

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 28 oktober 2025,

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid, onder e, Gemeentewet,

OVERWEGEND

- A. Dat in 2015 door de havenstrategie 2015 en de daarmee samenhangende ontwikkelingen op en in de omgeving van het haven- en industrieterrein, de leefbaarheid in het dorp Moerdijk zo onder druk was komen te staan dat er een onzekerheid was ontstaan over de verkoopbaarheid van de woningen
- B. Dat daarom de Moerdijkregeling werd gestart, een waarborgregeling met als doel een oplossing te bieden voor de (financiële) onzekerheid van de inwoners met een eigen woning;
- C. Dat door de ontwikkelingen rond Powerport vanaf 2024 opnieuw een situatie ontstond van druk op de leefbaarheid en onzekerheid over de verkoopbaarheid;
- D. Dat de raad van de gemeente Moerdijk in haar raadsvergadering d.d. 8 mei 2025 heeft besloten over de gemeentelijke inzet voor het scope besluit Powerport regio Moerdijk. Tijdens deze vergadering is unaniem de motie “Herstel Moerdijkregeling” aangenomen.
- E. Dat deze motie erop is gericht om de vangnetfunctie van de Moerdijkregeling te herstellen door deze opnieuw in te voeren. Het toepassen van indexering was conform afspraak bij de start van de Moerdijkregeling per 1 januari 2023 afgeschaft. Met het opnieuw invoeren van de indexering wordt bij het bepalen van de aankoopwaarde van een woning door de regeling ook weer rekening gehouden met de waardeinstijging vanaf 1 januari 2023.
- F. Dat Rijk en regio op 11 juni 2025 het scopebesluit Powerport hebben genomen. Daarbij werd een ruimtevraag vastgelegd van ca. 700 hectare voor o.a. energie-infrastructuur en duurzame industrie waardoor er opnieuw een situatie ontstond van druk op de leefbaarheid en onzekerheid over de verkoopbaarheid voor het dorp Moerdijk;
- G. Dat onderdeel van dit besluit is, de afspraak tot het opnieuw invoeren van de indexering op de reeds bestaande Moerdijkregeling gedurende het traject tot en met de vaststelling van de gebiedsvisie.
- H. dat een ondersteunende maatregel gewenst is en blijft voor inwoners van het dorp Moerdijk met een eigen woning om daarmee een deel van de onzekerheid over consequenties van het scopebesluit Powerport weg te nemen;
- I. dat met de het herstellen van de indexering-regeling de verkoopbaarheid van de woningen in het dorp Moerdijk w o r d t gewaarborgd, ongeacht de (verdere) ontwikkelingen met betrekking tot het besluit Powerport en hierdoor financiële zekerheid wordt geboden aan de inwoners van de kern Moerdijk;

- J. dat op die manier de leefbaarheid en de continuïteit van het dorp Moerdijk kan worden bevorderd doordat wordt voorkomen - althans beperkt - dat inwoners wegtrekken uit het dorp Moerdijk;
- K. dat met deze ondersteunende maatregel tevens nieuwe inwoners van het dorp Moerdijk zullen worden aangetrokken en op deze instroom, alsmede op de sociale structuur, invloed kan worden uitgeoefend;
- L. dat het tegen die achtergrond - alsmede ten behoeve van de rechtszekerheid van de inwoners van het dorp Moerdijk - wenselijk is om de voorwaarden waaronder wij deze ondersteunende maatregel zullen effectueren door – zo nodig - tot aankoop van woningen over te gaan, vast te leggen in een beleidsregel;
- M. dat deze beleidsregel daarmee uitsluitend betrekking heeft op de wijze waarop wij om zullen gaan met de aan ons toekomende bevoegdheid om een aanbod te doen tot de koop van één of meer Woningen in de kern Moerdijk, meer specifiek de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, eerste lid, onder e, Gemeentewet);
- N. dat de keuzes en besluiten die wij in het kader van deze beleidsregel maken aldus niet vatbaar zijn voor bezwaar en beroep (artikel 8:3, tweede lid, Awb);

BESLUIT

vast te stellen de volgende beleidsregel:

DE MOERDIJKREGELING 2025

Hoofdstuk 1

Artikel 1. Begripsbepalingen

Aanbod:	Een aanbod als bedoeld in artikel 6:217, eerste lid, BW, strekkende tot het tot stand brengen van een koopovereenkomst met betrekking tot een Woning;
Belegger:	Een bedrijf of natuurlijk persoon die zich bezighoudt met het aankopen van woningen met het kennelijk oogmerk hier een toekomstig rendement mee te behalen;
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk;
De Moerdijkregeling 2025:	De onderhavige beleidsregel;
Gerechtigde:	Degene die krachtens eigendom of appartementsrecht gerechtigd is tot het in eigendom overdragen van een Woning;
Koopprijs:	Het uiteindelijke bedrag dat het College aan de Gerechtigde aanbiedt om de Woning te kopen;
Peildatum:	1 januari 2013;
Taxateur:	Één van de taxateurs, in opdracht van het College belast met het taxeren van de waarde van de Woningen waarop de Moerdijkregeling van toepassing is;
Taxatiebedrag:	Het door de Taxateur vastgestelde bedrag waarvoor naar zijn oordeel per waardepeildatum 1 januari 2013 in het vrije commerciële verkeer tussen de Gerechtigde als redelijk handelende verkoper en een derde als redelijk handelende koper, een veronderstelde koop tot stand zou kunnen komen;
Woning:	Een eigen woning, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, als bedoeld in artikel 3.111 Wet inkomstenbelasting 2001 (tekst van de wet op 1 januari 2013), voor zover die aan de Gerechtigde ter beschikking staat op grond van eigendom of appartementsrecht.

Gedefinieerde begrippen worden hierna zonder verlies aan betekenis zowel in enkelvoud als in meervoudsvorm gebruikt.

Artikel 2. Toepassingsbereik van De Moerdijkregeling

1. De Moerdijkregeling is van toepassing op Woningen die zijn gelegen binnen de rode contouren die zijn opgenomen op de kaart die als **Bijlage 1** is aangehecht.
2. Onder Woningen als bedoeld in artikel 1 en het eerste lid van dit artikel worden in ieder geval niet de onderstaande zaken verstaan:
 - a. Vakantiewoningen;
 - b. Woningen van beleggers en woningcorporaties;
 - c. Woningen die niet vrij van huur of gebruik kunnen worden geleverd;
 - d. Bouwkavels;
 - e. Alle soorten van bedrijfsmatig vastgoed, met uitzondering van kleinschalige bedrijvigheid die onlosmakelijk met een Woning is verbonden. Kleinschalige bedrijvigheid is niet onlosmakelijk als het naar het oordeel van het College in theorie mogelijk is om de Woning separaat te verkopen.
 - f. Nieuwbouwwoningen die nog geen drie jaar bewoond zijn geweest. Op andere nieuwbouwwoningen is de Moerdijkregeling alleen van toepassing indien dat niet leidt tot het verlenen van staatssteun.
3. Indien de Gerechtigde de eigendom van de Woning heeft verkregen ná 30 april 2015, is De Moerdijkregeling slechts van toepassing indien:
 - a. hij óf de vorige eigenaar tijdig heeft verzocht om een taxatie van de Woning uit te voeren als bedoeld in artikel 3, eerste lid, op basis waarvan het Taxatiebedrag door het College is vastgesteld overeenkomstig artikel 3, zevende lid en;
 - b. drie jaren zijn verstreken na het moment van notariële levering van de Woning aan de Gerechtigde.

Artikel 3. Taxatie

1. Om in aanmerking te kunnen komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 5, dient de Gerechtigde
 - a. Of vóór 30 april 2015 aan het College verzocht te hebben om een taxatie uit te voeren;
 - b. Of, Indien de koopwoning niet in 2015 is getaxeerd, dan wel ná 2015 als huurder van een huurwoning deze heeft aangekocht, aan het college verzoeken alsnog een taxatie uit te voeren door indiening van het volledig ingevulde formulier, aangehecht als **Bijlage 2**.
2. Het College zal een nader te bepalen aantal Taxateurs opdracht verlenen de taxaties in het kader van De Moerdijkregeling te verrichten. Het College zal in beginsel de door Gerechtigde geselecteerde Taxateur aanwijzen om de taxatie van de Woning te verrichten, doch kan hiervan afwijken indien het waarborgen van een redelijke verdeling van de taxatieopdrachten per Woning over de bij de uitvoering van de opdracht van het College betrokken Taxateurs daartoe aanleiding geeft.
3. Om in aanmerking te kunnen komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 5, dient de Gerechtigde de Taxateur in staat te stellen uiterlijk binnen vier weken na de opdrachtverlening als bedoeld in het tweede lid een deugdelijke taxatie uit te voeren.
4. Het Taxatiebedrag zal worden bepaald, uitgaande van de waarde van de Woning op de Peildatum. De taxatie zal worden vastgelegd in een Taxatierapport overeenkomstig het model dat als **Bijlage 3** is aangehecht. Bij de taxatie zal de Taxateur zich conformeren aan de uitgangspunten als vastgelegd in **Bijlage 4** (uitgangspunten en bandbreedten voor de taxaties).

5. Indien de Gerechtigde zich niet kan verenigen met de uitkomst van de taxatie, kan hij aan het College verzoeken om een andere Taxateur opdracht te verlenen een taxatie van de Woning te verrichten door indiening van het daartoe strekkende formulier, aangehecht als **Bijlage 5**. Het College zal dit alleen doen indien de Gerechtigde zich bereid verklaart om de kosten van deze taxatie te voldoen, te weten een bedrag van EUR 600,- , indien deze Taxateur de waarde van de Woning minder dan 2,5% hoger of lager vaststelt dan de eerste Taxateur. Indien de Taxateur de waarde 2,5% of meer hoger of lager vaststelt dan de eerste Taxateur, zal de gemeente de kosten van de taxatie betalen. Dit bedrag zal worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (cpi), waarbij uit is gegaan van prijspeil 1 januari 2025.
6. De Gerechtigde zal de taxatie van de Taxateur - en eventueel de taxatie van de tweede Taxateur - zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van de eerste - of in voorkomende gevallen de tweede - taxatie indienen bij het College door middel van het formulier voor het vaststellen van het Taxatiebedrag (**Bijlage 6**).
7. Indien de tweede Taxateur de waarde meer dan 10% hoger of lager heeft vastgesteld dan de eerste Taxateur, zal het College een op eerste verzoek door de Gerechtigde geselecteerde (derde) Taxateur opdracht geven om voor rekening van de gemeente de Woning opnieuw te taxeren.
8. Het College zal - met inachtneming van het hierna in het negende lid bepaalde - binnen twee weken na indiening door Gerechtigde van de taxatie(s) – of indien opdracht is gegeven aan een derde Taxateur, binnen twee weken na ontvangst van de derde taxatie - het Taxatiebedrag als volgt vaststellen:
 - a. indien géén tweede Taxateur is aangewezen, is het vastgestelde Taxatiebedrag gelijk aan de taxatie van de Taxateur, of;
 - b. indien wel een tweede Taxateur is aangewezen, is het vastgestelde Taxatiebedrag:
 - a) het gemiddelde van de Taxatiebedragen indien de tweede taxatie minder dan 2,5% afwijkt van de eerste taxatie;
 - b) het door de eerste en de tweede Taxateur in overleg vastgestelde Taxatiebedrag, indien de tweede taxatie 2,5% of meer afwijkt van de eerste taxatie.
 - c. indien een derde Taxateur is aangewezen overeenkomstig het zesde lid, is het vastgestelde Taxatiebedrag gelijk aan zijn taxatie.
9. Het College kan besluiten om het Taxatiebedrag niet vast te stellen indien
 - (i) de Gerechtigde zich jegens het College niet bereid heeft verklaard om de kosten van de tweede taxatie voor eigen rekening te nemen overeenkomstig lid en
 - (ii) de taxatie of de taxaties naar het oordeel van het College:
 - a. niet volledig zijn, althans niet in overeenstemming zijn met het als **Bijlage 3** opgenomen model taxatierapport, of;
 - b. zonder draagkrachtige motivering afwijken van de vooraf door het College in overleg met de aangewezen Taxateurs vastgestelde bandbreedtes, zoals bedoeld in **Bijlage 4**; In de hierover onder a. en b. genoemde gevallen zal de Taxateur of zullen de Taxateurs eerst in gelegenheid worden gesteld om hun taxatie aan te vullen of aan te passen. Als het College het Taxatiebedrag daarna wederom niet vast stelt, zal het College in overleg met de Gerechtigde één of meerdere nieuwe Taxateurs aanwijzen om de Woning te taxeren overeenkomstig hetgeen overigens in dit artikel is bepaald.
10. In de hierover onder a. en b. genoemde gevallen zal de Taxateur of zullen de Taxateurs eerst in gelegenheid worden gesteld om hun taxatie aan te vullen of aan te passen. Als het College het Taxatiebedrag daarna wederom niet vast stelt, zal het College in overleg met de Gerechtigde

één of meerdere nieuwe Taxateurs aanwijzen om de Woning te taxeren overeenkomstig hetgeen overigens in dit artikel is bepaald.

11. Het College zal de Gerechtigde schriftelijk informeren omtrent de vaststelling van het Taxatiebedrag.

Artikel 4. Het verzoek tot het doen van een Aanbod

1. Om in aanmerking te komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 5, dient de Gerechtigde met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, eerste lid en uiterlijk tot 1 december van ieder jaar bij het College een verzoek in te dienen, strekkende tot het verkrijgen van een Aanbod.
2. De Gerechtigde dient voor dit verzoek gebruik te maken van een volledig ingevuld formulier waarvan een model is opgenomen als **Bijlage 7**.

Artikel 5. Het Aanbod tot het kopen van de Woning

1. Het College zal na ontvangst van het volledig ingevulde en ondertekende formulier als bedoeld in artikel 4, tweede lid, desverzocht besluiten tot het doen van een Aanbod, strekkende tot de totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot een Woning, indien is voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in De Moerdijkregeling en het Taxatiebedrag door het College is vastgesteld overeenkomstig artikel 3.
2. Het College zal bij dit Aanbod uitgaan van de Koopprijs als bedoeld in artikel 7 en de overige voorwaarden zoals opgenomen in het model van de koopovereenkomst (**Bijlage 8**).
3. Het College zal zijn Aanbod gedurende een periode van één maand na dagtekening van de aanbiedingsbrief waarmee het Aanbod door het College aan de Gerechtigde kenbaar wordt gemaakt gestand doen.
4. Indien een Aanbod niet binnen de in het derde lid bedoelde gestanddoeningstermijn onvoorwaardelijk en ongewijzigd door de Gerechtigde wordt aanvaard, komt het Aanbod te vervallen. Uitsluitend de tijdige ontvangst door het College van de door de Gerechtigde volledig ingevulde en ondertekende koopovereenkomst zal voor het College kwalificeren als aanvaarding van het Aanbod. Indien de Gerechtigde het Aanbod van het College niet aanvaardt, zal het College niet eerder dan na 5 kalenderjaren ná het moment waarop het eerste Aanbod is gedaan, een nieuw Aanbod doen.
5. Het College zal bij het Aanbod ook vragen om een NEN-keuring. De Gerechtigde is verplicht deze te laten uitvoeren. Indien de Gerechtigde dit niet laat uitvoeren, zal het College hiertoe opdracht geven en de kosten bij de Gerechtigde in rekening brengen.

Artikel 6. Woningquotum

1. Het College besluit in beginsel één keer per kalenderjaar of het naar aanleiding van de verzoeken die uiterlijk tot 1 december van dat kalenderjaar zijn ingediend, een Aanbod zal doen.
2. Behoudens voor zover het bepaalde in het zesde, zevende of achtste lid aan de orde is, zal het College per kalenderjaar maximaal aan 25 Gerechtigden een Aanbod doen.
3. Indien méér dan 25 Gerechtigden hebben verzocht om aan hen een Aanbod te doen, zal door loting worden bepaald aan welke Gerechtigden het Aanbod zal worden gedaan. De loting zal

geschieden door een notaris die door het College daartoe zal worden aangewezen en door hem zal van de loting een proces-verbaal worden opgemaakt.

4. De Gerechtigden aan wie als gevolg van de loting géén Aanbod zal worden gedaan, zullen in het volgende kalenderjaar als eerste in aanmerking komen voor een Aanbod. Dit betekent dat indien in het volgende kalenderjaar in totaliteit méér dan 25 Gerechtigden hebben verzocht om aan hen een Aanbod te doen, eerst aan de Gerechtigden die in het vorige kalenderjaar zijn uitgeloot een Aanbod zal worden gedaan, althans – zo nodig – onder hen zal worden geloot overeenkomstig hetgeen is opgenomen in het derde lid.
5. Indien een Gerechtigde ten tijde van zijn verzoek als bedoeld in artikel 4 reeds een woning heeft gekocht van de gemeente Moerdijk, welke woning is gelegen binnen de rode contouren als aangegeven op Bijlage 1, is het tweede en derde lid van dit artikel niet van toepassing op een Aanbod dat aan hem zal worden gericht.
6. Het aantal Gerechtigden aan wie een Aanbod kan worden gedaan als bedoeld in het tweede lid, wordt verhoogd gelijk het aantal woningen dat de gemeente in dat kalenderjaar onder toepasselijkheid van De Moerdijkregeling onherroepelijk heeft verkocht aan derden, mits de gemeente die aldus verkochte woningen op haar beurt niet eerder dan zes maanden voordien heeft gekocht met toepassing van De Moerdijkregeling.
7. Het aantal Gerechtigden aan wie een Aanbod kan worden gedaan als bedoeld in het tweede lid, wordt verhoogd naar rato van het aantal Gerechtigden dat in enig kalenderjaar een Aanbod niet of niet tijdig binnen de gestanddoeningstermijn als bedoeld in artikel 5, derde lid heeft/hebben aanvaard.

Artikel 7. De Koopprijs

1. Tegelijkertijd met het doen van een Aanbod aan een Gerechtigde als bedoeld in artikel 5, eerste lid, zal het College de hoogte van de aan te bieden Koopprijs vaststellen.
2. De Koopprijs bedraagt 95% van het vastgestelde Taxatiebedrag als bedoeld in artikel 4;
 - a) gecorrigeerd op basis van een geactualiseerde taxatie door de Taxateur, bijvoorbeeld vanwege tussentijdse investeringen of achterstallig onderhoud;
 - b) gecorrigeerd op basis van de algemene prijsontwikkelingen in Provincie Noord-Brabant. Hierbij wordt uitgegaan van het prijspeil dat geldt op datum van sluiting indienen van het verzoek, zoals opgenomen in artikel 4.
3. Op de Koopprijs zal een bedrag in mindering worden gebracht omdat de Gerechtigde geen verkoopkosten hoeft te maken. Dit bedrag is € 1010,- indien de conform lid 2 vastgestelde Koopprijs minder is dan € 300.000,- en € 1.549,- indien de conform lid 2 vastgestelde Koopprijs gelijk is aan, of hoger is dan € 300.000,-. Deze bedragen zullen worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (cpi), waarbij uit is gegaan van prijspeil 1 januari 2025.
4. In het geval de Gerechtigde de eigendom van de Woning na 30 april 2015 heeft verkregen, en artikel 2, derde lid, van toepassing is, is de Koopprijs gelijk aan 95% van het door de Gerechtigde betaalde bedrag voor de aankoop van de Woning (exclusief roerende zaken, kosten en belastingen) en gecorrigeerd overeenkomstig het tweede lid sub b, tenzij het vastgestelde Taxatiebedrag lager is dan het door de Gerechtigde betaalde bedrag voor de aankoop van de Woning, in welk geval de Koopprijs overeenkomstig het tweede lid wordt vastgesteld.
5. In **Bijlage 9** zijn – louter ter illustratie – enkele rekenvoorbeelden toegevoegd van de wijze waarop de Koopprijs in de zin van de Moerdijkregeling door het College zal worden bepaald.

Hoofdstuk 2

Artikel 8. Hardheidsclausule (voorrangsgevallen)

Naast de in het tweede lid van artikel 6 bedoelde 25 Gerechtigden, kan het College desverzocht een Aanbod doen aan één of meer Gerechtigden die naar het oordeel van het College voldoen aan één van de volgende twee eisen:

- a. Er bestaat voor de Gerechtigde een medische noodzaak om binnen één jaar te verhuizen naar een andere woning. Het bestaan van een dergelijke noodzaak dient door de Gerechtigde te worden bewezen, onder meer door het indienen van een medische verklaring van een ter zake deskundig persoon;
- b. De Gerechtigde is een nabestaande (echtgenoot dan wel geregistreerd partner) van iemand die in dat kalenderjaar is komen te overlijden en die ingeschreven stond op hetzelfde adres als de Gerechtigde.

Artikel 9. Misbruik

Het College kan besluiten om aan een Gerechtigde geen Aanbod te doen indien het vermoedt dat hij misbruik maakt van De Moerdijkregeling.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 10. Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie en werkt terug tot en met 11 juni 2025.
2. De beleidsregel wordt bekendgemaakt door publicatie op overheid.nl.
3. “De Moerdijkregeling”, vastgesteld in de collegevergadering van 9 december 2014 en 3 juni 2019, wordt ingetrokken per 11 juni 2025.
4. De aanvragen die zijn ontvangen tussen 11 juni 2025 en het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel, worden afgehandeld op basis van deze beleidsregel.

Artikel 11. Evaluatie

De Moerdijkregeling zal binnen één jaar na inwerkingtreding – en daarna jaarlijks - worden geëvalueerd, waarbij ook de bewonersvertegenwoordiging en de corporaties zullen worden betrokken, teneinde te bezien of het nog voldoet aan de gestelde doelen.

Artikel 12. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als “De Moerdijkregeling 2025”.

Vastgesteld in de vergadering van het College d.d. 28 oktober 2025

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
S. Elseman	A.J. Moerkerke

Bijlagen:

- Bijlage 1: Kaart toepassingsbereik van de Moerdijkregel
- Bijlage 2: Model voor het taxatierapport
- Bijlage 3: Uitgangspunten en bandbreedten voor de taxaties
- Bijlage 4: Formulier voor het indienen van een verzoek tot het doen van een tweede taxatie
- Bijlage 5: Formulier voor het indienen van de taxatie en het vaststellen van het Taxatiebedrag
- Bijlage 6: Formulier strekkende tot het doen van een aanbod
- Bijlage 7: Model-koopovereenkomst en model-leveringsakte
- Bijlage 8: Voorbeeldberekeningen koopprijsbepaling

Bijlage 1: Kaart toepassingsbereik van De Moerdijkregeling

