

Didam-publicatie verhuur Gemeente Haarlem - Noord Hollands Archief en Stichting Hart

Inleiding

De gemeente Haarlem ("de Gemeente") is voornemens om ter zake van de hierna omschreven onroerende zaak één-op-één huurovereenkomsten aan te gaan met de gemeenschappelijke regeling Noord-Hollands Archief ("NHA") en de stichting Stichting Hart ("Stichting Hart").

Onroerende zaak

Het betreft de onroerende zaak gelegen te (2012 CH) Haarlem aan de Kleine Houtweg 18, kadastraal bekend Haarlem, sectie K, nummers 2820 (153 m²) en 3189 (5.060 m²), hierna aangeduid als: "**de Onroerende Zaak**".

De Onroerende Zaak is in zijn huidige staat naar zijn aard nagenoeg uitsluitend geschikt om dienst te doen als opslag/depot/magazijn (het is een zogenaamde "specialty") en wordt reeds geruime tijd als zodanig door NHA gebruikt ten behoeve van de uitvoering van haar publieke taken in haar hoedanigheid van Regionaal Historisch Centrum (het beheren, bewaren en ontsluiten van bronnen die verband houden met de geschiedenis van de provincie Noord-Holland en gemeenten in Kennemerland en Amstel- en Meerlanden). Een beperkt deel van (het monumentale deel van) de Onroerende Zaak (circa 23% van het totaal) wordt reeds geruime tijd gebruikt door Stichting Hart. Stichting Hart vervult een maatschappelijke functie, aangezien zij zich richt op talentontwikkeling in de culturele en creatieve sector.



Voornemen tot verhuur aan NHA

NHA heeft de Onroerende Zaak in het verleden steeds gehuurd van de Staat der Nederlanden op basis van een triple-net huurovereenkomst. Die huurovereenkomst bood de Staat der Nederlanden uitsluitend ruimte om het vastgoed als eerste aan NHA in haar hoedanigheid van huurder te koop aan te bieden (zie ook: <https://www.biedboek.nl/gebouw/haarlem/kleine-houtweg-18/5bhlvZPg?img=0>).

Tussen de Staat der Nederlanden en NHA is met inachtneming van het vorenstaande en op verzoek van NHA inmiddels een koopovereenkomst gesloten ter zake van de Onroerende Zaak. Met het oog op mogelijke grootschalige investeringen in de Onroerende Zaak die op relatief korte termijn dienen plaats te vinden, verkiezen zowel NHA zelf alsook de in NHA participerende overheden namelijk verwerving van de Onroerende Zaak vanuit financieel en strategisch perspectief boven voortzetting van een triple-net huurrelatie met de Staat der Nederlanden. Bij voortzetting van die triple-net huurrelatie, zouden

NHA respectievelijk de in NHA participerende overheden onverminderd aan de lat staan voor de hiervoor bedoelde investeringen, echter zou de Onroerende Zaak eigendom blijven van de Staat der Nederlanden.

Aangezien de door NHA voor verwerving van de Onroerende Zaak benodigde financiering door de Gemeente wordt verstrekt, heeft de Gemeente doorverkoop en -levering van de Onroerende Zaak door NHA aan de Gemeente bedongen. Zou de Gemeente niet bereid zijn geweest de financiering voor de verwerving door NHA te faciliteren, dan zou NHA de bestaande huurrelatie met de Staat der Nederlanden hebben voortgezet. De Onroerende Zaak is voor de uitvoering van de aan NHA toevertrouwde publieke taken namelijk onmisbaar.

Tegen de hiervoor beschreven achtergrond is NHA voornemens de Onroerende Zaak, onder de opschortende voorwaarde van levering van de Onroerende Zaak door de Staat der Nederlanden aan NHA, door te verkopen en in eigendom over te dragen aan de Gemeente. De Gemeente is op haar beurt voornemens om de Onroerende Zaak vervolgens, na eigendomsoverdracht, aan NHA te verhuren teneinde te bewerkstelligen dat NHA de Onroerende Zaak kan blijven gebruiken voor de vervulling van haar publieke taken.

De Gemeente is aldus van mening dat NHA op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde is voor huur van de Onroerende Zaak:

1. Functionele en feitelijke exclusiviteit

De Onroerende Zaak is in zijn huidige staat naar zijn aard (nagenoeg) uitsluitend geschikt om dienst te doen als opslag/depot/magazijn (het is een zogenaamde "specialty").

2. Onmisbaarheid voor publieke taakuitoefening

De beschikbaarheid van de Onroerende Zaak is voor NHA essentieel om haar publieke taken (adequaat) te kunnen vervullen. Evident is dat een depotruimte van toereikende omvang onontbeerlijk is voor het bewaren van archieven.

3. Bestuurlijke verbondenheid

De Gemeente participeert in NHA en is aldus medeverantwoordelijk voor uitvoering van de publieke taken waarvoor de Onroerende Zaak wordt gebruikt.

4. Financieringsstructuur

De Gemeente financiert de verwerving van de Onroerende Zaak door NHA. Doorverkoop en -levering van de Onroerende Zaak door NHA aan de Gemeente is onlosmakelijk met de verstrekking van die financiering verbonden.

5. Continuïteit en investeringszekerheid

De gekozen structuur waarborgt de duurzame beschikbaarheid van de Onroerende Zaak voor de publieke taken waarmee NHA is belast, mede gelet op (i) de huurovereenkomst die de Gemeente en NHA en (ii) de op handen zijnde investeringen in de Onroerende Zaak.

6. Beperkingen uit de bestaande rechtsverhouding met de Staat der Nederlanden

De Staat der Nederlanden was op grond van de huurovereenkomst met NHA niet bevoegd de Onroerende Zaak aan derden te vervreemden. Indien NHA jegens de Staat der Nederlanden geen gewag zou hebben gemaakt van haar wens om de Onroerende Zaak te verwerven, zou de Staat der Nederlanden de Onroerende Zaak in eigendom hebben gehouden en de huurrelatie tussen de Staat der Nederlanden en NHA in stand zijn gebleven. De Onroerende Zaak komt aldus onder geen beding op de markt, op zodanige wijze dat derden als gegadigden in een op concurrentie gerichte procedure naar verwerving kunnen meedingen.

7. Geen commerciële herontwikkeling of vrije exploitatie

De Onroerende Zaak wordt niet verhuurd voor (op winst gerichte) exploitatie of herontwikkeling, maar blijft integraal en exclusief in gebruik voor de publieke taken van NHA.

Gelet op het voorgaande staat objectief, toetsbaar en redelijkerwijs vast dat de NHA de enige serieuze gegadigde is voor huur van (de door NHA voor vervulling van haar publieke taken benodigde delen

van) de Onroerende Zaak. Het bieden van mededingingsruimte door middel van een openbare selectieprocedure is daarom niet vereist.

Voornemen tot verhuur aan Stichting Hart

NHA verhuurt thans een beperkt deel van (het monumentale deel van) de Onroerende Zaak onder aan Stichting Hart. Mede gegeven (i) de maatschappelijke functie die deze stichting vervult, hebben de Gemeente en NHA over en weer bedongen dat verwerving van de Onroerende Zaak (via NHA) door de Gemeente en de verlening door de Gemeente en NHA van medewerking aan de in deze publicatie beschreven constructie er niet toe mag leiden dat Stichting Hart de huur van het betreffende deel van de Onroerende Zaak niet zal kunnen voortzetten. Dit is ook in lijn met hetgeen is bepaald in artikel 7:226 BW (koop breekt geen huur). Daarbij wordt aangetekend dat indien niet de Onroerende Zaak niet door NHA zou worden doorverkocht en -geleverd aan de Gemeente, één van de participanten in NHA, de huurrelatie tussen NHA en Stichting Hart intact zou blijven.

Gelet op het voorgaande staat objectief, toetsbaar en redelijkerwijs vast dat de Stichting Hart de enige serieuze gegadigde is voor huur van (de door Stichting Hart voor haar activiteiten benodigde deel van) de Onroerende Zaak. Het bieden van mededingingsruimte door middel van een openbare selectieprocedure is daarom niet vereist.

Reactietermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u uiterlijk binnen 20 kalenderdagen na datum van deze publicatie, derhalve uiterlijk op 31 maart 2026, een kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem.

Indien binnen de termijn van 20 kalenderdagen na datum van deze publicatie geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om een kort geding aanhangig te maken, dan vervalt het recht om tegen al het voornoemde, waaronder de door de Gemeente gesloten of nog te sluiten overeenkomsten, op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De Gemeente, NHA en Stichting Hart zouden immers onredelijk worden benadeeld, indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen (het voornemen tot) het aangaan van de overeenkomst zou worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en het arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Voor eventuele vragen over deze publicatie kunt u contact opnemen met Marcel Esveld van de gemeente Haarlem: mesveld@haarlem.nl / 06-28023082. Het stellen van vragen schort niet de termijn op waarbinnen een kort geding aanhangig moet worden gemaakt, zoals hiervoor bedoeld.