

Oplegnotitie Verkenning Moerdijkregeling

Van: Kernteam Ontwerptafel Powerport
Aan: Kopgroep Ontwerptafel Powerport
Datum: Kopgroep 28 maart 2025

Inleiding

Conform opdracht van de kopgroep van 13 december 2024 heeft Brinkgroep een verkenning uitgevoerd onder partners van de huidige Moerdijkregeling en partners van de Ontwerptafel Powerport. Uitkomst van de verkenning treft u aan in bijlage 1.

Brink constateert dat:

1. Er breed draagvlak is voor het tijdelijk herstellen van de vangnetfunctie van de bestaande Moerdijkregeling door herstel indexatie totdat er duidelijkheid is over de definitieve situatie.
2. Partijen kijken verschillend naar de bekostiging hiervan.
3. Er op dit moment geen breed draagvlak voor een vergelijkbare regeling in een andere kernen.

Het kernteam constateert dat:

Er drie vraagstukken voorliggen:

- a) Bekostiging herstel indexering Moerdijkregeling
- b) Timing herstel indexering Moerdijkregeling
- c) Dorp Moerdijk versus een regeling voor andere kernen in de Powerport regio Moerdijk

Bekostiging

Het bekostigingsvraagstuk valt uiteen in een verantwoordelijkheidsvraagstuk (wie betaalt de rekening) en een financieringsvraagstuk (wie schiet voor?)

- De gemeente Moerdijk kijkt voor financiering naar het rijk omdat de huidige onrust en negatieve impact op de woningwaarde wordt veroorzaakt door de nationale opgaven. De gemeente Moerdijk is wel bereid om mee te denken in een constructie van voorfinanciering zodat de vangnetfunctie snel in praktijk kan worden gebracht.
- De provincie kijkt voor financiering vooral naar het rijk. Bereidheid tot voorfinanciering is nog onbekend.
- Standaard rijksbeleid is om niet te anticiperen op schaduwwerking van toekomstige besluiten en alleen de wettelijke verantwoordelijkheid te nemen. In de rijks-positiebepaling die ter voorbereiding op het BOL wordt opgesteld wordt uitgegaan van deze wettelijke verantwoordelijkheid, tenzij er argumenten zijn om hier van af te wijken.

- Argumentatie om af te wijken is drie ledig:

1. Voorkomen van grote maatschappelijke onrust omdat dit zowel vervolgtraject van de ontwerptafel als de projectprocedure POM kan ondermijnen.
2. Herstel Moerdijkregeling is voor gemeente Moerdijk voorwaarde om tot een gezamenlijk BOL besluit te komen dat afwijkt van de in de Omgevingsvisie verankerde positiebepaling (alles binnen de hekken).

Timing

In dorp Moerdijk is sinds 20125 de Moerdijkregeling operationeel. De regeling was ontwikkeld om het vertrouwen in verkoopbaarheid van woningen te herstellen na jarenlange discussies over leefbaarheid en bestaansrecht. Ter herinnering: uitbreidingslocatie Zevenbergschen Hoek (600 ha, niet door gegaan), Logistiek Park Moerdijk (225 ha, nu in realisatie) en de reservering Roode Vaart (90 ha) en de brand bij Chemiepack. De regeling was flankerend beleid bij de Havenstrategie waarin expliciet werd ingezet op balans tussen People, Planet en profit en het leefbaarheidspakket Moerdijk Meer Mogelijk dat concrete gebiedsinvesteringen in de leefbaarheid bevatte. In 2022 is conform afspraak bij de start van de regeling de indexering losgelaten. Het vertrouwen in de woningmarkt was hersteld. Door het loslaten van de indexatie verliest de regeling zijn vangnetfunctie. De regeling zelf loopt door tot 2030. Het wekt wrevel en achterdocht bij inwoners dat de indexering in 2022 is gestopt. Vlak voordat in 2023 de nationale opgave bekend werd.

Brink constateert dat alle betrokkenen in meer of mindere mate onderkennen dat er vanuit Powerport nu al impact bestaat op de woningmarkt. Het BOL besluit maakt deze impact meer manifest. Alle betrokkenen bepleiten rust op de woningmarkt.

Gezien de historie, de impact op waardeverlies dat nu al bestaat en door het BOL-besluit verder versterkt zal worden is het van belang de indexering, gekoppeld aan het BOL besluit te herstellen. Het gaat om een tijdelijke maatregel. Afhankelijk van de uitkomst van de volgende fase (het ontwikkelperspectief) en de bijbehorende afspraken, zal een nieuwe regeling moeten worden ontwikkeld. Dit kan een blijf of een vertrekregeling zijn.

Dorp Moerdijk versus een regeling voor andere kernen

De impact op de woningmarkt is het grootst op dorp Moerdijk omdat deze kern als enige in haar voortbestaan wordt bedreigt. Bij de andere kernen is in potentie sprake van overlast, niet van onzekerheid over bestaansrecht.

In Moerdijk is sprake van een bestaande regeling die door omstandigheden niet meer werkt. Dit is in de andere kernen niet het geval.

Voorgesteld besluit:

- 1) Herstel indexactie huidige moerdijkregeling incl. afspraken over bekostiging en financiering maakt onderdeel uit van Het BOL besluit.

- 2) Uitwerking vindt plaats onder regie van de onafhankelijk procesregisseur  door de meest betrokken overheden KGG, VRO, Provincie en gemeente Moerdijk. Havenbedrijf en inwoners worden betrokken.
- 3) Brink wordt waar nodig betrokken om tot een praktisch uitvoerbaar voorstel te komen.
- 4) Besluitvorming over omvorming van de huidige regeling voor toepasbaarheid op lange termijn (blijf- of vertrekregeling) of het invoeren van vergelijkbare vangnetregelingen in andere kernen ^W maakt onderdeel uit van besluitvorming over het ontwikkelperspectief en het bijbehorende afsprakenkader.

