

Terugkoppeling BO Moerdijkregeling 2 oktober 2025

Aanwezigen: [redacted] (VRO), [redacted] (KGG), [redacted] (provincie Noord-Brabant), [redacted] (Gemeente Moerdijk).

Voorzitter: [redacted] (provincie Noord-Brabant)

Dit verslag, met agendapunt 'terugkoppeling BO Moerdijkregeling' is toegevoegd aan de agenda. Hoewel de aanvankelijke aanleiding van het overleg, namelijk de Moerdijkregeling, niet alle stuurgroepleden aangaat, is hetgeen hier bestuurlijk besproken werd wel relevant voor de stuurgroep. Er was geen besluit geagendeerd, maar op inhoud heeft men van gedachten gewisseld. Om deze reden wordt dit agendapunt ter tafel gebracht in de stuurgroep om nu ook in breder verband dit gesprek te voeren en de juiste acties hierop te formuleren met elkaar.

Aanleiding overleg Moerdijkregeling

In het BOL van 11 juni is afgesproken om per 1 dec 2025 de indexering op de Moerdijkregeling weer in te voeren om zo gedurende het planvormingstraject toekomstperspectief te bieden aan de inwoners van dorp Moerdijk.

In het BO van 10 juni 2025 hebben rijk, provincie en gemeente Moerdijk afgesproken dat herstel van de indexering in lijn met de bestaande regeling plaatsvindt op basis van de prijsindex Provincie Noord-Brabant. Bij aankoop van een woning door de regeling wordt de getaxeerde waarde (prijspeil 1-1-2013) geïndexeerd. De aankoopwaarde (garantiewaarde) door de regeling bedraagt 95% van deze geïndexeerde taxatiewaarde. Er is afgesproken om een steekproef uit te laten voeren door [redacted] om inzicht te krijgen in of de garantie waarde niet te hoog of laag is.

Deze steekproef is nu afgerond. In het BO Moerdijkregeling van 2 oktober is kennisgenomen van de uitkomst van de steekproef. Doel was te reflecteren op de resultaten en conclusies van de steekproef. Er lag geen besluit voor. De volgende conclusies zijn getrokken op basis van de uitgevoerde steekproef: De geïndexeerde garantiewaarde van een woning uit de moerdijkregeling ligt gemiddeld 10% hoger dan de modelmatig/theoretisch verwachte marktwaarde o.b.v. marktonderzoek. Er is verschil tussen woningtypen.

- De geïndexeerde garantiewaarde van een woning uit de Moerdijkregeling ligt voor een fictieve tussenwoning gemiddeld 6,6 % lager dan elders in West-Brabant (andere woningtypen zijn niet onderzocht).
- Het resultaat van de steekproef geeft geen aanleiding tot wijzigingen van het genomen besluit en de voorgenomen aanpak. Per 1 december wordt regeling aangepast inclusief indexering o.b.v. de Brabantse prijsindex per woningtype.

Terugkoppeling bestuurlijk gesprek 2 oktober over deze conclusies

De conclusie werd gedeeld dat er met uitvoering van de steekproef en de resultaten van de steekproef voldaan is aan wat er voor nu hierin is gevraagd. De indexering kan hiermee hersteld worden. Bestuurders hebben echter ook erkend dat een besluit over een zoekrichting in december om een aanvullende regeling kan vragen. Bestuurders hebben behoefte om meer beeld te krijgen bij het type regeling wat dan nodig is, de kosten van deze regeling en de dekkingsmogelijkheden. In verlengde hiervan is ook verkennend doorgesproken over het belang van incidentele en structurele middelen t.b.v. brede welvaart en leefbaarheid. Bestuurders gaven aan dat het van belang is bij besluitvorming in december zowel duidelijkheid te geven over het 'zoet' als het 'zuur'. Er zijn twee zaken aangegeven die nader verkend zouden kunnen worden in aanloop naar 1 december.

1. Hoe een ander soort regeling dan de Moerdijkregeling er op hoofdlijnen uit zou kunnen zien en kostentechnisch zou kunnen betekenen.
2. Daarnaast is ook ter sprake gekomen om uit te zoeken op hoofdlijnen hoe een financiering van investeringen op leefbaarheid er uit zou kunnen zien. Er is behoefte om inzicht te krijgen in de business case van de gebiedsontwikkeling. Geeft die

ruimte voor bekostiging van een nieuwe regeling of voor afdracht aan een leefbaarheidsfonds. Ook zou het goed zijn om andere varianten te verkennen zoals via de deelnemingen lijn of via reductie van afdracht van OZB.
In het BO Moerdijkregeling heeft men aangegeven dit graag met elkaar uit te zoeken.

Aangezien het de stuurgroep, zeker op dit laatste onderdeel, aan gaat wordt dit in de stuurgroep als agendapunt ingebracht.

Vraag aan stuurgroepleden:

- Kennis te nemen van de terugkoppeling BO Moerdijk;
- Te reflecteren op de twee voorstellen voor verdere verkenning voor besluitvorming op 1 december;
- De opdracht te geven om deze twee voorstellen nader uit te zoeken.