

Aan: Stuurgroep Powerport regio Moerdijk
Van: 
Onderwerp: **Noodzakelijke aanpassing Moerdijkregeling**
Datum: 25 november 2025

Inleiding

Zoals aangegeven in de boltekst vraagt het onderwerp Moerdijkregeling nog nadere uitwerking. Om recht te doen aan een menselijke aanpak en in te spelen op de behoeften en casuïstiek die inmiddels in beeld is bij de gemeente wordt het volgende voorgesteld.

Verhoog de aankoopwaarde naar 100%

De huidige regeling van 95% is niet passend bij een menselijke aanpak.

1. Voorgesteld wordt om deze per onmiddellijke ingang te verhogen naar 100%, zodat de mensen die gebruik maken van de regeling op 1 december hiervan kunnen profiteren. Bij een principebesluit over de zoekrichting voor uitbreiding dient dit percentage te worden verhoogd naar 105%.

Stop met verkopen

Op basis van de huidige regeling worden woningen na aankoop doorverkocht. Het is niet langer wenselijk om dit te doen. Woningen zullen met zeer grote afslag moeten worden verkocht (Brinkgroep schat in 50% afslag). Bij definitieve keuze voor oost zullen deze woningen opnieuw moeten worden aangekocht tegen de onteigeningswaarde. Dit levert zeer grote speculatiewinst op en hiermee zeer hoge én onnodige kosten voor de samenwerking.

2. Voorgesteld wordt om de woningen NIET door te verkopen maar een construct op te zetten voor verhuur van de woning als flexwoning.
3. Voorgesteld wordt om opdracht te verlenen om een construct uit te werken t.b.v. verhuur als flexwoning t.b.v. een doelgroep die bijdraagt aan instandhouding van de leefbaarheid (mensen met kinderen die gebruik maken van de school en de verenigingen)
4. Tevens wordt voorgesteld om desgewenst inwoners langer te laten wonen in de aan de Moerdijkregeling verkochte woning. Dit kan tegen een instandhoudingsvergoeding. Er is veel behoefte bij gebruikers van de regeling aan een dergelijke constructie. Het voordeel is tweezijdig: mensen kunnen goed afstemmen op het moment van de oplevering van de nieuwe woning en we voorkomen leegstand.

Schaf de termijn van 6 maanden tot overdracht af

De huidige Moerdijkregeling stelt verplicht dat de woning eerst 6 maanden in de openbare verkoop moet, voordat transport bij de notaris plaatsvindt. Betaling vindt hierdoor ook pas na 6 maanden plaats. Gebruikers van de Moerdijkregeling ondervinden hierdoor zeer grote financiële problemen bij de financiering van hun nieuwe woning. Die moeten ze namelijk wel gelijk betalen. Zeker in deze oververhitte markt.

5. Voorgesteld wordt om de verplichte termijn van 6 maanden te laten vallen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een sterke wens van inwoners die gebruik maken of willen maken van de regeling.

Vergoed misgelopen opbrengsten van inwoners

Er is casuïstiek dat inwoners hun huis te koop hebben aangeboden, een bod hebben ontvangen of voorlopige koopovereenkomst hebben gesloten die zijn ingetrokken vanwege de huidige situatie. Bij verkoop aan de moerdijkregeling is sprake van een aantoonbaar lagere verkoopwaarde.

6. Voorstel: indien de biedingen en de koopovereenkomst kunnen worden aangetoond, worden de gedeelde inkomsten vergoed door de samenwerking.

Vergoed extra gemaakte kosten van inwoners

Er is diverse casuïstiek dat inwoners kosten hebben gemaakt die zij niet gemaakt zouden hebben als er geen onzekerheid was over het verdwijnen van het dorp. Het gaat hierbij om:

- extra kosten voor financieel advies omdat de verkoper van de nieuw aan te kopen woning elders niet meer wilde instemmen met ontbindende voorwaarden voor financiering/ af wilden van de reeds gemaakte ontbindende voorwaarden.
- Kosten die inwoners gemaakt hebben om hun woning te koop te zetten voor 11 november 2025, waarbij de woning vervolgens vanwege onverkoopbaarheid weer uit de openbare verkoop is gehaald t.b.v. aanmelding moerdijkregeling.
- Verhuiskosten voor huurders die willen vertrekken.

7. Voorgesteld wordt om deze extra kosten te vergoeden.

Vergelijkbare regeling voor zuid-oost

Ongelijkheid tussen inwoners in de zoekgebieden zuid-oost en oost is niet uitlegbaar en moet worden voorkomen.

8. Voorstel: Zonder principebesluit voor zoekrichting oost dient met terugwerkende kracht tot 1 december 2025 een vergelijkbare regeling voor zoekgebied zuid-oost te worden ingericht.

Neem in nieuw op te stellen regeling ook dekking van bijkomstige kosten mee

9. Voorgesteld wordt bij de nog op te stellen regeling gekoppeld aan het principebesluit over de zoekrichting ook alle onkosten, zoals verhuis- en inrichtingskosten, makelaarskosten en overdrachtsbelasting mee te nemen.