan.
18	Verduurzaming	2.7.5: "Tot 2025 is de Locatie vervolgens vrijgesteld van verdere verduurzamingsverplichtingen en controles." Mogen we aannemen dat dit geldt tot aan het afronden van het gehele verbouwproces?	Er is sprake van een verschrijving in het verkoopdocument, dit moet het jaartal 2050 zijn.
19	Gebruik Energiekas tijdens verbouwing	2.9.1: "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." Hebben we genoeg aan deze formulering of willen we deze aanscherpen?	Het is aan de erfpachter om hierover in de toekomst concrete afspraken te maken met De Energiekas. Wetende dat het niet mogelijk is om de verbouwing uit te voeren zonder tijdelijke verplaatsing van de kas.

20	Bestaande bioscopen	1.1 Doel verkoop. "...die een aanvulling vormt op de bestaande bioscopen en het Filmhuis Den Haag." Welke afspraken heeft Gemeente Den Haag met bestaande bioscopen (zoals Pathe en Filmhuis) gemaakt waar zij zich aan moet houden bij het zoeken naar de filmexploitant uit deze verkoopprocedure?	Er zijn geen afspraken gemaakt met bioscoopexploitanten.
21	Duurzaamheid	2.7.5 Duurzaamheid. Wij verzoeken u de volgende zin op te nemen in het verkoopcontract en dat in de beantwoording hier te bevestigen: "De Energiekas krijgt de optie om de isolatie en het groot onderhoud van het dak met de door de Winnaar gekozen isolatiewaarde zelf uit te voeren voor het marktconforme budget van het door de Winnaar in het bouwplan opgenomen dakisolatie en groot onderhoud van het dak."	De gemeente kan dit niet toezeggen. Het is aan de erfpachter om hierover t.z.t. al dan niet afspraken te maken met De Energiekas.
22	Vraagstelling visie	3.3.1 visie (pag 23) en wensen en visie (24). De programmatische invulling is in acht elementen omschreven in paragraaf 1.2 De opgave. De vraagstelling in visie (pag 23) en wensen en visie (24) lijkt zich op een van deze acht elementen te focussen. Wij verzoeken op beide plekken om een nieuwe en bredere invulling van de beoordelingscriteria onder '1. Programmatische invulling', die wel recht doet aan de programmatische invulling zoals in uw opgave omschreven. Bijvoorbeeld door in acht vragen elk van de elementen apart uit te vragen.	Het gaat de gemeente uiteindelijk om de integraliteit van de visie. Ook de onderdelen, zoals genoemd onder de opgave in paragraaf 1.2 worden op hoofdlijnen betrokken bij de beoordeling van de visie op de omschreven wensen. Onder paragraaf 3.3.1. van het verkoopdocument valt te lezen waar het primaat voor de gemeente ligt in de beoordeling van de programmatische invulling.
23	Ervaring filmtheater	3.3.1 wensen en visie. "De Geïnteresseerde heeft veel aantoonbare, relevante en recente kennis/ervaring met de exploitatie van een filmtheater." Deze ervaring wordt al vereist in de referentie. Op deze manier telt de ervaring dubbel mee. We verzoeken u deze vraag te schrappen.	Dat is niet juist. In de referentie-eis telt deze ervaring als knock-out criterium om de geschiktheid van een partij te beoordelen. De inhoudelijke kwalitatieve beoordeling (met punten) van de ervaring van de filmtheaterexploitant vindt plaats op basis van de visie.

24	Ervaring filmtheater	3.3 beoordelingscriteria. "Vraag 1 e. In hoeverre heeft u aantoonbare ervaring met het programmeren van een filmtheater, niet zijnde een bioscoop? " Deze ervaring wordt al vereist in de referentie. Op deze manier telt de ervaring dubbel/trippel mee. We verzoeken u deze vraag te schrappen.	Dat is niet juist. Zie het antwoord op vraag 23.
25	Ervaring transformatie bestaand vastgoed	3.3 beoordelingscriteria: " 3. Transformatie bestaand vastgoed a. Welke aantoonbare ervaring heeft u met het transformeren van vastgoed met een maatschappelijke en/of culturele invulling? " Deze ervaring wordt al vereist in de referentie. Op deze manier telt de ervaring dubbel mee. We verzoeken u deze vraag te schrappen.	Dat is niet juist. Zie het antwoord op vraag 23.
26	Verplaatsen sluitingstermijn indienen concept aanmelding	De periode tussen het beantwoorden van vragen en de inleverdatum is vrij kort. Om een goede inschrijving te realiseren stellen we voor om a) de deadline te verschuiven naar 27 oktober en b) de rest van de procedure evenredig mee naar achter te schuiven.	De gemeente ziet geen aanleiding om de planning te wijzigen op basis van de gestelde vragen. De antwoorden op deze vragen veranderen immers niets aan de opgave c.q. aan de gevraagde visie.
27	Bezwaarperiode	De voorgenomen datum voor voorlopige gunning is op 17 december vastgesteld. Hierdoor valt de 20 dagen bezwaarperiode in de kerstvakantie. Kunt u de deadline verschuiven naar begin januari danwel de bezwaarperiode verlengen naar 19 januari?	Ja, de gemeente is bereid de bezwaarperiode te verlengen tot en met 19 januari 2026.
28	Extra vragenronde	Ervaring leert dat het vaak zinvol is om vragen te stellen over de Nota van Inlichtingen. Kunt u een tweede vragenronde in lassen in de procedure na het ter beschikking stellen van de Nota van Inlichtingen?	Nee, in de dialoogronde kunnen nog vragen worden gesteld.

29	Gebruiksrechten De Energiekas	2.3 Gebruiksrechten “De Energiekas is een initiatief van Erik Schutte en Iris de Jong...” We nemen aan dat bedoeld is niet alleen de huurovereenkomst maar ook de activiteiten van de Energiekas te beschermen. Kunt u ook de 24/7 toegang tot het dak en de lift, en de toiletruimtes, de kantoorimeters (50m2), het aangrenzende dak(terras) en het warmtelab (80m2) opnemen in het verkoopdocument als voor Energiekas te behouden ruimte binnen de Helena?	Het gaat om het gebruik door de Energiekas, zoals omschreven in de huurovereenkomst. Over het gebruik van andere ruimten dan het dak is niets in het huurcontract vermeld. Over hetgeen tussen één van de huurders/gebruikers van De Helena en Stichting De Helena als ‘onderhuurder’ is geregeld doet de gemeente geen toezeggingen. Voor activiteiten die buiten de afspraken van de huurovereenkomst vallen, zal Stichting De Helena afspraken moeten maken met de erfpachter. Voortzetting van deze activiteiten door de erfpachter kan niet worden gegarandeerd. De toegang tot de toiletten kan de gemeente wel toezeggen, middels een verplichting voor de erfpachter.
30	Niet aanbestedingsplichtig	1.4 disclaimer: “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.” a) Op welke gronden meent de gemeente dat deze verkoop niet aanbestedingsplichtig is?	Er is geen sprake van een overheidsopdracht als bedoeld in de Aanbestedingswet 2012.

31	Planuitwerking	<p>2.4 contractvoorwaarden: “ 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.” Begrijpen we goed dat de Winnaar in de planuitwerkingsfase geen inhoudelijke draai mag maken, weg van de oorspronkelijke winnende inschrijving en/of de kaders en randvoorwaarden uit het verkoopdocument? Bijvoorbeeld door opeens een hotelfunctie of permanente bewoning toe te voegen? b) Wordt het uitgewerkte plan voorafgaand aan definitieve verkoop openbaar gemaakt zodat andere gegadigden kunnen toetsen of aan deze voorwaarden is voldaan of dat de wachtkamerovereenkomst in werking moet treden? c) Hoe wordt in de erfpachtovereenkomst geborgd dat het businessplan, de bouwwerkzaamheden en activiteiten gedurende de erfpacht blijven worden uitgevoerd, zoals de Winnaar die heeft opgenomen in het definitief uitgewerkte plan dat het resultaat is van de planuitwerkingsfase?</p>	<p>a) Ja dat klopt, de planuitwerking moet een uitwerking zijn van de ingediende visie.</p> <p>b) Nee, het plan wordt niet openbaar gemaakt anders dan via de vergunningsaanvraag/-verlening.</p> <p>c) In de uitgifte overeenkomst wordt verwezen naar het definitief businessplan, dat als bijlage wordt toegevoegd aan de erfpachtovereenkomst.</p>
32	Participatie	<p>In hoeverre heeft de gemeente naar de tender toe buurtparticipatie georganiseerd omtrent herbestemming van de Helena, en kan zij de verslagen daarvan delen?</p>	<p>Vanuit het stadsdeel Centrum en de afdeling Cultuur zijn in het verleden meerdere gesprekken gevoerd met belanghebbenden uit de buurt. Dit heeft onder meer geleid tot opname van een ontmoetingsruimte in het verkoopdocument voor de buurt en ruimte voor culturele functies in het programma. Het projectteam heeft hiervan geen gespreksverslagen kunnen achterhalen.</p>

