

Toelichting op de werking van de Moerdijkregeling

Toelichting op de beleidsregel 'Moerdijkregeling 2025' vastgesteld door het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Moerdijk in haar vergadering op 28 oktober 2025.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
2	Toelichting op Moerdijkregeling	3
2.1	Nog niet getaxeerde woningen	3
2.2	Werkwijze taxatie van de woning	3
2.3	Eigenaar wil verhuizen en biedt woning aan	6
2.4	Vaststellen koopprijs van woning door gemeente	7
2.5	Keuze voor verkoop aan regeling	8
2.6	Moerdijkregeling ook voor kopers van woning	9
2.7	Exploitatie en verkoop gekochte woningen door gemeente	9
3	Toepassingsgebied en aantal woningen per jaar	10
3.1	Woningen aangemerkt als 'eigen woning'	10
3.2	Fysiek toepassingsgebied	10
3.3	Aantal woningen per jaar dat gebruik kan maken van regeling	11
3.4	Vorrangsgevallen	11
3.5	Selectieproces/loting bij over-inschrijving	12
4	Overige uitgangspunten/randvoorwaarden	13
4.1	Misbruik	13
4.2	Evaluatie	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

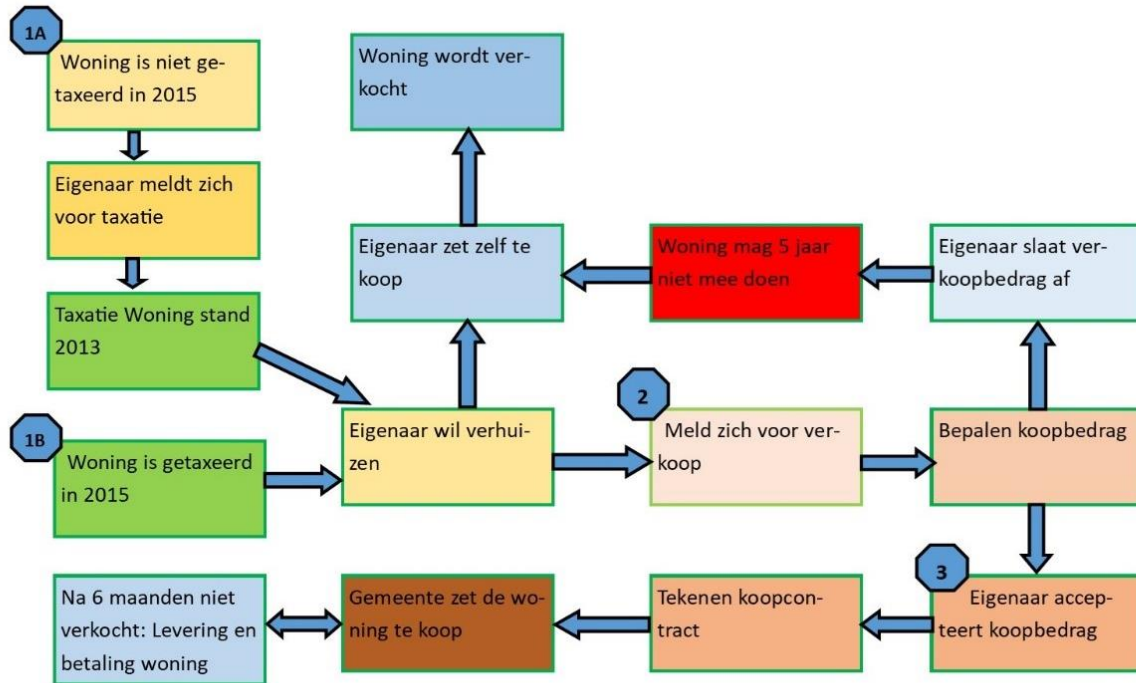
In 2015 was door de havenstrategie Moerdijk 2030 en de daarmee samenhangende ontwikkelingen op en in de omgeving van het haven- en industrieterrein, de leefbaarheid in het dorp Moerdijk zo onder druk komen te staan dat er onzekerheid was ontstaan over de verkoopbaarheid van de woningen. Daarom werd de Moerdijkregeling gestart, een waarborgregeling met als doel een oplossing te bieden voor de (financiële) onzekerheid van de inwoners met een eigen woning.

Deze regeling omvat een garantie voor de aankoop van woningen en is erop gericht rust en stabiliteit te creëren door inwoners met een eigen woning de zekerheid te bieden dat ze (door de negatieve effecten van de ontwikkelingen voortvloeiend uit havenstrategie Moerdijk 2030) niet in de knel kwamen. De regeling biedt inwoners geruststelling op de woningwaarde en verkoopbaarheid van hun woning en heeft als doel zichzelf op termijn overbodig te maken, door een goed functionerende lokale woningmarkt. Daarnaast biedt de regeling de mogelijkheid invloed uit te oefenen op aan te trekken nieuwe inwoners voor de kern Moerdijk en daarmee de sociale structuur van het dorp te versterken en voorzieningen (zoals de basisschool) levensvatbaar te houden. De regeling is nadrukkelijk een ‘blijf-regeling’ en geen ‘vertrek-regeling’. Per 2023 is de indexering van de aankoopwaarden losgelaten.

Op 11 juni 2025 hebben Rijk en regio (provincie en de gemeente Geertruidenberg, Drimmelen en Moerdijk) het scopebesluit Powerport genomen. Daarmee kwam de leefbaarheid van dorp Moerdijk opnieuw onder druk. Om leefbaarheid te waarborgen en toekomstperspectief voor inwoners te behouden is tegelijkertijd besloten om de indexatie op de Moerdijkregeling opnieuw in te stellen gedurende het traject tot het opstellen van een integrale gebiedsvisie. Of en welke regelingen daarna in plaats van of aanvullend nodig zijn, zou uit dit traject moeten blijken.

2 Toelichting op Moerdijkregeling

In onderstaande figuur is de werking van de regeling schematisch weergegeven. Hierna wordt per stap nadere toelichting gegeven op de werking van de Moerdijkregeling.



De cijfers 1 tot en met 3 in bovenstaand schema geven de contactmomenten met bewoners weer:

1. Voor zover dat in 2015 nog niet is gebeurd, meldt de woningeigenaar zich bij de gemeente aan voor de taxatie van zijn/haar woning en dient na het uitvoeren van de taxatie, het taxatierapport in bij de gemeente.
2. Indien de woningeigenaar op een gegeven moment wil verhuizen en daarbij gebruik wil maken van de regeling, dan meldt hij/zij zich bij de gemeente.
3. Als de woningeigenaar akkoord gaat met het verkoopbedrag dat door de gemeente is vastgesteld, wordt het koopcontract ondertekend.

2.1 Nog niet getaxeerde woningen

Op enkele uitzonderingen na zijn alle koopwoningen van inwoners in 2015 getaxeerd.

In oktober 2025 zijn 2 koopwoningen en 7 door woningcoöperaties aan huurders verkochte huurwoningen nog niet getaxeerd. Deze woningeigenaren kunnen zich, wanneer zij gebruik willen maken van de Moerdijkregeling 2025, bij de gemeente aanmelden voor het laten uitvoeren van een taxatie in het kader van de Moerdijkregeling. De gemeente controleert vervolgens of de woningeigenaar recht heeft om deel te nemen aan de regeling en dus de taxatie uit mag laten voeren. Na akkoord van de gemeente kan de bewoner een taxatie laten uitvoeren.

2.2 Werkwijze taxatie van de woning

Taxaties vooraf: met de Moerdijkregeling wordt een deel van de financiële onzekerheid over waardedaling van de woning als gevolg van de havenstrategie en het scopebesluit Powerport regio Moerdijk weggenomen. Om dit te kunnen doen is als ijkpunt gekozen voor de datum van 1-1-2013. Daarbij moet ook de 'staat' van de woning vooraf worden bepaald om eventuele toekomstige investeringen van bewoners (zoals een uitbouw) mee te kunnen nemen in de te garanderen waarde.

Prijspeil taxatie (peildatum)

Van woningen die in 2015 zijn getaxeerd, is de prijs gebaseerd op prijspeil 2013. Daarmee werd ook een eventuele waardedaling als gevolg van de discussie over de toekomst van het dorp buiten beschouwing gelaten in de waardebeoordeling en meegenomen in de regeling. Het gaat daarbij om een zuivere waardebeoordeling van wat de woning in 2013 in Moerdijk waard was.

Taxatiewijze

Voor de werking van de regeling was een goede waardering van de woningen nodig. Een te hoge waardering leidt tot niet doelmatig gebruik van de regeling (geeft bewoners een prikkel om de woning te verkopen) en een te lage waardering biedt geen vertrouwen (regeling lost voor de bewoners niets op). Daarom worden er taxaties uitgevoerd. Voor de aangepaste Moerdijkregeling 2025 geldt dit nog steeds. Deze taxaties worden door gemeente Moerdijk niet voor andere doeleinden dan voor de Moerdijkregeling gebruikt. De taxaties worden conform het opgestelde format taxatierapport uitgevoerd.

Door middel van een vergelijkingsmethode (ook bekend als comparatieve methode) wordt de marktwaarde¹ per 01-01-2013 getaxeerd op basis van een vergelijk met historische transacties in het referentiegebied. Alleen transacties in de periode rond 01-01-2013 zijn hierbij bruikbaar. Daarbij wordt rekening gehouden met alle waardebeoordelende aspecten van elke woning. Bij de waardebeoordeling wordt uitgegaan van een vrije en onbelaste levering, vrij van huur, pacht of andere gebruiksbeperkingen en in de staat zoals het object zich ten tijde van de taxatieopname bevindt. Als referentiegebied voor de taxatie dienen de kernen binnen Noord-Brabant (exclusief het buitengebied). Het referentiegebied moet groot genoeg zijn om voldoende transacties van vergelijkbare objecten te hebben om tot significante/betrouwbare resultaten (per woningtype) te komen. Doordat elke kern wordt gekenmerkt door andere eigenschappen die invloed hebben op de waarde van een woning (zoals voorzieningenniveau, bereikbaarheid, etc.), kan een woning in de ene kern een andere waarde vertegenwoordigen dan deze zelfde woning in een andere kern. De taxateur houdt hiermee rekening bij zijn taxatie.

Wie taxeert

Er is, in overleg met de bewoners, een poule van gecertificeerde taxateurs gevormd. Door middel van een gezamenlijk geselecteerde poule van taxateurs wordt de onafhankelijkheid van de taxateurs voor zowel de gemeente als de woningeigenaar geborgd.

Deze poule van taxateurs heeft gezamenlijk, voorafgaand aan het uitvoeren van de taxaties, bepaald wat reguliere en redelijke bandbreedtes zijn op de waardebeoordelende onderdelen van de taxatie (eenheidsprijzen). De taxateurs taxeren de woningen vervolgens naar eigen inzicht en kunde. Wanneer zij een woning taxeren buiten de bandbreedte van deze eenheidsprijzen, dient gemotiveerd te worden waarom is afgeweken.

De gemeente is formeel (juridisch) opdrachtgever van de taxatie, omdat de gemeente de taxatie betaalt. In praktische zin stuurt de bewoner de taxateur aan, doordat hij/zij de taxateur kiest, met hem/haar een bezichtiging in plant en het verdere contact met de taxateur onderhoudt. Zowel de bewoner als de gemeente (en ook alleen maar bewoner en gemeente) ontvangen het taxatierapport en gaan, evenals de taxateurs, vertrouwelijk met deze gegevens om. Deze werkwijze is in 2025 onveranderd.

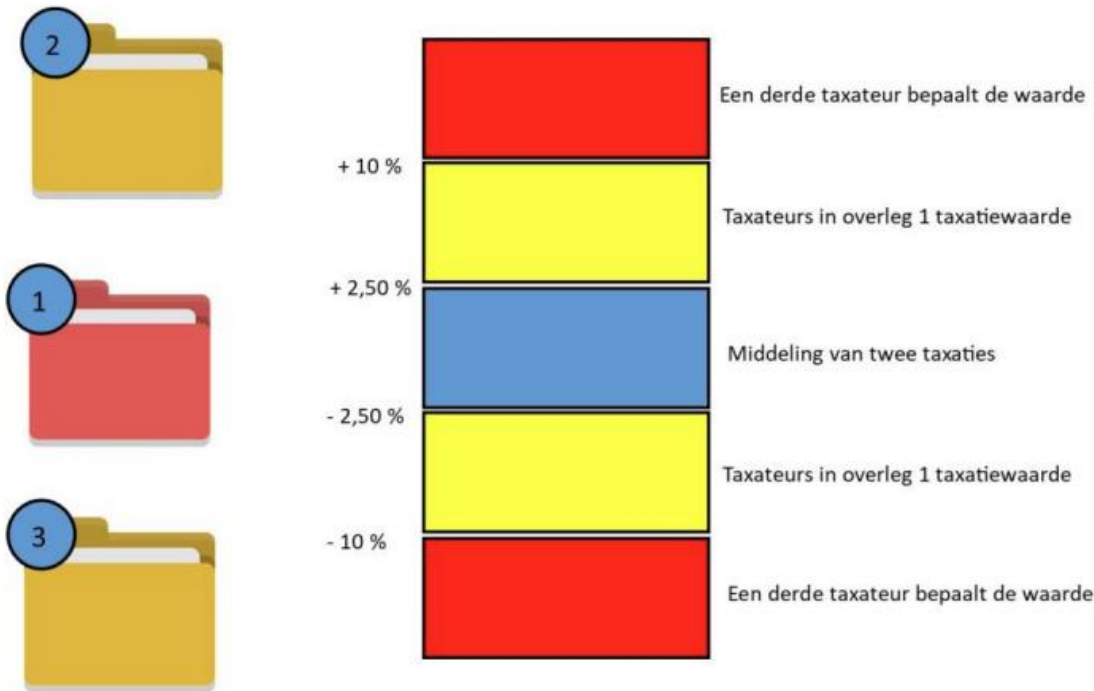
Mogelijkheid tot second opinion: mocht een bewoner zich niet kunnen vinden in de uitkomst van de taxatie, dan heeft hij/zij de mogelijkheid om een second opinion te laten uitvoeren door een andere taxateur uit de poule van taxateurs. De bewoner kan dit aangeven bij de gemeente door middel van een aanvraagformulier, waarna hij/zij een tweede taxateur kan benaderen.

Na het beschikbaar komen van de second opinion, maakt de gemeente het verschil tussen de taxaties inzichtelijk en neemt afhankelijk van het verschil, vervolgstappen. Afhankelijk van de uitkomst van deze second opinion zijn de kosten van de second opinion voor de bewoner of de gemeente en wordt, afhankelijk van de eventuele verschillen tussen de taxaties, namelijk een definitieve waarde bepaald. Dit is weergegeven in onderstaand schema.

¹ Onder marktwaarde wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Let op!: De taxatiewaarde kan als gevolg van de second opinion zowel naar boven als naar beneden worden bijgesteld.

Bij een verschil tussen de taxaties van meer dan 10% dient een derde taxateur, mede op basis van de eerste twee taxaties, tot een eigen taxatie te komen. De bewoner mag deze taxateur kiezen uit de poule. De taxatie van deze derde taxateur is bindend. De kosten van deze derde taxateur zijn voor de gemeente.

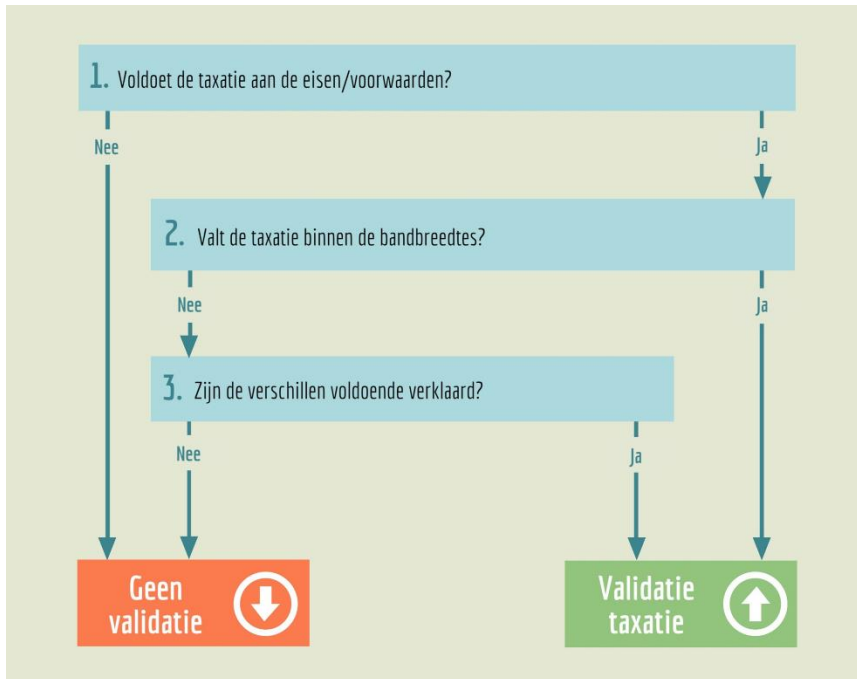


Validatie van taxaties

Het taxatieproces is een aangelegenheid tussen bewoner en taxateur. De gemeente ontvangt wel alle taxatierapporten, ook indien sprake is van een second opinion. Dit is van belang om te bepalen wie (gemeente of bewoner) de second opinion dient te betalen en in de aansturing in de vervolgstappen wanneer er een second opinion is uitgevoerd (bijvoorbeeld de twee taxateurs gezamenlijk de waarde te laten bepalen). De bewoner bepaalt echter of hij de taxatie(s) indient bij de gemeente ten behoeve van de Moerdijkregeling. In het kader van kwaliteitsborging worden de door de bewoner ingediende taxatierapporten vervolgens door de gemeente gevalideerd.

- Stap 1 in het validatieproces is een toets op de compleetheit van het taxatierapport. Voldoet de taxatie aan alle eisen en voorwaarden zoals opgenomen in het format taxatierapport. Enkel volledige taxatierapporten kunnen worden gevalideerd.
- Valt de waardering (op basis van eenheidsprijzen) binnen de vooraf door taxateurs bepaalde reguliere en redelijke bandbreedtes. Als dat het geval is, dan wordt het rapport gevalideerd.
- Als dat niet het geval is, dan kan het rapport enkel gevalideerd worden als hiervoor in het taxatierapport voldoende onderbouwing is opgenomen die verklaart waarom is afgeweken van de bandbreedtes. Als de onderbouwing ontoereikend is, wordt het rapport niet gevalideerd.

Het validatieproces is in onderstaand schema weergegeven.



Als het rapport wordt gevalideerd door de gemeente, dan wordt daarmee de taxatiewaarde vastgesteld voor de Moerdijkregeling. Als het rapport niet kan worden gevalideerd, dan dient de bewoner het taxatierapport aan te laten vullen door de taxateur en vervolgens kan hij het aangepaste taxatierapport opnieuw indienen. Het aangepaste taxatierapport doorloopt dan opnieuw het validatieproces. Als ook het aangepaste taxatierapport niet gevalideerd kan worden, dan wordt op kosten van de gemeente een nieuwe taxatie uitgevoerd door een andere taxateur uit de poule. De validatie heeft als gevolg dat de bewoner pas enige tijd (indicatie twee weken) na indienen van het taxatierapport 'akkoord' heeft vanuit de gemeente.

Het aantal niet gevalideerde taxatierapporten wordt gemonitord door de gemeente. Als blijkt dat eenzelfde taxateur driemaal een taxatierapport heeft opgesteld dat niet gevalideerd kan worden, dan zal deze taxateur niet langer deel uitmaken van de poule van taxateurs.

Planning taxaties

Voor nieuwbouwwoningen (of vergelijkbare situaties), die worden gerealiseerd na ingang van de regeling, wordt (indien gewenst) bij oplevering van de woning door een taxateur de marktwaarde op dat moment bepaald en wordt de waarde vanaf dat moment met de lokale/regionale waardeontwikkeling geïndexeerd. In afwijking van bestaande woningen wordt de woning dus niet getaxeerd op prijspeil 1-1-2013. Voor deze woningen kan een situatie ontstaan, waarbij er sprake is van staatsteun aan een onderneming (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar). In geval er sprake is van staatsteun, zal de Moerdijkregeling niet van toepassing zijn op deze woningen.

2.3 Eigenaar wil verhuizen en biedt woning aan

Wanneer een woningeigenaar wil verhuizen, mag hij/zij de woning zelf eerst te koop zetten en proberen de woning via de reguliere weg te verkopen. Daarmee wordt, waar mogelijk, de reguliere woningmarkt zoveel mogelijk intact gehouden. Lukt het een woningeigenaar niet om de woning te verkopen tegen voor hem reëel geachte condities of wil de woningeigenaar gelijk de woning aanbieden aan de gemeente, dan kan hij/zij zich melden bij de gemeente. Dit kan tot uiterlijk 1 december van ieder jaar.

Ten minste eenmaal per jaar en uiterlijk 1 december van dat jaar is er sprake van een mogelijk koopmoment van woningen door de gemeente. Het aantal woningen dat de gemeente jaarlijks koopt is echter gemaximeerd. Bij meer aanmeldingen vindt er een selectieproces plaats. Dit is omschreven in hoofdstuk 3.

2.4 Vaststellen koopprijs van woning door gemeente

Na aanmelding door de woningeigenaar en na de eventuele selectie wordt de koopprijs van de woning die de gemeente bereid is te betalen, vastgesteld.

De geboden koopprijs wordt als volgt bepaald:

- 95% van de getaxeerde marktwaarde van de woning op 1-1-2013.
- Bijstelling op basis van tussentijdse investeringen van de inwoner of achterstallig onderhoud (wordt ook getaxeerd op prijspeil 1-1-2013).
- Bijstelling met prijsontwikkeling in de gemeente Moerdijk vanaf 1-1-2013 tot het verkoopmoment.
- Reguliere vergoeding voor verkoopkosten wordt in mindering gebracht.

95% van getaxeerde waarde

De Moerdijkregeling is bedoeld als een vangnet voor bewoners en is geen compensatieregeling voor eventuele geleden schade. Daarom wordt niet de volledige getaxeerde waarde van de woning gegarandeerd. De Moerdijkregeling garandeert 95% van de getaxeerde waarde van de woning en biedt zekerheid over de verkoopmogelijkheid van de woning tegen deze waarde.

Inspectie van de woning en eventueel bijstellen garantiewaarde

Door middel van een inspectie van de woning wordt bepaald of de woningeigenaar de woning na de taxatiedatum voldoende heeft onderhouden en of de bewoner eventuele ingrepen aan de woning heeft gepleegd die van invloed zijn op de waarde van de woning. De taxateur waardeert deze afwijkingen en zijn bindend voor zowel bewoner als gemeente. Er vindt dus geen volledige taxatie plaats. Deze bijstelling (zowel positief als negatief) wordt voor 100% meegenomen in de bepaling van de verkoopprijs en niet voor het garantiepercentage van 95%.

De gemeente laat deze inspectie in principe pas vanaf twee jaar na de taxatiedatum uitvoeren, omdat er binnen twee jaar logischerwijs geen achterstallig onderhoud optreedt. Indien de bewoner zelf een inspectie verlangt (bijvoorbeeld als er in deze periode waarde-vermeerderende investeringen zijn gedaan) dan is dit mogelijk. Voorafgaand aan de feitelijke levering van de woning vindt wel een regulier oplevermoment plaats.

Waardeontwikkeling referentiegebied

De getaxeerde waarde wordt vanaf 01-01-2013 tot het verkoopmoment bijgesteld voor de waardeontwikkeling in Noord-Brabant. Dit betekent dat de waarde zowel naar beneden als naar boven kan worden bijgesteld, wanneer de woningwaarden in Noord-Brabant dalen of stijgen.

De index die wordt gehanteerd voor de waardeontwikkeling zijn de cijfers van het Kadaster die elk half jaar (per 1 januari en per 1 juli) worden gepubliceerd voor Noord-Brabant en waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen vijf woningtypes:

- appartement
- tussenwoning
- hoekwoning
- twee-onder-een-kap woning
- vrijstaande woning

Deze index (per 1 januari en per 1 juli) wordt per half jaar bijgesteld en gepubliceerd op een centrale locatie bijvoorbeeld de internetpagina van gemeente Moerdijk: <https://www.moerdijk.nl/moerdijkregeling>

Vergoeding verkoopkosten

Door het verkopen van de woning aan de gemeente hoeft de bewoner geen verkoopkosten te maken (zoals een verkoopmakelaar). De gemeente neemt feitelijk deze kosten over, omdat zij de woning gaat verkopen. Daarom wordt hiervoor op de verkoopprijs een vergoeding ingehouden.

De hoogte van deze vaste vergoeding is afhankelijk van de waarde van de woning:

- woningen met een waarde tot € 300.000,-- (marktwaarde p.p. 1-1-2013): € 1.010,--
- woningen met een waarde hoger dan € 300.000,-- (marktwaarde p.p. 1-1-2013): € 1.549,--

Deze vergoedingen zijn prijspeil 01-01-2025 en worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).

Voorbeeldberekening

In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening opgenomen van de wijze waarop de verkoopprijs wordt bepaald, in dit voorbeeld een vrijstaande woning.

Voorbeeldberekening: Bepaling koopprijs woning op 1-1-2026				
Taxatie				
Stap 1	Taxatie	Prijspeil	1-1-2013	€ 320.000
Inspectie				
Stap 2	Garantie Moerdijkregeling		*	95%
	Inspectie in 2026			
	Uitkomst inspectie van de woning	1-1-2013	+	€ 20.000
				€ 20.000
	Garantie: Taxatie + Inspectie	Prijspeil	1-1-2013	€ 324.000
Waardeontwikkeling				
Stap 3	van 1-1-2013 tot laatste stand indexcijfers	1-1-2026	*	187,40%
				€ 607.176
	Garantiewaarde	Prijspeil	1-1-2026	€ 607.176
Makelaarscourtage				
Stap 4	Vaste Makelaarscourtage			
	Taxatie (1-1-2013) tot € 300.000	2025		€ -1.010
	Taxatie (1-1-2013) boven € 300.000	2025		€ -1.549
				€ -1.549
	Koopprijs	prijspeil	1-1-2026	€ 605.956

2.5 Keuze voor verkoop aan regeling

De bewoner beslist op basis van de aangeboden koopprijs door de gemeente of hij/zij de woning aan de gemeente wil verkopen tegen deze koopprijs. Voorwaarde hierbij is wel dat de woningeigenaar eerst een NEN_keuring laat uitvoeren. Als de eigenaar dit nalaat zal de gemeente dit laten uitvoeren, op kosten van de eigenaar. Indien de bewoner het bod van de gemeente afwijst, kan hij/zij voor een periode van vijf jaar geen aanspraak meer maken op de regeling.

Wanneer de woningeigenaar gebruik wil maken van het bod van de gemeente wordt een koopcontract gesloten. Voorwaarde hierbij is wel dat de woningeigenaar eerst een NEN-keuring laat uitvoeren. Als de eigenaar dit nalaat zal de gemeente dit laten uitvoeren, op kosten van de eigenaar. Dit koopcontract betreft de verkoop van de woning, met een uitgestelde levering van 6 maanden. Dit is de reguliere gemiddelde verkooptijd van een woning, die een bewoner normaal ook zou hebben. Deze periode wordt door de gemeente gebruikt om de woning te koop te zetten en zo mogelijk de woning te verkopen.

De bewoner krijgt een vaste, gegarandeerde verkoopprijs die in een koopovereenkomst wordt vastgelegd. Hierdoor heeft de bewoner geen prikkel meer om de woning tegen een zo hoog mogelijke waarde te verkopen. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente zelf de verkoop ter hand neemt. Bij verkoop in deze periode is het prijsverschil tussen verkoopprijs en garantiewaarde voor de gemeente (zowel positief als negatief). Deze tussentijdse verkoop heeft daarmee geen effect op de koopprijs tussen gemeente en bewoner. De woningeigenaar krijgt altijd de met de gemeente overeengekomen koopprijs. De woningeigenaar zal moeten meewerken aan de verkoop van de woning door de gemeente. Dit kan betekenen dat bezichtigingen van de woning kunnen plaatsvinden, waar de bewoner zijn medewerking aan moet verlenen.

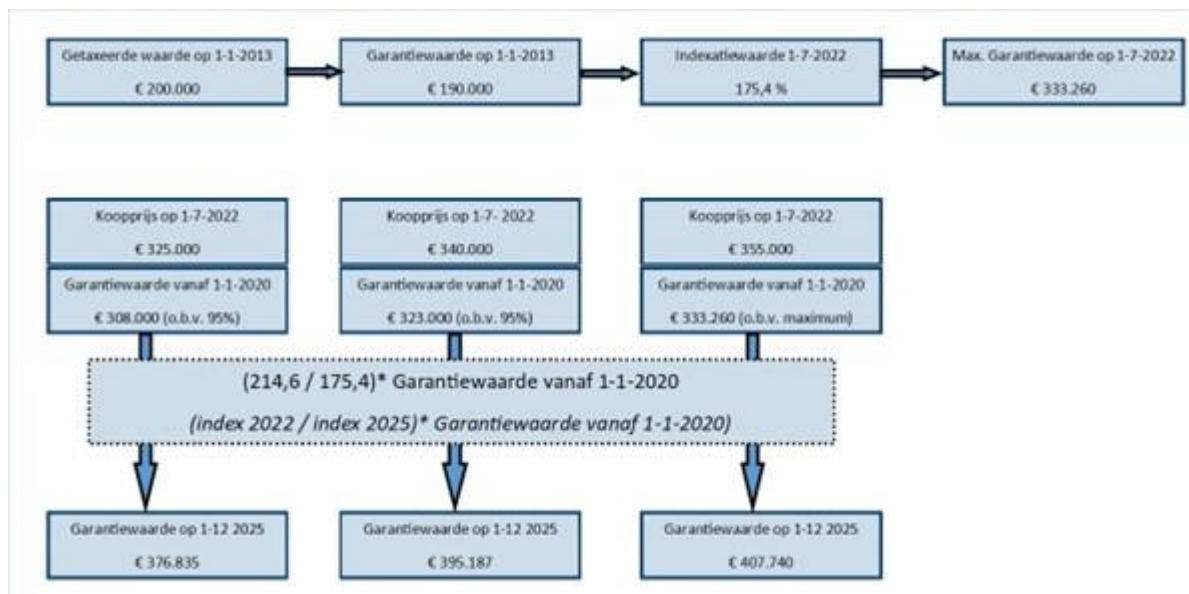
2.6 Moerdijkregeling ook voor kopers van woning

De Moerdijkregeling biedt ook een garantie voor kopers van woningen in Moerdijk. Zowel kopers van een woning via de reguliere particuliere weg, dan wel een woning van de gemeente, kunnen aanspraak maken op de Moerdijkregeling. Voorwaarde is wel dat de woning getaxeerd is conform de voorwaarden van de Moerdijkregeling en het taxatierapport in bezit is van de gemeente. Door de Moerdijkregeling ook te bieden aan kopers van woningen biedt de regeling ook zekerheid aan potentiële kopers en kan daarmee de markt worden gestimuleerd.

Een koper van de woning kan echter pas na drie jaar na de koop van de woning aanspraak maken op de Moerdijkregeling. Wanneer na drie jaar (of later) de woning wordt aangeboden aan de gemeente, is er ten opzichte van de huidige bewoners één verschil. In het bepalen van de koopprijs van de woning (de garantiewaarde) door de gemeente wordt ook gekeken naar de prijs waarvoor de woningeigenaar de woning heeft gekocht. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt of de woning van de gemeente is gekocht of de woning regulier is gekocht (in dat geval dient de koopprijs uit het Kadaster als uitgangspunt). Een koper van de woning krijgt, na het verkrijgen van het eigendom van de woning, de beschikking over de originele taxatie van de woning. Een koper kan via een register dat wordt bijgehouden door de gemeente inzien of een woning wel of niet is getaxeerd in het kader van de regeling.

De garantiewaarde vanaf het moment van koop bedraagt 95% van de koopprijs (transactiebedrag) van de woning, met een maximum van de op het verkoopmoment geldende garantiewaarde (conform de berekening van de Moerdijkregeling).

In onderstaande figuur is de bepaling van de garantiewaarde voor drie varianten (verschillende koopprijzen) weergegeven voor een hoekwoning:



2.7 Exploitatie en verkoop gekochte woningen door gemeente

Na levering van de woning aan de gemeente, bepaalt de gemeente wat de beste vervolgstategie is voor de woning. Dit kan betekenen dat de woning (tijdelijk) wordt verhuurd of dat de woning te koop blijft staan. Deze strategie is ook afhankelijk van het aantal woningen dat de gemeente moet kopen.

3 Toepassingsgebied en aantal woningen per jaar

3.1 Woningen aangemerkt als ‘eigen woning’

De Moerdijkregeling moet een oplossing bieden voor de financiële onzekerheid van inwoners met een eigen woning. Het gaat daarbij in de basis om woningen die ook door de Belastingdienst als “eigen woning” worden aangemerkt.

Dit betekent dat onderstaande objecten wel tot het toepassingsgebied behoren:

- Woningen die op of na 01-01-2013 als ‘eigen woning’ door de fiscus worden aangemerkt. De Moerdijkregeling kan daarmee dus ook betrekking hebben op zogenaamde “tweede woningen” van inwoners, zolang deze woningen door de fiscus als eigen woning worden beschouwd. Een eigenaar van twee woningen kan dus twee keer meedoen met de regeling, waarbij voor iedere woning ‘apart’ aanspraak op de regeling kan worden gedaan.
- Woningen met onlosmakelijk verbonden kleinschalige bedrijvigheid. Het gaat hierbij om woon-/werklocatie met als hoofdfunctie wonen, maar waar het stukje bedrijvigheid onlosmakelijk is verbonden met de hoofdfunctie. Het gehele object valt in dit geval onder de Moerdijkregeling.
- Nieuwbouwwoningen die minimaal 3 jaar bewoond zijn geweest en vallen binnen het toepassingsgebied, zoals weergegeven op de kaart onder 03.02. De garantie is niet van toepassing indien er als gevolg van deze garantie sprake zou zijn van staatssteun.

Onderstaande objecten behoren niet tot het toepassingsgebied:

- vakantiewoningen
- woningen van woningcorporaties (of beleggers)
- woningen die niet vrij van huur kunnen worden geleverd
- bouwkvavels
- bedrijfsmatig vastgoed (als hoofdkarakter)

Indien er twijfel/onduidelijkheid is of er sprake is van onlosmakelijk verbonden kleinschalige bedrijvigheid, wordt door taxateurs een bindend advies uitgebracht. De woning kan daarbij participeren aan de regeling, maar de mate waarin aanverwante opstellen kunnen worden meegenomen is afhankelijk van het al dan niet onlosmakelijk verbonden zijn. Daarbij worden onderstaande criteria als toetsingsgrond gehanteerd, waaraan panden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de Moerdijkregeling:

- Uitgangspunt als het gaat om begrenzing is of een aan een woonpand gekoppeld bedrijf/loods/perceel separaat verkoopbaar is (dus los van het woonobject).
- Dit kan zijn vanwege de technische ondeelbaarheid (bouwkundig verweven) of ondeelbaarheid qua verkoop (er resteert een nagenoeg onverkoopbaar deel dan wel wordt hier grote verkoopschade geleden door de eigenaar)
- Is deelbaarheid mogelijk, dan kan voor het niet woningdeel geen aanspraak worden gemaakt op de Moerdijkregeling. Enkel het woonobject kan worden aangeboden aan de regeling. Indien door deze fysieke deelbaarheid een lagere woningwaarde ontstaat, dan wordt deze gewaardeerd als zijnde geen belemmering van het niet-woning deel (het potentiële nadeel wordt hiermee gecompenseerd).
- Ingeval het niet-woningdeel op basis van bovenstaande criteria ondeelbaar is en daardoor wordt meegenomen in de regeling, dan wordt enkel de objectwaarde vergoed (en dus niet de liquidatie, huurwaarde of bedrijfsverplaatsing).

In geen enkel geval kan als gevolg van de garantie voortvloeiend uit de Moerdijkregeling sprake zijn van staatssteun. Indien er situaties dreigen te ontstaan, waarbij er sprake is van staatssteun, wordt waar nodig de Moerdijkregeling op dit onderdeel bijgesteld.

3.2 Fysiek toepassingsgebied

In onderstaande figuur is het geografische gebied weergegeven van de kern Moerdijk waar de Moerdijkregeling op van toepassing is. Deze zelfde begrenzing is ook van toepassing op (toekomstige) nieuwbouwwoningen die, na 3 jaar te zijn bewoond, ook gebruik kunnen maken van de regeling.



3.3 Aantal woningen per jaar dat gebruik kan maken van regeling

De Moerdijsregeling is een ondersteunende maatregel voor inwoners met een eigen woning om een deel van de onzekerheid over consequenties vanwege Powerport weg te nemen. De regeling is nadrukkelijk een ‘blijf-regeling’ en geen ‘vertrek-regeling’. Mede in het kader daarvan is er sprake van een maximaal aantal woningen dat de gemeente jaarlijks koopt. Dit is tevens gebaseerd op het gemiddeld aantal verhuisbewegingen en om leegstand te voorkomen, indien meer woningen participeren.

Met betrekking tot het aantal woningen dat gebruik kan maken van de regeling geldt het volgende:

- De gemeente koopt maximaal 25 woningen per jaar.
- Wanneer de verkoper een woning van de gemeente koopt in het dorp Moerdijk (die eerder door de gemeente is gekocht in het kader van de Moerdijkregeling), telt deze nieuwe door de gemeente gekochte woning niet mee voor het maximum van 25 voor dat jaar.
- Wanneer de gemeente de woning na tekening van het koopcontract, maar voor de juridische levering (6 maanden periode) verkoopt, telt deze woning niet mee voor het maximum van 25 voor dat jaar.
- Wanneer gedurende een jaar het maximum van 25 woningen is bereikt en er dient zich daarna in dat jaar nog een voorrangseval (zie 0) aan, dan kan deze dat jaar alsnog gebruik maken van de regeling. Wanneer de 25 plekken voor een jaar nog niet benut zijn en er meldt zich een voorrangseval dan telt deze woning regulier mee in het aantal om te komen tot 25 woningen.
- Wanneer het college van B&W op enig moment op basis van een hardheidsclausule besluit om bij urgentie een woning te verwerven, telt deze woning niet mee voor het maximum van 25 woningen voor dat jaar.

In alle gevallen geldt dat wanneer een bewoner na het aanmelden voor verkoop van de woning alsnog besluit niet deel te nemen aan de regeling, er een ‘boete’ wordt opgelegd van vijf jaar uitsluiting van de Moerdijkregeling.

3.4 Voorrangsgeschiedenis

Er is sprake van voorranggevallen bij:

- Een medische indicatie: Er is een medische indicatie met de strekking dat vanwege de medische aandoening van één van de bewoners verhuizen naar een andere woning redelijkerwijs op korte termijn (binnen een jaar) noodzakelijk wordt geacht. De gemeente legt de toetsing van medische gegevens neer bij een onafhankelijke derde.
- Overlijden: Een overlijdensverklaring van de (mede-)eigenaar van de woning met als voorwaarde dat de nabestaande ten tijde van het overlijden ingeschreven stond op hetzelfde adres.

3.5 Selectieproces/loting bij over-inschrijving

Bewoners kunnen zich het hele jaar door aanmelden wanneer zij de woning willen aanbieden aan de gemeente. Minimaal eenmaal per jaar (begin januari) inventariseert de gemeente de aanmeldingen van het afgelopen jaar en is er een moment waarop zij een aanbieding doet tot het kopen van de woning.

Wanneer op dat moment het maximum van 25 woningen niet wordt bereikt, kunnen de aanmeldingen op dat moment gebruik maken van de Moerdijkregeling en wordt de koopprijs bepaald (na een eventuele inspectie). Wanneer het maximumaantal te kopen woningen niet is bereikt in een jaar zal er op 1 juli een moment zijn waarop de gemeente aanmeldingen (die dan in de eerste maanden van dat jaar zijn gedaan) inventariseert en een aanbieding doet tot het kopen van de woning.

Bij over-inschrijving wordt de volgorde bepaald op basis van loting. Deze volgorde blijft ook gelden voor de volgende jaren. Zolang er nog sprake is van een wachtlijst, vindt jaarlijks voor de nieuwe aanmeldingen ook een loting plaats, waarna deze aanmeldingen op lotingsvolgorde onderaan de wachtlijst worden toegevoegd. Ieder jaar kunnen bij een wachtlijst in januari van het nieuwe jaar de eerste 25 woningen op de wachtlijst gebruik maken van de Moerdijkregeling.

Wanneer een bewoner zich heeft aangemeld om de woning te verkopen, maar als gevolg van overinschrijving op de wachtlijst is geplaatst, kan hij/zij zich na drie jaar op de wachtlijst te hebben gestaan 'boetevrij' afmelden voor de Moerdijkregeling. Indien hij/zij zich voor die tijd afmeldt voor de regeling, kan hij/zij vijf jaar lang geen aanspraak meer maken op de Moerdijkregeling. Wanneer in die periode van twee jaar de woningeigenaar aan de beurt is en geen gebruik maakt van het aanbod van de gemeente, kan hij/zij ook vijf jaar lang geen aanspraak meer maken op de Moerdijkregeling.

Zolang een bewoner op de wachtlijst staat, kan hij/zij wel proberen de woning zelf te verkopen. Indien dit lukt, vervalt zijn plek op de wachtlijst. De koper van de woning kan regulier pas na drie jaar bewoning gebruik maken van de Moerdijkregeling.

4 Overige uitgangspunten/randvoorwaarden

4.1 Misbruik

Bij constatering van moedwillig misbruik van de Moerdijkregeling kan de gemeente woningeigenaren uitsluiten van de Moerdijkregeling.

4.2 Evaluatie

Elk voorjaar, of zoveel eerder als partijen (of één van de partijen) dat wenselijk vinden, vindt een evaluatiemoment plaats, opdat de uitkomsten en eventuele bijstelling in het zogenaamde BO Leefomgeving tussen Rijk en regio kunnen worden besproken. Het doel van deze evaluatie is het toetsen van de werking van de regeling op de gestelde doelen van de regeling, alsook het monitoren van de financiële dekking. Steeds vanuit het gezamenlijk besef dat de gemaakte afspraken over de werking van de regeling aanpassingen behoeven als de regeling niet voldoet aan de gestelde doelen. Onderdeel van de evaluatie is ook het beoordelen van de ontwikkelingen en impact van de Powerportopgave en of deze ontwikkelingen aanleiding geven tot andere, nieuwe regelingen of maatregelen. Tot dat moment blijft de voorliggende regeling van kracht.

De volgende partijen participeren aan de (periodieke) evaluatie:

- corporaties
- bewonersvertegenwoordiging
- gemeente

Colofon

Auteur

Lucas C. Aben

Fotografie

Niet van toepassing

Uitgave

Oktober 2025

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Moerdijk.