MOERDIJK

Memo

Aan	Het college van burgemeester en wethouders
Van	[redacted]
Datum	28-05-2026
Portefeuillehouder	A.M.J. Dingemans MEd
Onderwerp	Risico's en onrechtmatigheden aankoop woningen Moerdijkregeling

---

Per februari/maart zijn [redacted] en [redacted] ingestapt op het programma Powerport. Zij constateerden dat er zaken niet goed liepen met de uitvoering van de Moerdijkregeling. [redacted] Dit brengt de nodige risico's en onrechtmatigheden met zich mee. Door middel van deze memo willen we het college hierover informeren. Vanaf 1 juni staan de eerste overdrachten gepland. Daarom het belang om het college daarvoor te informeren. Op een later moment wordt een collegevoorstel ingediend.

De volgende zaken zijn naar voren gekomen in de periode 18 mei t/m 28 mei 2026. Het is niet uitgesloten dat er nog meer zaken aanbod komen. Indien nodig wordt het college hier ook over geïnformeerd:

- 25 woningen per jaar: volgens de Moerdijkregeling mogen er 25 woningen per jaar worden aangekocht (lees: koopovereenkomst worden getekend). In januari vindt de eerste inventarisatie plaats. Als er dan geen 25 woningen zich hebben aangemeld, vindt er op 1 juli een tweede inventarisatie plaats. Voor de woningen die zich t/m 31 december 2025 hebben aangemeld wordt een koopovereenkomst aangeboden. Als er in het tweede aanmeldmoment in juli blijkt dat meer dan 25 woningen zich hebben aangemeld, wordt er geloot. In de praktijk hebben er t/m 31 december 14 woningen zich aangemeld. Vanaf 1 januari 2026 hebben 5 woningen zich aangemeld en hiervan zijn voor 2 woningen koopovereenkomsten getekend. De 2 woningen waarvoor een koopovereenkomst is getekend zijn niet rechtmatig. Immers had gewacht moeten worden tot 31 juli en hadden deze woningen in een loting meegenomen moeten worden. Daarnaast bestaat het risico dat er meer woningen dan 25 zich aanmelden.
- Koopsommen: bij het tekenen van de koopovereenkomsten zijn er koopsommen overeengekomen tussen de koper en de gemeente. Deze overeenkomsten zijn bindend. Het is onduidelijk hoe deze bedragen tot stand zijn gekomen. De inschatting is dat deze berekening verkeerd zijn uitgevoerd. De precieze financiële impact wordt momenteel inzichtelijk gemaakt. Van 1 juni tot 6 juni staan er 6 overdrachten gepland. Hiervoor is in het financiële systeem akkoord gegeven. Deze aankopen gebeuren daarom onrechtmatig. Er wordt onderzocht of het risico voor de andere woningen geminimaliseerd kan worden.
- Zelfbewoningsplicht: volgens de Moerdijkregeling moet een woning uit de Moerdijkregeling eerst minimaal 3 jaar zelf worden bewoond voordat deze op opnieuw mag worden aan de Moerdijkregeling. De eerste zes woningen voldoen hieraan. Mogelijk voldoet minimaal één woning hier niet aan. Dit wordt verder uitgezocht.
- Onvolledige koopovereenkomsten: bij bijna alle woningen mist de lijst van zaken en vragenlijst (stand van zaken van de woning). Hiermee lopen we een risico omdat niet

duidelijk is wat de stand van zaken bij aanbieden en oplevering is. De makelaar is hierover geïnformeerd en houdt bij de oplevering goed op of er zaken missen.

- Geen juridische check: in het reguliere proces worden alle koopovereenkomsten gecontroleerd door de afdeling juridische zaken. Bij geen van het aangaan van de koopovereenkomsten is dit gedaan. Dit vormt een juridisch risico. De akte van leveringen zijn wel allemaal voorgelegd bij juridische zaken. Daarnaast blijft het algemeen recht van toepassing mochten er verborgen gebreken nadien worden aangetroffen.

Vervolg

Per 1 juni staan de eerste overdrachten gepland. Belangrijk is dat deze overdracht door kunnen gaan. Het college wordt op een later moment een adviesnota voorgelegd om zaken recht te trekken.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen