

# **SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

**Herbouw Posthuis Zaanenpark**

**Partijen:**

**Gemeente Haarlem**

**en**

**Stichting Posthuis Zaanenpark**

**25 mei 2022**



## INHOUD

HOOFDSTUK I.	–	ALGEMEEN .....	<b>FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.</b>
HOOFDSTUK II.	–	PLANVORMINGSFASE .....	8
HOOFDSTUK III.	–	REALISATIEFASE.....	10
HOOFDSTUK IV.	–	OVERIGE BEPALINGEN .....	13



## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Tekening plangebied
Bijlage 2	Projectplan
Bijlage 3	Planning
Bijlage 4	Erfpachtsadvies Tiede de Boer



## DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Haarlem**, gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34363858, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Botter in de functie van wethouder van gemeente Haarlem, hiertoe bevoegd krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, ter uitvoering het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 mei 2022, met nummer 2021/0941115,  
hierna te noemen: de **Gemeente**;

en

2. De **Stichting Posthuis Zaanenpark**, gevestigd te Haarlem aan het adres Mercuriusstraat 20, 2024 TL Haarlem (postadres: Zaanenlaan 57, 2023 SJ Haarlem) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34288353 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gezamenlijk bevoegd bestuurders de heer H. Jansma, voorzitter, de heer T.S. de Graaf, penningmeester, de heer J.J. Vos, secretaris en mevrouw I. van Koppenhagen, hierna te noemen: “de **Stichting**”;

De Gemeente en de Stichting respectievelijk hierna ieder voor zich ook te noemen: “**Partij**” en gezamenlijk “**Partijen**”.

## OVERWEGINGEN:

- A. De Gemeente heeft het Posthuis Zaanenpark (hierna: Posthuis), gelegen aan het adres Mercuriusstraat 20 in Haarlem, in eigendom. De ter plaatste geldende bestemming is ‘Maatschappelijk’ volgens het vigerend bestemmingsplan ‘Sinneveldt en Planetenwijk’.
- B. Sinds 2007 gebruikt de Stichting het Posthuis in de Sterrenbuurt als buurthuis. Per 1 juli 2008 hebben Partijen daarvoor een huurovereenkomst gesloten.
- C. Het Posthuis wordt onder andere ingezet voor wijkactiviteiten, feestjes, vergaderingen en is open bij jaarlijkse evenementen als het sinterklaasfeest en kerstsamenzang. Het Posthuis draait volledig op vrijwilligers en heeft geen vaste subsidierelatie met de gemeente.
- D. In de nacht van vrijdag op zaterdag 9 mei 2020 is het Posthuis door brandstichting verwoest. De behoefte om snel het Posthuis weer op te bouwen is groot. Hiervoor is een werkgroep opgericht.
- E. De werkgroep heeft de wens uitgesproken om gebruik te maken van het uitdaagrecht. Zij verwachten het proces van herbouw tot en met oplevering en beheer en exploitatie geheel te kunnen oppakken. Het uitgangspunt is volledige ontzorging van de Gemeente in ruil voor verkrijging van het pand in eigendom met een erfpachtovereenkomst voor de grond en recht van opstal voor het Posthuis.



- F. De Gemeenteraad heeft op 9 februari 2021 ermee ingestemd om de uitkering van de verzekering ad € 348.314,- beschikbaar te stellen voor de herbouw van het voormalige Posthuis. De schade-uitkering is niet voldoende om het pand in optima forma marktconform terug te bouwen. De Stichting heeft toegezegd tezamen met de verzekeringsuitkering middels eigen geld en fondsenwerving de herbouw van het Posthuis duurzaam, functioneler en met een kleine uitbreiding mogelijk te maken.
- G. Partijen wensen de gemaakte afspraken over het proces van de voorbereiding tot herbouw en oplevering van het Posthuis, alsmede verkoop van het herbouwde Posthuis en de exploitatie nadien, vast te leggen in deze Overeenkomst.

## **PARTIJEN ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN:**

### **HOOFDSTUK 1. – ALGEMEEN**

#### **1. Definities en algemene bepalingen**

1.1 Begrippen in deze overeenkomst hebben de betekenis als hierna vermeld:

- a. **Addendum:** de overeenkomst tussen Partijen waarin overeengekomen aanvullingen en/of wijzigingen op de Overeenkomst worden vastgelegd.
- b. **Beheer:** alles wat nodig is om het Posthuis en de bijbehorende buitenruimten op korte en lange termijn in stand te houden en te kunnen gebruiken voor het doel waarvoor het bestemd is;
- c. **Budget:** de (som van de) verzekeringsuitkering vanwege de brandschade van 9 mei 2020 welke de afdeling Vastgoed van de Gemeente als bouwdepot onder zich heeft en beheert;
- d. **Exploitatie:** het gebruiken en uitbaten van het Posthuis voor het doel waarvoor het bestemd en vergund is;
- e. **Overeenkomst:** de onderhavige samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en de Stichting;
- f. **Plangebied:** de locatie/het gebied waar de werken plaatsvinden (**Bijlage 1**);
- g. **Project:** de activiteiten en maatregelen (procedureel, voorbereiding, realisatie) in het kader van het Right to Challenge voor herbouw, beheer en exploitatie van het Posthuis;
- h. **Projectplan:** het ontwerp en plan dat de Stichting zal (laten) vervaardigen voor de realisatie en exploitatie van het Posthuis (**Bijlage 2**);
- i. **Right to Challenge:** een maatschappelijk initiatief van een groep georganiseerde bewoners om taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente over te nemen als initiatiefnemers denken dat het anders, beter, slimmer en/of goedkoper kan.
- j. **Risicobeheersing:** de verdeling van kosten en financiële risico's tussen Partijen;



k. **Werkzaamheden:** de werkzaamheden van de Stichting voor volledige ontzorging van de Gemeente.

1.2. De bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

1.3. Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald.

## **2. Doel van deze overeenkomst**

2.1. Doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de kaders, afspraken, voorwaarden en risicoverdeling voor de samenwerking tussen Partijen over de herbouw van het Posthuis, het proces van planvorming, realisatie, het beheer en de exploitatie van het Posthuis na herbouw, alsmede de verkoop met terugkoopregeling van het Posthuis na herbouw.

## **3. Uitgangspunten en randvoorwaarden**

3.1. Partijen beschouwen deze Overeenkomst als een opdrachtovereenkomst ex artikel 7:400 BW, zijnde de opdracht van de gemeente om de herbouw van het Posthuis door de Stichting in eigen beheer en voor haar rekening en risico te laten uitvoeren van de voorbereiding tot en met de oplevering van het Posthuis en het beheer, onderhoud en exploitatie van het Posthuis na oplevering.

3.2. De Stichting 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.

3.3. Indien tijdens de planvormings- en/of uitvoeringsfase Partijen extra activiteiten aan het Project willen toevoegen, dan is dat alleen mogelijk binnen de kaders van het Right to Challenge. Partijen zullen hierover dan afspraken maken en vastleggen in een Addendum op het bepaalde in deze Overeenkomst. Hiervoor zullen partijen zo nodig de bijlagen aanpassen en aan de Overeenkomst hechten.

3.4. De grond van en om het Posthuis is en blijft in eigendom van de gemeente.

3.5. Onlosmakelijk verbonden aan de opdracht van de Gemeente aan de Stichting tot herbouw en oplevering van het Posthuis, wensen Partijen een verkoopovereenkomst met terugkoopregeling tegen symbolische waarde te sluiten 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 in het geval de activiteiten van de Stichting aflopen, zij ophoudt te bestaan, of bijv. zou verhuizen naar een ander pand. De precieze voorwaarden leggen Partijen vast in de verkoopovereenkomst. Partijen zijn zich er bewust van dat een verkoop-koop met terugkoopregeling tegen symbolische waarde voor maatschappelijk en niet-commercieel vastgoed niet is ingebed in het gemeentelijk Verkoopbeleid voor vastgoed. De beoordeling en aanpak om tot een Right to Challenge, co-creatie en eigenaarschap te komen vergt een situatiespecifieke benadering. Ook het bieden van gelijke kansen aan derden zal in de rechtspraak nog nader uitgekristalliseerd moeten worden. Reden dat Partijen verklaren niet jegens elkaar aansprakelijk zijn als komt vast te staan dat 1-op-1 verkoop tussen Partijen geen stand houdt of kan houden.



- 3.6. De grond onder het Posthuis plus terras wordt in erfpacht uitgegeven aan de Stichting en voor het herbouwde Posthuis wordt dan een opstalrecht gevestigd.
- 3.7. Partijen zullen het Project uitvoeren met inachtneming van de voorwaarden van de Overeenkomst zoals hierna beschreven.

#### **4. Overlegstructuur**

- 4.1. Ten behoeve van de uitvoering van de Overeenkomst rapporteert de Stichting eens per kwartaal aan de Gemeente over de voortgang. Op bestuurlijk niveau wordt eens per halfjaar tussen Partijen overlegd. Indien nodig zal tussentijds contact plaatsvinden. Partijen zijn beiden verantwoordelijk voor het nemen van het initiatief hiertoe.

#### **5. Planning**

- 5.1. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als **Bijlage 3** deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
- 5.2. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.
- 5.3. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en te melden bij de andere Partij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.

#### **6. Communicatie**

- 6.1. Voor het Project moet draagvlak zijn. In het kader van participatie is de Stichting verantwoordelijk voor het afstemmen en communiceren van de planvorming met omwonenden en andere belanghebbenden.
- 6.2. De Stichting is trekker voor algemene communicatiemomenten met de buurtbewoners en in de (social) media.
- 6.3. Partijen zullen alle communicatie-uitingen ten aanzien van het Project met elkaar afstemmen. Externe communicatie over de samenwerking gebeurt enkel in afstemming tussen beiden Partijen.
- 6.4. Indien specifieke zaken besproken moeten worden met belanghebbenden over te doorlopen procedures zal de Gemeente hiervoor trekker zijn.



## HOOFDSTUK I. – PLANVORMINGSFASE

### 7. Voorontwerpen, definitieve ontwerpen en projectplannen

- 7.1. De Stichting stelt al dan niet met hulp van externe deskundigen voor haar rekening voorontwerpen, definitieve ontwerpen en projectplannen op voor de herbouw incl. bijkomende werkzaamheden, overeenkomstig en met inachtneming van de eisen en voorwaarden van de ARK en afdeling Vergunning Toezicht en Handhaving van de Gemeente, zoals besproken met de Stichting.
- 7.2. De Gemeente beoordeelt de voorontwerpen, definitieve ontwerpen en het definitieve projectplan op onderdelen die relevant zijn voor de Stichting. De Stichting stelt het projectplan na goedkeuring van de Gemeente vast.

### 8. Planologische procedures

- 8.1. De Stichting wenst bij de herbouw het bebouwingsoppervlak en -volume van het Posthuis te vergroten ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw. Hierdoor is een omgevingsvergunning met afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk. De Stichting en de Gemeente spannen zich in om alle noodzakelijke onderzoeken en procedures voor het project zo voortvarend mogelijk te doorlopen.
- 8.2. De Stichting draagt zorg voor de onderzoeken voor en aanvragen van de vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor herbouw, inrichting van de (semi-)openbare ruimte en het (toekomstig) gebruik van het Posthuis.
- 8.3. De Stichting is de Gemeente leges verschuldigd voor de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning en planologische procedure.
- 8.4. De Gemeente is verantwoordelijk voor het toetsen van de aanvraag van de omgevingsvergunning en het nemen van het besluit op de vergunningaanvraag.
- 8.5. De inhoud van de Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens de Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Stichting en/of door de Stichting ingeschakelde derden ontstane nadelen. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor de Stichting en/of door de Stichting ingeschakelde derden ontstane nadelen.





## **9. Afstemming aannemer**

- 9.1. De contractstukken worden door de aannemer(s) en of leverancier(s) ter goedkeuring aan de Stichting voorgelegd. De Stichting zal binnen de door de aannemer gestelde termijn reageren voor antwoord en/of goedkeuring.
- 9.2. De Stichting blijft inhoudelijk/formeel verantwoordelijk voor het proces van onderhandse aanbesteding en afstemming met de aannemer(s) en/of leverancier(s) en levert de voor het contract benodigde specificaties aan.

## **10. Aanbesteding**

- 10.1. De Stichting is geen aanbestedende dienst, waardoor door de Stichting niet openbaar aanbesteed hoeft te worden volgens de Aanbestedingswet of het Inkoopbeleid van de Gemeente. Er is immers geen sprake van een subsidierelatie tussen Partijen en de Gemeente oefent geen invloed uit op de Stichting waardoor de Stichting geen verlengstuk is van de Gemeente. Er is geen sprake van verschuiving van de aanbestedingsplicht van de Gemeente naar de Stichting.
- 10.2. De Stichting draagt de verantwoordelijkheid om overeenkomstig de Planning tijdig zorg te dragen voor de onderhandse aanbesteding en gunning van het project.



## HOOFDSTUK II. – REALISATIEFASE

### 11. Aanvang Realisatiefase

- 11.1. Nadat de planvormings- en onderhandse aanbestedingsfasen voor het project succesvol zijn doorlopen door de Stichting, zal de realisatiefase aanvangen en zal de Stichting overgaan tot de gunning van de werken voor herbouw van het Posthuis en de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte van het perceel.
- 11.2. De Stichting zal een persoon aanwijzen die namens de Stichting bij bouwvergaderingen aanwezig zal zijn.
- 11.3. Bij onverwachte situaties, bijvoorbeeld vervuiling, zal de Gemeente binnen 24 uur de Stichting informeren voordat de Stichting besluit hoe verder te gaan.
- 11.4. De Stichting neemt het initiatief om werkafspraken met de aannemer te maken zodat er tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zo min mogelijk overlast voor de buurtbewoners wordt gecreëerd.

### 12. Financiële aspecten

- 12.1. De Gemeente stelt aan de Stichting het Budget van € 348.314,- beschikbaar voor de herbouw van het Posthuis en inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte van het perceel. Het Budget is gebaseerd op de elementenraming van een aannemer in 2020, vastgesteld direct na de brand. Ten laste van het Budget zijn al wel sloopkosten gemaakt door de Gemeente.
- 12.2. De Stichting dient bij de Gemeente verzoeken in om betaling uit het Budget. Deze verzoeken worden vooraf of achteraf middels overlegging van facturen door de Stichting verantwoord. De Gemeente maakt het geld over aan de Stichting binnen 2 weken na voornoemd verzoek tot betaling.
- 12.3. De Stichting is en blijft primair verantwoordelijk voor budgetbewaking om te voorkomen dat het Budget overschreden wordt. De Stichting legt eigen geld en/of verworven fondsen en subsidies in om de herbouw mogelijk te maken voor zover de kosten uitstijgen boven het Budget.
- 12.4. De door de Stichting ingeschakelde aannemers en/of leveranciers factureren bij de Stichting. Elke eerste dag van elk kwartaal stuurt de Stichting de Gemeente een overzicht van de kosten en betalingen die ten laste van het Budget zijn gekomen.
- 12.5. Bij oplevering van het Project overlegt de Stichting aan de Gemeente een financieel overzicht van de betaalde voorschotten en de werkelijk gemaakte kosten. Het uit deze financiële afrekening voortvloeiende te verrekenen bedrag wordt binnen 30 dagen na verstrekking van het financieel overzicht betaald door de Partij die dit bedrag moet nabetalen of terugbetalen.
- 12.6. Bij gebreke van overeenstemming over de financiële afrekening c.q. het te verrekenen bedrag zoals hiervoor in lid 2 genoemd, leggen Partijen dit voor aan een door beide Partijen in gezamenlijk overleg te benoemen onafhankelijk accountant. Partijen conformeren zich aan de uitkomst van de beoordeling door de accountant. De kosten van deze accountant worden door een van Partijen vergoed op basis van ongelijk.



### 13. Risicobeheersing

13.1. Risico's met financiële consequenties die kunnen optreden tijdens het proces van aanbesteding, herbouw en oplevering worden als volgt tussen de Gemeente en de Stichting gemitigeerd:

- a. **Aanbesteding:** De Stichting is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het onderhands aanbesteden van werken en levering/diensten en toepassing van de geldende regelgeving daaromtrent en de daarmee verband houdende kosten.
- b. **Wanprestatie:** bij niet nakoming van gemaakte afspraken van de door de Stichting ingeschakelde partijen is de Stichting voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor het regelen, dan wel al dan niet in rechte afdwingen, van nakoming en het verhaal van hieruit voortvloeiende kosten en schade.
- c. **Oplevering:** De Stichting is verantwoordelijk voor (het proces van) oplevering van het Posthuis, alsmede voor de afhandeling en het (waar nodig in rechte af te dwingen en ten uitvoer te laten leggen) herstel van eventueel geconstateerde gebreken bij of na oplevering. De Stichting draagt alle kosten voor dit proces en draagt zorg voor verhaal van kosten op de verantwoordelijke en/of aansprakelijke partij.
- d. **Faillissement:** bij faillissement van de door de Stichting ingeschakelde partijen, draagt de Stichting de kosten die niet door een (CAR-)verzekering worden gedekt. Deze kosten komen ten laste van het Budget.
- e. **Vertrek, ontstentenis of tekort aan vrijwilliger(s):** De Stichting draagt voor haar rekening en risico zorg voor de inzet en/of vervanging van haar vrijwilligers al dan niet door (inhuur van) professionals zodat wordt voldaan aan de doelstelling van de Overeenkomst dat de Stichting de Gemeente volledig ontzorgt in de uitvoering van de Overeenkomst.
- f. **Budgetoverschrijding:** De Stichting is er verantwoordelijk voor dat de kosten van het Project binnen het Budget blijven. De Stichting vrijwaart de Gemeente van kosten bij budgetoverschrijding. De Stichting draagt voor eigen rekening en risico alle kosten die uitstijgen boven het Budget.
- g. **Einde Stichting:** Per datum van opheffing, surséance van betaling of faillissement van de Stichting eindigt de Overeenkomst van rechtswege, hetgeen tot gevolg heeft dat het opstalrecht van rechtswege eindigt, waardoor de Gemeente door natrekking eigenaar wordt van het herbouwde Posthuis. Het beheer en exploitatie van het Posthuis vloeien van rechtswege terug naar de Gemeente met behoud van de maatschappelijke bestemming en functie zoals hierna beschreven in artikel 14.1.



## 14. Exploitatie

- 14.1 Het Posthuis is bestemd voor maatschappelijke doeleinden, welzijn, ontmoeting en verbinding, zoals wijkactiviteiten, culturele bijeenkomsten, feestjes, vergaderingen en jaarlijkse evenementen als het sinterklaasfeest en een kerstsamenzang. Naast het uitoefenen van sociale en maatschappelijke activiteiten zijn ook activiteiten toegestaan gericht op educatieve en openbare dienstverlening, waaronder zorg en welzijn, jeugd, naschoolse kinderopvang en religie.
- 14.2 De Stichting mag het Posthuis aan verschillende doelgroepen verhuren dan wel in gebruik geven. Het is daarbij niet toegestaan dat de Stichting het gehele pand aan een derde partij gaat onderverhuren en de exploitatie overdraagt. Hierbij wordt opgemerkt dat Partijen de mogelijkheid tot exploitatie door een onlosmakelijk aan de Stichting verbonden vereniging met dezelfde doelstelling en activiteiten open houden en Partijen in overleg onderzoeken en bepalen onder welke voorwaarden dit kan plaatsvinden. Een huurder mag geen overeenkomst in onderhuur sluiten met een derde. Verhuur van het Posthuis voor commerciële activiteiten is toegestaan, mits kleinschalig en ondergeschikt aan het gebruik bij en verhuur voor sociale en maatschappelijke activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan een koffiekiosk en buurtgerichte verhuur van ruimten voor dagbestedingsprojecten, flexwerkers, naschoolse opvang, inloopuren welzijnsorganisaties, taal- en huiswerkhelp, culturele en creatieve workshops, beweeg- of muziekles, etcetera. De Stichting neemt hierbij de (voorschriften van de) omgevingsvergunning in acht.
- 14.3 Mits vergund, kan de Stichting kleinschalig via een ondergeschikt uitgiftepunt tegen betaling koffie, thee, frisdrank en versnaperingen verstrekken aan bezoekers en/of voorbijgangers. De Stichting neemt hierbij de (voorschriften van de) omgevingsvergunning in acht.
- 14.4 De Stichting mag derden voor het gebruik van de ruimte een vergoeding vragen en daarbij tegen betaling koffie, thee, frisdrank en versnaperingen verstrekken aan de bezoekers. Verkoop van alcoholische dranken door de Stichting is zonder vergunning niet toegestaan. Met inachtneming van de omgevingsvergunning mogen huurders alcoholhoudende dranken schenken en nuttigen bij feestjes van persoonlijke aard.
- 14.4 De Stichting regelt de verhuur/het gebruik van het Posthuis middels een huur-/gebruikersovereenkomst en algemene voorwaarden waarin duidelijke afspraken zijn vastgelegd over het gebruik van het Posthuis (prijzen, aanvangs-/eindtijd, waarborgsom, beschadiging, hinder/overlast, e.d.). De Stichting verstrekt de Gemeente desgevraagd een afschrift van de standaardovereenkomst met algemene voorwaarden.
- 14.5 De Stichting stelt alles in het werk om hinder en overlast door bezoekers/huurders/gebruikers te voorkomen en draagt hiervoor de volle verantwoordelijkheid. De Gemeente heeft hierin de bevoegdheid tot handhavend optreden tegen de Stichting.
- 14.6 De gemeente maakt voor het in dit artikel bepaalde het voorbehoud van ambtelijke besluitvorming en/of goedkeuring zoals beschreven in artikel 8.5.



### HOOFDSTUK III. OVERIGE BEPALINGEN

#### 15. Zakelijke rechten

- 15.1 De Gemeente is eigenaar van het perceel grond gelegen aan het adres Mercuriusstraat 20 in Haarlem. Binnen 1 maand na oplevering van het Posthuis zullen Partijen voor rekening van de Gemeente een recht van erfpacht vestigen bij een door de Gemeente aan te wijzen (onafhankelijk) notaris. Daarmee wordt door de Gemeente de grond in erfpacht uitgegeven aan de Stichting. Van de notariële akte wordt een afschrift ingeschreven in de openbare registers. In de akte van vestiging zijn de afspraken tussen de Gemeente al erfverpachter en de Stichting al erfpachter opgenomen.
- 15.2 De Gemeente heeft Tiede Rentmeester/ Makelaar/ Taxateur gevestigd te (2106 DE) Heemstede, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 62289462, een taxatie laten uitvoeren voor berekening van de erfpachtcanon. Tiede de Boer heeft de erfpachtcanon voor de footprint en terras exclusief de opstal in zijn advies van 25 mei 2022 vastgesteld op € 880 per jaar, prijspeil 2022 (**Bijlage 4**).
- 15.3 De Stichting betaalt jaarlijks de erfpachtcanon aan de Gemeente vooruit, ingaande op de dag van vestiging van het recht van erfpacht bij de notaris.
- 15.4 De Gemeente als grondeigenaar kan het erfpachtrecht opzeggen als de Stichting in verzuim is de erfpachtcanon te betalen dan wel in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen als erfpachter.
- 15.5 Ten behoeve van de Stichting wordt ten laste van de Gemeente een opstalrecht voor het herbouwde Posthuis gevestigd zodat het pand niet door natrekking eigendom wordt van de Gemeente. Als het recht van opstal eindigt, wordt de gemeente automatisch eigenaar door natrekking. In de notariële akte wordt vastgelegd welke voorwaarden van toepassing zijn op het opstalrecht als garantie dat de eigendom van het Posthuis automatisch terugkeert bij de gemeente. Het Posthuis keert terug in eigendom van de Gemeente tegen dezelfde symbolische waarde als waarvoor het is verkocht aan de Stichting. De Stichting ziet dus bij terugkeer van het pand naar de gemeente vrijwillig en zonder voorbehoud af van vergoeding van dan wel betaling voor haar inleg aan eigen geld en/of verworven fondsen en subsidies.

#### 16. Overdracht van rechten

- 16.1 Het is de Stichting verboden het Posthuis aan derden te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren. Dit wordt als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW met kettingbeding in de Verkoopovereenkomst opgenomen.
- 16.2 Het is de Stichting niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten, verantwoordelijkheden en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan hier voorwaarden aan verbinden met name ten aanzien van zekerheids- en of garantstellingen.



## **17. Duur van deze overeenkomst en tussentijdse beëindiging**

- 17.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, ingaande op het moment dat deze overeenkomst door Partijen is ondertekend tot de dag dat alle afspraken uit deze Overeenkomst door Partijen zijn nagekomen.
- 17.2. Partijen kunnen de Overeenkomst uitsluitend tussentijds beëindigen als een van Partijen toerekenbaar tekort is geschoten in de uitvoering van de Overeenkomst en na schriftelijke ingebrekestelling in verzuim is komen te verkeren. In dat geval zullen Partijen de tot dat moment gemaakte kosten toerekenen aan de andere Partij ten behoeve waarvan die kosten zijn gemaakt, rekening houdend met de financiële uitgangspunten (artikel 12).
- 17.3. Partijen sluiten de Overeenkomst onder de navolgende ontbindende voorwaarden dat zich een geval voordoet als hierna onder a. t/m c. opgenomen:
  - a. de planologische maatregelen en/of omgevingsvergunning die voor het Project en uitvoering daarvan nodig zijn niet verleend (kunnen) worden dan wel niet onherroepelijk worden;
  - b. de Stichting in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, dan wel om welke reden dan ook komt vast te staan dat de Stichting het Posthuis het Project niet (langer) kan uitvoeren en/of exploiteren;
  - c. het Posthuis zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente met een recht van hypotheek of ander beperkt recht door de Stichting bezwaard wordt.
- 17.4. Indien een ontbindende voorwaarde zoals hiervoor in lid 4 genoemd wordt vervuld eindigt zowel de Overeenkomst als de erfpachtovereenkomst met opstalrecht van rechtswege, en keren het bezit, beheer en exploitatie van het Posthuis van rechtswege terug bij de Gemeente.

## **18. Deelbaarheid**

- 18.1. Indien een of meer bepalingen van deze overeenkomst in rechte nietig of anderszins niet rechtsgeldig of onverbindend blijken te zijn, zal deze Overeenkomst voor het overige onverminderd van kracht blijven.

## **19. Toepasselijk recht / geschillenregeling**

- 19.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 19.2. De Partij die van mening is dat er een geschil bestaat, deelt dat schriftelijk aan de andere Partij mee. De mededeling bevat een aanduiding van het geschil en een aanduiding van de mogelijke oplossing daarvan.
- 19.3. Partijen treden in geval van een geschil met elkaar in overleg binnen een maand na ontvangst van de mededeling van de partij zoals hiervoor bedoeld onder 19.2.
- 19.4. Indien het overleg niet binnen twee maanden daarvan tot overeenstemming heeft geleid, zullen Partijen een mediator inschakelen ter beslechting van het geschil.



- 19.5 Indien het inschakelen van een mediator door bij het geschil betrokken partijen niet leidt tot een oplossing van het geschil, zal het geschil – indien gewenst door de stellende partij - worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem.
- 19.6 Elke partij draagt de eigen kosten, voortvloeiende uit de procedure genoemd onder 19.4 en 19.5. De kosten van de mediator zullen door partijen worden gedeeld.

**ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT, ONDERTEKEND EN ELKE PAGINA GEPARAFEERD**

**Te Haarlem, op ... juni 2022,**

**Stichting Posthuis Zaanenpark**

rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

H. Jansma

Voorzitter

.....

T.S. de Graaf

Penningmeester

.....

J.J. Vos

Secretaris

.....

I. van Koppenhagen

Bestuurslid

**Gemeente Haarlem**

rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

.....

J. Botter

Wethouder