

Te maken afspraken: kan de kopgroep instemmen met het verder uitwerken van de volgende financiële afspraken, in ieder geval voor juni 2026?

1. Verdeelsleutel formeel vaststellen voor de verhoging van de garantiewaarde van 95% tot 100% - Q1 2026 inclusief bekostiging uitvoering Moerdijkregeling in 2026, uitvoeren fiscale toets en effecten WOZ.
2. Definitieve afspraak maken voor welke partij de voorfinanciering doet en welk deel van de financiële risico wordt gedragen door welke partij. Tevens afspraken te maken hoe partijen de Moerdijkregeling met de huidige financier (Havenbedrijf) gaan afwickelen. Vaststelling in stuurgroep juni. De tijd tot juni is nodig vanwege begrotingsbehandelingen bij provincie en Rijk.
3. Verdeelsleutel vaststellen voor begroting 2026: kwartiermaker, programmabureau, onderzoeken consortium & andere aanbestedingen, capaciteit decentrale overheden – Q1 2026. Vaststelling in stuurgroep juni. De tijd tot juni is nodig vanwege begrotingsbehandelingen bij provincie en Rijk.
4. Vervolgafspraken over de Moerdijkregeling na 2026. Wat is de garantiewaarde, de verdeelsleutel en wat zijn de voorwaarden van de regeling? – juni 2026.

Bestaande garantieregeling (Moerdijkregeling):

- De bestaande regeling is een garantieregeling waarbij gemeente voor 95% van de in 2013 getaxeerde en vervolgens geïndexeerde waarde een woning opkoopt. De regeling bestaat sinds 2015 (onrust n.a.v. Havenstrategie, komst Logistiek Park Moerdijk). De indexatie liep initieel door tot 1 januari 2023. De regeling wordt uitgevoerd door gemeente Moerdijk. De gemeente maakt hiervoor uitvoeringskosten.
- Tot 11 juni 2025 werd de regeling gefinancierd door het havenbedrijf, gekoppeld aan de ontwikkelpotentie van het Logistieke Park. Hieronder ligt een afsprakenkader tussen provincie Noord-Brabant, gemeente Moerdijk en havenbedrijf Moerdijk.
- In navolging van afspraken tijdens het BOL van 11 juni 2026 is de regeling aangepast: vanaf 1 december 2025 met terugwerkende kracht naar 11 juni 2025 is de indexering weer terug ingevoerd. Tot er een vastgestelde gebiedsvisie ligt dragen rijk, provincie en gemeente conform de verdeelsleutel 5/9, 3/9, 1/9 de kosten van de regeling. Als het Havenbedrijf een rol krijgt in de uitvoering van die gebiedsvisie wordt onderzocht of kosten van de regeling gedekt kunnen worden vanuit de exploitatie.
- Een nieuwe fiscale toets van de geherindexeerde regeling op belastingwetgeving en eventuele nadelige fiscale risico's voor woningbezitter heeft nog niet plaatsgevonden. Bij instelling van de regeling in 2024 heeft Deloitte deze toetsing gedaan op basis waarvan afspraken zijn gemaakt met de Belastingdienst. Voorgesteld wordt om deze toetsing opnieuw uit te voeren en afspraken met Belastingdienst te herbevestigen/actualiseren.
- De kosten om de regeling 2 jaar uit te voeren (2025 en 2026) zijn gedekt conform verdeelsleutel: rijk 2,6 MLN, provincie, provincie 1,6 MLN en moerdijk 0,5 MLN. Er kunnen maximaal 25 huizen per jaar gebruik maken van de regeling. Indien er meer aanmeldingen zijn wordt er geloot. Huizen die onder de regeling vallen dienen eerst 6 maanden op de markt te koop te worden aangeboden. Pas daarna vindt levering en transport naar de gemeente plaats. Huizen worden door de gemeente weer verkocht aan nieuwe geïnteresseerden tegen de (lagere) marktprijs.
- Er zijn standaard 2 aanmeldmomenten per jaar. Voor 1 december en voor 1 juli.

Afspraak BO Powerport Regio Moerdijk

- De bestaande garantieregeling voor koopwoningen in het dorp Moerdijk wordt doorgezet. De regeling geeft recht op 100% van de getaxeerde en geïndexeerde waarde. Aangekochte woningen zullen worden verkocht waarbij oog is voor de leefbaarheid in het dorp. Rijk en regio maken separaat afspraken over de financiering van de aanpassing van de regeling. De aangepaste regeling zal per 1 juni 2026 in werking treden en zal met terugwerkende kracht gelden voor de mensen die per 1 december 2025 gebruik maken van de regeling.
- Rijk en regio erkennen de impact van onzekerheid in het heden en de toekomst en stellen per 1 december middelen beschikbaar aan de gemeente Moerdijk voor sociaal-maatschappelijke, financiële- en juridische ondersteuning.

Uitwerking onderliggende financiële afspraak garantieregeling:

- De garantieregeling wordt opgehoogd naar 100%, waarbij huidige randvoorwaarden blijven zoals ze zijn. Er kunnen maximaal 25 huizen per jaar van de regeling gebruik maken. Levering en transport van per 1 december 2025 aangemelde woningen vindt 6 maanden later plaats. Vanaf 1 december 2026 kunnen weer maximaal 25 woningen worden aangemeld. Aangekochte

woningen zullen worden verkocht waarbij oog is voor mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid van het dorp en het voorkomen van speculatie.

- De regeling gaat open vanaf 1 juni 2026, met terugwerkende kracht op 1 december 2025.
- Omdat de uitkomst van het BO relevant kan zijn voor wel/niet aanmelden is nu eenmalig besloten de mogelijkheid open te laten om zich tot 31 dec aan te melden, in plaats van tot 1 december. Vooralsnog zijn er voor het aanmeldmoment 1 december 12 woningen aangemeld. Mochten er op 31 december minder dan 25 woningen zijn aangemeld, ontstaat een nieuwe mogelijkheid tot aanmelden voor 1 juli 2026.
- Bij herstel van de indexatie van de Moerdijkregeling in 2025 (na het BO Leefomgeving van 2025) is een verdeelsleutel van 5/9^e Rijk, 3/9^e provincie en 1/9^e gemeente gehanteerd. De verdeelsleutel voor de financiering van de regeling voor 2026 is nog niet vastgesteld door Rijk, provincie en gemeente. Er is nog geen consensus over deze verdeelsleutel. In juni 2026 moeten afspraken worden gemaakt over de precieze verdeelsleutel voor de financiering van de garantieregeling voor 2026 en de periode erna.
- In het BWO van 28 november is besloten vanuit het Rijk éénmalig €17 mln. beschikbaar te stellen als maximaal beschikbaar budget om de garantieregeling voor 2026 met bovenstaande randvoorwaarden en vormgeving te verruimen naar 100% en voor sociaal-maatschappelijke, financiële- en juridische ondersteuning. Dit moet binnen de grenzen van het beschikbare budget voor 2026.
- Bij deze toezegging is uitgegaan van de huidige verdeelsleutel van: 5/9^e Rijk, 3/9^e provincie, 1/9^e gemeente, een totaal benodigd initieel ingeschat maximaal budget van €30 mln. dat als voorfinanciering nodig is. Het Rijk is bereid dit bedrag te gebruiken als eerste dekking voor onderstaand financiële risico voor 2026, vooruitlopen op verder te maken financiële afspraken in juni.
- Provincie Noord-Brabant is bereid om te kijken of zij de voorfinanciering kunnen doen voor de Moerdijkregeling in 2026.
- Provincie Noord-Brabant en gemeente Moerdijk hebben het mandaat om tot een eerder bepaald maximaal bedrag financieel risico te dragen, n.a.v. herstel van de indexatie van de Moerdijkregeling (met garantiewaarde van 95%). Hierover zijn separaat afspraken gemaakt bij het BOL van 11 juni 2025. Het Rijk draagt het risico voor de ophoging van 95% tot 100%.
- Communicatie over voorgenomen besluiten in het kader van Powerport heeft effecten op de woningmarkt in het zoekgebied en leiden reeds tot waardevermindering van onroerend goed met name in en om dorp Moerdijk. Dit heeft gevolgen voor de waardering van dat vastgoed in het kader van de WOZ. De Waarderingskamer is bij de uitvoerder van de WOZ voor de gemeente Moerdijk, de Belasting samenwerking West-Brabant, op de lijn gekomen voor eventuele correctie van WOZ-waarden 2025 e.v. Dit kan leiden tot toenemend, lagere belastingopbrengsten WOZ voor de gemeente. Er moeten hierover financiële afspraken worden gemaakt.

Inschatting financieel risico

- Er kunnen maximaal 25 woningen gebruik maken van de regeling in 2026. De verwachting is dat dit een representatief aantal is voor 2026. In de communicatie volgend op de afspraken gemaakt op 1 december wordt immers duidelijk dat er nog geen besluit is genomen over de toekomst van het dorp Moerdijk, en dat als het besluit is genomen, bewoners nog zo'n 5-10 jaar kunnen blijven wonen in het dorp. De regeling wordt echt ingericht voor die inwoners die door (privé)omstandigheden op korte termijn moeten verhuizen.
- Maximale kosten voor de aankoop van de 25 duurste woningen bedraagt 20,5 mln. Huizen worden niet vastgehouden, maar uitgangspunt is dat ze worden verkocht waarbij oog is voor mogelijke gevolgen voor de leefbaarheid van het dorp en het voorkomen van speculatie. Hier zit een financieel risico bij vanwege afslag (verschil tussen aankoopwaarde vanuit de regeling en opbrengsten uit verkoop).
- In de huidige regeling wordt rekening gehouden met een afslag van 10%. Gezien de recente ontwikkelingen is dit geen realistische verwachting. De marktwaaarde van de 25 duurste woningen is € 20,5 miljoen. Bij een afslag van 20% per huis bedragen de totale kosten € 5,1 miljoen in 2026. Dit is inclusief transactiekosten, beheer, onderhoud en rente. Bij 25% afslag per huis gaat het om € 6,3 miljoen.
- Op basis van de huidige afspraken is er reeds dekking voor € 4,7 miljoen (n.a.v. BOL 2025 voor herindexatie regeling). Dat betekent dat er in dit worst case scenario, uitgaande van 20% afslag per huis, maar een beperkt ongedekt deel is (verschil tussen € 5,1 en € 4,7 miljoen).
- De € 17 mln. is dus voldoende om vooruit te kunnen en de verhoging van de garantiewaarde tot 100%, samen uit te dragen bij het BO Powerport regio Moerdijk en de daaropvolgende communicatie. Het bedrag biedt ook ruimte voor de dekking van de afgesproken sociaal, maatschappelijke en juridische ondersteuning (voorlopige raming € 5 mln.).

- Het is daarbij wel van belang om zo snel mogelijk afspraken te maken over de te hanteren verdeelsleutel voor de regeling van 2026. Het streven van Rijk en regio is om een verdeelsleutel vast te leggen als onderdeel van de uitwerking van de randvoorwaarden en nieuwe financiële afspraken te maken over de toekomst van de regeling voor de zomer 2026 in een bestuurlijk overleg, mits er op dat moment sprake is van een missionair kabinet of anders zo spoedig mogelijk wanneer een missionair kabinet hierover een besluit kan nemen.
- Mocht er voor 31 december veel meer dan 25 aanmeldingen binnenkomen, dan is dat een nieuwe realiteit die in eerste aanleg besproken moet worden in de stuurgroep Powerport regio Moerdijk.

Afspraken over vervolgproces en capaciteit decentrale overheden:

- Om de organisatie te versterken, spreken Rijk en regio af dat er een kwartiermaker wordt aangesteld vanaf januari 2026 die verantwoordelijk wordt voor de organisatie rondom het gebiedsplan (en daarvoor benodigde ruimtelijke invulling van het gebied), inclusief borging van de decentrale uitvoering, de planning, afspraken en overeenkomsten tussen overheden en de bijbehorende aansturing. Ook spreken Rijk en regio af dat een programmabureau wordt opgezet om uitvoering en het proces van het gebiedsplan en de transitiestrategie te begeleiden.
- Rijk en regio erkennen dat de druk op de decentrale overheden toeneemt bij het opstellen van het gebiedsplan en het regelen van goede communicatie en omgevingsmanagement. In Moerdijk en Geertruidenberg is deze druk acuut. Rijk en regio maken uiterlijk in juni 2026 afspraken over de bekostiging van de capaciteit van gemeenten en waar van toepassing het waterschap. Deze afspraken gelden met terugwerkende kracht vanaf 1 december 2025.