



<b>Onderwerp</b> Verkoop met terugkoopregeling van het Posthuis Zaanenpark tegen symbolische waarde aan de Stichting Posthuis Zaanenpark en vestiging van erfpacht met opstalrecht na herbouw van het Posthuis.	
Nummer	2022/780904
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Martin Vos
Telefoonnummer	023-5113166
Email	mvos@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Stichting Posthuis Zaanenpark (hierna: Stichting PHZ) huurt sinds 1 juli 2008 het Posthuis in het Zaanenpark. Na de brand van het Posthuis in mei 2020 heeft de Raad in februari 2021 het besluit genomen om een Right to Challenge aan te gaan voor herbouw van het Posthuis door de Stichting PHZ en hiervoor de verzekeringsuitkering ad € 348.314,- aan de Stichting PHZ beschikbaar te stellen voor herbouw. De Stichting PHZ legt middels eigen geld en crowdfunding maximaal € 150.000,- bij om een mooi, ruim, exploitabel, duurzaam en energieneutraal pand neer te zetten.</p> <p>De grond onder en om het Posthuis blijft in eigendom van de gemeente. De Stichting PHZ heeft de intentie om het herbouwde pand in eigendom te verkrijgen. Die mogelijkheid wil de gemeente bieden via een koop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde. De grond wordt dan in erfpacht uitgegeven aan de Stichting PHZ en voor het Posthuis wordt dan een opstalrecht gevestigd. De Stichting PHZ neemt alle taken van de gemeente over voor de herbouw van het Posthuis alsmede voor het beheer, onderhoud en de exploitatie na herbouw van het pand. De afspraken over de herbouw en verkoop van het herbouwde pand zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met de Stichting PHZ.</p> <p>Het is een bevoegdheid van de raad om goedkeuring te verlenen aan de verkoop van het Posthuis aan de Mercuriusstraat 20 aan de Stichting PHZ en uitgifte in erfpacht met opstalrecht.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raadsbesluit van 9 februari 2021 (nr. 2021/31075): Beschikbaar stellen verzekeringsuitkering voor herbouw Posthuis Zaanenpark.</li></ul>
Besluit College d.d. 31 mei 2022	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

Besluit Raad d.d. ....	De raad der gemeente Haarlem,  Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders  Besluit: 1. Akkoord te gaan verkoop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde van het Posthuis Zaanenpark (gelegen aan de Mercuriusstraat 20) aan de Stichting Posthuis Zaanenpark. 2. Akkoord te gaan met notariële vestiging van een erfpachtsrecht voor de grond met recht van opstal voor het Posthuis aan de Stichting Posthuis Zaanenpark na herbouw van het Posthuis.  de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span>
---------------------------	---

## 1. Inleiding

Door een brand in de nacht van vrijdag op zaterdag 9 mei 2020 is het Posthuis Zaanenpark aan de Mercuriusweg 20 verloren gegaan. Hierdoor kwam in de betrokken wijk veel emotie los. De behoefte van de buurt om snel het Posthuis weer op te bouwen was groot. De gemeente heeft na de brand de wens uitgesproken om het afgebrande Posthuis Zaanenpark in ere te herstellen.

De Stichting PHZ huurt sinds 1 juli 2008 het Posthuis de gemeente. Het Posthuis wordt al vele jaren naar volle tevredenheid ingezet voor wijkactiviteiten, feestjes, vergaderingen en is open bij jaarlijkse evenementen als het sinterklaasfeest, kerstsamenzang, Zomer in de Zaanen en Bikken in de Zaanen.

De Stichting PHZ heeft de gemeente Haarlem uitgedaagd om het Posthuis te zelf te mogen herbouwen en hiervoor alle taken van de gemeente over te nemen. De raad heeft op 9 februari 2021 het besluit genomen om deze Right to Challenge met de Stichting PHZ aan te gaan voor herbouw van het Posthuis en hiervoor de uitkering van de brandverzekering ad € 348.314,- beschikbaar te stellen, waarop in mindering kunnen worden gebracht de reeds door de gemeente gemaakte kosten die nodig zijn voor de herbouw welke de Stichting zelf ook had moeten maken.

Nadien heeft de Gemeente diverse overleggen gevoerd met de Stichting PHZ. Daarbij heeft de Stichting PHZ de gemeente ervan overtuigd dat:

- de verzekeringsuitkering tezamen met inleg van eigen geld en crowdfunding van in totaal maximaal € 150.000,- leidt tot herbouw van een mooi, ruim, exploitabel, duurzaam en energieneutraal pand;



- er meer dan voldoende draagvlak is in de wijk om in gezamenlijkheid met vrijwilligers het Posthuis te kunnen bouwen;
- eigenaarschap van het Posthuis de buurtparticipatie mobiliseert en de betrokkenheid vergroot;
- er voldoende expertise is om de herbouw van voorbereiding tot en met oplevering op zich te nemen en hiermee de gemeente volledig te ontzorgen;
- de risico's die gepaard gaan met herbouw en oplevering van het Posthuis door de Stichting PHZ worden aanvaard.

Dit heeft ertoe geleid dat de wethouder met het bestuur van de Stichting PHZ op 12 mei 2022 heeft afgesproken dat de herbouw van het Posthuis door de Stichting PHZ gerealiseerd gaat worden waarbij de Stichting PHZ het economisch eigendom van het herbouwde pand tegen symbolische waarde verkrijgt. Hier staat tegenover dat de Stichting PHZ alle taken van de gemeente overneemt voor de herbouw van het Posthuis en na herbouw het beheer en de exploitatie van het herbouwde Posthuis volledig op zich neemt. Gemeente en Stichting PHZ hebben samenwerkingsafspraken over de herbouw en risicoverdeling vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

De gronduitgifte aan de Stichting PHZ in erfpacht met opstalrecht middels een koop met terugkoopregeling van het Posthuis wordt aan de raad ter goedkeuring voorgelegd.

## **2. Besluitpunten Raad**

De Raad besluit:

1. Akkoord te gaan verkoop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde van het Posthuis Zaanenpark (gelegen aan de Mercuriusstraat 20) aan de Stichting Posthuis Zaanenpark.
2. Akkoord te gaan met notariële vestiging van een erfpachtsrecht voor de grond met recht van opstal voor het Posthuis aan de Stichting Posthuis Zaanenpark na herbouw van het Posthuis.

## **3. Beoogd resultaat**

Het doel is herstel van wat er was, maar met verbeterde functionaliteit, duurzaam en binnen een haalbare financiële constructie. De Stichting PHZ herbouwt het Posthuis en neemt hiervoor alle taken van de gemeente over van voorbereiding tot en met oplevering. De Stichting PHZ neemt vervolgens ook het beheer, onderhoud en de exploitatie van het herbouwde Posthuis op zich.

Alle taken, verantwoordelijkheden en risico's in het proces van herbouw tot en met oplevering zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de Stichting PHZ.

Onlosmakelijk verbonden aan de afspraak met de Stichting PHZ tot herbouw en oplevering van het Posthuis, wordt met de Stichting PHZ 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 aan de

Stichting PHZ in het geval de activiteiten van de Stichting PHZ aflopen, zij ophoudt te bestaan, of bijv. zou verhuizen naar een ander pand.

De grond onder en om het Posthuis blijft in eigendom van de gemeente. Ten behoeve van de Stichting PHZ wordt ten laste van de gemeente een opstalrecht voor het herbouwde Posthuis gevestigd zodat het pand niet door natrekking eigendom wordt van de gemeente. De Stichting PHZ betaalt voor het gebruik van de grond de marktconforme erfpachtcanon. Als het recht van opstal eindigt, wordt de gemeente automatisch eigenaar door natrekking.

#### **4. Argumenten**

##### *1. Zorgvuldige voorbereiding*

Het bestuur van het Posthuis bestaande uit vrijwilligers uit de wijk, heeft het verzoek gedaan om de herbouw van het Posthuis in eigen beheer te mogen uitvoeren. Zij hebben een buurtnetwerk waar onder meer een architect, ontwikkelaar, stadsmaker, financieel adviseur en projectmanager in zit. Het uitgangspunt hierbij is volledige ontzorging van de gemeente in haar publieke taken (Right to Challenge). Er zijn diverse bijeenkomsten op initiatief van de gemeente georganiseerd om de initiatiefnemers te helpen met de opstart. De Stichting PHZ heeft met een architect uit de wijk inmiddels een ontwerp van het Posthuis uitgewerkt. Dit ontwerp is binnen de gemeente met de stedenbouwkundige besproken om te beoordelen of dit binnen de ruimtelijke kaders past. Ook is gesproken met de afdeling VTH om de mogelijkheden voor exploitatie van het Posthuis af te stemmen. De Stichting PHZ heeft een plan en planning gemaakt om de herbouw te kunnen realiseren. Met de Stichting PHZ zijn alle taken en verantwoordelijkheden goed doorgenomen en afgestemd.

##### *2. Eigenaarschap vergroot betrokkenheid en inzet van de buurt*

Door medewerking van de gemeente om aan de Stichting PHZ het Posthuis in eigendom over te dragen, verschuift het eigenaarschap van de gemeente naar de stichting PHZ als vertegenwoordiger van de buurt. Eigenaarschap van de Stichting PHZ is nodig om op te treden als bouwheer en doet recht aan de investering die de buurt gaat doen in tijd, natura, besparingen en geld (waarde € 150.000). Eigenaarschap is bovendien nodig voor vergunningen en fondsenverwerving. Eigenaarschap beperkt de financiële risico's voor Stichting PHZ én de bestuurders persoonlijk. Het biedt ook vrijheid en snelheid van besluitvorming. Eigenaarschap en verruiming van het pand zijn essentieel voor een haalbare exploitatie. Alleen de buurt kan verruiming, verbetering en verduurzaming van het Posthuis realiseren. Daarvoor heeft de gemeente als eigenaar niet het budget, de tijd of flexibiliteit. Eigenaarschap mobiliseert de buurtparticipatie en vergroot de betrokkenheid. Eigenaarschap is nodig om extra bouwbudget te kunnen werven bij een bank, fondsen als VSB en KNHM en bij buurtbewoners. Die investeren niet in gemeentelijk vastgoed, wél in een 'huis van de wijk'. Buurtbewoners en buurtbedrijven zijn eerder bereid tot een bijdrage of vrijwillig onderhoud als het pand voor, door en echt ván de buurt is. Dit drukt de jaarlijkse kosten aanzienlijk.



### 3. 1-op-1 uitgifte

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 PHZ. Deze Stichting kreeg voor 1 jaar het pand gratis in gebruik en moest toewerken naar een dekkende exploitatie. Dit lukte en per 1 juli 2008 is een huurovereenkomst gesloten en daarmee is het pand aan het strategisch vastgoed toegevoegd.

De Raad heeft op 9 februari 2021 besloten dat het 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. Niemand is in de tussentijd opgekomen tegen het besluit van de Raad.

Een koop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde voor maatschappelijk en niet-commercieel vastgoed is niet ingebed in ons Vastgoedbeleid. De beoordeling en aanpak om tot een Right to Challenge, co-creatie en eigenaarschap te komen vergen een situatiespecifieke benadering waarbij wel de transparantie en passende mate van openbaarheid in acht wordt genomen middels publicatie van het voornemen tot uitgifte van vastgoed.

De Stichting PHZ is zittende huurder en heeft het Posthuis tot op heden gerund met een dekkende exploitatie binnen de geldende bestemming 'maatschappelijk'. Op grond van ons Vastgoedbeleid is 1-op-1 uitgifte aan een huurder toegestaan voor andere verhuurde objecten (niet zijnde woningen): *"Ingeval van andere verhuurd vastgoed, zoals bedrijfsgebouwen, is het afhankelijk van het gesloten huurcontract of sprake is van een uitzondering op het TOM-principe. Bij langdurige huurovereenkomsten (> 5 jaar of onbepaalde tijd) wordt het object eerst aan de huurder aangeboden, tenzij sprake is van een herontwikkelingsopgave. Bij een vooraf overeengekomen recht van eerste koop is uiteraard ook sprake van een uitzondering."*

Het Posthuis is geen investerings-/beleggingsobject gezien de maatschappelijke bestemming en het ontbreken van een verdienmodel doordat commerciële exploitatie van het Posthuis niet zijn toegestaan. De activiteiten van het Posthuis zijn heel lokaal en vallen onder het algemeen belang.

De herbouw en exploitatie van het Posthuis en de eigendomsverkrijging zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De herbouw en exploitatie vergen immers enorme inzet van vrijwilligers en een buurtnetwerk waaronder een architect, ontwikkelaar, stadsmaker, financieel adviseur en projectmanager. De partij die het Posthuis herbouwt en gaat exploiteren, komt in aanmerking voor eigendomsverkrijging. Dit alles maakt de herbouw en exploitatie van het Posthuis tezamen met de eigendomsverkrijging dan ook voor derden niet interessant. Dit is niet gestaafd met marktonderzoek, maar het standpunt is verdedigbaar dat de Stichting PHZ de enige partij is die in aanmerking komt

voor herbouw, verkrijging van het herbouwde pand in eigendom en exploitatie van het Posthuis. De Stichting PHZ blijft haar activiteiten voortzetten. Het wordt juridisch gezien alleen in een andere vorm gegoten zonder benadeling van andere partijen waarbij het pand alleen en uitsluitend in eigendom kan terugkeren naar de gemeente zonder financieel voordeel van de Stichting PHZ.

#### *4. Waardestijging van het Posthuis*

Met de huidige hoge bouwkosten is het voor de gemeente niet mogelijk een ruim, kwalitatief en exploitabel Posthuis te herbouwen. De gemeente heeft geen extra middelen beschikbaar om zelf een dergelijk Posthuis neer te zetten. De Stichting PHZ maakt het met inzet van vrijwilligers en inleg van eigen geld en crowdfunding van in totaal maximaal € 150.000,- wel mogelijk een mooi, ruim, exploitabel, duurzaam en energieneutraal pand te herbouwen. Dit betekent niet alleen qua uitstraling en kwaliteit een voorbeeld binnen Haarlem en een forse vooruitgang ten opzichte van het voormalige Posthuis, maar ook een aanzienlijke waardestijging en extra gebruiksmogelijkheden van het pand. Met een koop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde doet de Stichting PHZ afstand van de eigen inleg en waardevermeerdering van het pand als het Posthuis om welke reden dan ook in eigendom terugkeert naar de gemeente. De gemeente zal hier dus niet op inleveren maar kan hier voordeel van hebben in de toekomst.

Het Posthuis voor de toekomst zoals de stichting PHZ het noemt, zal bovendien veel functioneler, behaaglijker en gebruiksvriendelijker zijn. Doordat het Posthuis iets ruimer van opzet wordt en het pand voor, door en met de buurt wordt opgebouwd en geëxploiteerd, wordt maatschappelijke waarde gecreëerd. Het Posthuis wordt een inclusieve ontmoetingsplek in de buurt. Daarnaast verhoogt het intensievere beheer van het pand de veiligheid in dit deel van het park. Het wordt een ontmoetingsplek met dagelijkse openstelling die de veiligheid in het park versterkt en zeker maatschappelijke waardestijging zal opleveren.

#### *5. Voorwaarden*

Volledige ontzorging van de gemeente van voorbereiding herbouw tot oplevering van het Posthuis, betekent dat gemeente als voorwaarde stelt dat de Stichting PHZ alle taken en verantwoordelijkheden hiervoor op zich neemt en de risico's in dit proces aanvaardt. Tijdens herbouw en bij oplevering van het Posthuis kunnen zich immers diverse risico's voordoen. De Stichting PHZ heeft zich bereid verklaard deze risico's en hieruit voortvloeiende kosten voor haar rekening te nemen.

De Stichting PHZ neemt de gemeente alles uit handen en vrijwaart de gemeente van alle risico's. Hierdoor wordt de herbouw van een mooi, groter en duurzaam Posthuis mogelijk. Hiertegenover stelt de gemeente koop van het herbouwde Posthuis met terugkoopregeling tegen symbolische waarde en uitgifte van de erfpacht met opstalrecht. Dit is een veilige constructie voor de gemeente. Bij faillissement van de Stichting PHZ valt de eigendom automatisch terug naar de gemeente. Immers het opstalrecht eindigt bij faillissement en de gemeente wordt dan door natrekking automatisch



eigenaar van opstal. Als de Stichting PHZ wordt opgeheven door gebrek aan bestuurders of vrijwilligers of bijv. onvoldoende draagvlak of inzet van vrijwilligers en bestuurders voor het beheer, onderhoud en exploitatie van het Posthuis, dan keert het pand terug in eigendom van de gemeente tegen dezelfde symbolische waarde als waarvoor het is verkocht aan de Stichting PHZ. De Stichting PHZ geeft bij terugkeer van het pand haar inleg aan eigen geld en/of crowdfunding vrijwillig en zonder voorbehoud terug aan de gemeente zonder dat daartegenover een vergoeding of betaling staat. De Stichting PHZ wil dan bij terugkoop door de gemeente dus niets terug van de waarde die zij zelf heeft toegevoegd aan het Posthuis. Dat betekent dat de gemeente een pand terug in eigendom krijgt dat van hogere waarde en kwaliteit is.

Naast de risicoverdeling heeft de gemeente diverse voorwaarden gesteld aan de Stichting PHZ voor medewerking aan de Right to Challenge. Zo dienen de maatschappelijke bestemming van het Posthuis gehandhaafd blijven, commerciële activiteiten zijn niet toestaan, het pand in te zetten voor buurtactiviteiten en ontmoeting, het eigendom niet in particuliere handen mag komen, maar bij de Stichting PHZ (al dan niet een overgang naar een vereniging of coöperatie), het onderhoud moet op een afgesproken niveau uitgevoerd worden (minimaal nEN 2767 niv. 3), zorgen voor alle verzekeringen en vergunningen. De afspraken hiervoor zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

#### *6. Marktconforme erfpachtcanon*

De grond van het Zaanenpark blijft in eigendom van de gemeente. Het Posthuis wordt herbouwd op gemeentegrond. Hiervoor wordt de grond in erfpacht met opstalrecht uitgegeven. Voor het gebruik van de gemeentegrond is de Stichting PHZ de erfpachtcanon verschuldigd. In opdracht van de gemeente voerde Tiede de Boer een onafhankelijk erfpachtadvies uit ter vaststelling van de marktconforme erfpachtcanon.

#### *7. Voortvarend handelen gewenst*

De verzekering heeft de uitkering in augustus 2020 aan de gemeente uitbetaald. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat binnen 3 jaar na betaling van de verzekeringsuitkering gestart moet zijn met de bouwwerkzaamheden voor herbouw van het Posthuis. Als voor de zomer van dit jaar het besluit tot verkoop van het Posthuis en uitgifte in erfpacht met opstalrecht wordt genomen, dan kan de Stichting PHZ de aanvraag van de omgevingsvergunning voorbereiden en aanvragen om tijdig de bouwwerkzaamheden te kunnen starten.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

#### *1. Een deel van het gewenste plan past niet in het vigerende bestemmingsplan*

Het ontwerp van het Posthuis valt iets buiten het bouwvlak zoals bepaald in het vigerende bestemmingsplan 'Sinnevelt en Planetenwijk'. Vanuit de gemeente is dit beoordeeld en is aangegeven hieraan medewerking te willen en kunnen verlenen. De gemeente is voornemens om het bouwprogramma planologisch mogelijk te maken via een uitgebreide Wabo-procedure. Deze

procedure gaat langer duren dan een reguliere omgevingsvergunning, maar de extra gewenste ruimte in het ontwerp levert wel meer gebruiksmogelijkheden op voor het Posthuis.

## *2. Vastgoedbeleid en Didam-arrest*

Het Vastgoedbeleid Haarlem vereist handelen van de gemeente conform het TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform). Het Posthuis wordt niet voor een marktconforme prijs verkocht. De Stichting PHZ behaalt echter geen financieel voordeel uit aankoop van het pand omdat waardevermindering van het pand niet ten gunste van de Stichting PHZ komt of kan komen. Het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 vereist dat de gemeente iedereen gelijke kansen moet bieden om mee te dingen naar verkoop van vastgoed, tenzij sprake is van 1 serieuze gegadigde. Alhoewel er geen marktonderzoek is gedaan, is verdedigbaar dat voor de 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 de Stichting PHZ de enige partij is die dit wil en kan aangaan. Zonder inzet van de Stichting PHZ komt er geen nieuw Posthuis. De activiteiten van de Stichting PHZ zijn maatschappelijk, niet concurrentiegevoelig en zonder financiële impact op derden of belemmering van diensten of activiteiten van derden. In de gegeven omstandigheden en situatiespecifieke benadering zou in alle redelijkheid van benadeling van derden dan ook geen sprake zijn.

## **6. Bijlagen**

1. Samenwerkingsovereenkomst
2. Motivatie herbouw posthuis
3. Planning
4. Erfpachtadvies Tiede de Boer d.d. [datum] *aanpassing erfpachtadvies opgevraagd 16 mei 2022*