MOERDIJK

# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| Portefeuillehouder(s) | Wethouders Blom en Schoneveld |
| Datum commissiebehandeling | 28 augustus 2025 |
| Datum raadsbehandeling | 11 september 2025 |
| Zaaknummer | 1782905 |
| Datum | 12 augustus 2025 |
| Onderwerp | Raadsvoorstel<br>Voortijdige beëindiging exploitatieovereenkomst De Parel. |

---

**Voorgesteld raadsbesluit**

1. Voor de financiële compensaties van de huidige exploitant het budget van 2026 op te hogen met €146.000.
2. De extra incidentele lasten in 2026 als volgt te dekken:
   a) €60.000 uit de lagere exploitatievergoeding;
   b) €86.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. De kapitaallasten van €13.000 in 2027 en verder uit de lagere exploitatielasten van €65.000 en het resterende deel van €52.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat.

**Gedeeltelijk geheim raadsvoorstel**

Voor dit raadsvoorstel heeft het college besloten gedeeltelijke geheimhouding op te leggen, aangezien het document vertrouwelijke informatie bevat met betrekking tot de huidige exploitatie. Deze informatie wordt, ter waarborging van een eerlijke marktwerking, hierdoor niet gedeeld met partijen die inschrijven op de Europese aanbesteding voor de tijdelijke exploitatie van MFA De Parel. De hoofdstukken waar dit van toepassing is zijn met grijze kleur gearceerd.

## 1. Inleiding

MFA De Parel is gemeentelijk eigendom, maar voor de exploitatie is destijds gekozen voor een commerciële partij. Sinds 2007 wordt De Parel geëxploiteerd door een BV van de heer Pagie. Hoewel de gemeente daarmee in de basis ontzorgd lijkt qua exploitatie, heerst er aanhoudende onvrede bij gebruikers van De parel.
Daarnaast is de huidige exploitatieconstructie verouderd, waardoor aanzienlijke winsten worden gerealiseerd terwijl de gemeente hoge exploitatiebijdragen verstrekt. Deze situatie sluit niet aan bij het beeld van maatschappelijk verantwoord ondernemerschap dat de gemeente nastreeft bij haar exploitanten.

De overeenkomst met de heer Pagie is per aangetekend schrijven opgezegd op 9 april 2021 en eindigt daarmee per 31-12-2026[1]. Vanwege de bij de start in 2007 geprognosticeerde exploitatiekosten (op met name de maatschappelijke activiteiten tegen lagere tarieven) is de gemeente destijds een forse exploitatiebijdrage overeengekomen.
Najaar 2024 is door het college de wens geuit om vervroegd afscheid te nemen van de huidige exploitant van de Parel, de heer Pagie. De overeenkomst met de heer Pagie loopt zonder tussentijdse beëindiging tot 1 januari 2027.

In maart 2025 is een ambtelijk integraal advies geleverd met als doel het inzicht te geven in verschillende exploitatiescenario's, zoals opgenomen in bijlage 1. Dit advies is behandeld in het college van 25 maart 2025. Daarbij is aangegeven dat het scenario waarbij de huidige exploitatie zo spoedig mogelijk beëindigd wordt de voorkeur heeft.

Op 20 mei 2025 is een aanvullend geheim collegeadvies behandeld waarbij B&W akkoord is gegaan met:

1. De voorbereidingen om de huidige exploitatie van de heer Pagie zo spoedig mogelijk te beëindigen. Bij voorkeur per 1 januari 2026;
2. Inhuur van een tijdelijke accountmanager voor het organiseren van de voortijdige beëindiging en aantrekken van een tijdelijke nieuwe exploitant;
3. Het resultaat van de gesprekken met de huidige exploitant voor de vroegtijdige beëindiging van de exploitatie voor goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.
4. Het resultaat van de gesprekken en de financiële gevolgen daarvan als voorwaarde opnemen in de te doorlopen aanbestedingsprocedure voor de gunning aan een nieuwe exploitant.

Op 5 augustus 2025 heeft het college van B&W besloten dit raadsvoorstel voor te leggen aan de raad op 11 september 2025.

## 2. Beoogd effect

Door onvrede over de huidige exploitatie van de Parel stelt B&W als doel de exploitatieovereenkomst zo spoedig mogelijk te beëindigen. Dit is mogelijk door voortijdige beëindiging van de huidige overeenkomst en het versneld aantrekken van een tijdelijke nieuwe exploitant. Hierbij zal de huidige en tevens niet langer gewenste regeling omtrent de exploitatiebijdrage herzien worden naar maatschappelijk verantwoorde maatstaven.

Dit raadvoorstel is opgesteld onder regie van cluster vastgoed maar in samenspraak met de andere betrokken vakafdelingen. Door toepassing van een versnelde

---

[1] Bijlage 1: Ambtelijk Integraal advies: Exploitatie MFA De Parel
2. Bijlage 2: Afwijzing aangetekende opzegging overeenkomst De Parel Fijnaart.

aanbestedingsprocedure in combinatie met het versneld aantrekken van een nieuwe exploitant kan de voorbereidingstijd aanzienlijk gereduceerd worden t.o.v. het reguliere proces. Hierdoor is het mogelijk om per 1 februari 2026 de huidige exploitatie te beëindigen.

**3. Argumenten**
De aanhoudende ontevredenheid over de samenwerking met de huidige exploitant heeft een hoogtepunt bereikt. Gebruikers blijven klachten uiten, zonder dat sprake is van merkbare verbetering. Zo wordt de planning van verenigingen regelmatig onderbroken door onverwachte commerciële evenementen, wordt het voor gebruikers soms onmogelijk gemaakt om hun activiteiten uit te voeren, blijven schoonmaakwerkzaamheden achter en worden diverse ruimten gebruikt voor opslag van materialen die daar niet thuishoren. Dit leidt tot een rommelige en soms onveilige situatie.

De huidige exploitatieconstructie wordt als verouderd aangemerkt. De exploitatiebijdrage is in 2007 vastgesteld en sindsdien uitsluitend jaarlijks geïndexeerd. De onderliggende uitgangspunten voor de berekening van deze bijdrage zijn in de tussenliggende periode niet herzien of aangepast aan de actuele exploitatiekosten. Dit leidt ertoe dat er substantiële winsten worden gerealiseerd, terwijl de gemeente tegelijkertijd aanzienlijke exploitatiebijdragen verstrekt. Dit is een onwenselijke situatie.

In 2023 is binnen het sociaal domein beleid voor gemeenschapshuizen vastgesteld. Deze gemeenschapshuizen maken onderdeel uit van de bredere categorie maatschappelijke accommodaties. De doelstellingen voor het maatschappelijk vastgoed worden uitgewerkt in het Maatschappelijk Accommodatiebeleid, waarvan vaststelling naar verwachting eind 2025 plaatsvindt. Dit beleidskader biedt een actuele en integrale visie voor de toekomst.
Gezien de beoogde vroegtijdige beëindiging van de exploitatie van De Parel ligt de focus bij het aantrekken van een tijdelijke exploitant op het zoveel mogelijk continueren van de bestaande bedrijfsvoering, met minimale veranderingen voor gebruikers. Na aanvang van de overeenkomst met de tijdelijke exploitant kan een nieuw Europees aanbestedingstraject worden opgestart. Daarmee wordt de exploitatievorm van De Parel in lijn gebracht met het beleid voor gemeenschapshuizen en het toekomstige Maatschappelijk Accommodatiebeleid.
In dit vervolgtraject zullen vaste gebruikers, zoals verenigingen en scholen, actief worden betrokken om vraag en aanbod in de toekomst beter op elkaar af te stemmen. Met het beëindigen van de exploitatie door de heer Pagie wordt bovendien een einde gemaakt aan de langdurige onvrede over de huidige exploitant.

3.1 Argument: Aanpassen exploitatievorm

3.2 Argument: Afkoopsom inventaris

3.3 Overige aandachtspunten
Naast voorgaande argumenten zijn er ook aandachtpunten die niet direct financiële consequentie hebben, maar die wel relevant zijn voor het aantrekken van een tijdelijke nieuwe exploitant:

- In de jaarrekeningen valt op dat de huidige exploitant diverse kosten maakt die het resultaat drukken. Een goed voorbeeld hiervan is de auto en transportkosten. Dit zijn kosten die gezien het maatschappelijke karakter van de onderneming niet thuishoren op de balans. Doordat daar op voorhand geen afspraken over zijn gemaakt, heeft de huidige exploitant hier de vrije hand in gehad. Bij de aanbesteding van de nieuwe tijdelijke

exploitant zullen we hier uitgangspunten voor opstellen waar de exploitant zich aan moet conformeren.

- Afgelopen jaar zijn er klachten kenbaar gemaakt door het verenigingsleven dat exploitant de heer Pagie commerciële verhuringen voorrang geeft. Daarnaast is er onvrede over de wijze van communiceren van de heer Pagie. Dit is en zal bespreekbaar gemaakt worden met de heer Pagie voor de resterende tijd van de exploitatieovereenkomst. Daarnaast zal bij het aanbesteden van de tijdelijke exploitatie uitgangspunten opgesteld worden waarbij verhuringen aan verenigingen en scholen altijd voorrang krijgen op het huren van ruimten ten opzichte van commerciële partijen.
- In de huidige administratie en jaarrekening van exploitant de heer Pagie is geen onderscheid gemaakt tussen ruimten die maatschappelijk of commercieel verhuurd zijn. Als uitgangspunt in de Europese aanbesteding zal opgenomen worden dat de nieuwe (tijdelijke) exploitant zijn administratie en de jaarrekening dusdanig dient in te richten dat dit onderscheid wel inzichtelijk is en daardoor in de toekomst inzichtelijk wordt in welke mate begrotingstekorten of commerciële winsten gemaakt worden.

Aandachtspunten m.b.t. de huidige exploitatieovereenkomst.

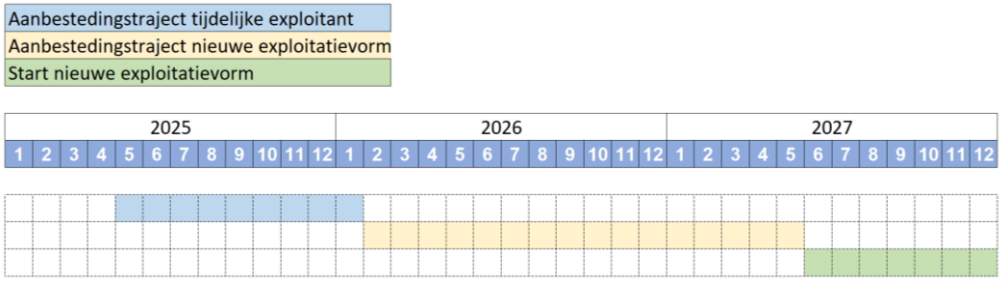
- De heer Pagie heeft aangegeven te willen stoppen met het beheer- en exploitatie van De Parel. Hij heeft een gepensioneerde leeftijd bereikt en wil het wat rustiger aan gaan doen. Wanneer gemeente akkoord gaat met de afkoopregeling dan wil de exploitant bij voorkeur zo snel mogelijk de voortijdige beëindiging overeenkomen. De exploitant zal hierbij volledig medewerking verlenen aan kennisoverdracht richting de nieuwe tijdelijke exploitant.
- De afgelopen tijd zijn er klachten binnen gekomen over onvrede over de wijze van beheer- en exploitatie van de exploitant. Dergelijk klachten nemen wij als gemeente serieus en we gaan hiermee dan ook in gesprek met de exploitant. Gezien de behoefte om te stoppen met de exploitatie is het de vraag of we de heer Pagie nog voldoende kunnen motiveren om de resterende exploitatie periode gedegen te laten verlopen.

**4. Planning**

Voor het Europese aanbestedingstraject om een nieuwe tijdelijke exploitant aan te trekken zal c.a. 30 weken aan effectieve doorlooptijd nodig zijn. Met de door B&W op 20 mei jl. voor akkoord gegeven voorbereidingswerkzaamheden is de doorlooptijd per 1 juni jl. van start gegaan.

Om een nieuwe tijdelijke exploitant aan te trekken, worden de voorbereidingen voor het doorlopen van het Europese aanbestedingstraject beperkt. Hierbij ligt de focus op het continueren van de huidige condities in combinatie met het toepassen van een nieuwe maatschappelijke exploitatie bijdrage. Hierbij zorgen we dat de veranderingen voor de huidige gebruikers van MFA De Parel tot een minimum beperkt blijven.

Deze vorm is tevens conform de wens van de heer Pagie. Indien de raad op 11 september 2025 akkoord gaat, kan op 2 december 2025 een nieuwe tijdelijke exploitant worden geselecteerd. Na een overdrachtsfase van twee maanden zal per 1 februari 2026 de huidige exploitant vertrekken en neemt de nieuwe tijdelijke exploitant het beheer en de exploitatie over.




Zodra op 1 februari 2026 de tijdelijke exploitant het beheer en de exploitatie volledig heeft overgenomen van de heer Pagie start ook het tweede aanbestedingstraject voor de permanente exploitatie van de Parel. Hierbij zullen alle regulieren processtappen doorlopen worden om tot een exploitant te komen die voldoet aan de maatschappelijke verantwoorde condities die we als gemeente wenselijk achten. Daarnaast zullen de wensen vanuit gebruikers hierin meegenomen worden om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten. Met een effectieve doorlooptijd van 60 weken en rekening gehouden met vakanties is het per 1 juni 2027 mogelijk om met de nieuwe gewenste exploitatievorm van start te gaan.

**5. Kanttekeningen en risico's**

Met de uitgesproken voorkeur voor het spoedscenario heeft B&W de hoogste urgentie toegekend aan de factor 'snelheid' voor het beëindigen van de huidige exploitatie overeenkomst. Zoals staat beschreven in het integraal advies kent elk scenario voor- en nadelen. Voor het gekozen scenario zijn deze als volgt:

Voordelen

- Door de vroegtijdig beëindiging van de huidige exploitatie en aanbesteding van de tijdelijke exploitatie maken we versneld een einde aan de ongewenste exploitatiebijdrageconstructie waarbij de winsten en exploitatiebijdragen niet in verhouding staan.
- De exploitatiebijdrage zal bij een nieuwe tijdelijke exploitant gemaximaliseerd worden en daardoor lager uitpakken dan bij het aanhouden van de huidige exploitatie tot en met 31 december 2026.
- Er zijn vanuit gebruikers signalen van onvrede over het handelen van de huidige exploitant ontvangen. Bij het relatief snel overgaan op een tijdelijke andere exploitant is de kans groot dat deze onvrede verholpen wordt.
- Indien er bij de Europese aanbesteding geen of geen geschikte inschrijvingen worden ontvangen voor het aanstellen van een tijdelijke exploitant, voldoet de gemeente aan haar aanbestedingsplicht conform de Europese regelgeving. In dat geval is de gemeente gerechtigd om rechtstreeks een één-op-één overeenkomst aan te gaan met een exploitant naar keuze.

Nadelen

- Het versneld aantrekken van een tijdelijke exploitant zal leiden tot het beëindigen van de onvrede over de huidige exploitant. Omdat in dit verkorte traject geen volledige inventarisatie van de behoeften plaatsvindt, bestaat er een kans dat de dienstverlening van de tijdelijke nieuwe exploitant niet geheel aansluit bij de wensen van gebruikers. Hierdoor kunnen sommige klachten mogelijk blijven bestaan.
- Omdat er voor een vroegtijdige beëindiging van de exploitatieovereenkomst twee aanbestedingstrajecten uitgevoerd moeten worden om te komen tot de gewenste permanente exploitatievorm zal de totale doorlooptijd relatief lang zijn. De langere doorlooptijd zal ook een grotere werkbelasting vragen voor de interne organisatie. Daardoor zullen kosten hoger uitvallen om tot een definitieve exploitatievorm en bijpassende exploitant te komen.
- Om de huidige exploitatieovereenkomst vroegtijdig te kunnen beëindigen dient overeenstemming te worden bereikt omtrent de afkoopregeling. Exploitant Pagie gaat alleen akkoord wanneer de gemeente de inventaris overkoopt voor een bedrag van €150.000 vrijgesteld van BTW en €5.000 vrijgesteld van BTW aan inkomstenderving voor elke maand dat de overeenkomst eerder eindigt. Hiervoor dient een vaststellingsovereenkomst afgesloten te worden tussen het college en de heer Pagie waarbij alle verplichtingen over en weer opgenomen dienen te worden zoals finale kwijting.
- Als er geen, of geen geschikte, partijen inschrijven op de Europese aanbesteding voor een tijdelijke exploitatie, wordt de overeenkomst met de heer Pagie voortgezet, tenzij vóór het einde van de huidige overeenkomst een passend alternatief wordt gevonden.
- Indien de raad niet instemt met de voorgestelde besluiten uit dit raadsvoorstel, kan de exploitatie van de heer Pagie niet per 1 februari 2026 worden beëindigd.

Risico’s

- De Europese aanbesteding voor het selecteren van een tijdelijke exploitant wordt openbaar gepubliceerd om een zo groot mogelijk bereik te realiseren. Indien hieruit geen nieuwe tijdelijke exploitant voortkomt, is de kans op voortijdige beëindiging van de huidige exploitatieovereenkomst gering.
- Zodra er een marktpartij is geselecteerd met het voornemen tot gunning zal dit voornemen openbaar gepubliceerd worden. Er is een mogelijkheid dat andere marktpartijen bezwaar aantekenen. In dat geval is de kans groot dat het proces vertraging oploopt.
- Alle inschrijvende deelnemers zullen een BIBOB screening ondergaan. Wanneer hier een negatief resultaat uit komt kan dit het proces vertragen.
- Een nieuwe tijdelijke exploitant zal na gunning een horecavergunning aan moeten vragen. Wanneer er geen horecavergunning wordt verleend loopt het proces vertraging op.
- De vraag is of met het aantrekken van een tijdelijke exploitant het gebouw net zo zorgvuldig wordt geëxploiteerd als dat een exploitant met een meerjarig contract dit zou doen.
- Bij beëindiging van het contract ontvangt de exploitant een vergoeding bestaande uit €150.000 vrijgesteld van BTW voor de inventaris met een marktwaarde van circa €120.000, wat resulteert in een economisch voordeel van circa €30.000.
- Indien de Europese aanbesteding niet resulteert in de selectie van een nieuwe tijdelijke exploitant voor MFA De Parel, zal de huidige exploitatieovereenkomst met de heer Pagie worden voortgezet tot uiterlijk 31 december 2026, de overeengekomen einddatum. Als de raad instemt met de voorgestelde beslispunten in dit raadsvoorstel, wordt er in de begroting rekening gehouden met een lagere exploitatiebijdrage.

Mocht de huidige exploitatie toch worden voortgezet, dan zal hiervoor aanvullend budget aan de raad worden gevraagd.

## 6. Middelen

### 6.1 Financiële middelen

### 6.2 Personele middelen voor exploitatie

Exploitant de heer Pagie heeft kenbaar gemaakt dat zijn huidige personeel ervoor open staat om overgenomen te worden door een nieuwe tijdelijke exploitant. Zijn personeel bestaat uit:

- Eén administratief medewerker (26 uur);
- Eén medewerker conciërge/schoonmaak/evenementen organisatie (36 uur);
- Eén flexibele oproepkracht voor bardienst/schoonmaak.

Als het personeel van de heer Pagie hun baan wil behouden, moet de tijdelijke exploitant hen in dienst nemen. Deze verplichting wordt opgenomen in de aanbestedingsstukken voor een nieuwe tijdelijke exploitant.

### 6.2 Personele middelen voor het proces

Zoals bij de planning van hoofdstuk 4 is beschreven dienen er twee aanbestedingstrajecten doorlopen te worden om de huidige exploitatie zo spoedig mogelijk te kunnen beëindigen. Voor het eerste aanbestedingstraject is er een externe accountmanager aangetrokken die het proces vanuit cluster Vastgoed in samenwerking met de vakafdelingen verzorgt. Voor het tweede aanbestedingstraject zijn de accountmanagement uren in 2026 van cluster vastgoed opgenomen in de jaarbegroting.  Voor de andere vakafdelingen is geen aanvullende capaciteit geraamd en zal de inzet vanuit de reguliere ambtelijke uren worden bekostigd.

**8. Communicatie en uitvoering**
Gebruikers van MFA De Parel zullen gedurende het proces tijdig en adequaat geïnformeerd worden over de voortgang en ontwikkelingen met betrekking tot de beëindiging van de huidige exploitatie en de aanstelling van een nieuw te werven tijdelijke exploitant. Na de collegevergadering van 5 augustus heeft de gemeente een brief aan alle gebruikers gestuurd om hen op de hoogte te stellen van het ingezette traject betreffende de exploitatie. In deze communicatie wordt benadrukt dat het om een geheim raadsbesluit gaat, maar tevens bevestigd dat de gebruikers op de hoogte worden gehouden van relevante ontwikkelingen binnen dit kader. Na het raadsbesluit worden de gebruikers opnieuw geïnformeerd over de genomen besluiten en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen. Zodra de tijdelijke exploitatie is aanbesteed en gegund, zal de gemeente de gebruikers wederom informeren en aangeven welke veranderingen te verwachten zijn. Naast de gebruikers zal de huidige exploitant de heer Pagie ook geïnformeerd worden over alle ontwikkelingen.

**Bijlage**
Bijlage 1. Ambtelijk College advies– Exploitatie De Parel.
Bijlage 2. Afwijzing aangetekende opzegging overeenkomst De Parel Fijnaart.
Bijlage 3. Jaarrekeningen 2022-2024 van De Parel Horeca BV en De Parel Sport & Events BV
Bijlage 4. Taxatierapport sportinventaris Janssen Fritsen.
Bijlage 5. Taxatierapport bedrijfsinventaris VDW Horeca Taxaties.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdiik.nl.

Zevenbergen, 5 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

P.M. Joosten-Wesselius
Loco-Burgemeester

# RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 11 september 2025

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 augustus 2025;

overwegende dat:
- de exploitatieovereenkomst voor MFA De Parel met de huidige exploitant, de heer Pagie, onvrede oplevert bij gebruikers en niet langer aansluit bij de gemeentelijke visie op maatschappelijk verantwoord ondernemerschap;
- de huidige exploitatieconstructie verouderd is en leidt tot substantiële winsten bij de exploitant, terwijl de gemeente een hoge exploitatiebijdrage verstrekt;
- met de huidige exploitant overeenstemming is bereikt over een afkoopregeling voor inventaris en inkomstenderving, waarmee een voortijdige beëindiging per 1 februari 2026 mogelijk wordt;
- dat hiermee structurele besparingen op de exploitatiebijdrage kunnen worden gerealiseerd en de weg wordt vrijgemaakt voor een nieuwe, maatschappelijk verantwoorde exploitatievorm.

gelet op:
- artikel 189 van de Gemeentewet (wijziging van de begroting);
- de Financiële verordening gemeente Moerdijk 2023 op grond van artikel 212 van de Gemeentewet;
- de door de raad vastgestelde Programmabegroting 2025-2028.

**BESLUIT**
1. Voor de financiële compensaties van de huidige exploitant het budget van 2026 op te hogen met €146.000.
2. De extra incidentele lasten in 2026 als volgt te dekken:
   a) €60.000 uit de lagere exploitatievergoeding;
   b) €86.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. De kapitaallasten van €13.000 in 2027 en verder uit de lagere exploitatielasten van €65.000 en het resterende deel van € 52.000 ten gunste te brengen van het begrotingsresultaat.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 11 september 2025,

de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke