



Fase 1: Inventarisatie
Onderzoek Toekomst
Gemeenschapshuizen en MFA's
Gemeente Moerdijk

Het onderzoek

- Opdrachtgevers onderzoek: afdeling Vastgoed/ REO en MO Opdrachtnemers Synarchis en PuMa
- Onderzoeksvraag inventarisatie: Hoe zien de 11 MFA's c.q. gemeenschapshuizen er op dit moment uit, onder meer qua beleid, financiën, gebruik, draagvlak en op juridisch gebied?
- Onderzoeksvraag hele project: Op welke manier kan de exploitatie van MFA's en gemeenschapshuizen het best worden vormgegeven op zo'n manier dat het maatschappelijk rendement, de beleidsdoelstellingen en de instandhoudingskosten tot elkaar in verhouding staan?

Onderzoek in fasen

Fase	Doel	Uitkomsten	Planning
1. Inventarisatie	In beeld brengen van / wat hebben we nu?	Presentatie College & Raad Rapport	Q1 2022
2. Besluitvorming	Vormgeven van accommodatiebeleid		Q2 – Q4 2022
3. Implementatie			2023
4. Reguliere exploitatiefase			

- ❑ Trefpunt in Zevenbergen
- ❑ Ons Stedeke in Langeweg
- ❑ De Blokhut in Helwijk
- ❑ Het Pestalozzihuis in Heijningen
- ❑ De Ankerkuil in Moerdijk
- ❑ De Parel in Fijnaart
- ❑ De Standaert in Standdaarbuiten
- ❑ Noordhoek/ d'Ouwe School in Noordhoek
- ❑ Zevensprong in Zevenbergschen Hoek
- ❑ De Niervaert in Klundert
- ❑ Gebouw Irene in Willemstad



Methoden Inventarisatie

- Deskresearch (documenten gemeente en exploitanten)
 - De gemeenschapshuizen/MFA's (matrix)
 - De omgeving (factsheet en beschrijving)
- Gesprekken met medewerkers gemeente en exploitanten
- Enquête onder de structurele gebruikers

Deskresearch

- 11 gemeenschapshuizen/MFA's
- Eigendom: 5 x gemeente, 4 x Woonkwartier, 1 x Stichting, 1 x andere partij
- Exploitatie: 5 x Stichting, 5 x Ondernemer, 1 x Grote Exploitant (OptiSport)

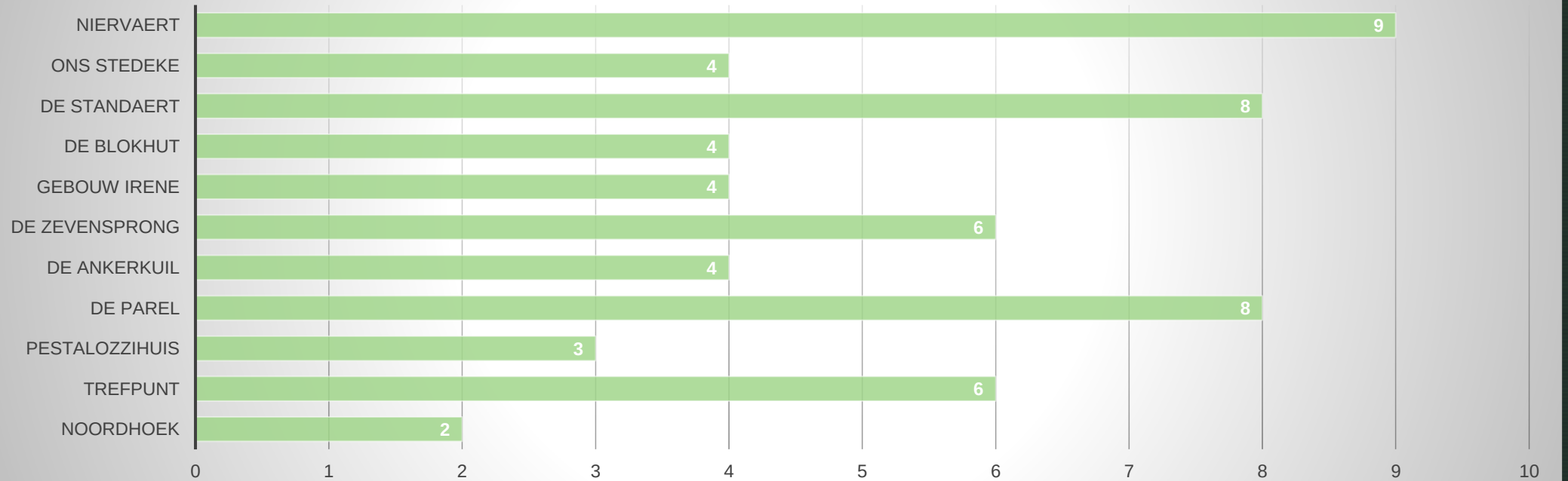


Deskresearch

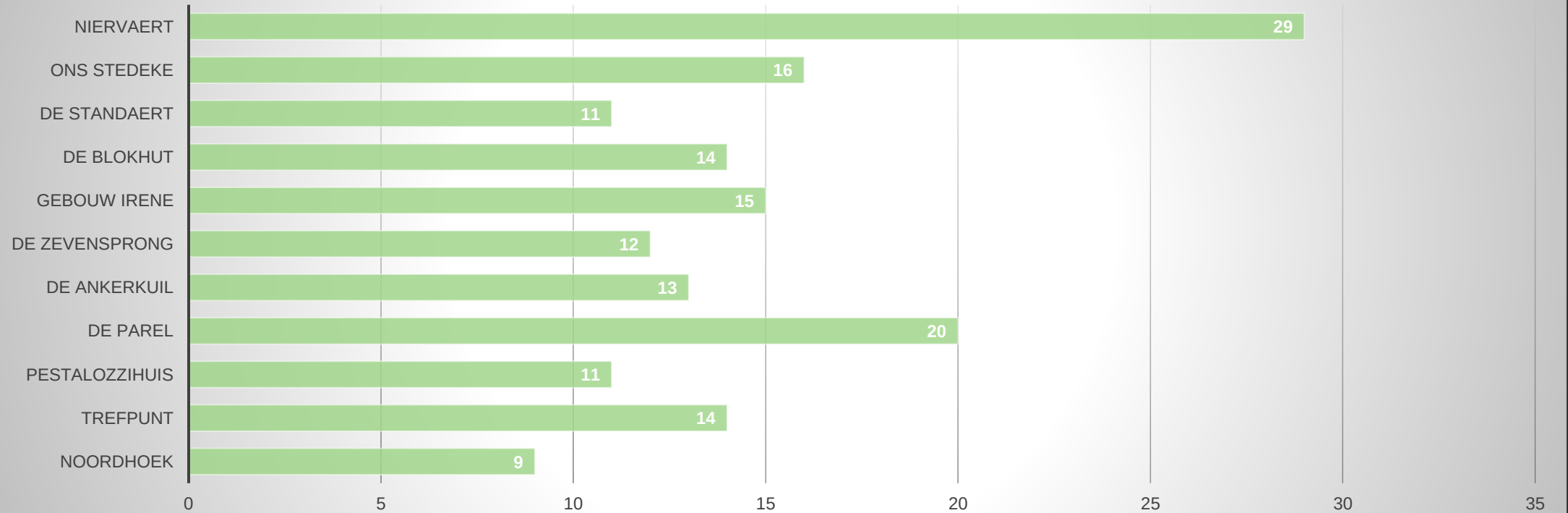
Algemene bevindingen:

- Zeer verschillende voorzieningen (oud 1941/ nieuw 2015, groot/klein)
- Zeer verschillend gebruik en gebruiksintensiteit
- Omvang exploitatiebijdragen (al dan niet na aftrek van huur) zeer verschillend, in een aantal gevallen geen exploitatiebijdrage
- Exploitatieresultaat en financiële positie zeer verschillend
- Inloopfunctie over het algemeen zeer beperkt, vrijwel uitsluitend in samenhang met activiteiten
- Verenigingsleven staat in veel gevallen (maar niet overal evenveel) onder druk, gebrek aan vrijwilligers en leden

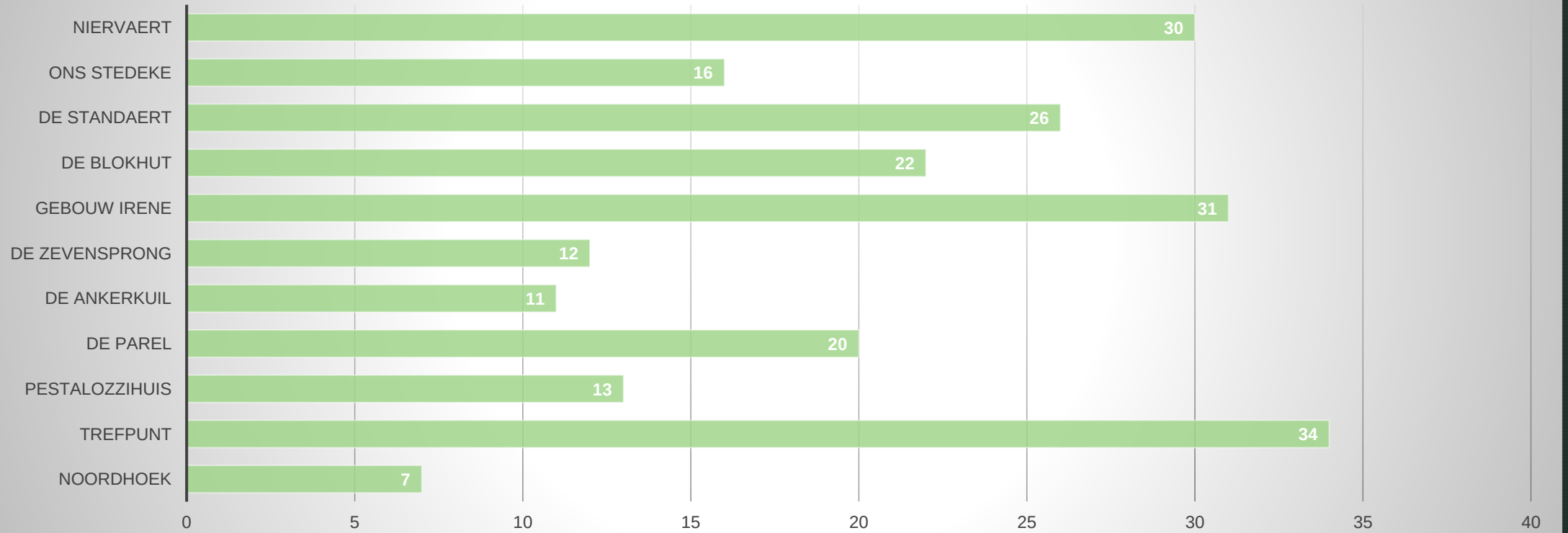
Aantal zalen per accommodatie



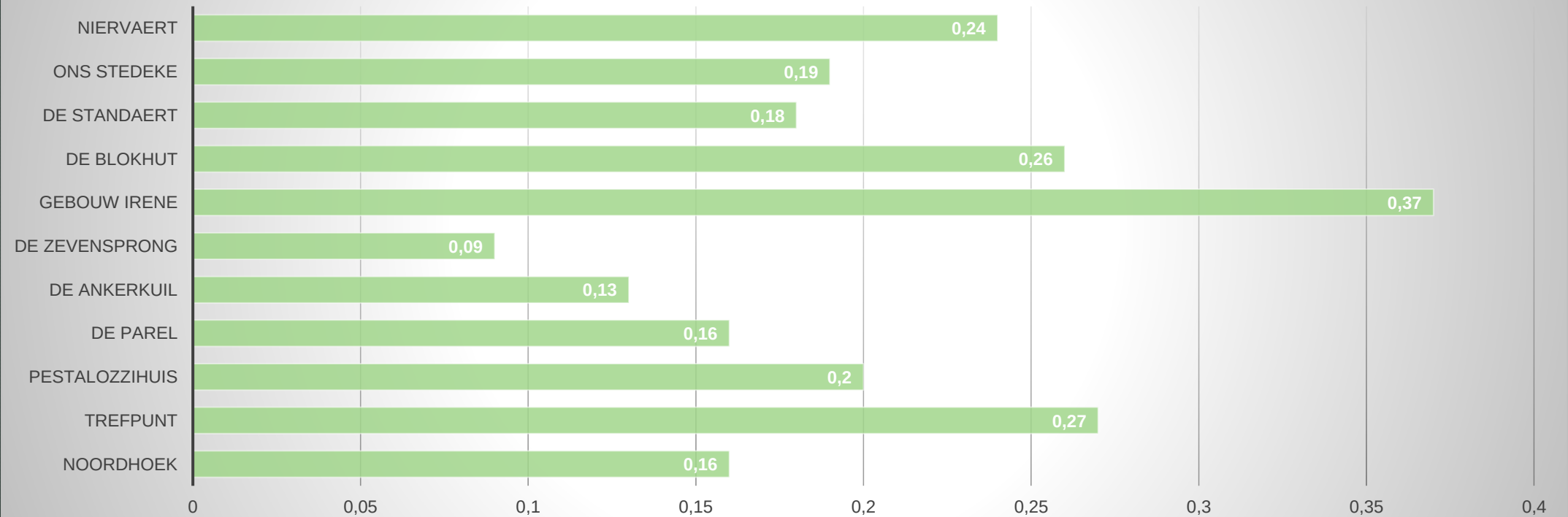
Aantal vaste gebruikers per accommodatie



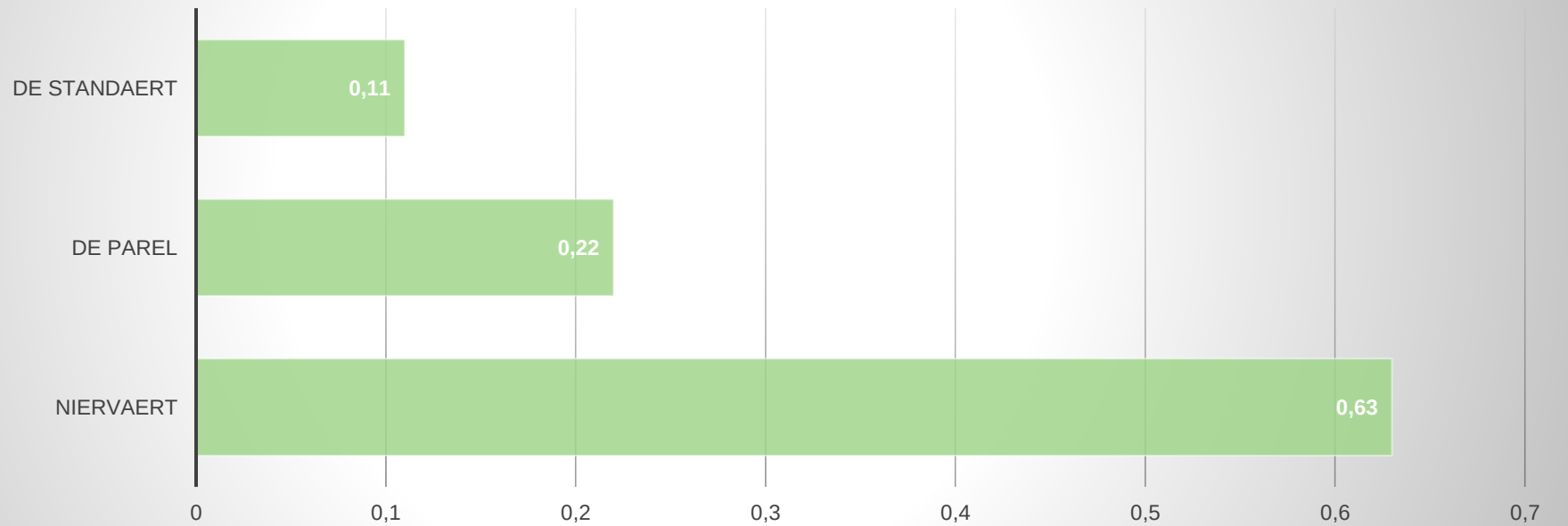
Aantal dagdelen per week per accommodatie



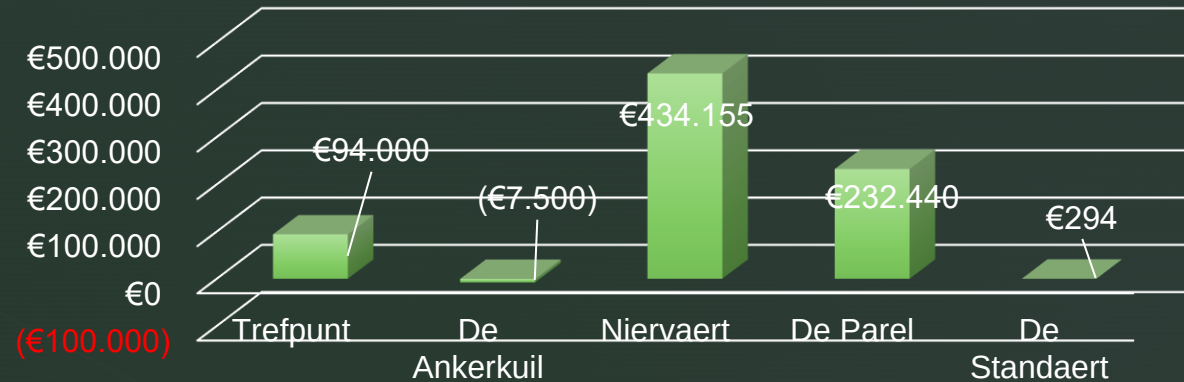
Bezettingsgraad zalen



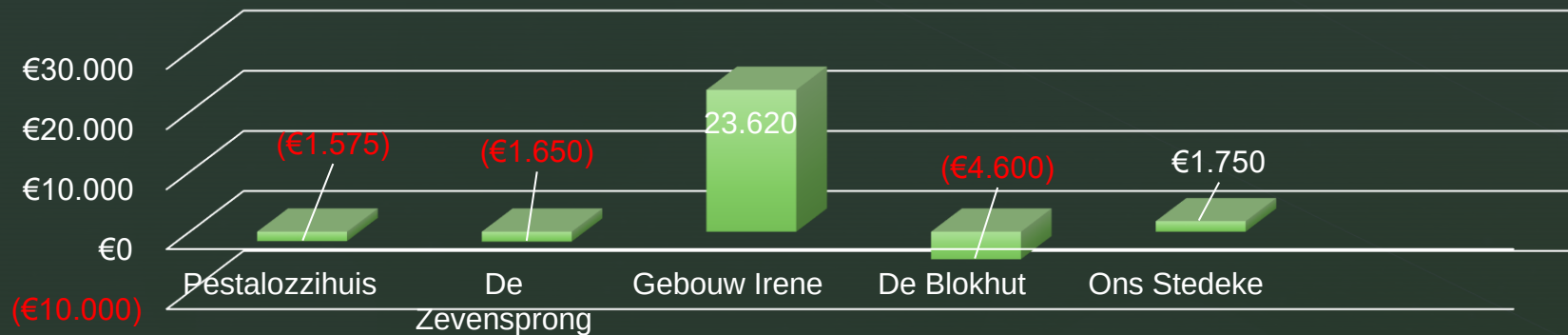
Bezettingsgraad sport(gym)zaal



Huur exploitant – gemeentelijke bijdrage

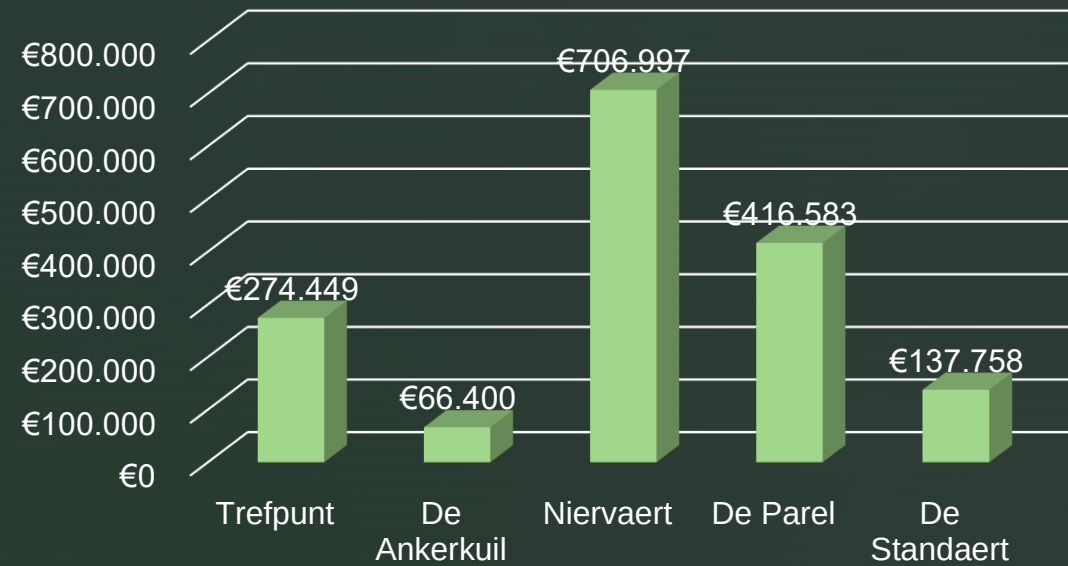


Huur exploitant – gemeentelijke bijdrage

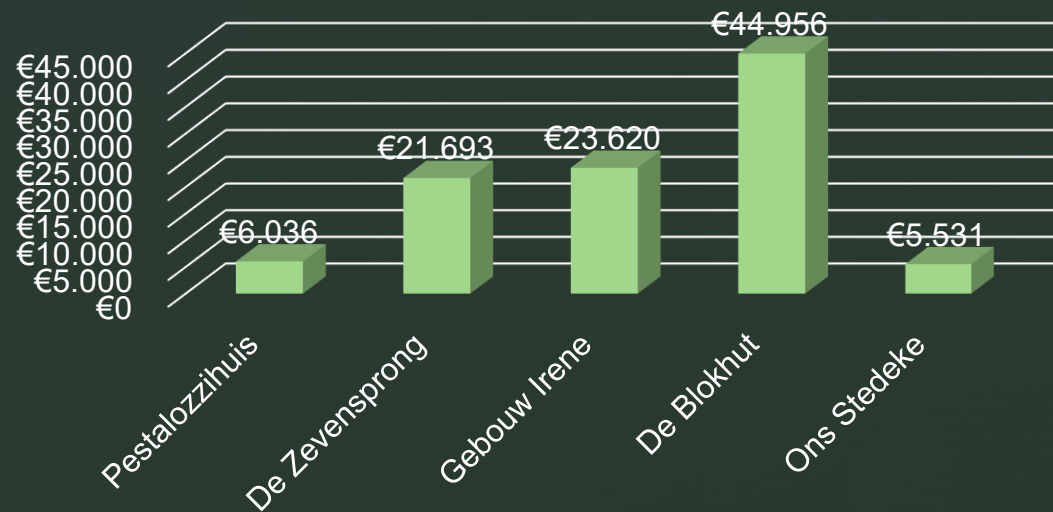


Let op: Y-as van de grafieken verschillend

Totale gemeentelijke kosten



Totale gemeentelijke kosten



Let op: Y-as van de grafieken verschillend

Deskresearch

Nummer	1	2	3	4	5	6	8	7	9	10	11
Naam	Gebouw Irene	MFC Noordhoek	De Zevensprong	De Niervaert	Trefpunt	Ons Stedeke	De Blokhut	Pestalozzihuis	De Ankerkuil	De Parel	De Standaard
Adres	Grimhoek 15	Bisschop Hopmansstraat 1	Olavstraat 29	Molenvliet 7	Kristallaan 25	Kloosterlaan 22	Prins Bernhardplein 2	Hoge Heijningsedijk 4	Steenweg 48	Prinses Margrietstraat 13-15	Timberwolfstraat 5
Plaats	Willemstad	Noordhoek	Zevenbergschen Hoek	Klundert	Zevenbergen	Langeweg	Willemstad Helwijk	Heijningen	Moerdijk	Fijnaart	Standaardbuiten
Hoofdfuncties	Verhuur ruimten Servicepunt bibliotheek Ontmoeting tijdens verhuur	Verhuur KDV Peuterspeelzaal Ontmoeting tijdens verhuur Ruilbibliotheek	Verhuur Ontmoeting tijdens verhuur Servicepunt Bibliotheek KDV/BSO	Zwembad Sportthal Verhuur Ontmoeting tijdens verhuur	Verhuur Ontmoeting tijdens verhuur Ruilbibliotheek Medipoint Prikpost	Verhuur Ontmoeting tijdens verhuur Kerkdiensten	Verhuur ruimten Ontmoeting tijdens verhuur Ontmoeting Eigen Bibliotheek	Verhuur Ontmoeting tijdens verhuur	Verhuur ruimten Ontmoeting tijdens activiteiten Ruilbibliotheek Huisarts	Evenementen Verhuur ruimten Ontmoeting tijdens verhuur Binnensport	Evenementen Verhuur ruimten Ontmoeting tijdens verhuur Binnensport
De accommodatie											
Bouwjaar	1959	1959	1941	1975	1983	1969	1971	1980	2015	2006	1950
Jaar grote verbouwing	nvt	1990, 2000, 2005	jaren '90	0	2004	2013	1988 en 2017	2006-2008	nvt	2006	nvt
Oppervlakte totaal	606	528	1066	5271	943	422	611	447	557	3645	1444
Aantal verhuurbare ruimten	4	2	6	9	6	4	4	3	4	8	8
Foyer aanwezig?	nee	ja	nee	ja	ja	nee	ja	nee	ja	ja	ja
Eigendom grond	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	Lindonk Zevenbergen B.V.	gemeente	Stichting Woonkwartier	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente
Eigendom accommodatie	Stichting Multifunctioneel Gebouw Irene	Stichting Woonkwartier	gemeente	gemeente	Lindonk Zevenbergen B.V.	gemeente	Stichting Woonkwartier	gemeente	Stichting Woonkwartier	gemeente	Stichting Woonkwartier
Exploitatie en gebruik											
Rechtsvorm en organisatie exploitant	Stichting Buurthuis Irene	Stichting Woonkwartier	Stichting Gemeenschapshuis Zevenbergschen Hoek	firma Optisport Moerdijk b.v.	Stichting Sport en Welzijn	Stichting Beheer Dorpshuis Langeweg	Speelvereniging Kinderveugd	Stichting Pestalozzihuis Heijningen	Stichting Gemeenschapshuis Moerdijk	firma De Parel Sport&Events B.V.	firma De MFC 't Sandt
Aantal structurele gebruikers	15	9	12	29	14	16	14	11	20	11	11
Bezetting zalen	0,37	0,16	0,09	0,24	0,27	0,19	0,26	0,20	0,13	0,16	0,18
Aantal dagdelen gebruik per week (excl sport)	31	7	12	30	34	16	22	13	11	20	26
Bezetting sport	nvt	nvt	nvt	0,63	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	0,22	0,11
Huurtarieven bekend?	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Overeenkomsten	Opstal gemeente - eigenaar Huur eigenaar - exploitant	Geen	Geen	Huur gemeente - exploitant Exploitatie gemeente - exploitant	Huur eigenaar - gemeente Huur gemeente - exploitant	Huur gemeente - exploitant	Opstal gemeente - eigenaar Huur Weigenaar - gemeente Huur gemeente - exploitant	Huur gemeente - exploitant	Huur eigenaar - gemeente Huur gemeente - exploitant	Huur gemeente - exploitant Exploitatie gemeente - exploitant	Huur gemeente - exploitant
Looptijd huur/ exploitatie	31-12-2027	nvt	31-7-2022	31-12-2025	31-12-2023	31-10-2022	31-12-2036	31-8-2022	30-4-2025	31-12-2026	31-12-2023
Beheer en onderhoud											
Verantwoordelijkheid exploitant	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Groot Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud	Dagelijks Onderhoud
Verantwoordelijkheid eigenaar	Groot Onderhoud	Groot Onderhoud	Groot Onderhoud	Groot Onderhoud	n.v.t.	Groot Onderhoud	Groot Onderhoud	Groot Onderhoud	nvt	Groot Onderhoud	Groot Onderhoud
MJOP beschikbaar?	n.v.t.	n.v.t.	ja	ja	n.v.t.	ja	n.v.t.	ja	n.v.t.	ja	n.v.t.
Algemeen oordeel staat onderhoud	verouderd	gedateerd, onderhoud nodig	gedateerd	goed	goed	goed en up-to-date	goed	goed en up to date	goed en up-to-date	goed gemoderniseerd	goed
Financien											
Jaarrekeningen beschikbaar?	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kapitaallasten (2021)	nvt	€ 0	€ 90	€ 0	nvt	€ 90	nvt	€ 2	nvt	€ 123.175	€ 0
Bijdrage (bijdrage minus huur)	€ 23.620	€ 0	-€ 1.650	€ 434.155	€ 94.000	-€ 1.750	-€ 4.600	-€ 1.575	-€ 7.500	€ 232.440	€ 294
Overige gemeentelijke kosten/opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 23.343	€ 272.842	€ 180.449	€ 7.191	€ 49.556	€ 7.609	€ 73.900	€ 60.968	€ 137.464
Totale jaarlijkse kosten gemeente	€ 23.620	€ 0	€ 21.693	€ 706.997	€ 274.449	€ 5.531	€ 44.956	€ 6.036	€ 66.400	€ 416.583	€ 137.758
Naam	Gebouw Irene	MFC Noordhoek	De Zevensprong	De Niervaert	Trefpunt	Ons Stedeke	De Blokhut	Pestalozzihuis	De Ankerkuil	De Parel	De Standaard

MOERDIJK

MOERDIJK

Bevolking gemeente 37.185
Oppervlakte 18.403 km²

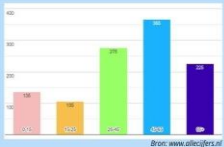
Bevolking kern 1.102
Oppervlakte 1.249

Moerdijk is van oudsher een vissersdorpje. In de 19e eeuw beleefde het zijn glorietijd. Het vormde de schakel tussen Brabant en Holland door de veerverbinding over het Hollands Diep. In 1936 werd de Moerdijkbrug aangelegd voor verkeer. In de jaren '70 maakten de Deltawerken een einde aan de visserij. Ten westen ligt een haven en industriegebied en ten zuiden van het dorp een logistiek park.

Bevolkingsopbouw

De kern Moerdijk telt in 2021 1.120 inwoners. Per km² wonen er 91 inwoners. De verhouding tussen mannen en vrouwen is navenant gelijk. De kern telt 580 mannen en 540 vrouwen. In 2020 werden 3 nieuwe inwoners geboren tegenover een sterftecijfer van 10.

Naar leeftijd



Bron: www.allescijfers.nl

Bereikbaarheid

Moerdijk ligt tegen knooppunt Klaverpolder aan is en via de A16 en A17 goed met de auto bereikbaar. Vanuit Lage Zwaluwe en Zevenbergen kun je buurtbus 218 pakken.

Verenigingsleven



Moerdijk telt ongeveer 40 verenigingen. Inwoners die aangegeven hebben actief te zijn in het verenigingsleven zijn vooral actief in overige vrijetijdsverenigingen (28%) of sportverenigingen (20%). 54% geeft aan niet actief te zijn (geweest) in het verenigingsleven.

Bron: Rapport WVS/G 2021

Voorzieningen

Naast de Ankerkuil zijn voorzieningen met een ontmoetingsfunctie de voetbal- en tennisverenigingen, de tennisvereniging met kantine, het recreatiecentrum en eeuwenoud Café de Put waar ook activiteiten als een biljarttoernooi en pubquiz worden georganiseerd.



Legenda

1. Gymzaal Margriet, Interconfessionele Basisschool De Klaverhoek en KDV Kibee De Klaverhoek 2. Recreatiecentrum Dorpshart Moerdijk met kerk en sportveld
4. MFA De Ankerkuil/ Huis van de Wijk 5. Tennisvereniging De Klaverpolder, voetbalvereniging VvTpo en kantine tennisvereniging De Blokhut 6. voetbalvereniging 6. Café de Put

Factsheets kernen: Context

- Oppervlakte kern
- Aantal inwoners kern
- Leeftijdsopbouw
- Verenigingsleven
- Vergelijkbare voorzieningen
- Bereikbaarheid

Gesprekken gemeente

Belangrijkste bevindingen

- Behoeftte aan een visie
- Behoeftte aan concreet beleid
- Behoeftte aan heldere verdeling MO en Vastgoed
- Motivatie om MFA's/ gemeenschapshuizen meer in positie te brengen



Gesprekken exploitanten

Belangrijkste bevindingen:

ONTEVREDENHEID

Verdeling financiële middelen

Gebrek aan transparantie

WENS

Meer ruimte om te ondernemen

**HUIS VAN DE WIJK/ MAATSCHAPPELIJK
WERKER?**



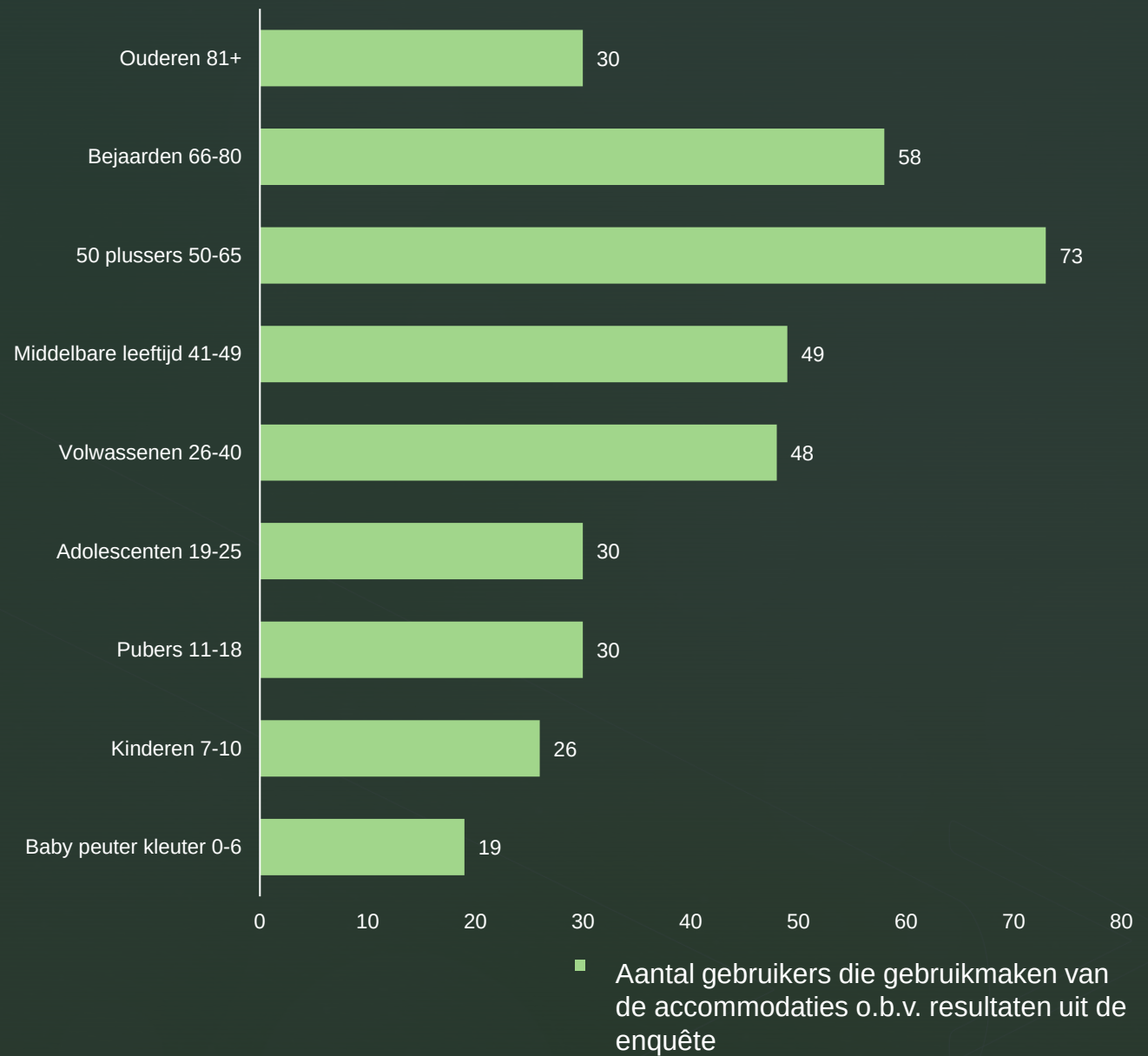
Enquête vaste gebruikers

- Doelgroepen
- Gebruik
- Tevredenheid van het gebruik
 - tevredenheid ruimte
 - tevredenheid prijs voor de ruimte
 - tevredenheid prijs consumpties
 - tevredenheid service beheerder

Respon enquête

Gemeenschapshuis	Dorp	Respon s	# vaste gebruike rs	Respon s rate (%)
Noordhoek	Noordhoek	7	9	78%
Trefpunt	Zevenbergen	10	14	71%
Pestalozzihuis	Heijningen	10	11	90%
De Parel	Fijnaart	18	20	90%
De Ankerkuil	Moerdijk	6	13	46%
De Zevensprong	Zevenbergschenhoek	10	12	83%
Gebouw Irene	Willemstad	12	15	80%
De Blokhut	Helwijk	4	14	29%
De Standaert	Standdaarbuiten	3	11	27%
Ons Stedeke	Langeweg	6	16	38%
Niervaert	Klundert	6	29	21%

Doelgroepen

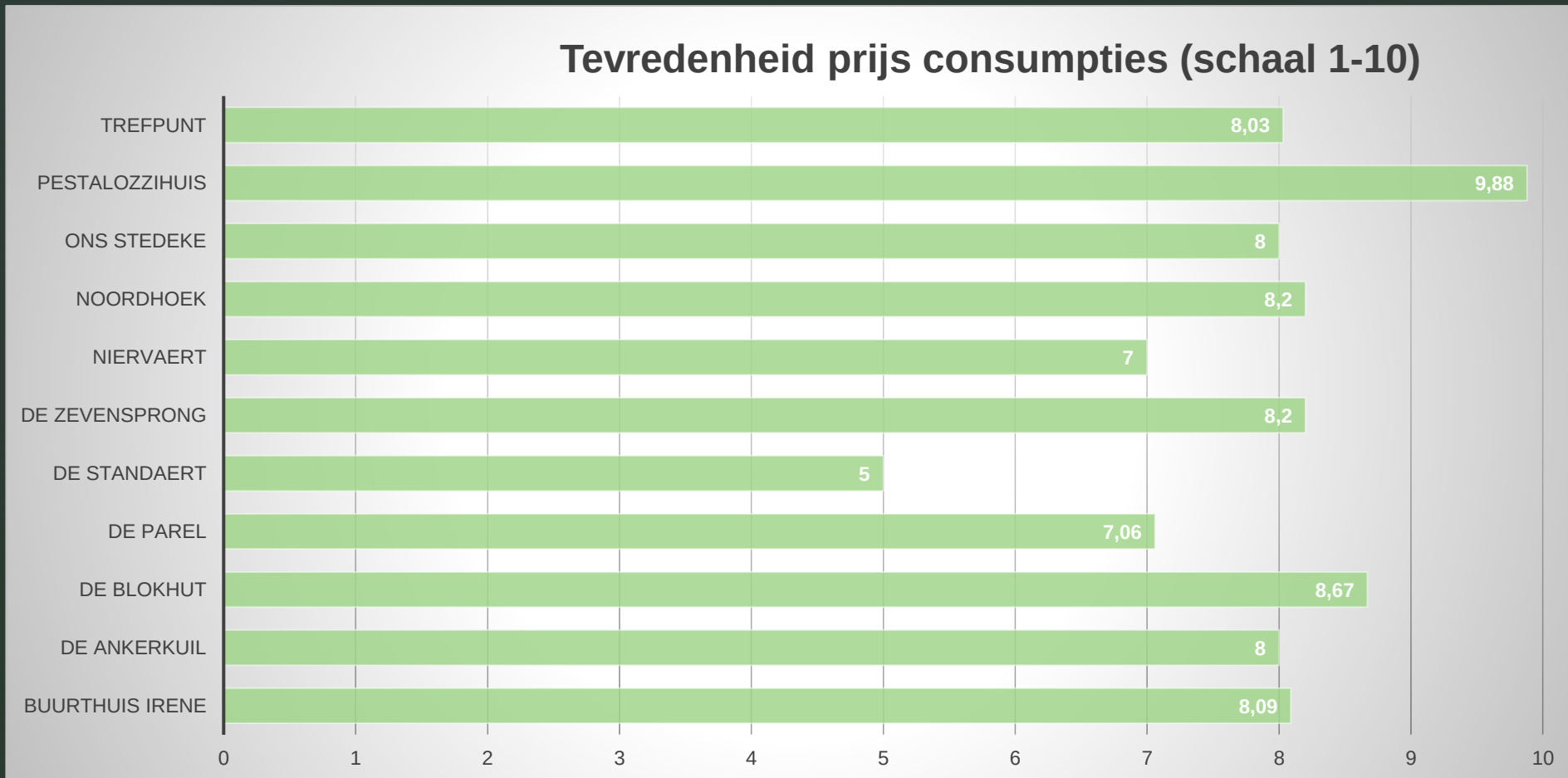


Doelgroepen 11 gemeenschapshuizen

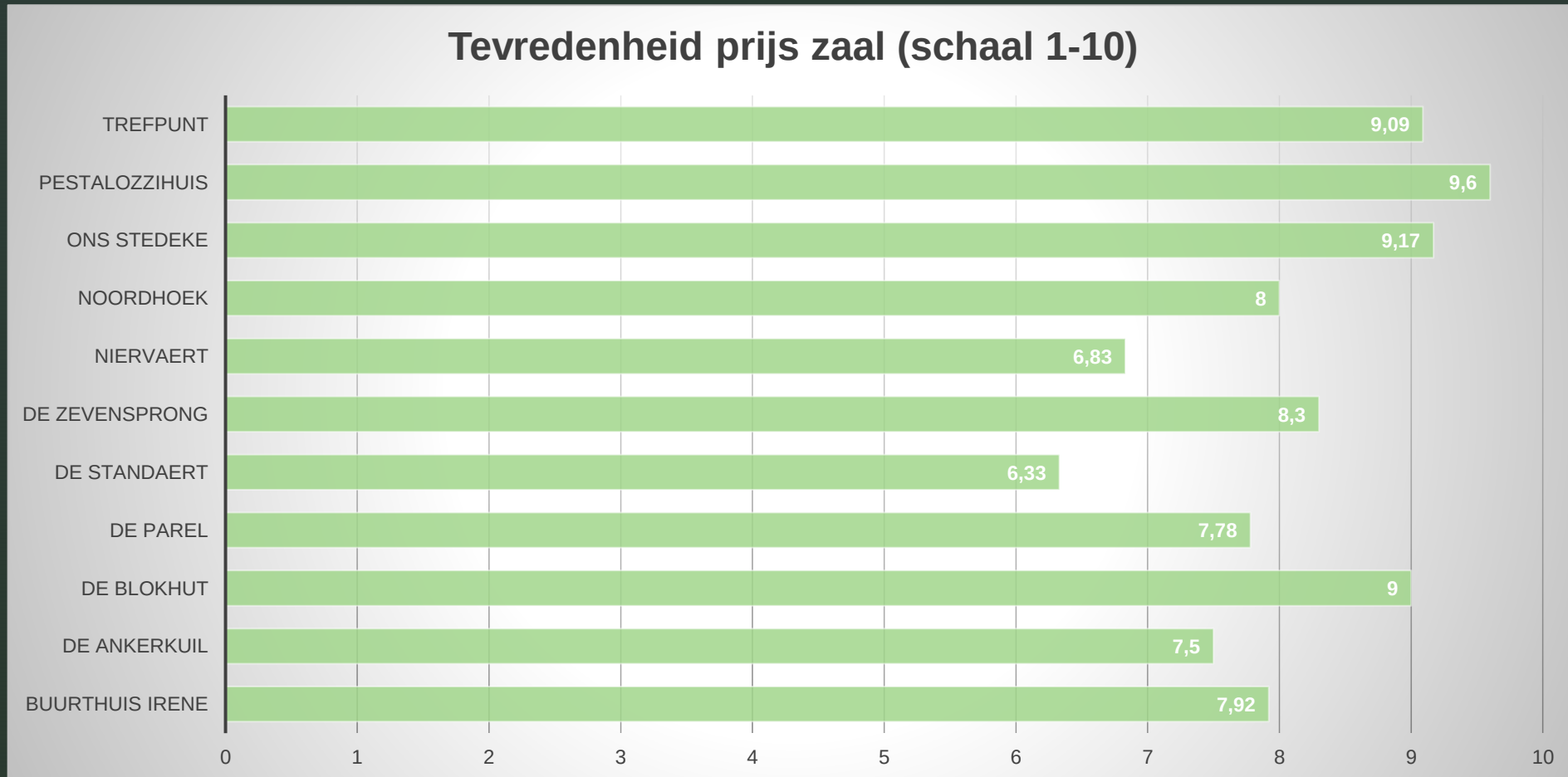
- Opvallend alle gemeenschapshuizen bedienen alle doelgroepen
- Minst vertegenwoordigde doelgroep: 0 - 6 jaar
- Meest vertegenwoordigde doelgroep: 50 plussers (50-65 jaar)

Let op: Uitkomsten zijn op basis van de gebruikers die de enquête hebben ingevuld

Resultaten enquête 1

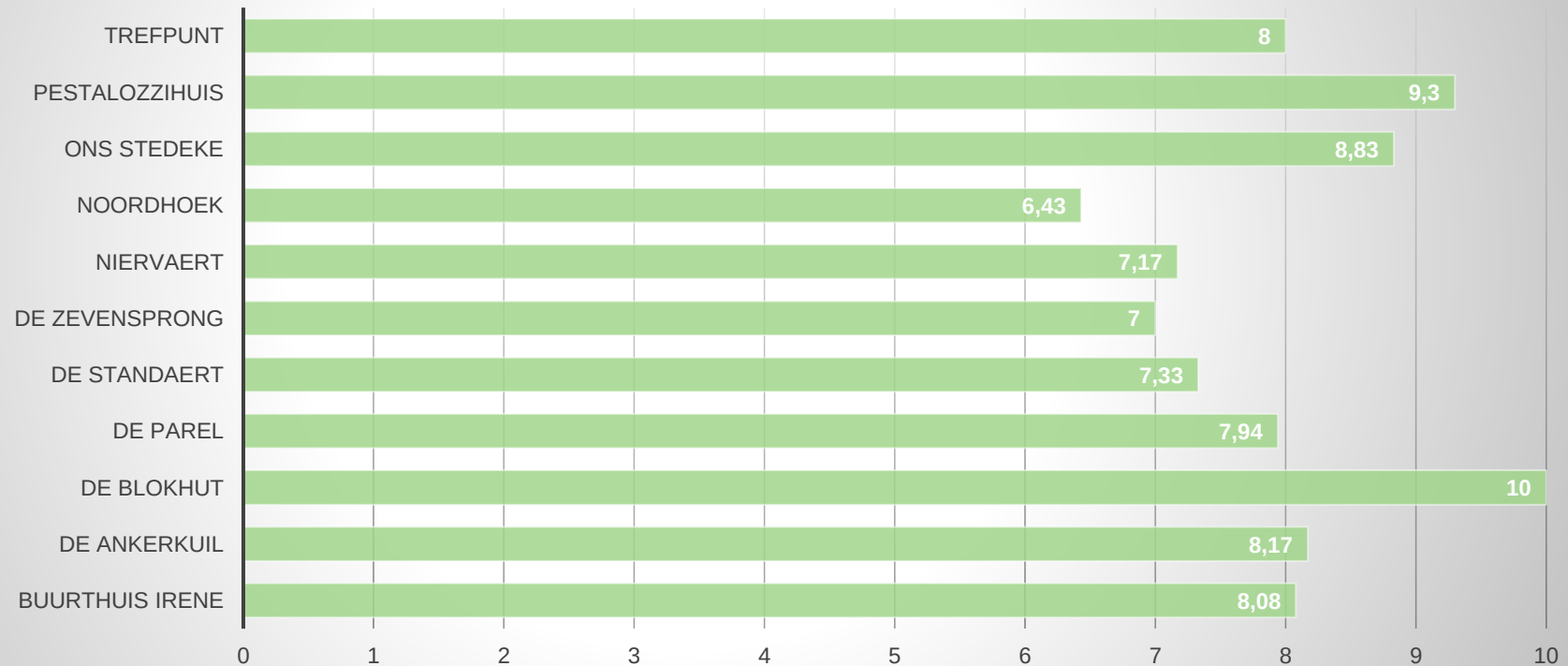


Resultaten enquête 2

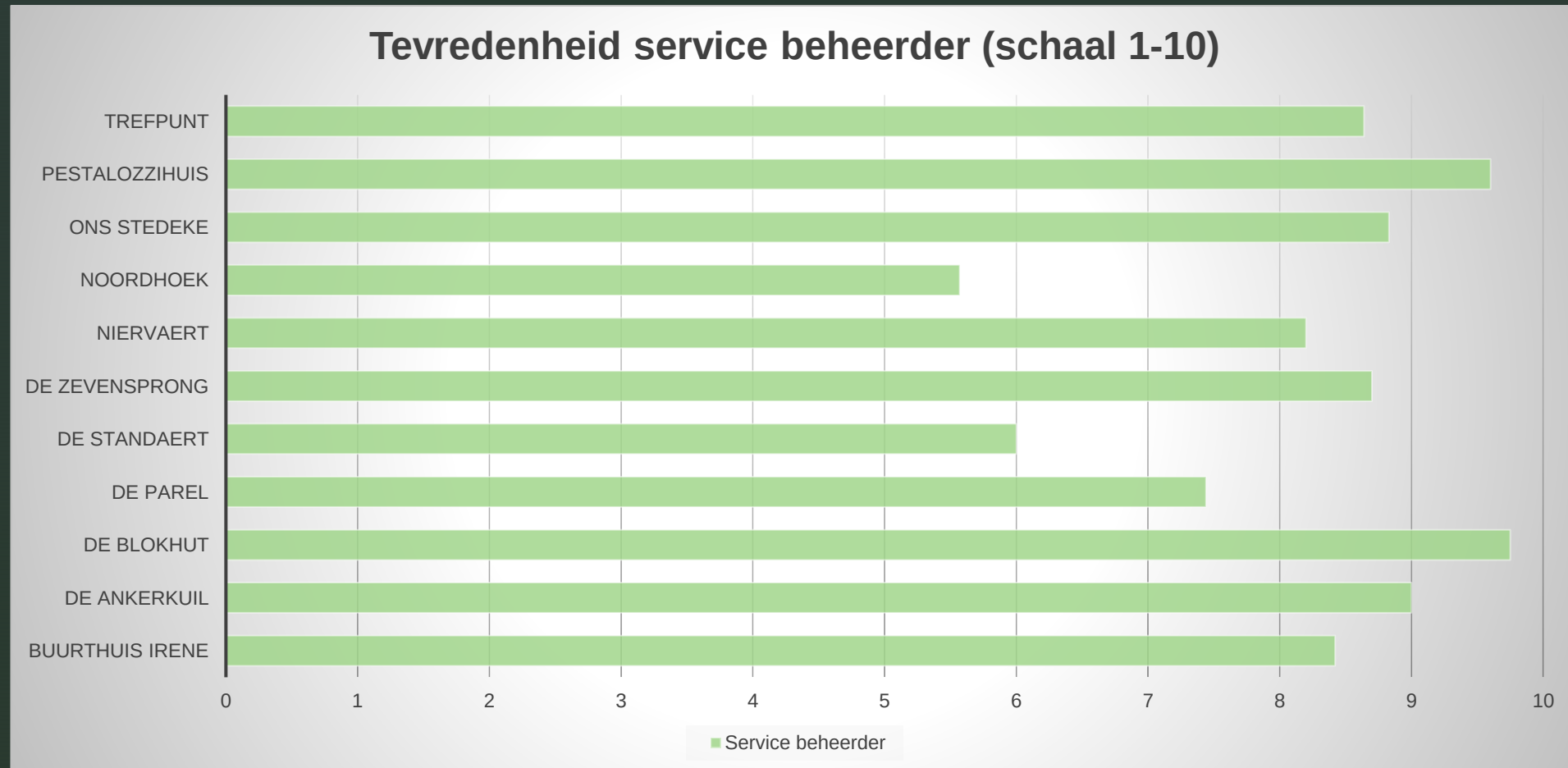


Resultaten enquête 3

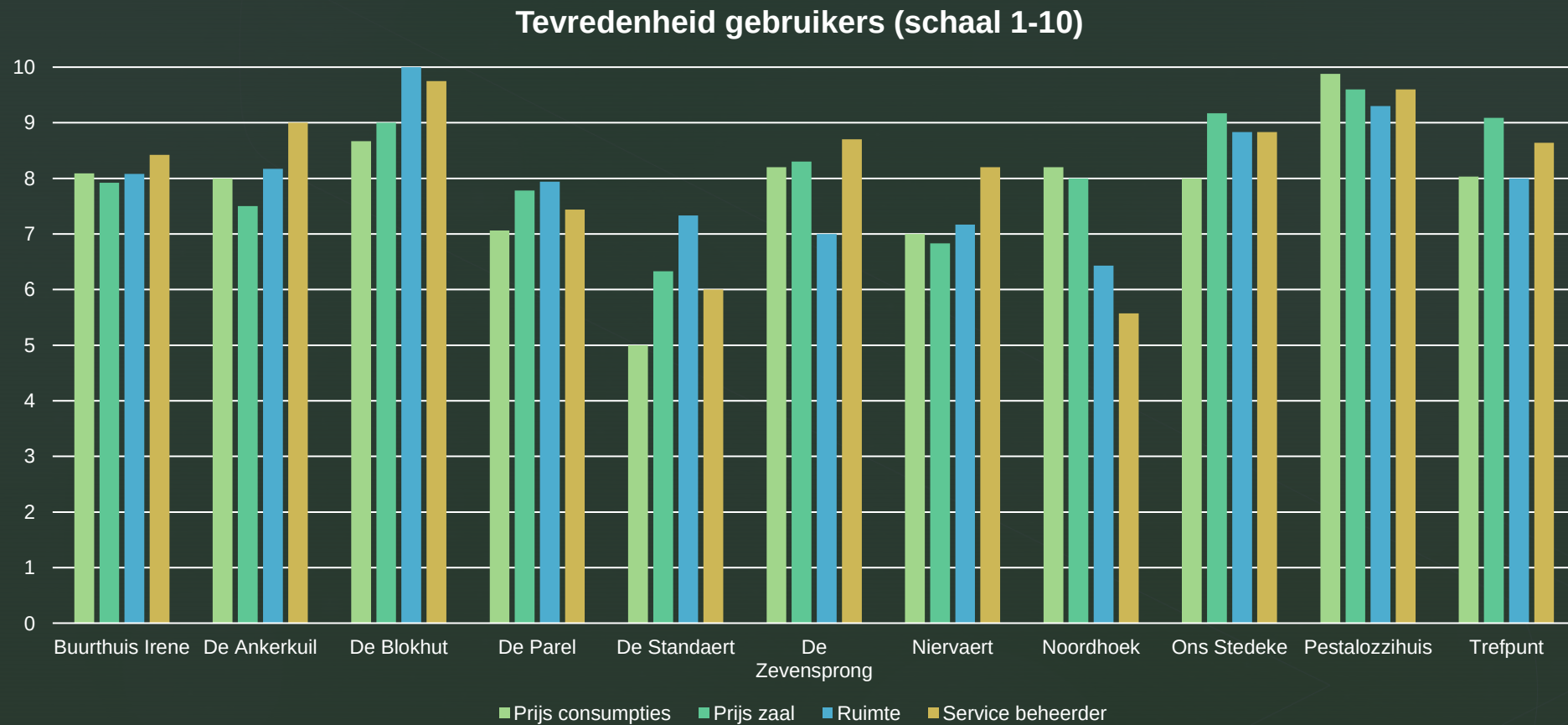
Tevredenheid ruimte (schaal 1-10)



Resultaten enquête 4



Resultaten enquête 1-2-3-4



Vervolg

Fase	Doel	Uitkomsten	Planning
1. Inventarisatie	In beeld brengen van / wat hebben we nu?	Presentatie College & Raad Rapport	Q1 2022
2. Besluitvorming	Vormgeven van accommodatiebeleid		Q2 – Q4 2022
3. Implementatie			2023
4. Reguliere exploitatiefase			

Beleidsontwikkeling Uitgangspunt

- Onderzoeksvraag is dezelfde: Op welke manier kan de exploitatie van MFA's en gemeenschapshuizen het beste worden vormgegeven op zo'n manier dat het maatschappelijk rendement, de beleidsdoelstellingen en de instandhoudingskosten tot elkaar in verhouding staan?
- Ook de beleidsontwikkeling komt tot stand in nauwe samenwerking met de afdelingen Vastgoed/ REO en MO
- Enerzijds aandacht voor de wijze van exploiteren en financieren, anderzijds (op hoofdlijnen): wat gebeurt er in de huizen

Beleidsontwikkeling Plan van aanpak

- Interne gesprekken met medewerkers van beide afdelingen
- Externe gesprekken/gezamenlijke sessies/inloopavonden met:
 - Surplus, Meer Moerdijk, WMO raad
 - Gemeenschapshuizen
 - (Potentiële) gebruikers
- Formuleren van beleid

Beleidsontwikkeling Tijdsplanning voor uw raad

- Eind november een informatieve raadsvergadering over het onderwerp
- Januari / februari (eerste cyclus 2023) besluitvorming door de raad