MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	2 oktober 2025
Datum raadsbehandeling	23 oktober 2025
Zaaknummer	1805716
Onderwerp	Powerport - Herstel indexering Moerdijkregeling

Voorgesteld besluit

1. Kennis nemen van de afspraak over de Moerdijkregeling die tijdens het “Scope besluit Powerport” op 11 juni 2025 tussen Rijk en regio is gemaakt:

   “Rijk en Regio onderkennen het belang van behoud van toekomstperspectief. Om dit toekomstperspectief gedurende het planvormingstraject te bieden aan de inwoners van dorp Moerdijk wordt vanaf juni 2025 tot en met de vaststelling van de gebiedsvisie de indexering op de Moerdijkregeling weer ingevoerd. De aangepaste regeling gaat uiterlijk per 1 dec 2025 in, met terugwerkende kracht tot 11 juni 2025. Rijk en regio gaan uit van de verdeelsleutel 5/9 Rijk, 3/9 provincie en 1/9 gemeente.”

2. Kennis nemen van de aanvullende afspraak tussen Rijk en regio dat de gemeente Moerdijk als “uitvoerder van de Moerdijkregeling” zorgt voor de aanpassing van de regeling, waarbij de provincie Noord Brabant de voorfinanciering verzorgt;
3. Voor uitvoering van de aangepaste Moerdijkregeling in 2026-2027 in totaal € 525.000 budget beschikbaar te stellen. Dit is 1/9 deel van de geraamde kosten voor uitvoering van de regeling in 2026-2027;
4. De algemene reserve aan te wenden ter dekking van deze kosten.

Publiekssamenvatting

Op 8 mei 2025 heeft de raad besloten over de gemeentelijke inzet voor het scope besluit Powerport regio Moerdijk. Tijdens deze vergadering is unaniem de motie “Herstel Moerdijkregeling” aangenomen, zie bijlage 1. Deze motie is er op gericht om de vangnetfunctie van de Moerdijkregeling te herstellen door indexering opnieuw in te voeren. Het toepassen van indexering is conform afspraak bij de start van de Moerdijkregeling per 1 januari 2023 afgeschaft. Met het opnieuw invoeren van de indexering wordt bij het bepalen van de aankoopwaarde van een woning door de regeling ook weer rekening gehouden met de waardestijging vanaf 1 januari 2023.

Naar aanleiding van de motie is met de raad besproken dat 1) de indexering er sowieso zou moeten komen; 2) inzet is om alle kosten bij het Rijk te beleggen; 3) het college geen garantie kon gegeven dat dit volledig ging lukken. Oftewel, het signaal is afgegeven dat het invoeren van de indexering financiële consequenties zou kunnen hebben.

Op 11 juni hebben Rijk en regio het scope besluit Powerport genomen, zie bijlage 2. Onderdeel van dit besluit was de afspraak tot het opnieuw invoeren van de indexatie op de Moerdijkregeling gedurende het traject tot het vaststellen van een gebiedsvisie. Of en welke regelingen daarna aanvullend nodig zijn, zou uit dit traject moeten blijken. Ten aanzien van de kosten is afgesproken dat het Rijk 5/9 betaalt, de provincie 3/9 en de gemeente 1/9. Op basis van een kostenraming worden de kosten voor de gemeente op € 525.000 geschat voor de periode 2026-2027.

Inleiding
Conform de bestaande regeling kunnen woningen jaarlijks worden aangemeld voor de regeling t/m 30 november. Onderdeel van het scope besluit is dat de aangepaste regeling direct na 30 november operationeel is zodat de aangemelde woningen na het scope besluit van 11 juni 2025 onder de aangepaste regeling vallen.

Dit betekent dat uiterlijk begin november de aangepaste regeling moet zijn vastgesteld door het college. Mensen moeten immers de tijd krijgen om kennis te nemen van de aanpassingen en af te wegen zich wel/niet aan te melden.

Om de aangepaste regeling voor begin november 2025 door het college te laten vaststellen is in oktober besluitvorming nodig over de dekking van het Moerdijkse aandeel in de kosten.

Beoogd effect
Herstel van de vangnetfunctie van de Moerdijkregeling, waardoor inwoners hun woning tegen 95% van de getaxeerde en geïndexeerde waarde kunnen verkopen aan de gemeente. Door het opnieuw invoeren van de indexering gaat de regeling weer als “stootkussen” fungeren. Dit geeft rust en zekerheid, wat bijdraagt aan de leefbaarheid.

Argumenten
2. *De gemeente Moerdijk zorgt voor de aanpassing van de Moerdijkregeling.*
   Op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet is het college bevoegd om te besluiten tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen. De huidige Moerdijkregeling is een beleidsregel die deze bevoegdheid verder uitwerkt en de vaststelling en wijziging van deze regeling is zodoende ook een bevoegdheid van het college van Moerdijk. Aanpassing van de regeling past binnen de financiële kaders van de raad op basis van de unaniem vastgestelde motie, voorzien van de context zoals besproken bij de behandeling in de raad van 8 mei 2025.

3. *Beschikbaar stellen van € 525.000 voor de uitvoering van de regeling in 2026-2027*

3.1 Het was niet haalbaar om alle kosten bij het Rijk of de provincie te beleggen. Een kostenverdeling van 1/9 voor Moerdijk, 3/9 voor de provincie en 5/9 voor het Rijk was het maximaal haalbare.

3.2 De kostenraming is gebaseerd op de jaren 2026-2027. Om Rijk, provincie en gemeente in gelegenheid te stellen een passend bedrag ter dekking in de begroting op te kunnen nemen is een kostencalculatie gemaakt op basis van 2 jaar. De verwachting is dat binnen die periode er een vastgestelde gebiedsvisie ligt, inclusief een daarbij horende nieuwe regelingen voor inwoners die door de plannen geraakt worden/ moeten verhuizen.

3.3 De totale kosten van de regeling zijn voor 2026-2027 geraamd op € 4.700.000. Dit bedrag omvat de uitvoeringskosten en een worst case scenario inschatting van de afslag op woningwaarde. Uitgaande van de kosten-verdeelsleutel van 1/9^{e} deel komt dit neer op een afgerond bedrag van € 525.000 voor de gemeente Moerdijk.

3.4 Indien er onverhoopt meer tijd nodig is om tot een vastgestelde visie te komen of indien er eerder een aanpassing van de regeling nodig is, dan zal er een aangepaste kosteninschatting worden gemaakt. Rijk, provincie en gemeente hebben afgesproken om in het voorjaar 2026 te bekijken hoe de gemaakte kostenraming zich verhoudt tot de praktijk en of de regeling doet wat het moet doen. Mocht het nodig zijn, kan dit aanleiding vormen tot nadere afspraken.

3.5 De huidige Moerdijkregeling is voor rekening van het Havenbedrijf. Dit komt omdat de leefbaarheidsimpact werd veroorzaakt door vaststelling van de Havenstrategie 20230 met hierin de uitbreiding van het haven en industriegebied (LPM) en omdat het Havenbedrijf verantwoordelijk is voor de exploitatie (kosten en opbrengsten). Dat is in het geval van Powerport anders. De leefbaarheidsimpact komt nu door plannen van het Rijk waar het Havenbedrijf (nog) buiten staat. Daarom wordt bij de vaststelling van de aangepaste regeling ook financieel een

streep getrokken. Kosten tot dan zijn voor het Havenbedrijf. De kosten daarna zijn voor Rijk, provincie Noord- Brabant en de gemeente Moerdijk op basis van de afgesproken verdeelsleutel.

Kanttekeningen en risico's

Besluit over zoekrichting voor uitbreiding

De afspraak over de aanpassing van de Moerdijkregeling komt voort uit het scopebesluit Powerport van juni 2025, waarin is afgesproken dat in Moerdijk een grote uitbreidingsopgave ligt voor energie-infrastructuur en industrie. Hiervoor zijn 2 zoekrichtingen benoemd: oost (richting dorp Moerdijk) en zuidoost (over A17/aansluitend op LPM). Er is afgesproken om in december een definitief besluit te nemen over de zoekrichting voor uitbreiding. Dat is bijna zo goed als gelijktijdig met het moment dat de geïndexeerde Moerdijkregeling operationeel wordt. Mocht gekozen worden voor de oostelijke zoekrichting dan is het de vraag of de nu beoogde aanpassing van de regeling afdoende is.

Indien uit planvorming en besluitvorming blijkt dat er geen toekomst is voor het dorp Moerdijk, dan zullen woningen die in bezit zijn van de regeling mogelijk niet worden doorverkocht aan nieuwe inwoners. In de stuurgroep Powerport is het voornemen afgesproken om in dat geval de reeds aangekochte woningen en de hiervoor gemaakte kosten onder te brengen in de business case van de nieuwe gebiedsontwikkeling. Indien uit de planvorming blijkt dat er wel een toekomst blijft voor Moerdijk kan het zijn dat het wenselijk is om de Moerdijkregeling langer te continueren. Hierover zijn nu nog geen afspraken gemaakt. In deze situatie is het van belang om afspraken over de dekking hiervan onderdeel te laten zijn van het totale afsprakenpakket Powerport zodat kosten gedragen worden door Havenbedrijf, provincie en Rijk.

Vanzelfsprekend hangt een besluit over de zoekrichting oost of zuidoost samen met een besluit over randvoorwaarden. In september/oktober vindt participatie plaats met inwoners, agrariërs, industrie en Havenbedrijf. Zij worden onder andere gevraagd om randvoorwaarden te formuleren bij de zoekrichtingen. Oftewel: wat moet er volgens u als waarborg geregeld worden en wat moet worden meegenomen in de verdere planontwikkeling? Hierbij kijken we naar ruimtelijke aspecten, maar ook naar de menselijke maat en aan welke zekerheden mensen behoefte hebben. Naar verwachting levert de participatie het verzoek op tot een nieuwe regeling voor mensen die op de plek wonen waar in de toekomst industrie of energie-infrastructuur komt. Denk aan een regeling voor kopers en huurders die mensen perspectief biedt op een vergelijkbare woning elders.

Voorafgaand aan besluitvorming over de zoekrichting zal bij u als raad mandaat worden opgehaald. Vermoedelijk wordt dit november 2025. Op dat moment is ook de oogst van de participatie bekend.

Middelen

Financiële middelen

De financiële impact voor 2026 – 2027 van het continueren van de bestaande Moerdijkregeling inclusief het opnieuw invoeren van de indexering is door bureau Brink geraamd op € 4.700.000. Hierbij is uitgegaan van:

- € 1.200.000 aan uitvoeringskosten van de regeling.
- € 3.500.000 aan kosten op basis van een kostenraming uitgaande van een financieel worst case scenario met de volgende uitgangspunten:
    - In '26 en' 27 aankoop door de regeling van de 25 duurste woningen. Dus in totaal 50.
    - 15% waardedaling bij doorverkoop van de woningen.
    - 5% voor rekening van de bewoner, die ontvangt immers een garantiewaarde van 95%
    - 10% voor rekening van de regeling wat in dit scenario resulteert in € 3.500.000.

Uitgaande van de kosten-verdeelsleutel waarbij 1/9e deel voor rekening komt van de gemeente Moerdijk komt dit neer op een afgerond bedrag van € 525.000 waar nu budget voor wordt gevraagd. Als dekking van dit budget wordt voorgesteld de algemene reserve in te zetten.

Naast de kosten en eventuele waardedaling is er een financieringsbehoefte. Deze bedraagt onder de gedane aannames circa € 35 miljoen. De provincie heeft toegezegd de voorfinanciering hiervan op zich te nemen.

Personele middelen
Voor de aanpassing van de Moerdijkregeling (t/m dec 2025) is een tijdelijk projectleider aangesteld. Deze wordt gedekt vanuit de reguliere werkbudgetten Powerport waarbij het gemeentelijk aandeel in deze kosten 1/9 deel betreft.

Voor de uitvoering van de Moerdijkregeling is ook aanvullende capaciteit nodig. De kosten hiervan maken onderdeel uit van de € 4.700.000.

Communicatie
Over de kostenverdeling is in juni 2025 al gecommuniceerd naar de raad middels de RIB over het scopebesluit. Over het weer invoeren van indexering is in juni ook al naar inwoners gecommuniceerd. Dit is gedaan via een inwonersbrief gericht aan de eigenaren van een koophuis in Moerdijk, maar ook via de algemene publiekscommunicatie zoals de inwonersbijeenkomst, website, Q&A en de dorpstafel Moerdijk van 18 juni 2025.

De werkgroep Moerdijkregeling vanuit dorp Moerdijk wordt betrokken bij de aanpassing van de regeling. Zodra de regeling is vastgesteld zullen alle inwoners van dorp Moerdijk die onder de regeling vallen opnieuw per brief worden geïnformeerd. Ook zullen we een informatiebijeenkomst organiseren. In de tussentijd worden updates gedeeld via de dorpstafel Moerdijk.

Vervolg

- Sep – okt: aanpassen beleidsregel Moerdijkregeling + voorfinanciering afhechten met Provincie
- 23 oktober: raadsbesluit dekking 1/9 aandeel Moerdijk
- Eind oktober: vaststelling aangepaste beleidsregel Moerdijkregeling door college
- Eind oktober + november: communicatie
- 30 nov: aanmelding Moerdijkregeling 2025 sluit
- 1 dec: geaccepteerde aanmeldingen bevestigen, na eventuele loting bij de notaris
- Daarna: verdere uitvoer van regeling
- Voorjaar 2026: eerste evaluatie om te bekijken hoe de gemaakte kostenraming zich verhoudt tot de praktijk en of de regeling doet wat het moet doen.

Bijlagen

Bijlage 1: Motie Herstel Moerdijkregeling, 8 mei 2025
Bijlage 2: Scope besluit Powerport, 11 juni 2025

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via +31168 366764 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 9 september 2025

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,





S. Elseman A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van *23 oktober 2025*

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. *23 oktober 2025;*

overwegende dat:
- De ontwikkeling Powerport invloed kan hebben op de verkoopbaarheid van woningen in dorp Moerdijk.

gelet op:
- De motie Moerdijkregeling die op 8 mei 2025 door uw raad is aangenomen

BESLUIT

1. Kennis nemen van de afspraak over de Moerdijkregeling die tijdens het "Scope besluit Powerport" op 11 juni 2025 tussen Rijk en regio is gemaakt:

   "Rijk en Regio onderkennen het belang van behoud van toekomstperspectief. Om dit toekomstperspectief gedurende het planvormingstraject te bieden aan de inwoners van dorp Moerdijk wordt vanaf juni 2025 tot en met de vaststelling van de gebiedsvisie de indexering op de Moerdijkregeling weer ingevoerd. De aangepaste regeling gaat uiterlijk per 1 dec 2025 in, met terugwerkende kracht tot 11 juni 2025. Rijk en regio gaan uit van de verdeelsleutel 5/9 Rijk, 3/9 provincie en 1/9 gemeente."
2. Kennis nemen van de aanvullende afspraak tussen Rijk en regio dat de gemeente Moerdijk als "uitvoerder van de Moerdijkregeling" zorgt voor de aanpassing van de regeling, waarbij de provincie Noord Brabant de voorfinanciering verzorgt;
3. Voor uitvoering van de aangepaste Moerdijkregeling in 2026-2027 in totaal € 525.000 budget beschikbaar te stellen. Dit is 1/9 deel van de geraamde kosten voor uitvoering van de regeling in 2026-2027;
4. De algemene reserve aan te wenden ter dekking van deze kosten.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *23 oktober 2025,*
de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke