

## Voornemen tot verkoop van het Posthuis Zaanenpark aan de Mercuriusstraat 20 te Haarlem en gronduitgifte in erfpacht

De gemeente Haarlem heeft het voornemen om het Posthuis Zaanenpark gelegen aan de Mercuriusstraat 20, kadastraal bekend Haarlem STN01, sectie B, nummer 17698 (ged.) te verkopen aan de Stichting Posthuis Zaanenpark nadat deze Stichting het afgebrande buurthuis heeft herbouwd. De grond onder en om het Posthuis blijft in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft het voornemen deze grond aan de Stichting uit te geven in erfpacht.

### Achtergrond

Het Posthuis is jarenlang gebruikt door de wijkraad Sterrenbuurt. Toen het gebruik door hen werd opgezegd in 2007 hebben actieve buurtgenoten zich verenigd in de Stichting Posthuis Zaanenpark. Deze Stichting heeft daarop toegewerkt naar een dekkende exploitatie hetgeen is gelukt. Per 1 juli 2008 heeft de gemeente toen met de Stichting een huurovereenkomst gesloten.

De Raad heeft op 9 februari 2021 besloten dat het in mei 2020 afgebrande Posthuis met behulp van de bewoners van de Sterrenbuurt in een soort co-creatie met de gemeente wordt herbouwd en de uitkering van de brandverzekering hiervoor in te zetten. Dit besluit is transparant en openbaar gecommuniceerd in het Haarlems weekblad op 24 februari 2021.

### Doel

Het doel is herstel van het Posthuis mogelijk te maken, maar met verbeterde functionaliteit, duurzaam en een haalbare financiële constructie binnen de bestemming 'maatschappelijk'.

### Bestuurlijke goedkeuring

De verkoop van het vastgoed aan de Stichting tegen symbolische waarde met terugkoopregeling alsmede de notariële vestiging van een erfpachtsrecht voor de grond met recht van opstal voor het Posthuis na herbouw is door het college en de gemeenteraad goedgekeurd.

### Verkoop pand en gronduitgifte in erfpacht

De gemeente is van mening dat de Stichting Posthuis Zaanenpark de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor de in dit kader te sluiten koopovereenkomst met terugkoopregeling alsmede de gronduitgifte in erfpacht met opstalrecht. De gemeente voert hiertoe het volgende aan:

1. De Stichting is sinds 1 juli 2008 zittende huurder en heeft het Posthuis tot op heden gerund met een dekkende exploitatie binnen de geldende bestemming 'maatschappelijk'.
2. Het gebruik van het Posthuis en de activiteiten die daarin plaatsvinden zijn alleen toegestaan binnen de geldende bestemming 'maatschappelijk', zijn kleinschalig, heel lokaal en vallen onder het algemeen en maatschappelijk belang. De activiteiten zijn dus maatschappelijk, niet concurrentiegevoelig en zonder financiële impact op derden of belemmering van diensten of activiteiten van derden. Van risico op verstoring van oneerlijke concurrentieverhoudingen is geen sprake.
3. Het Posthuis is geen investerings-/beleggingsobject gezien de maatschappelijke bestemming en het ontbreken van een verdienmodel doordat commerciële exploitatie van het Posthuis niet is toegestaan. Commerciële partijen vallen daarom buiten de scope, het doel en bestemming van het Posthuis. Herbouw en exploitatie van het Posthuis is dus alleen mogelijk en geschikt voor een niet-commerciële partij met een maatschappelijk doel, draagvlak binnen de wijk, inleg met eigen middelen en inzet van vrijwilligers.
4. De gemeente heeft aan de herbouw in het kader van een Right to Challenge de voorwaarden gesteld dat dan alle taken van de gemeente overgenomen moeten worden voor voorbereiding tot en met oplevering, de gemeente gevrijwaard wordt van alle (financiële) risico's en het beheer, onderhoud en de exploitatie van het herbouwde Posthuis wordt voortgezet binnen de bestemming 'maatschappelijk'.
5. Onlosmakelijk verbonden met de afspraak tot herbouw, oplevering en exploitatie van het Posthuis, wordt een verkoopovereenkomst gesloten met terugkoopregeling voor het herbouwde Posthuis. De terugkoopregeling betekent dat de gemeente het pand automatisch terugkoopt tegen dezelfde symbolische waarde als waarvoor het is verkocht als de Stichting ophoudt te bestaan of haar activiteiten staakt. Een verkoop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde is essentieel omdat eigenaarschap van het pand inzet van vrijwilligers en verkrijging van eigen middelen om een ruimer, duurzaam en energieneutraal pand te herbouwen mogelijk maakt. Hierbij geldt de voorwaarde dat afstand wordt gedaan van de eigen inleg en waardevermeerdering van het pand als het Posthuis om welke reden dan ook in eigendom terugkeert naar de gemeente.

6. Voor verkoop met terugkoopregeling en uitgifte van de grond in erfpacht met opstalrecht voor het Posthuis in combinatie met de herbouw, het beheer, onderhoud en exploitatie van het Posthuis is de Stichting de enige partij is die dit wil en kan aangaan. Zonder inzet van vrijwilligers en eigen inbreng van de Stichting komt er geen nieuw Posthuis.
7. De Stichting blijft haar activiteiten in het Posthuis voortzetten. Het wordt juridisch gezien alleen in een andere vorm gegoten zonder enige vorm van benadeling van derden waarbij het pand alleen en uitsluitend in eigendom kan terugkeren naar de gemeente zonder financieel voordeel van de Stichting.

#### **Vervaltermijn**

De gemeente Haarlem zal na deze publicatie overgaan tot de verkoop van het Posthuis als dat is herbouwd en de gronduitgifte in erfpacht met opstalrecht via de notaris vastleggen. Als u het niet eens bent met dit voornemen tot verkoop van het Posthuis en gronduitgifte in erfpacht aan de Stichting Posthuis Zaanenpark, dan dient u als belanghebbende uiterlijk binnen 6 weken na publicatie met een onderbouwd en uitgewerkt plan te komen om aan te tonen dat u een serieuze gegadigde bent om uitvoering te geven aan de herbouw (met eigen middelen en inzet van vrijwilligers) en exploitatie van het Posthuis binnen de bestemming 'maatschappelijk'. Bij gebreke hiervan vervalt het recht tegen de voorgenomen verkoop van het Posthuis aan de Stichting op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt.

De gemeente publiceert dit voornemen op haar website [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl) en in het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).