

POWERPORT MOERDIJK

Contourenanalyse

19-11-2025

VERTROUWELIJK

BRINK

DISCLAIMER

Dit document is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor interne verkenning. Het mag niet worden gedeeld of verspreid buiten de organisatie of met derden.

Alle in dit document opgenomen bedragen en aannames zijn uitsluitend bedoeld als indicatieve berekeningen op basis van grove uitgangspunten. Deze informatie dient ter verkenning van de mogelijke scenario's en varianten en geeft geen volledig of definitief beeld van enige kosten, besluiten en/of consequenties.

TWEE GEBIEDEN

ÉÉN DATASET

2 sporen:

- Data van gehele contour (blauw én rood) verzamelen, koppelen en verrijken
 - Daarna filteren o.b.v. gestelde contour (andere contouren zijn dus ook mogelijk)
- Specifieke 'rekenregels' op basis van type perceel/vastgoed om te komen tot waardering op regelniveau

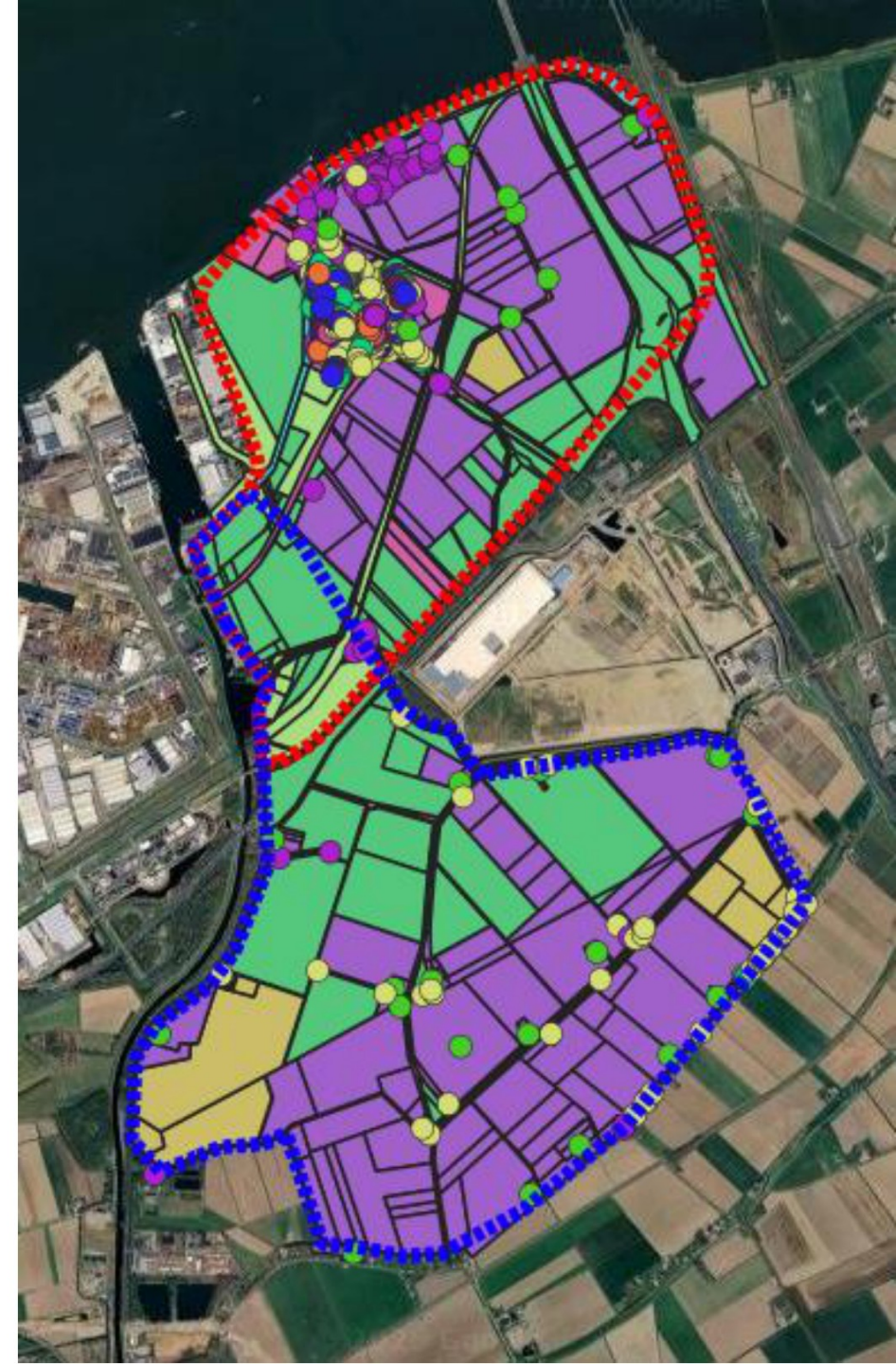


DATA

VERZAMELING EN VERRIJKING

- Geodata:
 - Kadastrale informatie percelen – 1.349
 - Data op VBO-niveau (verblijfsobject*) - 697
- Aangevuld met:
 - Data eigenaren in contouren
 - WOZ-data gemeente Moerdijk
 - Data uit meest recente Moerdijkregeling
 - Objectdata (laag dieper dan VBO's)
- Verwerkt in complete gecombineerde dataset op perceelniveau en op VBO-niveau

**Definitie: een functioneel zelfstandige, afsluitbare eenheid binnen een gebouw, zoals een woning, winkel of kantoor.*

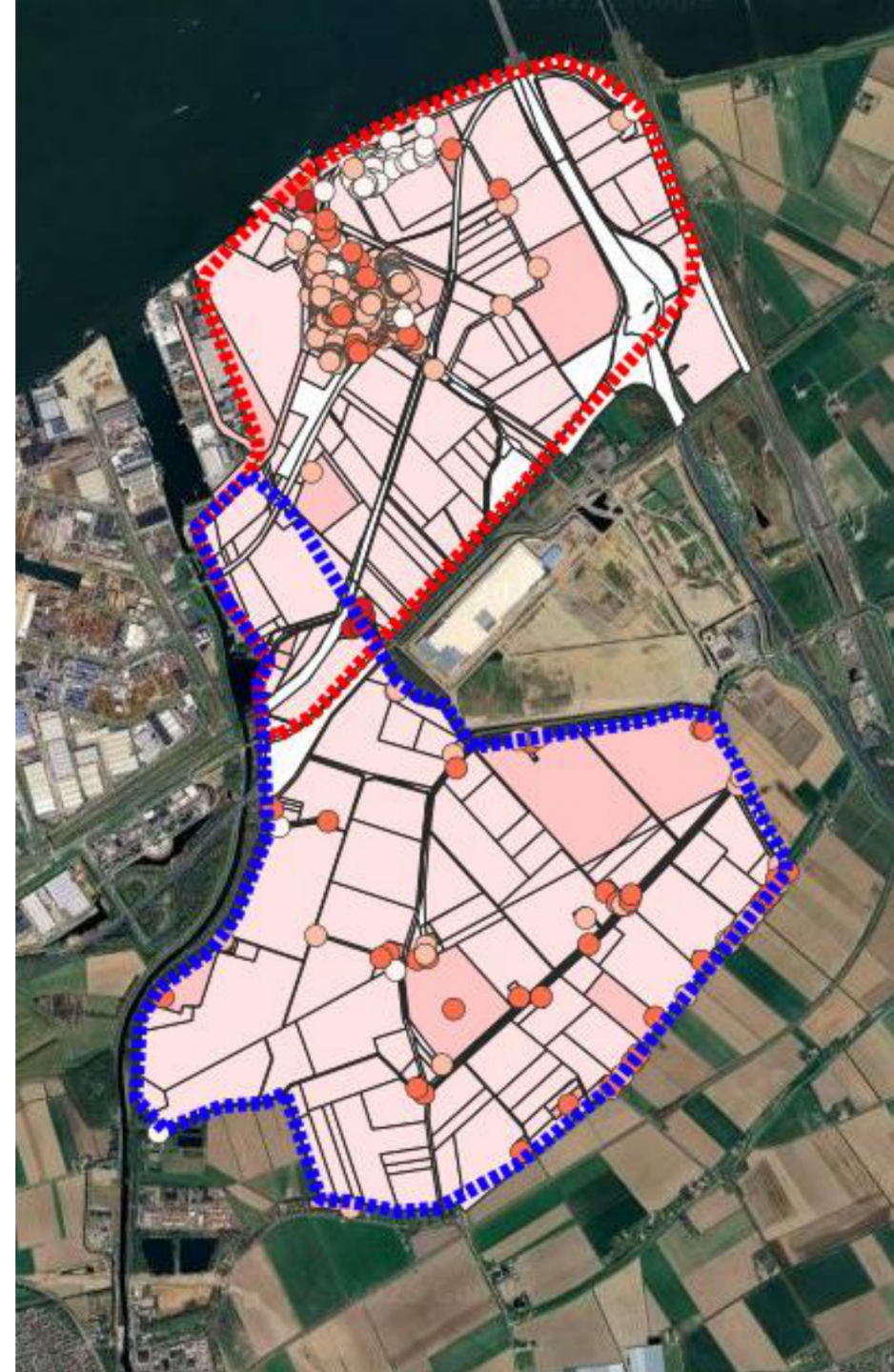


AANPAK

UITGANGSPUNTEN

Doel: indicatie kosten voor gehele contour

- Basis: de kavel met opstallen
- Waardering is in de basis in huidige staat met bereidwillige koper en verkoper
- Modelmatige waardering: dus géén taxatie.
- Daarna aanvullende kosten:
 - Gedwongen verkoop (onteigening)
 - Meetrekeffect extra gronden vanwege bedrijfsbeëindiging



WAT NEMEN WE NIET MEE?

- Rentekosten over aankopen
- Planschade/nadeelcompensatie
- Saneringskosten, archeologie
- Plankosten ontwikkeling
- Proceskosten
- Alle niet direct aan het vastgoed gerelateerde kosten
 - Bijv. compensatie bedrijfsbeëindiging, 'omrijden'

PERCELEN

AANPAK

- 1.349 percelen (1.023/389)
- Onderscheid in bebouwd/onbebouwd perceel (koppeling VBO's aan objecten)
 - Onbebouwd perceel waarderen tegen vaste prijs per m² o.b.v. bestemming
 - Bebouwd perceel opsplitsen in deel dat gekoppeld is aan VBO en 'overig'.
 - Uitgangspunt: eerste 800 m² behoren toe aan een VBO op het perceel, de overige oppervlakte wordt gewaardeerd per m² o.b.v. bestemming
- Ook letten op overige percelen van dezelfde eigenaar buiten contour (maatwerk)
- Specifiek voor blauwe contour: kosten voor doortrekking Moerdijkregeling buiten de contour

PERCELEN

UITGANGSPUNTEN

- 'Afkappunt' voor percelen met VBO's op 800-1.000 m²
 - Alle oppervlakte boven deze grenzen wordt gewaardeerd als (overig) 'perceel'
- Waardering voor >90% bepaald door 3 bestemmingen:
 - Agrarisch (74%)
 - Groen (8%)
 - Verkeer (9%)

Percelen		Min.	Max.
Afkappunt woning/overig perceel		1.000	800 m ²
Waardering (rest)perceel o.b.v. bestemming			
Agrarisch	73,65%	€ 10	€ 15 /m ²
Agrarisch met waarden	0,00%	€ 20	€ 30 /m ²
Bedrijf	0,51%	€ 25	€ 35 /m ²
Bedrijventerrein	1,88%	€ 35	€ 45 /m ²
Bos	0,00%	€ 4	€ 7 /m ²
Centrum	0,00%	€ 45	€ 55 /m ²
Cultuur en ontspanning	0,00%	€ 15	€ 25 /m ²
Detailhandel	0,00%	€ 45	€ 55 /m ²
Dienstverlening	0,00%	€ 25	€ 35 /m ²
Gemengd	0,00%	€ 25	€ 35 /m ²
Groen	8,36%	€ 5	€ 10 /m ²
Horeca	0,09%	€ 35	€ 45 /m ²
Infrastructuur	0,00%	€ 4	€ 7 /m ²
Kantoor	0,02%	€ 30	€ 40 /m ²
Maatschappelijk	0,15%	€ 15	€ 25 /m ²
Natuur	0,99%	€ 3	€ 6 /m ²
Recreatie	0,96%	€ 5	€ 15 /m ²
Sport	0,36%	€ 5	€ 15 /m ²
Tuin	0,16%	€ 5	€ 15 /m ²
Verkeer	9,27%	€ 4	€ 7 /m ²
Ontspanning en vermaak	0,00%	€ 10	€ 20 /m ²
Water	1,48%	€ 5	€ 10 /m ²
Wonen	2,12%	€ 25	€ 35 /m ²
Woongebied	0,00%	€ 20	€ 30 /m ²
Overig	0,00%	€ 5	€ 15 /m ²

VBO'S

AANPAK

- 697 VBO's binnen de beide contouren (697/623/68)
- Onderscheid naar typen vastgoed:
 - Woningen (558/490/68)
 - Kantoren (3/3/0)
 - Industrie (18/15/4)
 - Logies (2/2/0)
 - Overig (61/58/7)
 - Special: vakantiepark (55/55/0)

WONINGEN

AANPAK

- Veel kennis van Moerdijkregeling. Die is gebruikt als basis voor de waardering.
 - Woningen in de regeling (290):
 - Correctie van 5% van garantiewaarde naar marktwaarde
 - Correctie van prijspeil 1-1-2025 naar 1-1-2026 (à 6%)
 - Uitgangspunt vergoeding: vergelijkbare woning (type/oppervlakte) in regio West-Brabant
 - Correctie o.b.v. WOZ/NVM-data naar gemeente- en regioniveau
 - Woningen zonder data/niet deelgenomen aan regeling (268):
 - Waardering o.b.v. gemiddelde m²-prijs per type in regeling (260)
 - Als ook type ontbreekt een vaste prijs per m² GO (8)
 - 49 boerderijen (o.b.v. omschrijving)

WONINGEN

UITGANGSPUNTEN

- Waardering altijd o.b.v. Moerdijkregeling (recent onderzocht op marktconformiteit)
- Correctie MR (1-1-2025) en WOZ (1-1-2023) naar 1-1-2026
- Analyse per type voor opslag van WOZ-waarde Moerdijk naar gemiddelde WOZ-waarde in regio West-Brabant West (excl. Moerdijk).
- Opslag agrarisch/overig: 0% bij gebrek aan concrete of relevante data.

Wonen		Min.	Max.
Waarderingsgrondslag		Regeling	Regeling
Marktwaaarde won. zonder data	8	€ 3.800	€ 4.200 m² GO
Marktwaaarde agrarische objecten	49	1,8	1,5 x WOZ-waarde

Index Moerdijkregeling 2023-2025 + 2026						
	1-1-2023	1-1-2025	2025	1-1-2026		WOZ
Tussenwoning	181,1	201,2	6,0%	213,272	1,06	1,18
Hoekwoning	183,1	203,4	6,0%	215,604	1,06	1,18
Tweekapper	178	192,8	6,0%	204,368	1,06	1,15
Vrijstaand	171,8	179,2	6,0%	189,952	1,06	1,11
Appartement	179,8	195,7	6,0%	207,442	1,06	1,15
Agrarisch*	171,8	179,2	6,0%	189,952	1,06	1,11
Overig**	178,8	194,5	6,0%	206,1276	1,06	1,15
*= vrijstaand WOZ						
**= gemiddelde alle cat.						

Type	Opslag o.b.v. WOZ gemeente	Opslag naar regio WB-W	Hanteren
Tussenwoning	17%	3%	20%
Hoekwoning	11%	9%	20%
Tweekapper	27%	-2%	25%
Vrijstaand	21%	4%	25%
Appartement	5%	5%	10%
Agrarisch	0%	0%	0%
Overig	0%	0%	0%

OVERIGE FUNCTIES

AANPAK

- Voor alle overige functies (kantoren/industrie/logies/overig):
 - WOZ-waarde leidend, maar met correcties:
 - Correctie WOZ-waarde (pp. 1-1-2023) naar 1-1-2026
 - Opslag WOZ-waarde naar marktwaaarde
 - VBO's zonder data tegen vaste (gemiddelde) prijs per m² GO

OVERIG

UITGANGSPUNTEN

- Bandbreedte voor alle aannames (min/max) o.b.v. marktonderzoek functies.

Industrie		Min.	Max.
Marktwaaarde zonder data	5	€ 1.100	€ 1.300 m² GO
Opslag WOZ naar MW	13	1,30	1,50 Factor t.o.v. WOZ-waarde
Index WOZ 2023-2026		1,15	1,20
Kantoor		Min.	Max.
Marktwaaarde zonder data	-	€ 1.800	€ 2.200 m² GO
Opslag WOZ naar MW	3	1,15	1,25 Factor t.o.v. WOZ-waarde
Index WOZ 2023-2026		1,15	1,20
Logies		Min.	Max.
Marktwaaarde zonder data	1	€ 2.300	€ 2.700 m² GO
Opslag WOZ naar MW	1	1,20	1,35 Factor t.o.v. WOZ-waarde
Index WOZ 2023-2026		1,15	1,20
Overig		Min.	Max.
Marktwaaarde zonder data	27	€ 1.400	€ 1.600 m² GO
Opslag WOZ naar MW	34	1,15	1,20 Factor t.o.v. WOZ-waarde
Index WOZ 2023-2026		1,15	1,20

VAKANTIEPARK

RESORT WATERWHEELDE

- 71 percelen, 90.400 m²
 - Momenteel 193 VBO's, maar:
 - Grootste deel vakantiepark nog niet bebouwd (oostelijke percelen)
 - (Ontwikkel)potentie locatie is daarmee groot, ca. 400 woningen, 30% bebouwing
 - *Gewaardeerd o.b.v. onbenut potentieel*
 - *Marktwaaarde huidige woningen+grond*
 - *Residuele grondwaarde niet benutte ontwikkelpotentie*
 - *Teruggebracht tot €700 tot €900 /m² voor gehele vakantiepark, excl. onteigeningskosten*
- 



BRINK

ONTEIGENING

AANPAK

- Bij onteigening uitgangspunten voor volledige schadeloosstelling, bestaande uit verschillende elementen:
 - Vervangingswaarde
 - Nieuw-voor-oud-correctie
 - Verplaatsing/verhuizing
 - Herinrichting
 - Winst-/omzetederving
 - Overdrachtsbelasting
 - Afslag WvG
 - Adviseurs
- Alleen procedure bij private eigenaren, niet bij bestemming groen, wegen, natuur, etc.

ONTEIGENING

UITGANGSPUNTEN

- Vervangingswaarde
 - Gelijk aan waarde grond + opstallen → geen extra kosten
- Nieuw-voor-oud-correctie
 - Correctie/meerwaarde is voor huidige eigenaar, niet onteigenende partij → geen extra kosten
- Verplaatsing/verhuizing
 - Prijs per m² perceel, vaste prijs per woning. (Nog) geen onderscheid huur/koop.
- Herinrichting
 - Perceel/terrein/omgeving
 - Kosten afhankelijk van functie, uitgedrukt in bedrag per m² perceel

ONTEIGENING

UITGANGSPUNTEN

- Winst-/omzetderving
 - Kengetal: % van WOZ-waarde
 - Voor agrarische functies: bedrag per ha. aan winstderving
- Overdrachtsbelasting
 - 2,0% of 10,4% afhankelijk van eigenaar
 - Kleine afslag voor woningen a.g.v. vrijstellingen in min-scenario
- Afslag WvG
 - Geen concurrentie bij onderhandelingen onder WvG-wetgeving
- Adviseurs
 - Vast percentage over alle voorgaande kosten

ONTEIGENING

UITGANGSPUNTEN

Onteigeningsproces		Min.	Max.
Nieuw-voor-oud-correctie		0%	0% waarde opstallen
Verplaatsing/verhuizing			
Agrarisch	1.383.152	€ 10	€ 15 /m² perc
Wonen	393*	€ 15.000	€ 15.000 per woning
Industrie	116.310	€ 10	€ 15 /m² perc
Kantoor	10.404	€ 10	€ 15 /m² perc
Logies	31.421	€ 10	€ 15 /m² perc
Overig	155.238	€ 10	€ 15 /m² perc
Herinrichting			
Geen VBO		€ 5	€ 10 /m² perc
Agrarisch		€ 7	€ 9 /m² perc
Wonen		€ 25	€ 35 /m² perc
Industrie		€ 20	€ 30 /m² perc
Kantoor		€ 20	€ 30 /m² perc
Logies		€ 25	€ 35 /m² perc
Overig		€ 15	€ 25 /m² perc
Winst-/omzetzendering			
Agrarisch		€ 1.500	€ 3.000 /ha
Industrie		40%	60% WOZ-waarde
Kantoor		40%	60% WOZ-waarde
Overig		40%	60% WOZ-waarde
Overdrachtsbelasting			
Wonen		1,6%	2,0%
Overig		10,4%	10,4%
Adviseurs			
% van totale kosten		5%	7% van totale kosten
Afslag bij gevestigde WVG	489	4%	0% van totale kosten

INDIRECTE IMPACT OMGEVING

MOERDIJKREGELING EN ANDERE KERNEN

Rekenkundige uitgangspunten

- Alleen reëel bij keuze voor **blauwe contour**
- Moerdijk: aangepaste Moerdijkregeling (met herstelde index), maar dan voor alle woningen (ook huur)
- Overige kernen ook effect, specifiek (deel van) Zevenbergen, Zevenbergschen Hoek en Langeweg
 - Een vergelijkbare regeling is een mogelijkheid voor deze kernen
 - Mogelijk weinig animo, want bewoners krijgen 'slechts' 95% van de getaxeerde waarde
 - Naar verwachting alleen interessant daar waar getaxeerde waarde hoger ligt dan daadwerkelijke marktwaarde (taxatie kan afwijken)
 - Of als impact blauwe contour >5% waardedaling teweeg brengt
 - Met name te verwachten bij duurdere/bijzondere objecten

INDIRECTE IMPACT OMGEVING

MOERDIJKREGELING EN ANDERE KERNEN

Rekenkundige uitgangspunten

- Nu uitgewerkt conform Moerdijkregeling (95% van marktwaarde), maar aandachtspunten:
 - Correctie voor duurdere woningen lijkt logisch, om te voorkomen dat deze overmatig gebruik maken van de regeling
 - Geen rekening gehouden met huidige cap van 25 woningen per jaar
 - Iedereen kan altijd gebruik maken van de regeling
- Aanpak laat impact zien bij type 'Moerdijkregeling' voor alle kernen

INDIRECTE IMPACT OMGEVING

MOERDIJKREGELING EN ANDERE KERNEN

Aanpak en rekenkundige uitgangspunten

- Moerdijk: volledige vergoeding schadeloosstelling o.b.v. berekeningen rode contour (ca. 120%)
- Overige kernen: 95% garantiewaarde (gelijk aan huidige Moerdijkregeling)
- O.b.v. WOZ-data doorvertaling naar marktwaarde gehele kern
 - Indexatie van 1-1-2024 naar 1-1-2026
 - Correctie van WOZ-waarde naar marktwaarde 15%
- Looptijd 10 jaar
- Aannee over gebruik van de regeling in 10 jaar (Moerdijk 95%, overige kernen 10% van voorraad)
- Aannee over de 'afslag' tussen aan- en verkoopprijs die per transactie wordt gerealiseerd (Moerdijk 50%, overige kernen 5%)
- Vaste kosten regeling €75.000 per jaar + €2.500 per transactie
- Overige kosten per transactie (taxatie, makelaar, etc.): €15.000 per transactie

BRINK

INDIRECTE IMPACT OMGEVING

MOERDIJKREGELING EN ANDERE KERNEN

Impact (nieuwe) regelingen	Zevenbergen		Zevenbergschen Hoek		Langeweg		Moerdijk	Totaal
Kosten regeling	€	2.570.000	€	940.000	€	840.000	€ 2.050.000	€ 6.000.000
Transactiekosten	€	10.900.000	€	1.150.000	€	510.000	€ 7.790.000	€ 20.000.000
Afslag transacties	€	20.360.000	€	2.120.000	€	1.030.000	€ 155.290.000	€ 179.000.000
Totaal	€	34.000.000	€	4.000.000	€	2.000.000	€ 165.000.000	€ 205.000.000

Moerdijk		% dat gebruik maakt van regeling					
		5%		25%		50%	
% afslag per woning	0%	€	1.000.000	€	3.000.000	€	6.000.000
	10%	€	3.000.000	€	11.000.000	€	22.000.000
	20%	€	5.000.000	€	19.000.000	€	38.000.000
	30%	€	6.000.000	€	28.000.000	€	55.000.000
	40%	€	8.000.000	€	36.000.000	€	71.000.000
	50%	€	9.000.000	€	44.000.000	€	87.000.000
	60%	€	11.000.000	€	52.000.000	€	104.000.000
	70%	€	13.000.000	€	60.000.000	€	120.000.000
		75%		95%			
		€	8.000.000	€	32.000.000	€	41.000.000
		€	57.000.000	€	72.000.000	€	103.000.000
		€	81.000.000	€	106.000.000	€	134.000.000
		€	131.000.000	€	165.000.000	€	196.000.000
		€	180.000.000	€	227.000.000	€	227.000.000

Overige kernen			% dat gebruik maakt van regeling								
			0%	5%	10%	15%	20%				
% afslag per woning	0%	€	2.000.000	€	9.000.000	€	16.000.000	€	24.000.000	€	31.000.000
	5%	€	2.000.000	€	21.000.000	€	40.000.000	€	60.000.000	€	78.000.000
	10%	€	2.000.000	€	33.000.000	€	63.000.000	€	95.000.000	€	125.000.000
	15%	€	2.000.000	€	45.000.000	€	87.000.000	€	130.000.000	€	172.000.000
	20%	€	2.000.000	€	56.000.000	€	110.000.000	€	165.000.000	€	219.000.000
	25%	€	2.000.000	€	68.000.000	€	134.000.000	€	201.000.000	€	266.000.000
	30%	€	2.000.000	€	80.000.000	€	157.000.000	€	236.000.000	€	313.000.000
	35%	€	2.000.000	€	92.000.000	€	181.000.000	€	271.000.000	€	360.000.000

Impact

- Uitgangspunt partijen bij **blauwe contour**: dorp Moerdijk blijft bestaan. Impact op waarde woningen onbekend (rekenkundig ingeschat op 50%).
- Uitdrukkelijk geen voorstel om te hanteren voor nieuwe regeling, puur t.b.v. rekenexercitie.
- Betreft een onzeker en (financieel) impactvol onderdeel van de doorrekening. Afhankelijk van inschattingen en te maken keuzes.
- Daarom gevoeligheid in beeld gebracht. Tabellen laten de impact zien van andere percentages gebruik en afslag.
- In de doorrekening is een bandbreedte van €180 tot €220 miljoen gehanteerd.

‘LEEFBAARHEIDSFONDS’

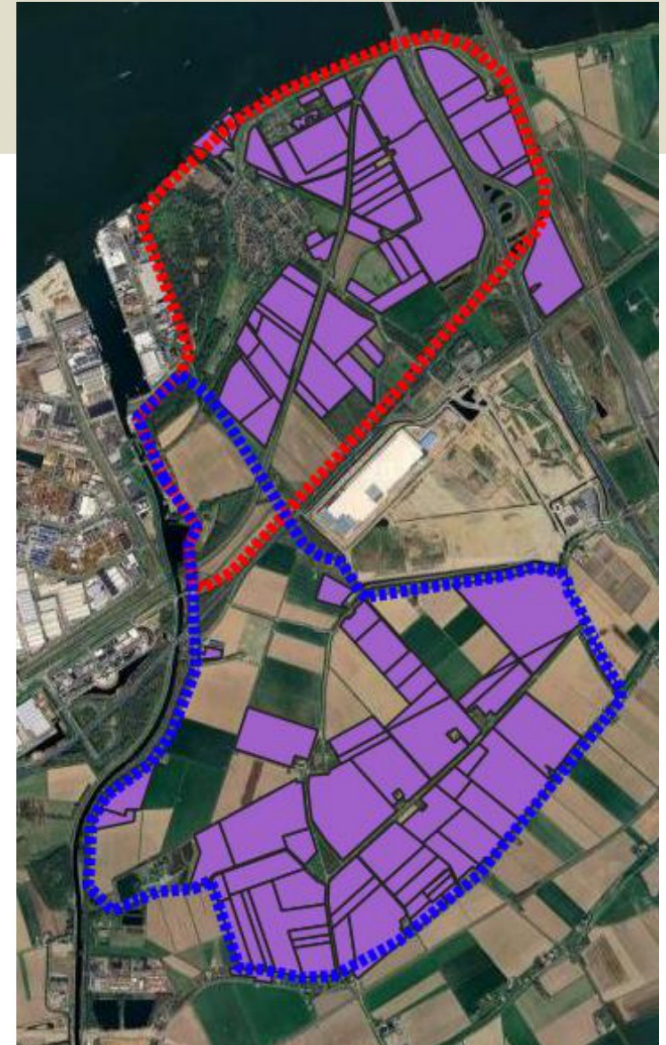
IN PLAATS VAN MOERDIJKREGELING

- Uitgangspunt: Moerdijk zo lang mogelijk leefbaar én bewoonbaar houden **bij keuze rode contour**
 - ‘Leefbaarheidsfonds’ waar vanuit dit wordt geborgd
 - Taak die i.c.m. vertrek-/verhuisregeling Moerdijk op vele manieren ingevuld kan worden
 - ‘Leefbaarheidsbeheer’ van alle woningen in Moerdijk
 - Sloopkosten (als geheel ‘blok’ vertrokken is?)
 - Organisatiekosten
 - Beveiliging
 - Beheer
 - Onderhoud
 - ...
- Uitgangspunt: ca. €4 tot €6 miljoen per jaar voor 10 jaar in beide scenario’s
 - Bandbreedte van €40 tot €60 miljoen

PERCELEN BUITEN CONTOUR

ANALYSE PER EIGENAAR

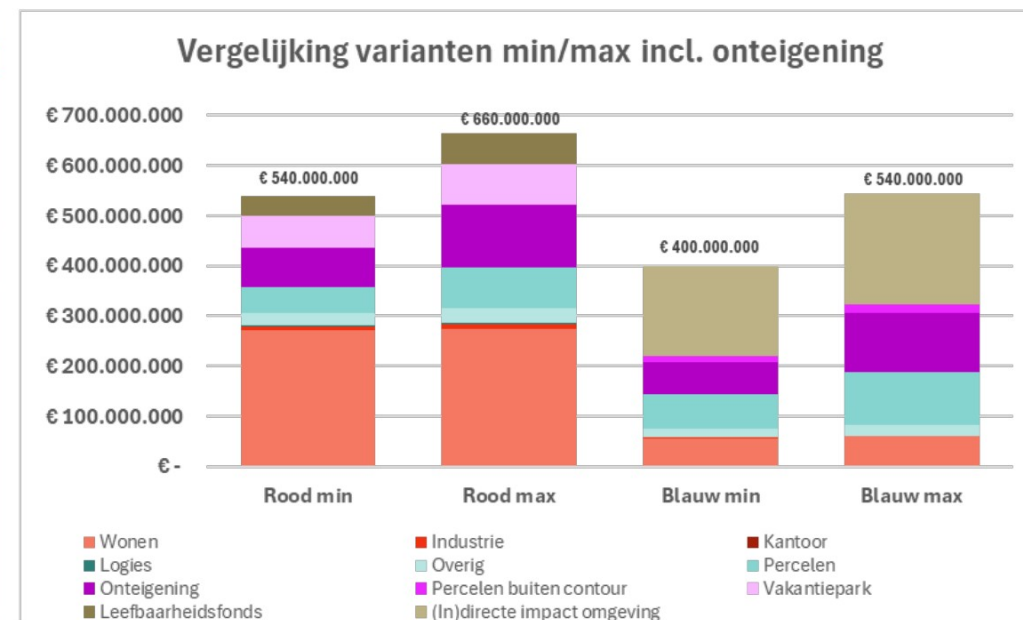
- Alle percelen van particuliere eigenaren $\geq 8.000 \text{ m}^2$
 - 102 percelen, 36 unieke eigenaren
 - Alle percelen per eigenaar in/rondom Moerdijk opgezocht
- Verwerving
 - Als $\geq 30\%$ (max) of $\geq 50\%$ (min) van opp. nodig is, wordt geheel verworven
 - Prijs van €10 (min) tot €15 (max) per m^2
 - Opslag voor onteigeningskosten van 67% (gemiddelde van overige agrarische percelen)
- **Rood:** 2 eigenaren, ca. 5.000 m^2 , 3 percelen
- **Blauw:** 8-11 eigenaren met $680.000\text{-}1.280.000 \text{ m}^2$ buiten contour. 20-32 percelen



VOORLOPIGE RESULTATEN

O.B.V. HUIDIGE UITGANGSPUNTEN

Resultaten	#	Min	Max	#	Min	Max
RODE CONTOUR				BLAUWE CONTOUR		
Wonen	490	€ 272.000.000	€ 274.600.000	68	€ 56.100.000	€ 60.000.000
Industrie	15	€ 7.000.000	€ 8.800.000	3	€ 900.000	€ 1.200.000
Kantoor	3	€ 1.300.000	€ 1.400.000	0	€ -	€ -
Logies	2	€ 600.000	€ 700.000	0	€ -	€ -
Overig	58	€ 25.800.000	€ 30.200.000	7	€ 17.600.000	€ 21.000.000
Vakantiepark	71	€ 63.300.000	€ 81.400.000	0	€ -	€ -
Percelen	1.023	€ 51.800.000	€ 80.200.000	389	€ 69.000.000	€ 105.100.000
Totaal	1.662	€ 421.800.000	€ 477.300.000	467	€ 143.600.000	€ 187.300.000
Onteigening						
Vervangingswaarde		€ -	€ -		€ -	€ -
Nieuw-voor-oud-correctie		€ -	€ -		€ -	€ -
Verplaatsing/verhuizing		€ 11.100.000	€ 14.100.000		€ 11.800.000	€ 17.300.000
Herinrichting		€ 26.400.000	€ 46.900.000		€ 36.000.000	€ 65.700.000
Winst-/omzetdering		€ 800.000	€ 1.400.000		€ 500.000	€ 1.100.000
Overdrachtsbelasting		€ 20.100.000	€ 25.900.000		€ 11.100.000	€ 15.400.000
Afslag WVG		€ -4.100.000	€ -		€ -4.900.000	€ -
Adviseurs		€ 23.600.000	€ 38.400.000		€ 10.000.000	€ 19.600.000
Totaal onteigening		€ 77.900.000	€ 126.700.000		€ 64.500.000	€ 119.100.000
'Leefbaarheidsfonds'						
(In)directe impact omgeving		€ 40.000.000	€ 60.000.000		€ -	€ -
Percelen buiten contour		€ 100.000	€ 100.000		€ 11.300.000	€ 17.000.000
Bandbreedte						
Zonder onteigening		€ 460.000.000	€ 540.000.000		€ 330.000.000	€ 420.000.000
Mét onteigening		€ 540.000.000	€ 660.000.000		€ 400.000.000	€ 540.000.000



BRINK