Meningvormend raadsvoorstel

Zaaknummer: 2101957
Steller: J. Bulteel
Datum commissie: 16-01-2024
Datum raadsvergadering

Team: Economische zaken
Teammanager: A. Diamandidis
Portefeuillehouder: A. Helling / R. Assendelft
E-mail: j.bulteel@hoorn.nl

Onderwerp
Toekomstig gebruik pand/perceel Hoofd 2b

Agendering
Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Het college wil met de gemeenteraad in gesprek over toekomstig gebruik van pand/perceel Hoofd 2b. Specifiek vraagt het college advies van de gemeenteraad over het toekomstig gebruik van het pand en kaders die de raad daarvoor mee wil geven.

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:

1. Bent u het eens met het voorstel van het college om een openbaar en transparant aanbestedingstraject in te richten voor de toekomstige invulling van pand/perceel Hoofd 2b?
2. Bent u het eens met het college om voor gebruik van het pand een marktconforme bijdrage te vragen van de toekomstige gebruiker?
3. Welke variant voor gebruik van pand/perceel Hoofd 2b is volgens u het meest geschikt?
4. Welke kaders wil de gemeenteraad verder aan het college meegeven voor een passende invulling?

Samenvatting
Vanuit het pand Hoofd 2b werd de afgelopen jaren een toeristisch informatiepunt geëxploiteerd, in opdracht van gemeente Hoorn. De hiervoor afgesloten overeenkomst hiervoor is inmiddels ontbonden. Het pand staat leeg en biedt ruimte voor een nieuwe invulling. Het college beschrijft in dit voorstel verschillende varianten voor een toekomstige invulling van het pand, variërend van voortzetting van een Toeristisch Informatie Punt tot een open inschrijving. Aan de gemeenteraadsleden wordt gevraagd zich uit te spreken over een voorkeursvariant en of zij nog verdere kaders willen meegeven.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Vanuit het pand Hoofd 2b werd de afgelopen jaren een toeristisch informatiepunt geëxploiteerd, in opdracht van gemeente Hoorn. Hiervoor was een concessieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Hoorn en de voormalige concessienemer. Deze overeenkomst is per 1 november 2023 ontbonden. Het pand staat leeg en biedt ruimte voor een nieuwe invulling.

Belang
Een passende invulling geven aan panden die in eigendom zijn van gemeente Hoorn, binnen de kaders die de gemeenteraad hiervoor stelt.

Centrale vraag
Welk gebruik van het pand/perceel Hoofd 2b vindt de gemeenteraad het meest passend en welke voorwaarden geeft zij mee?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Een passende invulling voor gemeentelijk vastgoed. De locatie, in het centrum van de historische haven, biedt kansen voor het verlevendigen van de Hoornse haven.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Het pand opnieuw gebruiken en beschikbaar stellen aan een ondernemer biedt kansen binnen Global Goal 8: Decent work and economic growth.

4. Kaders
Bestemmingsplan Hoorn - Binnenstad
Op het pand rusten diverse bestemmingen, namelijk:
- Enkelbestemming Horeca (met functieaanduiding categorie 2.2).
- Dubbelbestemming – Archeologie
- Dubbelbestemming – Beschermd stadsgezicht
- Dubbelbestemming – Waterstaat – waterkering

Daarnaast geldt hier een maximum bouwhoogte van 4 meter. De functieaanduiding van Horeca categorie 2.2 betekent dat hier horeca van categorie 2.2 (restaurant) is toegestaan, maar ook horeca van categorie 2.3 (daghoreca).

De bestemmingsplannen Veegplan, Veegplan 2 en Paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' hebben geen invloed op de locatie.

Nota Hoorn Gastvrij
De nota Hoorn Gastvrij uit september 2009 laat zien wat exact bedoeld wordt met de functieaanduiding Horeca categorie 2.2. Het gaat hierbij om een restaurant.

De gehanteerde definitie binnen de nota is de volgende: 'Een inrichting waarbij horeca-activiteit het hoofdaandeel van de exploitatie uitmaakt en bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar alcoholhoudende en/ of alcoholvrije dranken alleen in combinatie met voedsel worden verstrekt, tenzij de drankverstrekking plaats vindt op het bij de inrichting behorende terras.'

Ook horeca van categorie 2.3 (daghoreca) is toegestaan op locatie. De nota Hoorn Gastvrij geeft de volgende definitie: 'Een inrichting, ter ondersteuning van de functie van bedrijventerreinen, winkelgebieden, het struingebied en/of het havenfront, niet zijnde een café / café-restaurant, waarbij de horeca-activiteit het hoofdaandeel van de exploitatie uitmaakt en bestaat uit het verstrekken van alcoholhoudende en/of alcoholvrije dranken voor gebruik te plaatse, al dan niet gepaard gaande met het

verstrekken van kleine eetwaren en / of maaltijden voor gebruik te plaatse of elders ter plaatse, waarbij de exploitatie ligt tussen de 06:00 en 22:00 uur en waarbij de inrichting minimaal vier dagen per week uiterlijk vanaf 11:00 uur 's ochtends geëxploiteerd wordt.

Collegebesluit 11 juni 2020
Het college besluit het pand aan Hoofd 2b als gemeente in eigen gebruik te nemen en het pand in te richten als toeristisch informatiecentrum.

Collegebesluit 15 december 2020
Het college besluit mee te werken aan het vestigen van een informatiepunt voor toeristen in het pand Hoofd 2b en hiervoor de benodigde planologische procedure te voeren.

Omgevingsvergunning Hoofd 2b – afwijken bestemming pand
In 2021 is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de bestemming van het pand, om gebruik van het pand voor een toeristisch informatiepunt op de locatie Hoofd 2b te Hoorn mogelijk te maken.

De bestemming van het pand zelf is niet gewijzigd. Daarom geldt nog steeds de bestemming Horeca met aanduiding categorie 2.2, waarbinnen horeca categorie 2.2 en 2.3 zijn toegestaan. Voortzetten van het gebruik als toeristisch informatiepunt is ook toegestaan, aangezien eerder de afweging is gemaakt dat dit passend is op de locatie. Hierbij is één beperkende voorwaarde; voor voortzetting van gebruik hanteert de gemeente een periode van 1 jaar. Wanneer de voorkeur uitgaat naar gebruik van het pand als een toeristisch informatiepunt kan dit binnen een jaar (dus bij een uiterlijke start per 1 november 2024) met de bestaande afwijking. Daarna moet een nieuwe afweging gemaakt worden.

Brief aan de raad 20 oktober 2023 – Vaststellingsovereenkomst Hoofd 2b
In oktober 2023 is na een mediationtraject tussen de voormalig concessienemer van het toeristisch informatiepunt Hoofd 2b en de gemeente Hoorn gezamenlijk besloten de overeenkomst te beëindigen. Sinds 1 november 2023 staat het pand leeg en daarmee is het pand vrij voor een nieuwe invulling.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021
In het inkoop-en aanbestedingsbeleid van gemeente Hoorn wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen inkopen in onze organisatie plaatsvindt. De organisatiedoelstellingen zijn leidend.

Afhankelijk van de toekomstige invulling van het pand wordt een daarbij passend proces ingericht, waarbij wordt aangesloten op de uitgangspunten van de nota Inkoop-en aanbestedingsbeleid. De hierin beschreven processen (aansluitend op de beginselen van behoorlijk bestuur) worden hierbij toegepast.

Didam-arrest
In het 'Didam'-arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dit betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond. Het Didamarrest is recente jurisprudentie (26 november 2021), en de precieze (on)mogelijkheden zijn nog niet uitgekristalliseerd.

Het Didam-arrest is ook van toepassing op huurovereenkomsten, tenzij mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de huurovereenkomst. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verhuur tijdig voorafgaand aan de verhuur bekend te maken.

5. Argumenten

Nieuwe invulling noodzakelijk, niet mogelijk terug te vallen op de aanbesteding uit 2021
In 2021 is een aanbestedingsprocedure doorlopen, om een partij te selecteren voor de toenmalige concessieopdracht. Hierbij waren meerdere inschrijvingen, waarbij de partij die het hoogst scoorde op de gestelde criteria de concessie mocht uitbaten. Het is niet zo dat, wanneer de winnaar van de aanbesteding toch niet de beoogde termijn uitdient, de gunning automatisch overgaat naar de partij die daarna het best scoorde in de aanbesteding. Dit zou enkel het geval zijn, wanneer een wachtkamerovereenkomst is afgesloten met de als tweede geëindigde partij. Bij de doorlopen aanbestedingsprocedure in 2021 is geen wachtkamerovereenkomst opgenomen.

Het afsluiten van een wachtkamerovereenkomst (met specifieke looptijd) gebeurt in de regel alleen wanneer de implementatie van een nieuw contract zeer complex en tijdrovend kan zijn. Dit is in deze casus niet gebeurd, waardoor niet kan worden teruggevallen op de aanbesteding uit 2021. Hierdoor moet gezocht worden naar een nieuwe invulling voor het pand.

Inrichten van een openbaar en transparant proces om te komen tot een nieuwe invulling
Sinds het beëindigen van de concessieovereenkomst tussen de gemeente Hoorn en voormalig concessienemer van toeristisch informatiepunt Hoofd 2b, staat het pand leeg. Dat is gezien de locatie van het gebouw, midden in de historische haven van Hoorn, een gemiste kans.

In het (nabije) verleden hebben meerdere partijen hun interesse in het gebruik van het pand getoond. Het Didam-arrest leert dat overheden diverse gegadigden de kans moet bieden gebruik van de ruimte te kunnen maken wanneer dat op de markt komt, via koop, dan wel via huur of opnieuw via een concessie. Hiervoor moet een openbaar en transparant proces ingericht worden, waarbij op basis van vooraf bepaalde criteria kan worden beoordeeld welke inschrijving het meest aansluit bij de vooraf gestelde voorwaarden.

Het pand op de markt brengen door middel van huur, tegen de getaxeerde prijs
Op 15 juli 2019 is een marktconforme huurprijs na taxatie bepaald op € 7.800 per jaar, exclusief BTW.

In 2021 is gekozen voor de vorm van een concessieovereenkomst, waarbij de best beoordeelde inschrijver van de aanbesteding een specifieke opdracht ging uitvoeren voor de gemeente Hoorn. Tijdens het aanbestedingstraject ontvingen inschrijvers meer punten als zij bereid waren een hogere bijdrage te betalen voor gebruik van het pand en voor het uitvoeren van de concessie. In dit geval was sprake van een bijdrage van maximaal € 4800 per jaar. Dat is € 3000 minder dan de taxatieprijs uit 2019. Afhankelijk van de toekomstige invulling van het pand en de hiervoor af te sluiten overeenkomst (concessie, huur etc.), wordt voorgesteld opnieuw een taxatie uit te voeren. De marktprijs wordt vanaf dat moment aangehouden.

Als de gemeente Hoorn besluit een bepaalde dienst of opdracht te willen laten uitvoeren in het pand, kan hiervoor gebruik gemaakt worden van een in dat geval passende subsidie. Bij de vaststelling van een eventuele subsidie kan dan worden getoetst of de activiteiten zijn verricht, waarvoor de subsidiebijdrage is verleend.

Wegnemen van gederfde inkomsten door het pand op de markt te brengen
Het pand is eigendom van gemeente Hoorn. Nu de eerdere overeenkomst is ontbonden, zorgt dit voor gederfde inkomsten. Wanneer Hoofd 2b opnieuw in de markt gezet wordt (ongeacht de wijze waarop), ontvangt de gemeente Hoorn daar weer inkomsten van.

Toekomstige invulling – verschillende varianten mogelijk
De gemeenteraad kan specifieke voorwaarden stellen aan het gebruik van het pand via bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Varianten zijn afhankelijk van de mogelijkheden die het heersende

bestemmingsplan/omgevingsplan biedt. Wanneer een andere variant beter zou passen, kan eventueel worden afgeweken van het omgevingsplan.

Scenario's
Hieronder worden diverse varianten voor een toekomstige invulling van pand/perceel Hoofd 2b beschreven.

Variant 1: Continueren van de functie van een toeristisch informatiepunt
Momenteel is afgeweken van de bestemming van het pand, om gebruik van het pand voor het uitbaten van een toeristisch informatiepunt mogelijk te maken. Daarbij is het mogelijk naast het uitbaten van een toeristisch informatiepunt nevenactiviteiten te ontplooien. Voorwaarde is dat dit ondergeschikte nevenactiviteiten zijn, die in het verlengde van de hoofdfunctie liggen. Het is een optie dit gebruik te continueren.

Wanneer dit de voorkeursvariant is, wordt een openbaar en transparant aanbestedingsproces ingericht, waarbij geïnteresseerden zich kunnen inschrijven. Op basis van vooraf vastgestelde SMART-criteria worden de inschrijvingen beoordeeld en krijgt de ondernemer die het best scoort op deze criteria de kans hier een nieuw toeristisch informatiepunt te vestigen.

Variant 2: Opnieuw gebruik maken van de horeca-bestemming die op het pand rust
Voordat het pand werd ingericht als toeristisch informatiepunt, was hier een horecazaak gevestigd, te weten vishandel Parlevliet. Dat past binnen de horeca-bestemming die op het pand rust.

Binnen deze horeca-bestemming past, binnen het huidige bestemmingsplan, een restaurant of daghoreca. Voor deze variant is een aanbesteding en beoordeling van de plannen (op basis van SMART-criteria) noodzakelijk. Daarbij moet rekening gehouden worden met de bestaande staat van inrichtingen en de geldende inrichtingseisen aan het pand wanneer alcohol geschonken wordt.

Variant 3: Open inschrijving mogelijk maken
Het is mogelijk om het initiatief om te komen tot een invulling van het pand volledig bij de markt neer te leggen en het pand te huur aan te bieden. In dat geval wordt een open inschrijving gestart, waarbij de gemeente zich inspant om de meest interessante inschrijving mogelijk te maken. Hiervoor schrijft de gemeente een aanbesteding uit.

Belangrijk risico is dat ideeën worden ingestuurd, die niet passen binnen vastgestelde kaders, waaronder het bestemmingsplan/omgevingsplan en/of detailhandelsbeleid. Als gewenst gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, moet altijd een afweging gemaakt worden of het gewenste gebruik passend is. Onder de op 1 januari 2024 in werking tredende omgevingswet kan gebruik worden gemaakt van afwijken van het omgevingsplan met toepassing van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit is vergelijkbaar met de huidige afwijkingsprocedure.

Variant 4: Een onderscheidende invulling die Hoorn nog niet heeft
Dit is een aanvulling op variant 3, waarbij als voorwaarde wordt gesteld dat het te vestigen initiatief voor Hoorn uniek moet zijn. Door het pand landelijk in de markt te zetten als uniek gebouwtje op een unieke plek draagt het bij aan het beeld en de uitstraling van Hoorn.

Variant 5: Gemeente Hoorn richt het pand in als (multifunctionele) werklocatie
Het pand Hoofd 2b kan worden ingericht als (multifunctionele) werklocatie, waarbij gebruik van het pand gemaakt kan worden door medewerkers van de gemeente Hoorn en door bijvoorbeeld maatschappelijke organisaties.

Dit kan een oplossing zijn voor bijvoorbeeld de havenmeesters, die werken vanuit het gemeentelijk havenkantoor aan Hoofd 2a. Dit is een klein pand, wat regelmatig vol zit en waarbij de havenmeesters

veel onderbroken worden door acute werkzaamheden. De mogelijkheid voor een extra of ruimere werklocatie in de haven kan daarom een uitkomst zijn wanneer er afspraken of besprekingen zijn. Ook zorgt dit voor meer zichtbaarheid van de havenmeesters, waarbij zij op een prominentere wijze de rol van gastheer kunnen invullen.

Ook andere medewerkers van de gemeente (of maatschappelijke organisaties) kunnen hier dan (samen) werken, of vergaderen en elkaar ontmoeten.

Duiding van de varianten

In 2020 is besloten door het college af te wijken van het bestemmingsplan en een toeristisch informatiepunt mogelijk te maken. De situatie is sindsdien veranderd. Er is een toeristisch informatiepunt op het Oostereiland en in oktober 2023 opende een toeristisch informatiepunt bij station Hoorn. De toegevoegde waarde van een toeristisch informatiepunt op Hoofd 2b (variant 1) lijkt daarmee minder groot dan enkele jaren geleden voorzien was.

Overwogen kan worden opnieuw gebruik te maken van de bestaande horecabestemming die op het pand rust. Om te komen tot een toekomstige uitbater van het pand, wordt in dat geval een openbaar en transparante aanbesteding doorlopen. De toekomstig exploitant betaalt een marktconforme huurprijs voor gebruik van het pand.

Belangrijk aandachtspunt en risico van deze tweede variant zijn de mogelijkheden die ondernemers zien voor een rendabele en toekomstbestendige exploitatie. Daarbij moet ook gedacht worden aan de mogelijkheid die de gemeente aan ondernemers biedt om een standplaats in te nemen aan het Hoofd. Hier is tot op heden geen exploitant gevonden om dagelijks een plek in te nemen. Ook het sluiten van o.a. vishandel Wormsbecher laat zien dat exploitatie van een horecagelegenheid in het havenkwartier niet gemakkelijk is.

Er is geen succesgarantie voor het vinden van een ondernemer die op de locatie Hoofd 2b een passend horecaconcept start. Wel biedt deze invulling kansen. De verwachting is dat de behoefte naar daghoreca in de toekomst iets toeneemt door toekomstige inwonersgroei van Hoorn en door hogere bestedingen in eten en drinken buiten de deur. Deze optie biedt ook kansen voor het duurzaam versterken van toerisme in de historische haven. Daarbij moet rekening gehouden worden met de kwalitatieve uitstraling van de horeca op deze beeldbepalende locatie. Ook dat biedt potentieel kansen: Horecasegmenten als lunchrooms en restaurants (voornamelijk onderscheidende concepten, kwaliteitsrestaurants en momenteel ontbrekende keukens) zijn in vergelijking met andere gemeenten enigszins ondervertegenwoordigd in Hoorn. Of het pand zich hiervoor leent (o.a. qua oppervlak), is echter twijfelachtig. Een ander risico binnen deze variant is de verwachting dat Hoorn rekening moet blijven houden met een toename van bezorg en afhaal concepten met een laagwaardig kwalitatieve uitstraling. Hoe wenselijk is zo'n concept op deze locatie?

Het breed in de markt zetten van het pand via een open inschrijving (variant 3) wordt als interessante optie gezien. Zo kan een onderscheidende invulling ontstaan, waar op dit moment niet direct aan gedacht wordt. Hieraan kunnen eventueel extra voorwaarden worden verbonden (variant 4). Op deze manier ontstaat de kans voor een interessante invulling die bijdraagt aan de uitstraling van Hoorn en de historische haven. Nadeel is wel dat eventuele noodzakelijke afwijking van het omgevingsplan tijd kost, wat de doorlooptijd flink kan verlengen.

Een risico van een invulling van het pand als (multifunctionele) werklocatie (variant 5) is dat het pand wellicht wat klein is, en de bereikbaarheid voor partijen van buiten de binnenstad niet ideaal is. Wel biedt het kansen ter versterking van de samenwerking met andere partijen in de binnenstad. Ook voor de havenmeesters biedt het meer ruimte en mogelijkheden zich meer te profileren als gastheer/gastvrouw in de haven. Op die manier blijft het mogelijk om in een afgeslankte vorm het pand te gebruiken als locatie van waaruit een vorm van toeristische informatievoorziening kan plaatsvinden.

Aanvullende voorwaarden
Het is mogelijk verdere voorwaarden te verbinden aan de toekomstige invulling van pand/perceel Hoofd 2b. Daarbij is de uitvoerbaarheid van de voorwaarden belangrijk, en de uitvoerbaarheid is afhankelijk van onder meer de bestemming. Daarnaast kunnen, als dat gewenst is, specifieke voorwaarden worden gesteld rondom bijvoorbeeld openingstijden.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De wijze waarop het pand Hoofd 2b tot haar voormalige invulling kwam, leidde tot vragen en ontevredenheid, vanuit verschillende belanghebbenden, waaronder inwoners, ondernemers en diverse gemeenteraadsleden.

Er is geen uitgebreid onderzoek gedaan om tot een nieuwe invulling van het pand te komen. Het college wil hierover eerst met de gemeenteraad in gesprek, om gezamenlijk de kaders te bepalen. Dit conform de eerder gedane toezegging om de gemeenteraad mee te nemen in de verdere plannen.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

In de meerjarenbegroting zijn structurele inkomsten à €4.800 per jaar opgenomen. Zolang het pand leegstaat, is er sprake van gederfde inkomsten. De exacte financiële gevolgen zijn afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het pand, de hoogte van de mogelijke (huur- of concessie)opbrengsten, het al dan niet subsidiëren van activiteiten die de gemeente Hoorn uitgevoerd wil hebben en de termijn waarop dit gerealiseerd wordt.

8. Communicatie

Communicatie verloopt via de daarvoor gebruikelijke kanalen. Afhankelijk van de voorkeur van de gemeenteraad en het college wordt een passend communicatietraject gevolgd.

9. Realisatie

Een nieuwe invulling geven aan het pand/perceel Hoofd 2b is een collegebevoegdheid. Toegezegd is echter om eerst met de gemeenteraad in gesprek te gaan over de toekomstige invulling. Dit op verzoek van de gemeenteraad.

De opgehaalde informatie en de uitgesproken voorkeur door de gemeenteraad tijdens de meningvormende raadscommissie neemt het college mee in het hierna te nemen collegebesluit. Het college zorgt aan de hand van die voorkeur van de gemeenteraad voor een passende invulling van het pand en houdt de raad hier nauwgezet van op de hoogte. Het pand wordt opnieuw getaxeerd, en de getaxeerde, marktconforme prijs wordt aangehouden. Mocht besloten worden in te zetten op een variant waar een specifieke tegenprestatie wordt gevraagd van de uitbater, kan op basis van subsidieafspraken hiervoor een vergoeding worden gegeven.

Een belangrijk aandachtspunt is de doorlooptijd van het traject. Deze is afhankelijk van de uitgesproken voorkeursvariant door de gemeenteraad. Na de meningvormende bespreking in de commissie (16 januari), wordt een collegevoorstel uitgewerkt en vervolgens een collegebesluit genomen. De streeftijd daarvoor is ca. half februari.

GEMEENTE HOORN

Wanneer de voorkeur wordt uitgesproken voor het doorlopen van een variant waarvoor een aanbesteding noodzakelijk is, gelden specifieke termijnen voor het proces. Daarvoor moet tijd en capaciteit gereserveerd worden. Een passende aanbestedingsprocedure en de inhoudelijke criteria moeten worden bepaald. Vanaf het moment van publicatie van de aanbesteding duurt het minimaal ca. 2 maanden voordat er tot gunning overgegaan kan worden. Daarmee is de kans groot dat er op zijn vroegst in de zomer van 2024 een nieuwe invulling is voor het pand/perceel Hoofd 2b.

19 DEC. 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester