



Moerdijkregeling

Werking van de regeling

Datum 3 juni 2019
Project Moerdijkregeling
Betreft Werking van de regeling

TOELICHTING OP DE WERKING VAN DE MOERDIJKREGELING

Toelichting op de beleidsregel 'De Moerdijkregeling' vastgesteld door het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Moerdijk in haar vergadering op 9 december 2014.

Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

Zevenbergen, December 2014

Contact

E. (Edwin) Alderliesten
Gemeente Moerdijk
Pastoor van Kessellaan 15
4761 BJ ZEVENBERGEN
edwin.alderliesten@moerdijk.nl

Ir. T. (Tsjalling) Hofstra MCD
Brink Management & Advies
Overgoo 5
2266 JZ LEIDSCHENDAM
t.hofstra@brinkgroep.nl

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	3
01.01	Een integrale aanpak voor het dorp Moerdijk	3
01.02	Proces van vormgeven van de Moerdijkregeling	5
02	TOELICHTING OP MOERDIJKREGELING	7
02.01	Aanmelding voor taxatie	7
02.02	Taxatie van de woning	8
02.03	Eigenaar wil verhuizen en biedt woning aan	12
02.04	Vaststellen koopprijs van woning door gemeente	12
02.05	Keuze voor verkoop aan regeling	15
02.06	Moerdijkregeling ook voor kopers van woning	16
02.07	Exploitatie en verkoop gekochte woningen door gemeente	17
03	TOEPASSINGSGEBIED EN AANTAL WONINGEN PER JAAR	18
03.01	Woningen aangemerkt als 'eigen woning'	18
03.02	Fysiek toepassingsgebied	19
03.03	Aantal woningen per jaar dat gebruik kan maken van regeling	19
03.04	Voorranggevallen	21
03.05	Selectieproces/loting bij over-inschrijving	21
04	OVERIGE UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN	23
04.01	Misbruik	23
04.02	Evaluatie	23
05	RELEVANTE DATA	24

01 INLEIDING

01.01 Een integrale aanpak voor het dorp Moerdijk

Gemeente, provincie en Havenschap geloven dat een vitale en leefbare toekomst voor de kern Moerdijk verenigbaar is met een optimale benutting van de economische potentie door de invulling van het Industrial Park en het realiseren van het Logistiek Park Moerdijk (LPM). Dit vergt een goede balans tussen economie en leefbaarheid.

Partijen hebben daarom een maatregelenpakket opgesteld dat is gericht op de versterking van de sociale samenhang en vitaliteit als ook op het herstel van vertrouwen bij de bewoners van Moerdijk.

Het doel is te komen tot een leefbare en vitale kern Moerdijk, met inwoners die er graag wonen én inwoners die vrij zijn in hun keuze om er wel of niet te blijven wonen. Dat vergt een integrale aanpak van de leefbaarheid van de kern. Dat gebeurt via een aantal sporen:

Collectieve leefbaarheidsmaatregelen

Het plukken van laaghangend fruit door per direct te investeren in collectieve leefbaarheidsmaatregelen voor het dorp. Het gaat dan om het versneld oppakken van nieuwe activiteiten in het dorp én om het versneld uitvoeren van onderdelen van al lopende projecten in het dorp. De start van 'de bouw van de nieuwe Ankerkuil' is een voorbeeld, maar ook het opknappen van een deel van het openbaar gebied rond de dorpshaven, de aanleg van het tijdelijke voetbalveld en bijvoorbeeld maatregelen om het sluijverkeer te verminderen. Voor het uitvoeren van dit programma is binnen de gemeente een werkgroep opgericht die inzicht heeft in alle geplande activiteiten in het dorp, vanuit die kennis periodiek het college informeert over de stand van zaken en voorstellen doet voor het versnellen van de uitvoering van geplande maatregelen en binnen bestaande kaders het oppakken van nieuwe maatregelen. Het doel is om ook met name in de buitenruimte zichtbaar te maken dat we aan de slag gaan met het dorp. Onder andere dat moet de inwoners vertrouwen geven dat het de betrokken partijen serieus is met het oppakken van de leefbaarheid van het dorp. De werkgroep bestaat uit de meest direct betrokken ambtenaren die werkzaamheden in Moerdijk begeleiden. Deze werkgroep staat onder aansturing van de programmamanager voor de uitvoering van de Havenstrategie waar de aanpak van de leefbaarheid van het dorp Moerdijk deel van uitmaakt. Deze werkgroep adviseert rechtstreeks aan het college. Input vanuit het dorp wordt geleverd via het overleg dat door de betrokken ambtenaren in allerlei trajecten met het dorp wordt gevoerd.

Gebiedsplan

Eind 2014 wordt samen met inwoners en strategische partners gestart met het opstellen van het gebiedsplan voor de kern Moerdijk. Dit gebiedsplan behelst een toekomstvisie op de kern voor de komende tien jaar met daarbij een dynamische uitvoeringsagenda en is in het voorjaar van 2015 gereed. Na de onherroepelijke planologische titel voor het Logistiek Park Moerdijk komt een bedrag van € 12 miljoen beschikbaar om te investeren in de collectieve maatregelen uit deze dynamische uitvoeringsagenda. Dit kunnen maatregelen zijn in de fysieke ruimte maar ook maatregelen ten behoeve van versterking van de sociale structuur. Bespreekpunt daarbij is ook het oprichten van een leefbaarheidsfonds. De exacte invulling, de voeding, het beheer, de structuur, de mandaten en de

doelen, dat is onderwerp van gesprek tijdens het gebiedsplan. Het Gebiedsplan gaat niet enkel over maatregelen die bekostigd moeten worden uit de € 12 miljoen. Het Gebiedsplan kan ook gaan gewoon over reguliere zaken als onderhoud van groen en wegen, etc. Een belangrijk punt daarnaast is tevens een pr- en marketingplan om op een gerichte manier te werken aan een positief imago van het dorp met onder andere het oog op de nieuw aan te trekken bewoners. De gemeente zal hiertoe het initiatief nemen, maar dit kan niet zonder de inwoners van het dorp.

Beperken hinder

Het beperken van de (milieu)hinder voor de kern van de omliggende bedrijvigheid is onderdeel van de uitvoeringsagenda van de Havenstrategie Moerdijk 2030. In de Havenstrategie is daarover concreet het volgende opgenomen: 'het handhaven van de huidige milieubelasting als plafond voor het dorp Moerdijk is de basis'. Hoe dat precies gaat gebeuren en welke maatregelen daarvoor worden genomen, dat is onderdeel van verdere uitwerking in het uitvoeringsprogramma van de Havenstrategie. Onderwerp van nader overleg is met name het concreet handen en voeten geven van het in de Havenstrategie geformuleerde 'gelijkwaardig nabuurschap'.

Afstemming woningbouwcorporaties

De gemeente maakt afspraken met de corporaties over de afstemming van het strategisch voorraadbeleid van de huurwoningen op de uitvoering van de regeling en over het beheer van de bestaande huurwoningvoorraad. Daarvoor is met woningbouwcorporaties Brabantse Waard en Goed Wonen in september 2014 een intentieovereenkomst gesloten. Deze intentieovereenkomst moet in de periode tot 1 juni 2015 verder worden uitgewerkt in concrete maatregelen.

Aandachtsgebieden daarbij zijn:

- De gezamenlijke wens om via het gericht verhuren van vrijkomende huurwoningen een positieve bijdrage te leveren aan de sociale structuur van het dorp.
- De gewenste doorstroming binnen de huidige huurwoningvoorraad.
- Een kwaliteitsslag te maken in de bestaande huurwoningvoorraad.
- Afstemming van het strategisch voorraadbeleid van de corporaties (welke woningen worden op termijn als koopwoning aangeboden) op de Moerdijkregeling.
- Het beheer van woningen in de Moerdijkregeling. Inzet is om de woningen die worden aangeboden aan de regeling ook weer binnen afzienbare tijd als koopwoning op de markt te zetten. Uitgangspunt is om leegstand van woningen te voorkomen. Ook bij de verkoop van deze woningen wordt gekeken hoe hiermee een bijdrage kan worden geleverd aan de sociale structuur. Op het moment dat woningen niet op korte termijn kunnen worden verkocht, is tijdelijke verhuur een mogelijkheid om leegstand tegen te gaan. Ook dan geldt wel als uitgangspunt dat tijdelijke verhuur de leefbaarheid van de kern niet onder druk mag zetten.

Moerdijkregeling

Met de Moerdijkregeling wordt een waarborgregeling ingesteld om een oplossing te bieden voor de (financiële) onzekerheid van de inwoners met een eigen woning. Deze regeling omvat een garantie voor de aankoop van woningen en is erop gericht rust en stabiliteit te creëren door inwoners met een eigen woning de zekerheid te bieden dat ze (door de potentiële negatieve effecten van de ontwikkelingen voortvloeiend uit de Havenstrategie Moerdijk 2030) niet in de knel komen. De regeling biedt inwoners

hieraan gerelateerde vraagstukken. De uitwerking van de regeling, zoals verwoord in deze notitie, kent daarmee ook draagvlak van bewoners(vertegenwoordiging).

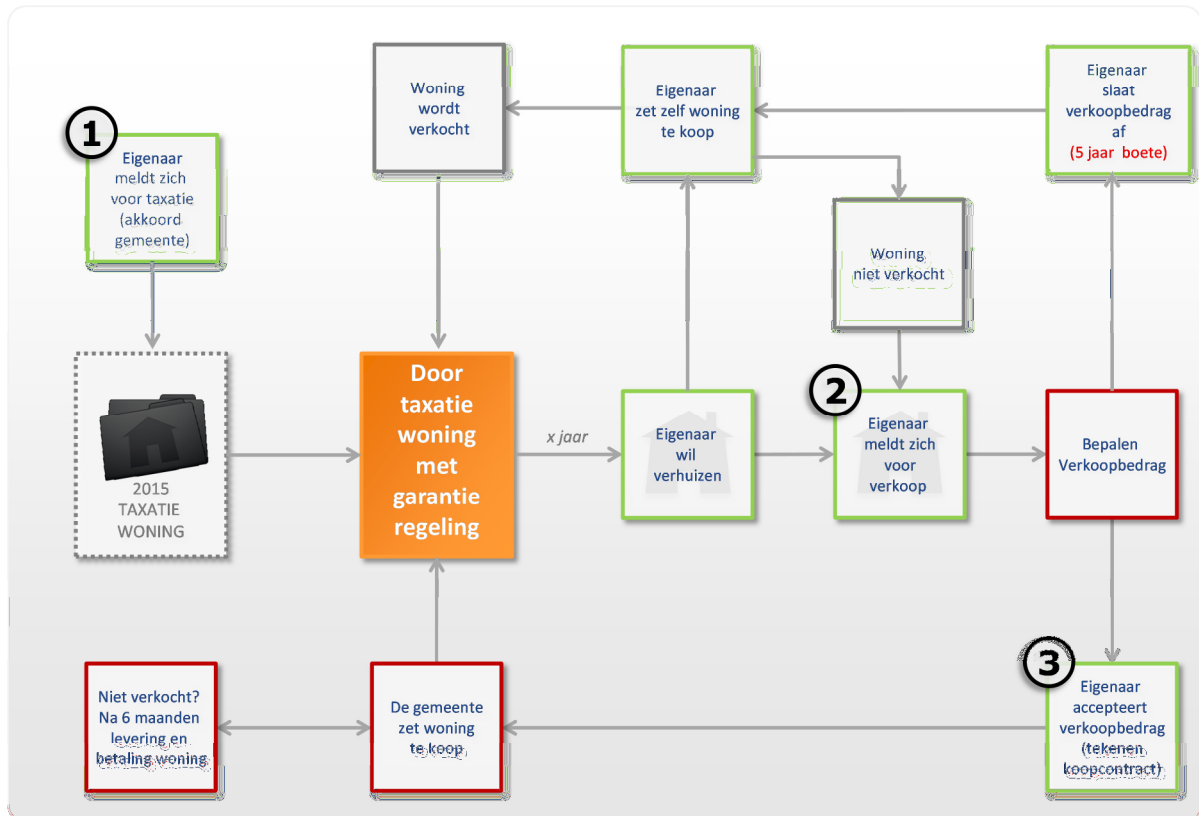
Tevens is de juridische, fiscale en organisatorische uitwerking van de Moerdijkregeling vormgegeven.

Uitkomst daarvan is onder andere dat:

- De Moerdijkregeling direct door de gemeente wordt uitgevoerd (geen dochtermaatschappij).
- De Moerdijkregeling middels een beleidsregel wordt vastgesteld door het College van B&W, op basis waarvan de bewoners aanspraak kunnen maken op de regeling.
- De bewoners na het vaststellen van de beleidsregel een brief ontvangen van de gemeente, waarin onder andere wordt aangegeven dat de beleidsregel van toepassing is en de bewoners een taxatie kunnen laten uitvoeren en daarmee aanspraak kunnen maken op de Moerdijkregeling.

02 TOELICHTING OP MOERDIJKREGELING

In onderstaande figuur is de werking van de regeling schematisch weergegeven. Hierna wordt per stap nadere toelichting gegeven op de werking van de Moerdijkregeling.



De cijfers 1 tot en met 3 in bovenstaand schema geven de contactmomenten met bewoners weer:

- 1 De woningeigenaar meldt zich bij de gemeente aan voor de taxatie van zijn/haar woning en dient na het uitvoeren van de taxatie, het taxatierapport in bij de gemeente.
- 2 Indien de woningeigenaar op een gegeven moment wil verhuizen en daarbij gebruik wil maken van de regeling, dan meldt hij/zij zich bij de gemeente.
- 3 Als de woningeigenaar akkoord gaat met het verkoopbedrag dat door de gemeente is vastgesteld, wordt het koopcontract ondertekend.

02.01 Aanmelding voor taxatie

De woningen van inwoners die gebruik willen kunnen maken van de regeling moeten in principe voor 1 juni 2015 worden getaxeerd. Het laten uitvoeren van deze taxatie is geen verplichting, maar wel een voorwaarde om ooit deel te kunnen nemen aan de Moerdijkregeling. Dus als een bewoner geen taxatie laat uitvoeren van zijn woning, dan kan hij (of een toekomstige koper/bewoner) niet meer deelnemen aan de regeling.

Woningeigenaren kunnen zich tot 30 april 2015 bij de gemeente aanmelden voor het laten uitvoeren van een taxatie in het kader van de Moerdijkregeling. De gemeente controleert vervolgens of de

woningeigenaar recht heeft om deel te nemen aan de regeling en dus de taxatie uit mag laten voeren. Na akkoord van de gemeente kan de bewoner een taxatie laten uitvoeren.

02.02 Taxatie van de woning

Taxaties vooraf: met de Moerdijkregeling wordt een deel van de financiële onzekerheid over waardedaling van de woning als gevolg van de Havenstrategie weggenomen. Om dit te kunnen doen is een ijkpunt nodig van vóór de uitvoering van de Havenstrategie. Daarna is het veel lastiger om een taxatie op te stellen van de waarde van de woningen in de situatie waarbij er nog geen sprake was van een Havenstrategie. Ook moet de 'staat' van de woning vooraf worden bepaald om eventuele toekomstige investeringen van bewoners (zoals een uitbouw) mee te kunnen nemen in de te garanderen waarde.

Prijspeil taxatie (peildatum): in 2013 is commotie ontstaan in de kern Moerdijk als gevolg van de Havenstrategie. Bij inwoners leeft de indruk dat dit al tot waardedaling van de woningen heeft geleid. Gelet op het doel van de regeling worden de woningen getaxeerd op prijspeil 01-01-2013. Daarmee wordt ook een eventuele waardedaling als gevolg van de discussie over de toekomst van het dorp buiten beschouwing gelaten in de waardebepaling en meegenomen in de regeling. Het gaat daarbij om een zuivere waardebepaling van wat de woning in 2013 in Moerdijk waard was.

Taxatiewijze: voor de werking van de regeling is een goede waardering van de woningen nodig. Een te hoge waardering leidt tot niet doelmatig gebruik van de regeling (geeft bewoners een prikkel om de woning te verkopen) en een te lage waardering biedt geen vertrouwen (regeling lost voor de bewoners niets op). Daarom worden er taxaties uitgevoerd. Deze taxaties worden door gemeente Moerdijk niet voor andere doeleinden dan voor de Moerdijkregeling gebruikt. De taxaties worden conform het opgestelde Format Taxatierapport uitgevoerd.

Door middel van een vergelijkingsmethode (ook bekend als comparatieve methode) wordt de marktwaarde¹ per 01-01-2013 getaxeerd op basis van een vergelijk met historische transacties in het referentiegebied. Alleen transacties in de periode rond 01-01-2013 zijn hierbij bruikbaar. Daarbij wordt rekening gehouden met alle waardebepalende aspecten van elke woning. Bij de waardebepaling wordt uitgegaan van een vrije en onbelaste levering, vrij van huur, pacht of andere gebruiksbeperkingen en in de staat zoals het object zich ten tijde van de taxatieopname bevindt. Als referentiegebied voor de taxatie dienen de kernen binnen de regio West-Brabant (exclusief het buitengebied). Het referentiegebied moet groot genoeg zijn om voldoende transacties van vergelijkbare objecten te hebben om tot significante/betrouwbare resultaten (per woningtype) te komen. Doordat elke kern wordt gekenmerkt door andere eigenschappen die invloed hebben op de waarde van een woning (zoals voorzieningenniveau, bereikbaarheid, etc.), kan een woning in de ene kern een

¹ Onder marktwaarde wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

andere waarde vertegenwoordigen dan deze zelfde woning in een andere kern. De taxateur houdt hiermee rekening bij zijn taxatie.

Wie taxeert:

Gezamenlijk met een vertegenwoordiging van de bewoners worden de eisen waar taxateurs en taxaties aan moeten voldoen nader uitgewerkt en vindt een selectie plaats. Op deze wijze wordt een poule van gecertificeerde taxateurs gevormd. Door middel van een gezamenlijk geselecteerde poule van taxateurs wordt de onafhankelijkheid van de taxateurs voor zowel de gemeente als de woningeigenaar geborgd.

De poule van taxateurs bepaalt gezamenlijk, voorafgaand aan het uitvoeren van de taxaties, wat reguliere en redelijke bandbreedtes zijn op de waardebepalende onderdelen van de taxatie (eenheidsprijzen). De taxateurs taxeren de woningen vervolgens naar eigen inzicht en kunde. Wanneer zij een woning taxeren buiten de bandbreedte van deze eenheidsprijzen, dient gemotiveerd te worden waarom is afgeweken.

Een bewoner kan een verzoek indienen bij de gemeente om een taxatie uit te laten voeren. De gemeente toetst vervolgens of de desbetreffende woning onder de Moerdijkregeling valt. Na akkoord van de gemeente kan de bewoner zelf een taxateur uit de poule benaderen om de woning te laten taxeren. De gemeente zal de contactgegevens en de beschikbaarheid van de verschillende taxateurs kenbaar maken door middel van haar internetsite.

De gemeente is formeel (juridisch) opdrachtgever van de taxatie, omdat de gemeente de taxatie betaalt. In praktische zin stuurt de bewoner de taxateur aan, doordat hij/zij de taxateur kiest, met hem/haar een bezichtiging in plant en het verdere contact met de taxateur onderhoudt. Zowel de bewoner als de gemeente (en ook alleen maar bewoner en gemeente) ontvangen het taxatierapport en gaan, evenals de taxateurs, vertrouwelijk met deze gegevens om.

Mogelijkheid tot second opinion: mocht een bewoner zich niet kunnen vinden in de uitkomst van de taxatie, dan heeft zij de mogelijkheid om een second opinion te laten uitvoeren door een andere taxateur uit de poule van taxateurs. De bewoner kan dit aangeven bij de gemeente door middel van een aanvraagformulier, waarna zij een tweede taxateur kan benaderen.

Na het beschikbaar komen van de second opinion, maakt de gemeente het verschil tussen de taxaties inzichtelijk en neemt afhankelijk van het verschil, vervolgstappen. Afhankelijk van de uitkomst van deze second opinion zijn de kosten van de second opinion voor de bewoner of de gemeente en wordt, afhankelijk van de eventuele verschillen tussen de taxaties, namelijk een definitieve waarde bepaald. Dit is weergegeven in onderstaand schema.

Let op!: De taxatiewaarde kan als gevolg van de second opinion zowel naar boven als naar beneden worden bijgesteld.



Bij een verschil tussen de taxaties van meer dan 10% dient een derde taxateur, mede op basis van de eerste twee taxaties, tot een eigen taxatie te komen. De bewoner mag deze taxateur kiezen uit de poule. De taxatie van deze derde taxateur is bindend. De kosten van deze derde taxateur zijn voor de gemeente.

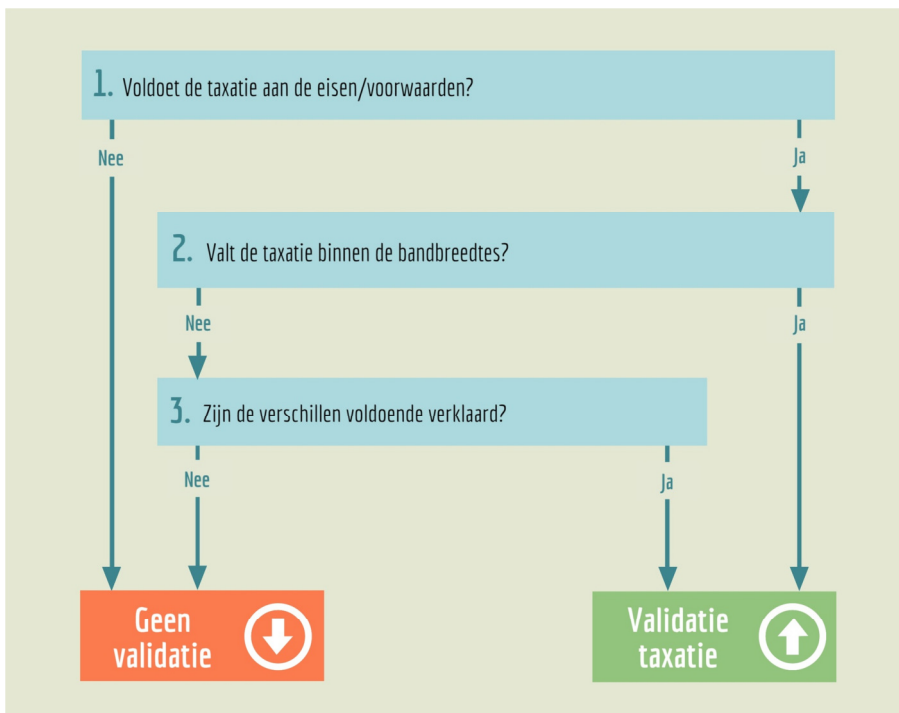
Validatie van taxaties

Het taxatieproces is een aangelegenheid tussen bewoner en taxateur. De gemeente ontvangt wel alle taxatierapporten, ook indien sprake is van een 2nd opinion. Dit is van belang om te bepalen wie (gemeente of bewoner) de 2nd opinion dient te betalen en in de aansturing in de vervolgstappen wanneer er een 2nd opinion is uitgevoerd (bijvoorbeeld de twee taxateurs gezamenlijk de waarde te laten bepalen). De bewoner bepaalt echter of hij de taxatie(s) indient bij de gemeente ten behoeve van de Moerdijkregeling. In het kader van kwaliteitsborging worden de door de bewoner ingediende taxatierapporten vervolgens door de gemeente gevalideerd.

- Stap 1 in het validatieproces is een toets op de compleetheid van het taxatierapport. Voldoet de taxatie aan alle eisen en voorwaarden zoals opgenomen in het format taxatierapport. Enkel volledige taxatierapporten kunnen worden gevalideerd.

- Valt de waardering (op basis van eenheidsprijzen) binnen de vooraf door taxateurs bepaalde reguliere en redelijke bandbreedtes. Als dat het geval is, dan wordt het rapport gevalideerd.
- Als dat niet het geval is, dan kan het rapport enkel gevalideerd worden als hiervoor in het taxatierapport voldoende onderbouwing is opgenomen die verklaard waarom is afgeweken van de bandbreedtes. Als de onderbouwing ontoereikend is, wordt het rapport niet gevalideerd.

Het validatieproces is in onderstaand schema weergegeven.



Als het rapport wordt gevalideerd door de gemeente, dan wordt daarmee de taxatiewaarde vastgesteld voor de Moerdijkregeling. Als het rapport niet kan worden gevalideerd, dan dient de bewoner het taxatierapport aan te laten vullen door de taxateur en vervolgens kan hij het aangepaste taxatierapport opnieuw indienen. Het aangepaste taxatierapport doorloopt dan opnieuw het validatieproces. Als ook het aangepaste taxatierapport niet gevalideerd kan worden, dan wordt op kosten van de gemeente een nieuwe taxatie uitgevoerd door een andere taxateur uit de poule.

De validatie heeft als gevolg dat de bewoner pas enige tijd (indicatie twee weken) na indienen van het taxatierapport 'akkoord' heeft vanuit de gemeente.

Het aantal niet gevalideerde taxatierapporten wordt gemonitord door de gemeente. Als blijkt dat eenzelfde taxateur driemaal een taxatierapport heeft opgesteld dat niet gevalideerd kan worden, dan zal deze taxateur niet langer deel uitmaken van de poule van taxateurs.

Planning taxaties

De woningen in Moerdijk dienen in de eerste maanden van 2015 getaxeerd (voor 01-06-2015) te worden door een taxateur uit de poule van taxateurs. De verantwoordelijkheid om deze taxatie tijdig uit te laten voeren, ligt bij de bewoner. Mocht het buiten de schuld van de bewoners om niet mogelijk zijn om de taxatie tijdig uit te laten voeren, wordt de taxatieperiode verlengd.

Voor een aantal woningen (voorrangsgevallen) dienen de woningen eerder getaxeerd te worden (eind 2014). Voor deze woningen zijn, in overleg met de bewonersvertegenwoordiging, taxateurs geselecteerd die op korte termijn de taxaties zullen uitvoeren.

Voor nieuwbouwwoningen (of vergelijkbare situaties), die worden gerealiseerd na ingang van de regeling, wordt (indien gewenst) bij oplevering van de woning door een taxateur de marktwaarde op dat moment bepaald en wordt de waarde vanaf dat moment met de lokale/regionale waardeontwikkeling geïndexeerd. In afwijking van bestaande woningen wordt de woning dus niet getaxeerd op prijspeil 1-1-2013. Voor deze woningen kan een situatie ontstaan, waarbij er sprake is van staatsteun aan een onderneming (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar). In geval er sprake is van staatsteun, zal de Moerdijkregeling niet van toepassing zijn op deze woningen.

02.03 Eigenaar wil verhuizen en biedt woning aan

Wanneer een woningeigenaar wil verhuizen, mag hij/zij de woning zelf eerst te koop zetten en proberen de woning via de reguliere weg te verkopen. Daarmee wordt, waar mogelijk, de reguliere woningmarkt zoveel mogelijk intact gehouden. Lukt het een woningeigenaar niet om de woning te verkopen tegen voor hem reëel geachte condities of wil de woningeigenaar gelijk de woning aanbieden aan de gemeente, dan kan hij/zij zich melden bij de gemeente. Dit kan tot uiterlijk 1 december van ieder jaar.

Ten minste eenmaal per jaar en uiterlijk 1 december van dat jaar is er sprake van een mogelijk koopmoment van woningen door de gemeente. Het aantal woningen dat de gemeente jaarlijks koopt is echter gemaximeerd. Bij meer aanmeldingen vindt er een selectieproces plaats. Dit is omschreven in hoofdstuk 03.

02.04 Vaststellen koopprijs van woning door gemeente

Na aanmelding door de woningeigenaar en na de eventuele selectie wordt de koopprijs van de woning die de gemeente bereid is te betalen, vastgesteld.

De geboden koopprijs wordt als volgt bepaald:

- 95% van de getaxeerde marktwaarde van de woning op 1-1-2013.
- Bijstelling op basis van tussentijdse investeringen van de inwoner of achterstallig onderhoud (wordt ook getaxeerd op prijspeil 1-1-2013).
- Bijstelling met prijsontwikkeling in de gemeente Moerdijk vanaf 1-1-2013 tot het aanbiedmoment.
- Reguliere vergoeding voor verkoopkosten wordt in mindering gebracht.

95% van getaxeerde waarde

De Moerdijkregeling is bedoeld als een vangnet voor bewoners en is geen compensatieregeling voor eventuele geleden schade. Daarom wordt niet de volledige getaxeerde waarde van de woning gegarandeerd. De Moerdijkregeling garandeert 95% van de getaxeerde waarde van de woning en biedt zekerheid over de verkoopmogelijkheid van de woning tegen deze waarde.

Inspectie van de woning en eventueel bijstellen garantiewaarde

Door middel van een inspectie van de woning wordt bepaald of de woningeigenaar de woning na de taxatiedatum voldoende heeft onderhouden en of de bewoner eventuele ingrepen aan de woning heeft gepleegd die van invloed zijn op de waarde van de woning.

De taxateur waardeert deze afwijkingen en zijn bindend voor zowel bewoner als gemeente. Er vindt dus geen volledige taxatie plaats. Deze bijstelling (zowel positief als negatief) wordt voor 100% meegenomen in de bepaling van de verkoopprijs en niet voor het garantiepercentage van 95%.

De gemeente laat deze inspectie in principe pas vanaf twee jaar na de taxatiedatum uitvoeren, omdat er binnen twee jaar logischerwijs geen achterstallig onderhoud optreedt. Indien de bewoner zelf een inspectie verlangt (bijvoorbeeld als er in deze periode waardevermeerderende investeringen zijn gedaan) dan is dit mogelijk. Voorafgaand aan de feitelijke levering van de woning vindt wel een regulier oplevermoment plaats.

Waardeontwikkeling referentiegebied

De getaxeerde waarde wordt vanaf 01-01-2013 tot het aanbiedmoment bijgesteld voor de waardeontwikkeling in de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat de waarde zowel naar beneden als naar boven kan worden bijgesteld, wanneer de woningwaarden in de provincie Noord-Brabant dalen of stijgen.

Vijf jaar na het beschikbaar komen van de LPM-gelden, tot uiterlijk 2023, wordt de garantiewaarde op dat moment als plafond (maximum) vastgesteld voor de te garanderen koopprijs. In de komende jaren moet namelijk een groot deel van de leefbaarheidsinvesteringen worden gepleegd en tot een positief resultaat leiden. De leefbaarheidsinvesteringen in de kern Moerdijk dienen om de leefbaarheid in het dorp te verhogen. Daardoor zullen, na een eventuele waardedaling als gevolg van de havenstrategie, op enig moment de woningprijzen naar verwachting ook (harder) stijgen en weer op het 'oude' niveau komen. Het neemt echter een aantal jaren in beslag voordat deze investeringen zijn gepleegd en tot effect hebben geleid.

De regeling creëert daarmee een vangnet (aan de onderkant) en met een plafond vervalt op enig moment ook de toegevoegde waarde van de regeling, omdat de reguliere verkoopwaarde hoger komt te liggen dan de garantiewaarde.

De index die wordt gehanteerd voor de waardeontwikkeling zijn de NVM-cijfers die per half jaar worden gepubliceerd voor de provincie Noord-Brabant en waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen vijf woningtypes:

- appartement;
- tussenwoning;

- hoekwoning;
- twee-onder-een-kap woning;
- vrijstaande woning.

Deze index wordt per half jaar bijgesteld en gepubliceerd op een centrale locatie (bijvoorbeeld de internetpagina van gemeente Moerdijk).

Vergoeding verkoopkosten

Door het verkopen van de woning aan de gemeente hoeft de bewoner geen verkoopkosten te maken (zoals een verkoopmakelaar). De gemeente neemt feitelijk deze kosten over, omdat zij de woning gaat verkopen. Daarom wordt hiervoor op de verkoopprijs een vergoeding ingehouden.

De hoogte van deze vaste vergoeding is afhankelijk van de waarde van de woning:

- woningen met een waarde tot € 300.000,-- (marktwaarde p.p. 1-1-2013): € 750,--
- woningen met een waarde hoger dan € 300.000,-- (marktwaarde p.p. 1-1-2013): € 1.150,--

Deze vergoedingen zijn prijspeil 01-01-2015 en worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI).

Voorbeeldberekening

In onderstaande tabellen zijn voorbeeldberekeningen opgenomen van de wijze waarop de verkoopprijs wordt bepaald.

Voorbeeldberekening: Bepaling koopprijs woning op		1 1 2015		
TAXATIE				
Stap 1	Taxatie	prijspeil	1-1-2013	€ 200.000
INSPECTIE				
Stap 2	Garantie Moerdijkregeling		95%	€ 190.000
	Inspectie niet nodig			€ -
	Garantie: Taxatie + inspectie	prijspeil	1-1-2013	€ 190.000
WAARDEONTWIKKELING				
Stap 3	Van 1-1-2013 tot laatste kwartaalcijfer NVM-cijfers		1-1-2015 + 1,5%	€ 2.850
	Garantiewaarde	prijspeil	1-1-2015	€ 192.850
MAKELAARSCOURTAGE				
Stap 4	Vaste makelaarscourtage			
	- Taxatie (1-1-2013) tot € 300.000		2015 - € 750	
	- Taxatie (1-1-2013) boven € 300.000		2015 - € 1.150	
				€ -750
	Koopprijs	prijspeil	1-1-2015	€ 192.100

Voorbeeldberekening: Bepaling koopprijs woning op		1 7 2018		
TAXATIE				
Stap 1	Taxatie	prijspeil	1-1-2013	€ 320.000
INSPECTIE				
Stap 2	Garantie Moerdijkregeling		95%	€ 304.000
	Inspectie in 2018			
	Uitkomst inspectie van woning		1-1-2013	+ € 20.000
				€ 20.000
	Garantie: Taxatie + inspectie	prijspeil	1-1-2013	€ 324.000
WAARDEONTWIKKELING				
Stap 3	Van 1-1-2013 tot laatste kwartaalcijfer NVM-cijfers		1-7-2018	+ 11,2% € 36.288
	Garantiewaarde	prijspeil	1-7-2018	€ 360.288
MAKELAARSCOURTAGE				
Stap 4	Vaste makelaarscourtage			
	- Taxatie (1-1-2013) tot € 300.000		2018	- € 800
	- Taxatie (1-1-2013) boven € 300.000		2018	- € 1.220
				€ -1.220
	Koopprijs	prijspeil	1-7-2018	€ 359.068

02.05 Keuze voor verkoop aan regeling

De bewoner beslist op basis van de aangeboden koopprijs door de gemeente of hij/zij de woning aan de gemeente wil verkopen tegen deze koopprijs. Indien de bewoner het bod van de gemeente afwijst, kan hij/zij voor een periode van vijf jaar geen aanspraak meer maken op de regeling.

Wanneer de woningeigenaar gebruik wil maken van het bod van de gemeente wordt een koopcontract gesloten. Voorwaarde hierbij is wel dat de woningeigenaar eerst een NEN_keuring laat uitvoeren. Als de eigenaar dit nalaat zal de gemeente dit laten uitvoeren, op kosten van de eigenaar.

Het koopcontract betreft de verkoop van de woning, met een uitgestelde levering van 6 maanden. Dit is de reguliere gemiddelde verkooptijd van een woning, die een bewoner normaal ook zou hebben. Deze periode wordt door de gemeente gebruikt om de woning te koop te zetten en zo mogelijk de woning te verkopen.

De bewoner krijgt een vaste, gegarandeerde verkoopprijs die in een koopovereenkomst wordt vastgelegd. Hierdoor heeft de bewoner geen prikkel meer om de woning tegen een zo hoog mogelijke waarde te verkopen. Daarom is het noodzakelijk dat de gemeente zelf de verkoop ter hand neemt. Bij verkoop in deze periode is het prijsverschil tussen verkoopprijs en garantiewaarde voor de gemeente (zowel positief als negatief). Deze tussentijdse verkoop heeft daarmee geen effect op de koopprijs tussen gemeente en bewoner. De woningeigenaar krijgt altijd de met de gemeente overeengekomen koopprijs.

De woningeigenaar zal moeten meewerken aan de verkoop van de woning door de gemeente. Dit kan betekenen dat bezichtigingen van de woning kunnen plaatsvinden, waar de bewoner zijn medewerking aan moet verlenen.

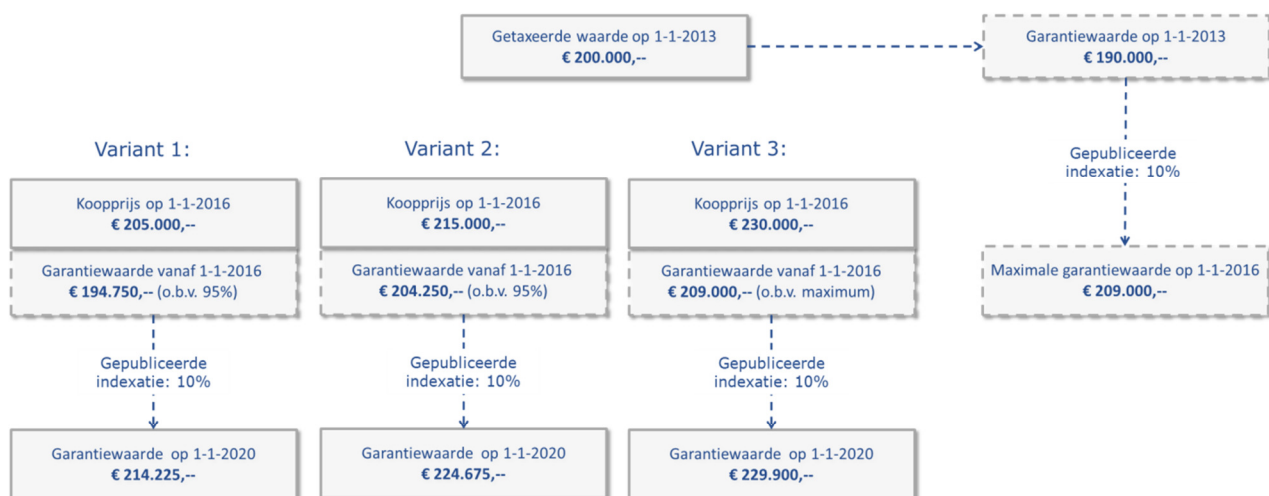
02.06 Moerdijkregeling ook voor kopers van woning

De Moerdijkregeling biedt ook een garantie voor kopers van woningen in Moerdijk. Zowel kopers van een woning via de reguliere particuliere weg, dan wel een woning van de gemeente, kunnen aanspraak maken op de Moerdijkregeling. Voorwaarde is wel dat de woning getaxeerd is conform de voorwaarden van de Moerdijkregeling en het taxatierapport in bezit is van de gemeente. Door de Moerdijkregeling ook te bieden aan kopers van woningen biedt de regeling ook zekerheid aan potentiële kopers en kan daarmee de markt worden gestimuleerd.

Een koper van de woning kan echter pas na drie jaar na de koop van de woning aanspraak maken op de Moerdijkregeling. Wanneer na drie jaar (of later) de woning wordt aangeboden aan de gemeente, is er ten opzichte van de huidige bewoners één verschil. In het bepalen van de koopprijs van de woning (de garantiewaarde) door de gemeente wordt ook gekeken naar de prijs waarvoor de woningeigenaar de woning heeft gekocht. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt of de woning van de gemeente is gekocht of de woning regulier is gekocht (in dat geval dient de koopprijs uit het Kadaster als uitgangspunt). Een koper van de woning krijgt, na het verkrijgen van het eigendom van de woning, de beschikking over de originele taxatie van de woning. Een koper kan via een register dat wordt bijgehouden door de gemeente inzien of een woning wel of niet is getaxeerd in het kader van de regeling.

De garantiewaarde vanaf het moment van koop bedraagt 95% van de koopprijs (transactiebedrag) van de woning, met een maximum van de op het verkoopmoment geldende garantiewaarde (conform de berekening van de Moerdijkregeling).

In onderstaande figuur is de bepaling van de garantiewaarde voor drie varianten (verschillende koopprijzen) weergegeven:



02.07 Exploitatie en verkoop gekochte woningen door gemeente

Na levering van de woning aan de gemeente, bepaalt de gemeente wat de beste vervolgstategie is voor de woning. Dit kan betekenen dat de woning (tijdelijk) wordt verhuurd of dat de woning te koop blijft staan. Deze strategie is ook afhankelijk van het aantal woningen dat de gemeente moet kopen. Voor de uitvoering van de regeling wordt een projectorganisatie opgericht met daarin ook een rol voor corporatie en bewoners.

03 TOEPASSINGSGEBIED EN AANTAL WONINGEN PER JAAR

03.01 Woningen aangemerkt als 'eigen woning'

De Moerdijkregeling moet een oplossing bieden voor de financiële onzekerheid van inwoners met een eigen woning. Het gaat daarbij in de basis om woningen die ook door de Belastingdienst als "eigen woning" worden aangemerkt.

Dit betekent dat onderstaande objecten wel tot het toepassingsgebied behoren:

- Woningen die op of na 01-01-2013 als 'eigen woning' door de fiscus worden aangemerkt. De Moerdijkregeling kan daarmee dus ook betrekking hebben op zogenaamde "tweede woningen" van inwoners, zolang deze woningen door de fiscus als eigen woning worden beschouwd. Een eigenaar van twee woningen kan dus twee keer meedoen met de regeling, waarbij voor iedere woning 'apart' aanspraak op de regeling kan worden gedaan.
- Woningen met onlosmakelijk verbonden kleinschalige bedrijvigheid. Het gaat hierbij om woon-/werklocatie met als hoofdfunctie wonen, maar waar het stukje bedrijvigheid onlosmakelijk is verbonden met de hoofdfunctie. Het gehele object valt in dit geval onder de Moerdijkregeling.
- Nieuwbouwwoningen die minimaal 3 jaar bewoond zijn geweest en vallen binnen het toepassingsgebied, zoals weergegeven op de kaart onder 03.02. De garantie is niet van toepassing indien er als gevolg van deze garantie sprake zou zijn van staatssteun.

Onderstaande objecten behoren niet tot het toepassingsgebied:

- vakantiewoningen;
- woningen van woningcorporaties (of beleggers);
- woningen die niet vrij van huur kunnen worden geleverd;
- bouwkavels;
- bedrijfsmatig vastgoed (als hoofdkarakter).

Indien er twijfel/onzekerheid is of er sprake is van onlosmakelijk verbonden kleinschalige bedrijvigheid, wordt door taxateurs een bindend advies uitgebracht. De woning kan daarbij participeren aan de regeling, maar de mate waarin aanverwante opstallen kunnen worden meegenomen is afhankelijk van het al dan niet onlosmakelijk verbonden zijn. Daarbij worden onderstaande criteria als toetsingsgrond gehanteerd, waaraan panden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor de Moerdijkregeling:

- Uitgangspunt als het gaat om begrenzing is of een aan een woonpand gekoppeld bedrijf/loods/perceel separaat verkoopbaar is (dus los van het woonobject).
- Dit kan zijn vanwege de technische ondeelbaarheid (bouwkundig verweven) of ondeelbaarheid qua verkoop (er resteert een nagenoeg onverkoopbaar deel dan wel wordt hier grote verkoopschade geleden door de eigenaar).
- Is deelbaarheid mogelijk, dan kan voor het niet-woningdeel geen aanspraak worden gemaakt op de Moerdijkregeling. Enkel het woonobject kan worden aangeboden aan de regeling. Indien door deze fysieke deelbaarheid een lagere woningwaarde ontstaat, dan wordt deze gewaardeerd als zijnde geen belemmering van het niet-woning deel (het potentiële nadeel wordt hiermee gecompenseerd).

- Ingeval het niet-woningdeel op basis van bovenstaande criteria ondeelbaar is en daardoor wordt meegenomen in de regeling, dan wordt enkel de objectwaarde vergoed (en dus niet de liquidatie, huurwaarde of bedrijfsverplaatsing).

In geen enkel geval kan als gevolg van de garantie voortvloeiend uit de Moerdijkregeling sprake zijn van staatsteun. Indien er situaties dreigen te ontstaan, waarbij er sprake is van staatsteun, wordt waar nodig de Moerdijkregeling op dit onderdeel bijgesteld.

03.02 Fysiek toepassingsgebied

In onderstaande figuur is het geografische gebied weergegeven van de kern Moerdijk waar de Moerdijkregeling op van toepassing is. Deze zelfde begrenzing is ook van toepassing op (toekomstige) nieuwbouwwoningen die, na 3 jaar te zijn bewoond, ook gebruik kunnen maken van de regeling.



03.03 Aantal woningen per jaar dat gebruik kan maken van regeling

De Moerdijkregeling is een ondersteunende maatregel voor inwoners met een eigen woning om een deel van de onzekerheid over consequenties van de havenstrategie weg te nemen. De regeling is nadrukkelijk een 'blijf-regeling' en geen 'vertrek-regeling'. Mede in het kader daarvan is er sprake van een maximaal aantal woningen dat de gemeente jaarlijks koopt. Dit is tevens gebaseerd op het gemiddeld aantal verhuisbewegingen en om leegstand te voorkomen, indien meer woningen participeren.

Met betrekking tot het aantal woningen dat gebruik kan maken van de regeling geldt het volgende:

- De gemeente koopt maximaal 25 woningen per jaar.
- Wanneer de verkoper een woning van de gemeente koopt in het dorp Moerdijk (die eerder door de gemeente is gekocht in het kader van de Moerdijkregeling), telt deze nieuwe door de gemeente gekochte woning niet mee voor het maximum van 25 voor dat jaar.
- Wanneer de gemeente de woning na tekening van het koopcontract, maar voor de juridische levering (6 maanden periode) verkoopt, telt deze woning niet mee voor het maximum van 25 voor dat jaar.
- Wanneer gedurende een jaar het maximum van 25 woningen is bereikt en er dient zich daarna in dat jaar nog een voorrangsgeval (zie 0) aan, dan kan deze dat jaar alsnog gebruik maken van de regeling. Wanneer de 25 plekken voor een jaar nog niet benut zijn en er meldt zich een voorrangsgeval dan telt deze woning regulier mee in het aantal om te komen tot 25 woningen.
- Wanneer het College van B&W op enig moment op basis van een hardheidsclausule besluit om bij urgentie een woning te verwerven, telt deze woning niet mee voor het maximum van 25 woningen voor dat jaar.
- Voor 2015 en 2016 geldt dat wanneer de gemeente een woning verkoopt (na de juridische levering van de woning) er een extra woning dat jaar kan worden gekocht boven op de 25 woningen voor dat jaar. Na 2016 geldt dit niet meer.

Voor het jaar 2015 is er daarnaast sprake van onderscheid in het aanmeldingsproces tussen voorrangsgevallen en reguliere deelnemers aan de regeling:

- Tranche 1: Voorrangsgevallen

Voorrangsgevallen, die zo spoedig mogelijk gebruik willen maken van de Moerdijkregeling, kunnen zich voor 8 december 2014 melden. Deze woningen worden vervolgens getaxeerd. Deze bewoners kunnen vanaf januari 2015 hun woning aanbieden aan de gemeente.

- Tranche 2: Overige bewoners

Het streven is om per 1 mei 2015 (nog niet alle taxaties hoeven verricht te zijn) een aanmeldingsmogelijkheid te creëren voor alle overige bewoners om de woning te verkopen aan de gemeente. Voorwaarde voor aanmelding is een door de gemeente gevalideerd taxatierapport. Bewoners die voornemens zijn hun woning nog in 2015 aan te melden voor de regeling wordt geadviseerd om voor 1 mei 2015 een taxatie te laten uitvoeren. Het aantal beschikbare plekken op dat moment is afhankelijk van het aantal voorrangsgevallen dat al gebruik heeft gemaakt van de regeling in 2015 (25 minus het aantal van tranche 1). Bij over-inschrijving vindt er loting plaats, zoals onder 03.05 is omschreven.

In alle gevallen geldt dat wanneer een bewoner na het aanmelden voor verkoop van de woning alsnog besluit niet deel te nemen aan de regeling, er een 'boete' wordt opgelegd van vijf jaar uitsluiting van de Moerdijkregeling.

03.04 Voorrangsgevallen

Er is sprake van voorrangsgevallen bij:

– Een medische indicatie

Er is een medische indicatie met de strekking dat vanwege de medische aandoening van één van de bewoners verhuizen naar een andere woning redelijkerwijs op korte termijn (binnen een jaar) noodzakelijk wordt geacht. De gemeente legt de toetsing van medische gegevens neer bij een onafhankelijke derde.

– Overlijden

Een overlijdensverklaring van de (mede-)eigenaar van de woning met als voorwaarde dat de nabestaande ten tijde van het overlijden ingeschreven stond op hetzelfde adres.

– Woningen te koop voor 1-1-2014

Op basis van openbaar beschikbare gegevens op internet is een lijst van woningen samengesteld welke te koop stonden voor 1-1-2014. Indien een woning niet op deze lijst staat, maar als de bewoner ervan (schriftelijk) kan aantonen dat zijn woning toch voor 1-1-2014 te koop stond bij een makelaar (openbaar of in stille verkoop), of door afraden van de makelaar niet te koop is gezet, dan wordt deze woning alsnog opgenomen in deze lijst.

03.05 Selectieproces/loting bij over-inschrijving

Bewoners kunnen zich het hele jaar door aanmelden wanneer zij de woning willen aanbieden aan de gemeente. Minimaal eenmaal per jaar (begin januari) inventariseert de gemeente de aanmeldingen van het afgelopen jaar en is er een moment waarop zij een aanbieding doet tot het kopen van de woning.

Wanneer op dat moment het maximum van 25 woningen niet wordt bereikt, kunnen de aanmeldingen op dat moment gebruik maken van de Moerdijkregeling en wordt de koopprijs bepaald (na een eventuele inspectie). Wanneer het maximum aantal te kopen woningen niet is bereikt in een jaar zal er nog een moment zijn (bijvoorbeeld begin juli) waarop de gemeente aanmeldingen (die dan in de eerste maanden van dat jaar zijn gedaan) inventariseert en een aanbieding doet tot het kopen van de woning.

Bij over-inschrijving wordt de volgorde bepaald op basis van loting. Deze volgorde blijft ook gelden voor de volgende jaren. Zolang er nog sprake is van een wachtlijst, vindt jaarlijks voor de nieuwe aanmeldingen ook een loting plaats, waarna deze aanmeldingen op lotingsvolgorde onderaan de wachtlijst worden toegevoegd. Ieder jaar kunnen bij een wachtlijst in januari van het nieuwe jaar de eerste 25 woningen op de wachtlijst gebruik maken van de Moerdijkregeling.

Wanneer een bewoner zich heeft aangemeld om de woning te verkopen, maar als gevolg van over-inschrijving op de wachtlijst is geplaatst, kan hij/zij zich na drie jaar op de wachtlijst te hebben gestaan 'boetevrij' afmelden voor de Moerdijkregeling. Indien hij/zij zich voor die tijd afmeldt voor de regeling, kan hij/zij vijf jaar lang geen aanspraak meer maken op de Moerdijkregeling. Wanneer in die periode

van twee jaar de woningeigenaar aan de beurt is en geen gebruik maakt van het aanbod van de gemeente, kan hij/zij ook vijf jaar lang geen aanspraak meer maken op de Moerdijkregeling.

Zolang een bewoner op de wachtlijst staat, kan hij/zij wel proberen de woning zelf te verkopen. Indien dit lukt, vervalt zijn plek op de wachtlijst. De koper van de woning kan regulier pas na drie jaar bewoning gebruik maken van de Moerdijkregeling.

04 OVERIGE UITGANGSPUNTEN/RANDVOORWAARDEN

04.01 Misbruik

Bij constatering van moedwillig misbruik van de Moerdijkregeling kan de gemeente woningeigenaren uitsluiten van de Moerdijkregeling.

04.02 Evaluatie

Elke drie jaar, of zoveel eerder als partijen (of één van de partijen) dat wenselijk vinden, vindt een evaluatiemoment plaats. Het doel van deze evaluatie is het toetsen van de werking van de regeling op de gestelde doelen van de regeling, vanuit het gezamenlijk besef dat de gemaakte afspraken over de werking van de regeling aanpassingen behoeven als de regeling niet voldoet aan de gestelde doelen.

De volgende partijen participeren aan deze evaluatie:

- corporaties;
- bewonersvertegenwoordiging;
- gemeente.

De evaluatie van de werking van de regeling vindt plaats binnen het vastgestelde afsprakenkader voor de Moerdijkregeling, zoals door provincie, gemeente en Havenschap vastgesteld. Aanpassing van de Moerdijkregeling (binnen het afsprakenkader) kan op basis van deze evaluatie plaatsvinden, wanneer partijen daar unaniem overeenstemming over bereiken. Wanneer partijen niet tot overeenstemming komen wordt advies gevraagd aan een te kiezen/op te richten onafhankelijke ombudsfunctie.

De bewoners bepalen mede de op te richten/te kiezen ombudsfunctie.

Op basis van de evaluatie geeft de op te richten/te kiezen ombudsfunctie een concreet zwaarwegend advies aan het gemeentebestuur. De gemeente behoudt wel de eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.

05

RELEVANTE DATA

- Tot 8 december 2014: Aanmeldingsmogelijkheid potentiële voorranggevallen
- 9 december 2014: Vaststellen Moerdijkregeling door College van B&W

Potentiële voorranggevallen kunnen taxatie laten uitvoeren
(maar nog geen besluit of er sprake is van voorrangseval)
- 16 december 2014: Besluit College van B&W over vaststelling voorranggevallen
- 17 december 2014: Informeren potentiële voorranggevallen of ze wel of niet een voorrangseval zijn conform de Moerdijkregeling
- Voor 31 december 2014: Uitvoeren taxaties voorranggevallen
- 1 januari 2015: Ingangsdatum Moerdijkregeling
- 5 januari 2015: Aanmeldingsmogelijkheid 'vooranggevallen' voor aanbieden woning aan gemeente

Aanmeldingsmogelijkheid voor overige bewoners voor aanvraag taxatie
- 12 januari 2015: Eerste aanbod door gemeente aan voorranggevallen

Terugkoppeling eerste (reguliere) bewoners of zij in aanmerking komen voor taxatie en daarmee mogelijkheid om taxateur te benaderen
- 19 januari 2015: Eerste mogelijkheid tot acceptatie van Aanbod door voorrangseval en ondertekening koopcontract
- 20 januari 2015: Eerste mogelijkheid dat makelaar gemeente gekochte woning in verkoop zet
- Voor 1 mei 2015: Aanmelding door bewoners bij gemeente om woning te mogen taxeren
- Voor 1 mei 2015: Laatste aanbiedingsmogelijkheid van woning door voorranggevallen. Daarna verlies van voorrangpositie voor woningen die voor 1-1-2014 te koop stonden

- 1 mei 2015: Eerste mogelijkheid voor bewoners (geen voorrangsgeschiedenis) om woning aan te bieden aan gemeente (indien in bezit van gevalideerde taxatie)
- 15 mei 2015: Gemeente selecteert (loot) indien nodig resterend te kopen woningen in 2015 en maakt uitslag bekend bij bewoners
- Voor 1 juni 2015: Indienen taxatierapport door bewoner bij gemeente ter validatie
- 20 juli 2015: Eerste mogelijkheid dat woning (gekocht op 19 januari) wordt geleverd aan gemeente