MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	Wethouders Blom en Schoneveld
Datum commissiebehandeling	15 januari 2026
Datum raadsbehandeling	29 januari 2026
Zaaknummer	1883543
Datum	8 december 2025
Onderwerp	Toekomstbestendige exploitatie MFA De Parel.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met het uitvoeren van het vervolgtraject om te komen tot een definitieve exploitatie van Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Parel per 1 juli 2027. Daarbij in te stemmen met het opstarten en doorlopen van de onderzoeks- en voorbereidingsfase, gericht op het inventariseren van de huidige en toekomstige vraag en het beschikbare aanbod binnen MFA De Parel. Deze fase vormt de basis voor de uiteindelijke exploitatie vanaf 1 juli 2027.
2. Het college opdracht te geven om de onderzoeksfase uit te voeren in nauwe samenwerking met kerngebruikers en maatschappelijke partners, met als doel:
   - De behoeften aan functionaliteit, beschikbaarheid en ruimtegebruik in kaart te brengen;
   - De mogelijkheden tot optimalisatie en clustering van functies te onderzoeken;
   - Een breed gedragen functioneel programma te ontwikkelen dat richtinggevend is voor de toekomstige exploitatie van MFA De Parel.
3. Het college opdracht te geven een definitief exploitatiemodel en bijbehorend aanbestedingstraject uit te werken, waarin de opbrengsten van de onderzoeksfase worden vertaald naar:
   - specifieke functionele eisen en randvoorwaarden voor de exploitatie,
   - borging van maatschappelijke functies en toegankelijkheid,
   - transparante financiële afspraken.
4. De tijdelijke exploitatie van MFA De Parel te continueren tot en met 30 juni 2027, conform de voorlopige gunning aan de tijdelijke exploitant op 4 december 2025, teneinde:
   - de gebruikscontinuïteit te waarborgen,
   - huidige knelpunten in de exploitatie te verminderen,
   - de onderzoeks- en voorbereidingsfase zorgvuldig te kunnen doorlopen.
5. Het college op te dragen uiterlijk in Q4 2026 aan de raad voor te leggen:
   - de resultaten van de onderzoeksfase (vraag–aanbodanalyse),
   - het definitieve exploitatiemodel,
   - de definitieve aanbestedingsdocumenten,
   - de financiële doorwerking van de exploitatie,
   - de planning van de ingebruikname van de definitieve exploitatie.
6. In te stemmen met het inhuren van een externe projectmanager voor het vervolgtraject om te komen tot een definitieve exploitatie MFA De Parel per 1 juli 2027.
7. Hiervoor een budget beschikbaar te stellen van €74.000 in 2026 en €49.000 in 2027.
   Het hiervoor incidenteel benodigde budget van €74.000 in 2026 en €49.000 in 2027 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Publiekssamenvatting
MFA De Parel in Fijnaart is een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners, (vrijwilligers)verenigingen, scholen en andere maatschappelijke organisaties. De huidige exploitatie eindigt eerder dan gepland, namelijk op 1 februari 2026. Om te zorgen dat MFA De Parel in gebruik kan blijven, heeft de gemeente een tijdelijke exploitant via een Europese aanbesteding geselecteerd. Deze tijdelijke exploitant beheert het gebouw tot en met 30 juni 2027.

In de tussentijd werkt de gemeente samen met gebruikers en partners aan een toekomstbestendige, definitieve manier van beheer en gebruik van MFA De Parel. Daarbij onderzoeken we welke ruimtes en voorzieningen er nodig zijn en hoe die het beste kunnen worden benut. Het doel is dat MFA De Parel vanaf 1 juli 2027 goed aansluit op de wensen van de gemeenschap en dat het beheer professioneel, maatschappelijk verantwoord en financieel gezond is.

Om dit goed te kunnen organiseren worden onder andere gebruikers bevraagd, een functioneel programma opgesteld en een nieuw exploitatiemodel uitgewerkt. Op basis hiervan wordt in 2027 een definitieve exploitant geselecteerd.

De gemeenteraad wordt eind 2026 opnieuw geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek, het voorgestelde exploitatiemodel en de aanbestedingsdocumenten. Voor de uitvoering van dit traject is extra inzet nodig van een externe projectmanager, omdat binnen de gemeentelijke organisatie onvoldoende capaciteit en specifieke expertise aanwezig is.

Inleiding
MFA De Parel te Fijnaart vervult een belangrijke maatschappelijke functie binnen de gemeente Moerdijk. De huidige exploitatieovereenkomst, uitgevoerd door De Parel Horeca BV en De Parel Sport & Events BV, loopt regulier af per 31 december 2026. De gemeenteraad heeft op 11 september 2025 ingestemd met voortijdige beëindiging van deze overeenkomst per 1 februari 2026, mede vanwege structurele onvrede onder gebruikers, een verouderde exploitatieconstructie en onvoldoende aansluiting bij de gemeentelijke visie op maatschappelijk verantwoord en transparant ondernemerschap[1].

MFA De Parel kent een complexe exploitatie, mede vanwege de combinatie van maatschappelijke functies, horeca-activiteiten en sportvoorzieningen. In het door de gemeenteraad in september 2023 vastgestelde beleid voor gemeenschapshuizen is om deze reden bepaald dat de exploitatie van MFA De Parel doelbewust extern in de markt is geplaatst en zal worden aanbesteed. Deze keuze draagt bij aan het realiseren van een efficiënte bedrijfsvoering, professionele organisatie en een passende balans tussen maatschappelijke en commerciële activiteiten.

Conform dit beleid is een Europese aanbesteding uitgevoerd ten behoeve van de tijdelijke exploitatie. Deze aanbesteding is op 4 december 2025 voorlopig gegund aan een tijdelijke exploitant. Deze partij zal van 1 februari 2026 tot en met 30 juni 2027 verantwoordelijk zijn voor het beheer en de exploitatie van MFA De Parel. Deze tijdelijke exploitatie heeft als doel de continuïteit richting gebruikers te waarborgen, de eerder gesignaleerde knelpunten in de exploitatie op te lossen en voor de gemeente tijd te creëren om zorgvuldig toe te werken naar een toekomstbestendig permanent exploitatiemodel.

Parallel aan de tijdelijke exploitatie wordt het traject gestart om uiterlijk per 1 juli 2027 te komen tot een definitieve exploitatievorm. In dit proces worden de wensen en behoeften van gebruikers, waaronder (vrijwilligers)verenigingen, scholen en maatschappelijke organisaties, expliciet meegenomen. Tijdens het vooronderzoek wordt intern afgestemd en samengewerkt met het in ontwikkeling zijnde Maatschappelijk Accommodatiebeleid, zodat de uitkomsten hiervan rechtstreeks bijdragen aan een consistent beleidskader. Het uiteindelijke permanente model zal worden vormgegeven in lijn met het gemeentelijk beleid voor gemeenschapshuizen en het nieuwe Maatschappelijk Accommodatiebeleid. Hiermee ontstaat een transparant en doelmatig exploitatiekader waarin maatschappelijke waarde en toegankelijkheid structureel zijn verankerd.

Het is van belang te benadrukken dat de tijdelijke exploitatie uitsluitend een tussenvoorziening betreft en geen voorzet vormt voor de definitieve inrichting van de exploitatie. Voorliggend raadsvoorstel bevat de benodigde processtappen en uitgangspunten om te komen tot een structurele, maatschappelijk verantwoorde en toekomstbestendige exploitatie van MFA De Parel per 1 juli 2027.

[1] Zie bijlage 1 : Raadsvoorstel voortijdige beëindiging exploitatie MFA De parel.

Beoogd effect
Met dit voorstel wordt beoogd een toekomstbestendige, transparante en maatschappelijk verantwoorde exploitatie van MFA De Parel per 1 juli 2027 te realiseren. Door tijdig een besluit te nemen over het vervolgproces en de uitgangspunten van de definitieve exploitatie, ontstaat duidelijkheid voor gebruikers, marktpartijen en de gemeente over de wijze waarop MFA De Parel structureel wordt georganiseerd en benut.

De beoogde structurele exploitatievorm sluit aan bij de uitgangspunten uit het door de gemeenteraad in september 2023 vastgestelde beleid voor gemeenschapshuizen. Hiermee wordt vastgehouden aan de keuze om, gezien de complexiteit van de exploitatie, een externe marktpartij te belasten met het beheer en de exploitatie. Het uiteindelijke model borgt een goede afstemming tussen vraag en aanbod, inclusief het meerjarig perspectief van kerngebruikers en lokale maatschappelijke partners. Door het doorlopen van een zorgvuldig aanbestedingstraject kan een exploitant worden geselecteerd die:

- kwalitatief passend invulling geeft aan de multifunctionele functies van MFA De Parel;
- een exploitatiemodel hanteert waarin maatschappelijke meerwaarde, toegankelijkheid en financiële doelmatigheid in balans zijn;
- ruimte biedt voor duurzame samenwerking met gebruikers en partners in de kern Fijnaart.

Tegelijkertijd blijft de tijdelijke exploitatie als tussenvoorziening tot 1 juli 2027 gewaarborgd om continuïteit van gebruik te borgen en het proces richting structurele exploitatie zorgvuldig te kunnen doorlopen.

Het beoogde effect is dat MFA De Parel vanaf 1 juli 2027 duurzaam functioneert als een integraal en toekomstbestendige accommodatie waarin beheer, exploitatie en dienstverlening optimaal zijn afgestemd op lokale maatschappelijke behoeften en gemeentelijke beleidskaders.

Argumenten

<u>Instemmen met het uitvoeren van het vervolgtraject.</u>

1.1 Tijdige besluitvorming is noodzakelijk om de definitieve exploitatie per 1 juli 2027 te borgen.
De tussentijdse exploitatie eindigt op 30 juni 2027. Voor een zorgvuldig vervolg is doorlooptijd nodig voor onderzoek, participatie, beleidsvertaling, aanbesteding en implementatie. Een tijdig besluit voorkomt discontinuïteit in beheer, gebruik en dienstverlening.

1.2 Een gedegen onderzoek naar vraag en aanbod is cruciaal voor een passende toekomstige exploitatie.
De huidige exploitatie sluit onvoldoende aan op gebruikersbehoeften. Door een systematische inventarisatie van functies, gebruikswensen, ruimtebehoefte en beschikbaarheid ontstaat een objectieve basis waarop de toekomstige exploitatie kan worden afgestemd.

1.3 Alternatieven, zoals gemeentelijke exploitatie zijn onderzocht maar bieden onvoldoende voordelen.
Een gemeentelijk beheermodel is bij de totstandkoming van het beleid gemeenschapshuizen als alternatief onderzocht, maar afgevallen vanwege de complexiteit van de exploitatie en het gebrek aan benodigde expertise. De combinatie van sport, maatschappelijk gebruik en commerciële horeca vraagt om professionele bedrijfsvoering die de gemeente niet zelf kan organiseren.

Het college opdracht te geven de onderzoeksfase uit te voeren.

2.1 Samenwerking met kerngebruikers en maatschappelijke partners zorgt voor een breed gedragen uitkomst.
Het gebruik van MFA De Parel kent meerdere belanghebbenden met uiteenlopende behoeften. Door hen actief te betrekken wordt draagvlak voor keuzes in functionaliteit, programma-indeling en beschikbaarheid vergroot en aansluiting bij lokaal gebruik versterkt.

2.2 Inzicht in functionaliteit, beschikbaarheid en clustering maakt toekomstige optimalisatie mogelijk.
Door de benodigde functies, ruimtelijke inzet en het gebruikspatroon goed in kaart te brengen, kunnen kansen worden benut om functies logisch te clusteren en maatschappelijke rendement te vergroten.

2.3 Een functioneel programma biedt een objectieve basis voor de aanbesteding.
De onderzoeksfase leidt tot een functioneel programma dat richtinggevend is voor de toekomstige exploitatie. Dit voorkomt ruis in de aanbesteding en zorgt voor een transparant en toetsbaar kader.

Het college opdracht te geven een definitief exploitatiemodel en aanbestedingstraject uit te werken.

3.1 Vertaling van onderzoeksresultaten naar exploitatiekaders garandeert aansluiting bij de praktijk.
Door onderzoeksuitkomsten op te nemen als randvoorwaarden in de aanbesteding, ontstaat een exploitatie die daadwerkelijk aansluit op het feitelijke gebruik en de lokale behoeften.

3.2 Borging van maatschappelijke functies en toegankelijkheid ondersteunt programmadoelen binnen de sociale basis.
Een definitief exploitatiemodel moet ruimte bieden aan ontmoeting, verenigingsleven en sociaal-maatschappelijke inzet. Hierdoor draagt MFA De Parel bij aan participatie en leefbaarheid binnen Fijnaart.

3.3 Transparante financiële afspraken maken doelmatige besteding van middelen mogelijk.
Een exploitatiemodel met heldere financiële afspraken maakt het mogelijk om monitoring en sturing effectief uit te voeren. Hierbij zullen onder andere de volgende aspecten worden meegenomen:

- Huurvoorwaarden;
- Transparantie betreffende de exploitatiebijdrage;
- Afspraken voor maatschappelijke versus commerciële verhuur;
- Door de exploitant te hanteren geharmoniseerde tarieven.

Continueren tijdelijke exploitatie tot en met 30 juni 2027.

4.1 Continuïteit van gebruik is noodzakelijk voor maatschappelijke gebruikers.
Onderwijs, (vrijwilligers)verenigingen en maatschappelijke organisaties zijn afhankelijk van beschikbaarheid van de sporthal en multifunctionele ruimten. Continuering voorkomt verstoring van activiteiten.

4.2 De tijdelijke aanbesteding zorgt ervoor dat geconstateerde knelpunten verminderen.
De tijdelijke exploitatie is ingericht om tekortkomingen in de oude exploitatie zoveel mogelijk op te lossen. Voortzetting creëert rust en stabiliteit tijdens het vervolgtraject.

4.3 Een stabiele tussenfase maakt zorgvuldig onderzoek en uitwerking mogelijk.
Het doorlopen van een gedegen onderzoeks- en ontwerptraject kost tijd. De tijdelijke exploitatie maakt het mogelijk om dit zorgvuldig uit te voeren zonder maatschappelijke druk of verstoring.

College uiterlijk Q4 2026 te laten rapporteren aan de raad.

5.1 Uiterlijk in Q4 2026 ontvangt de raad inzicht in de resultaten van de onderzoeksfase, het definitieve exploitatiemodel, de aanbestedingsdocumenten, de financiële consequenties en de planning van de ingebruikname. Hierdoor beschikt de raad, voorafgaand aan het aanbestedingstraject en de definitieve gunning over alle relevante informatie om te kunnen beoordelen of de voorgestelde exploitatie aansluit bij de maatschappelijke behoefte, beleidsdoelstellingen en financiële randvoorwaarden. Dit biedt de raad de mogelijkheid tijdig richting te geven of bij te sturen waardoor de voorbereiding van de definitieve exploitatie zorgvuldig, transparant en in lijn met de bestuurlijke kaders kan worden afgerond.

Financiële middelen beschikbaar stellen

6.1 Extra inzet is noodzakelijk om het onderzoeks- en voorbereidingstraject te kunnen uitvoeren.
Voor het doorlopen van het traject, inclusief participatie, analyse, opstellen van functionele kaders en aanbestedingsvoorbereiding is geschatte inzet nodig van 16 uur per week van 1 februari 2026 tot 1 juli 2027.

6.2 Tijdige budgetbeschikking voorkomt stagnatie van het proces.
Door middelen vooraf te reserveren kan de uitvoering voortgang houden, waardoor het exploitatiemodel tijdig gereed is en de start per 1 juli 2027 wordt gewaarborgd.

Kanttekeningen en risico's

Hoewel het voorgestelde vervolgtraject zorgvuldig is ingericht zijn er enkele aandachtspunten en risico's waarmee rekening moet worden gehouden.

Een zorgvuldige onderzoeks- en voorbereidingsfase vraagt tijd en capaciteit.

Het vervolgtraject vergt voldoende tijd om onderzoeksactiviteiten zorgvuldig uit te voeren, waaronder vraag- en aanbodinventarisatie, analyse van ruimtegebruik en afstemming met beleid. Hierdoor bestaat het risico dat de planning richting de definitieve aanbesteding onder druk komt te staan.
Mitigerende maatregel: Binnen het project wordt een realistische planning opgesteld, met voor Q4 2026 een besluitpunt voor de raad. Door tijdige inzet van capaciteit kan vertraging worden voorkomen.

Beperkte betrokkenheid van kerngebruikers kan leiden tot onvoldoende draagvlak voor de uiteindelijke exploitatie.

Om tot een gedragen functioneel programma te komen, is actieve inbreng van gebruikers en maatschappelijke partners nodig. Uiteenlopende belangen kunnen het proces vertragen of resulteren in onvoldoende draagvlak.
Mitigerende maatregel: De participatie wordt actief georganiseerd (o.a. interviews, sessies, klankbordgroepen) en structureel teruggekoppeld in het proces, zodat wensen en pijnpunten tijdig worden verwerkt.

De toekomstige exploitatie kan mogelijk onvoldoende aansluiten op de uiteindelijke vraag binnen MFA De Parel.

De omvang en diversiteit aan gebruikswensen van scholen, (vrijwilligers)verenigingen en andere partners kan groter zijn dan de beschikbare capaciteit, wat leidt tot keuzes in functionaliteit, tijdsloten en ruimteverdeling.
Mitigerende maatregel: De vraag-aanbodanalyse vormt de basis voor het functioneel programma. Door prioritering en clustering van functies kan optimaal gebruik van de accommodatie worden gerealiseerd.

De overgang naar een nieuwe exploitant kan organisatorische risico's met zich meebrengen.

Per 1 juli 2027 kan een nieuwe exploitant van start gaan. De overgang tussen tijdelijke en definitieve exploitant kan leiden tot onzekerheid over verantwoordelijkheden, programmavulling en bedrijfsvoering.
Mitigerende maatregel: In de aanbestedingsdocumenten worden overdrachtsvereisten opgenomen. Daarnaast wordt een overgangsfase georganiseerd waarbij de continuïteit voor gebruikers wordt geborgd.

De tijdelijke exploitatie kan mogelijk niet alle knelpunten volledig oplossen.

Hoewel de tijdelijke exploitant is geselecteerd om de belangrijkste tekortkomingen van huidige exploitatie aan te pakken, is het mogelijk dat bepaalde structurele problemen pas met de definitieve exploitatie kunnen worden opgelost.

Mitigerende maatregel: Signalen uit tijdelijke exploitatie worden meegenomen in het vervolgtraject en vertaald naar eisen in het definitieve exploitatiemodel.

Onvoldoende inzicht in kosten en opbrengsten kan de besluitvorming in 2026 bemoeilijken.

Als de uitwerking van het exploitatiemodel of de aanbestedingsdocumenten onvoldoende financiële duidelijkheid opleveren, kan dit de besluitvorming vertragen of financieel risico opleveren.
Mitigerende maatregel: Het college stelt in Q4 2026 een financiële doorrekening aan de raad beschikbaar zodat tijdig kan worden bijgestuurd.

Onvoldoende financiële middelen kunnen leiden tot vertraging.

Voor het doorlopen van het onderzoeks- en voorbereidingstraject is capaciteit nodig (circa 16 uur per week). Indien middelen niet tijdig beschikbaar zijn, kan de uitvoering vertragen.
Mitigerende maatregel:
Het per 1 februari 2026 inzetten van een externe projectmanager en het daarvoor benodigde budget ten laste brengen van het begrotingsresultaat.

Middelen

Personele middelen

Binnen het cluster Vastgoed is op dit moment onvoldoende capaciteit en specifieke expertise aanwezig om het volledige traject zelfstandig te begeleiden. Daarbij vraagt het traject structurele en planmatige sturing die niet binnen de huidige formatie kan worden opgevangen zonder dat dit ten koste gaat van reguliere werkzaamheden.

Om deze redenen wordt voorgesteld de inzet van de externe projectmanager voort te zetten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van dezelfde projectmanager die ook het traject rondom de voortijdige beëindiging van de huidige exploitant heeft begeleid. Hiermee wordt geborgd dat de reeds opgebouwde kennis, betrokkenheid en inzicht in proceshistorie en stakeholders optimaal wordt benut, waardoor overdrachtsverlies wordt voorkomen en het vervolgtraject efficiënt en consistent kan worden uitgevoerd.
De externe projectmanager zorgt voor:

- projectleiding en planning;
- voorbereiding en begeleiding van onderzoeksfase;
- afstemming met gebruikers en partners;
- voorbereiding van functioneel programma en aanbestedingsdocumenten;
- inhoudelijke verbinding met het vorige traject.

Naast de externe inzet zijn er beperkte personeelsinspanningen vanuit de gemeentelijke organisatie benodigd voor onder meer afstemming, aanbestedingsondersteuning, juridische toetsing en beleidsafstemming. Deze inzet wordt binnen de bestaande capaciteit van betrokken organisatieonderdelen opgevangen. Er is hiervoor geen structurele extra formatie benodigd.

Financiële middelen

Kosten
De externe projectmanager wordt ingezet gedurende de periode van 1 februari 2026 tot 1 juli 2027 voor gemiddeld 16 uur per week. De totale kosten voor de inzet van de externe projectmanager worden geraamd op (afgerond) €118.000. Hiervan heeft €74.000 betrekking op inzet in 2026 en €44.000 op inzet in 2027.

Daarnaast wordt voor 2027 een bedrag van €5.000 gevraagd voor juridische advisering door AKD advocaten, vanwege specifiek benodigde expertise met betrekking tot de aanbesteding die binnen de organisatie niet aanwezig is.

Dekking
Momenteel is hier geen budget voor aanwezig in de begroting 2026 en 2027. Voorgesteld wordt het incidenteel benodigde budget van €74.000 in 2026 en €49.000 in 2027 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat van de betreffende jaren.

Communicatie

Na vaststelling van dit raadsvoorstel wordt een gerichte communicatie aanpak gevolgd om interne en externe betrokkenen tijdig en adequaat te informeren over het vervolgtraject richting een definitieve exploitatie van MFA De Parel per 1 juli 2027.

Interne communicatie

De projectmanager informeert de organisatie over de besluitvorming, planning en rolverdeling binnen het vervolgtraject. Hierbij worden in elk geval het cluster Vastgoed, Team advies (MO), Juridische Zaken (JZ), Financiële Administratie (FA), Inkoop en Communicatie betrokken.

Externe communicatie

Gebruikers, maatschappelijke partners en overige belanghebbenden worden geïnformeerd over:

- de vaststelling van het raadsvoorstel,
- de onderzoeks- en voorbereidingsfase,
- de wijze waarop zij worden betrokken bij vraag–aanbodanalyse en programmaontwikkeling,
- de planning richting definitieve exploitatie.

De communicatie richt zich primair op (vrijwilligers)verenigingen, scholen, maatschappelijke partijen, de tijdelijke exploitant en (potentiële) marktpartijen die ruimten willen huren. Informatieberichten worden gepubliceerd via gemeentelijke communicatiekanalen, waaronder website en nieuwsbrieven. Gebruikers worden, indien relevant, rechtstreeks benaderd.

Participatie en vervolgproces

In het vervolgtraject wordt participatie nadrukkelijk vormgegeven. Kerngebruikers en maatschappelijke partners worden actief betrokken bij het inventariseren van behoeften en het ontwikkelen van het functioneel programma.
Deze participatie vindt plaats via:

- interviews,
- groepsbijeenkomsten,
- klankbord-/gebruikersgroepen,
- gerichte consultatie binnen het aanbestedingsvoortraject.

Communicatie met raad

De gemeenteraad wordt gedurende het vervolgtraject tijdig en volledig geïnformeerd om haar kader stellende en controlerende rol adequaat te kunnen uitvoeren. Transparante terugkoppeling is noodzakelijk, gezien de maatschappelijke relevantie van MFA De Parel, de betrokkenheid van meerdere lokale partners en de financiële consequenties van het definitieve exploitatiemodel.

De raad wordt, conform het voorgestelde besluit, uiterlijk in Q4 2026 geïnformeerd over:

- de resultaten van de vraag–aanbodanalyse;
- het functioneel programma dat hieruit is afgeleid;
- het voorgestelde exploitatiemodel en de wijze van aanbesteden;
- de financiële doorwerking;
- de planning van ingebruikname van de definitieve exploitatie.

Vervolg

Het vervolgtraject richting een definitieve exploitatie van MFA De Parel per 1 juli 2027 bestaat uit vijf hoofdfasen:

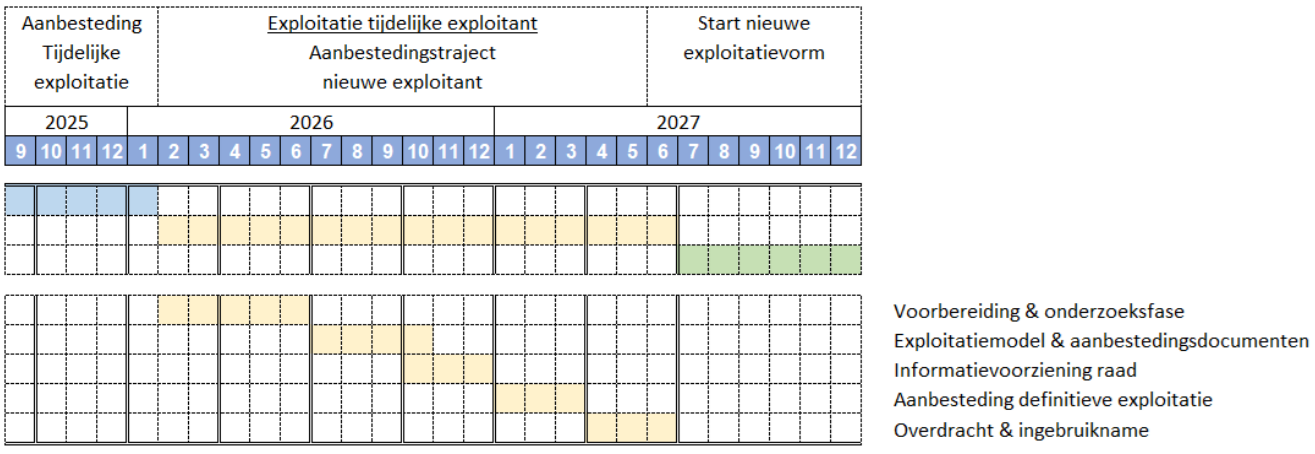
1. Voorbereiding & onderzoeksfase (Q1-Q2 2026)
   Het in kaart brengen van de huidige en toekomstige vraag en aanbod, evenals het samenwerken met kerngebruikers en maatschappelijke partners.
   Resultaat: vraag-aanbodanalyse en concept functioneel programma.

2. Uitwerking definitief exploitatiemodel en aanbestedingsdocumenten (Q3 2026–Q4 2026)
   Vertaling onderzoeksresultaten naar exploitatiekaders en aanbestedingsdocumenten.

3. Informatievoorziening aan de raad (Q4 2026)
   Oplevering van een integrale voortgangsrapportage aan de raad, inclusief functioneel programma, exploitatiemodel, aanbestedingsdocumenten, financiële doorrekening en planning.

4. Aanbesteding definitieve exploitatie (Q1-2027)
   Formele aanbesteding en gunning van de definitieve exploitatie.

5. Overdracht & ingebruikname (Q2-2027)
   Overdracht van tijdelijke naar definitieve exploitant, afronding voorbereiding en start exploitatie per 1 juli 2027.



Bijlage

Bijlage 1. Raadsvoorstel voortijdige beëindiging exploitatie MFA De parel.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 16 december 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 29 januari 2026.

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025*;*

overwegende dat:

- de huidige exploitatieovereenkomst met De Parel Horeca BV en De Parel Sport & Events BV regulier eindigt per 31 december 2026 en door de raad op 11 september 2025 is besloten deze voortijdig te beëindigen per 1 februari 2026;
- MFA De Parel een belangrijke maatschappelijke functie vervult voor inwoners, (vrijwilligers)verenigingen, onderwijs en maatschappelijke partners in Fijnaart en omgeving;
- de exploitatie van MFA De Parel complex is vanwege de combinatie van maatschappelijke functies, horeca-activiteiten en sportvoorzieningen;
- de tijdelijke exploitatie is, overeenkomstig de Europese aanbestedingsprocedure, op 4 december voorlopig gegund aan een tijdelijke exploitant voor de periode van 1 februari 2026 tot en met 30 juni 2027, teneinde de continuïteit van het gebruik te waarborgen;
- de tijdelijke exploitatie nadrukkelijk een tussenvoorziening betreft en niet kan voorzien in de structurele borging van maatschappelijke functies en toekomstbestendige exploitatie;
- voor een blijvend passende exploitatie een zorgvuldig vervolgtraject nodig is, waarin de toekomstige vraag en het aanbod binnen MFA De Parel in kaart worden gebracht en op elkaar worden afgestemd;
- samenwerking met kerngebruikers en maatschappelijke partners essentieel is om te komen tot een breed gedragen functioneel programma;
- voor de voorbereiding, coördinatie en aanbesteding inzet van een externe projectmanager noodzakelijk is vanwege beperkte capaciteit en specifieke kennis binnen de gemeentelijke organisatie.

gelet op:

- het door de gemeenteraad op 11 september 2023 vastgestelde Beleid Gemeenschapshuizen, waarin is bepaald dat vanwege de complexiteit van de exploitatie van MFA De Parel de exploitatie doelbewust extern in de markt wordt gezet en wordt aanbesteed;
- artikel 160, lid 1 onder d van de Gemeentewet (uitvoering inkoop/aanbesteding door het college);
- de Europese aanbestedingsplicht voor exploitatieopdrachten;
- de huidige exploitatieplanning die vereist dat uiterlijk per 1 juli 2027 een definitieve exploitant wordt gecontracteerd.

BESLUIT

1. In te stemmen met het uitvoeren van het vervolgtraject om te komen tot een definitieve exploitatie van Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Parel per 1 juli 2027. Daarbij in te stemmen met het opstarten en doorlopen van de onderzoeks- en voorbereidingsfase, gericht op het inventariseren van de huidige en toekomstige vraag en het beschikbare aanbod binnen MFA De Parel. Deze fase vormt de basis voor de uiteindelijke exploitatie vanaf 1 juli 2027.
2. Het college opdracht te geven om de onderzoeksfase uit te voeren in nauwe samenwerking met kerngebruikers en maatschappelijke partners, met als doel:
    - De behoeften aan functionaliteit, beschikbaarheid en ruimtegebruik in kaart te brengen;
    - De mogelijkheden tot optimalisatie en clustering van functies te onderzoeken;
    - Een breed gedragen functioneel programma te ontwikkelen dat richtinggevend is voor de toekomstige exploitatie van MFA De Parel.
3. Het college opdracht te geven een definitief exploitatiemodel en bijbehorend aanbestedingstraject uit te werken, waarin de opbrengsten van de onderzoeksfase worden vertaald naar:
    - specifieke functionele eisen en randvoorwaarden voor de exploitatie,
    - borging van maatschappelijke functies en toegankelijkheid,
    - transparante financiële afspraken.
4. De tijdelijke exploitatie van MFA De Parel te continueren tot en met 30 juni 2027, conform de voorlopige gunning aan de tijdelijke exploitant op 4 december 2025, teneinde:
    - de gebruikscontinuïteit te waarborgen,
    - huidige knelpunten in de exploitatie te verminderen,
    - de onderzoeks- en voorbereidingsfase zorgvuldig te kunnen doorlopen.
5. Het college op te dragen uiterlijk in Q4 2026 aan de raad voor te leggen:
    - de resultaten van de onderzoeksfase (vraag–aanbodanalyse),
    - het definitieve exploitatiemodel,
    - de definitieve aanbestedingsdocumenten,
    - de financiële doorwerking van de exploitatie,
    - de planning van de ingebruikname van de definitieve exploitatie.
6. In te stemmen met het inhuren van een externe projectmanager voor het vervolgtraject om te komen tot een definitieve exploitatie MFA De Parel per 1 juli 2027.
7. Hiervoor een budget beschikbaar te stellen van €74.000 in 2026 en €49.000 in 2027.
   Het hiervoor incidenteel benodigde budget van €74.000 in 2026 en €49.000 in 2027 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 29 januari 2026,

de griffier, de voorzitter,

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