

Aan de bewoners van
Straat + nummer
Postcode + PLAATS
Land

Verzenddatum
20-06-2025

Ons kenmerk
1738656

Uw kenmerk
Uw kenmerk

Behandeld door
Projectteam Powerport

Onderwerp Moerdijkregeling in verband met ontwikkelingen Powerport

Beste heer, mevrouw,

Kortgeleden heeft u een brief ontvangen over de ontwikkelingen in de Powerport regio Moerdijk en de gevolgen daarvan voor onze gemeente. In aanvulling daarop informeren wij u met deze brief over het effect van de Powerport ontwikkelingen op de Moerdijkregeling.

Powerport en leefbaarheid dorp Moerdijk

De Powerport ontwikkeling heeft veel impact op onze gemeente en brengt veel onzekerheid met zich mee. Om meer zekerheid te bieden aan huizenbezitters zijn er nieuwe afspraken gemaakt over de Moerdijkregeling.

Herinvoering indexering Moerdijkregeling

De Moerdijkregeling bestaat sinds 2015 en is een garantieregeling voor huizenbezitters in het dorp Moerdijk. De regeling is ingesteld om te voorkomen dat uitbreidingsplannen van het haven- en industrieterrein zouden leiden tot onverkoopbare woningen. De Moerdijkregeling biedt de garantie dat een woning aan de gemeente verkocht kan worden voor 95% van de taxatiewaarde. Tot en met 2022 werd de aankoopwaarde door de regeling gebaseerd op:

- 95% van de taxatiewaarde uit 2015 met prijspeil 2013
- Plus of min waardevermeerdering of -vermindering door bijvoorbeeld verbouwing of slecht onderhoud
- Vermenigvuldigd met de indexatie. Deze indexatie was gebaseerd op de gemiddelde waardeontwikkeling van vergelijkbare woningtypen van de Provincie Noord-Brabant.
- Minus verkoopkosten (courtage)

Vanaf 1 januari 2023 geldt het bovenstaande nog steeds met uitzondering van de indexatie. Waardestijging per woningtype wordt vanaf dat moment niet meer meegenomen in de aankoopwaarde. Dat is bij de start van de regeling zo afgesproken. Dit kon omdat de reguliere woningmarkt gezond was en mensen hun woning tegen een goede prijs op de markt konden verkopen. Er werd de laatste jaren geen gebruik meer gemaakt van de regeling.

De ontwikkelingen rond Powerport kunnen de woningmarkt opnieuw beïnvloeden. Om gedurende de planvorming rond Powerport zekerheid te bieden aan huizenbezitters in dorp Moerdijk wordt de indexering op de Moerdijkregeling weer ingevoerd. Hiermee wordt de waardestijging vanaf 2023 weer meegenomen in de aankoopwaarde. Zo wordt de vangnetfunctie van de regeling hersteld en geven we gehoor aan de nadrukkelijke oproep van het dorp onder andere in de Leefbaarheidsvisie Moerdijk (2024). Ook de gemeenteraad van Moerdijk en Provinciale Staten

Noord-Brabant hebben dringend aandacht voor gevraagd voor het herstellen van de vangnetfunctie van de regeling.

Aangepaste regeling zolang als nodig

De (aangepaste) Moerdijkregeling is een tijdelijke regeling die geldt tot er definitieve afspraken zijn gemaakt over het Powerport gebied en de positie van dorp Moerdijk hierin. Als dat duidelijk is, komt er een regeling die past bij de nieuwe situatie. We blijven hierover graag nauw in gesprek met de dorpsstafel.

Inwerkingtreding uiterlijk per 1 december (met terugwerkende kracht)

Het is de planning dat de aangepaste regeling uiterlijk per 1 december 2025 in gaat, met terugwerkende kracht tot 11 juni 2025. De bestaande regeling geldt tot de nieuwe regeling er is. Voor woningen die na 11 juni aan de regeling worden aangeboden terwijl de nieuwe regeling er nog niet is, geldt dat de “misgelopen indexering” na 1 december alsnog wordt uitgekeerd.

Vorbereidingen tot eind 2025

Momenteel bereiden we de aanpassing van de Moerdijkregeling voor. Dat kost tijd. Uitgangspunt is om de huidige regeling zo veel mogelijk in stand te houden. Over de uitwerking van de regeling houden we contact met de werkgroep Moerdijkregeling van het dorp.

Huurwoningen

Sinds 2015 is een aantal huurwoningen verkocht. Deze woningen hebben nu geen vaststellingsbrief met goedgekeurd taxatierapport van de Moerdijkregeling. Afsproken is dat deze woningen onder de aangepaste Moerdijkregeling komen te vallen.

Informatiebijeenkomst op 24 juni

Op 24 juni vindt in het gemeentehuis (Pastoor van Kessellaan 15 in Zevenbergen) een informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen in de Powerport-regio plaats. Hierbij nodigen wij u daar nogmaals voor uit. De hele avond zijn vertegenwoordigers van het Rijk, de provincie en de gemeente aanwezig om uw vragen te beantwoorden. Aanmelden is niet verplicht maar voor de organisatie is het wel fijn als we weten hoeveel mensen we ongeveer kunnen verwachten. U kunt zich aanmelden via www.moerdijk.nl/24juni. Op 2 momenten is er een centrale presentatie (19.15 uur en 20.30 uur). Die kunt u ook online volgen via www.moerdijk.nl.

Vragen

Heeft u nu vragen over de plannen? Op www.moerdijk.nl/energieprojecten vindt u meer informatie. U kunt uw vraag ook mailen naar powerport@moerdijk.nl.

Met vriendelijke groet,
namens het college

Sjoerd Elseman
Gemeentesecretaris

Aart-Jan Moerkerke
Burgemeester