

De Moerdijkregeling

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 9 december 2014, gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid, onder e, Gemeentewet, **OVERWEGEND**

- a. dat de raad van de gemeente Moerdijk in haar raadsvergadering d.d. 7 juli 2014 de havenstrategie 2030 heeft vastgesteld, inclusief het strategisch uitvoeringsprogramma, die ten doel heeft de haven van Moerdijk te ontwikkelen tot het belangrijkste haven- en industriecomplex binnen de Vlaams-Nederlandse delta voor wat betreft duurzame logistiek, chemie en procesindustrie;
- b. dat tegelijkertijd in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant en het Havenschap en als resultaat van consultatie met bewoners een maatregelpakket is vastgesteld gericht op het versterken van de sociale samenhang en vitaliteit binnen de kern Moerdijk om zodoende ook in de toekomst een adequate balans tussen economie en leefbaarheid te kunnen blijven waarborgen;
- c. dat als sluitstuk op dit maatregelenpakket een ondersteunende maatregel gewenst is voor inwoners van de kern Moerdijk met een eigen woning om daarmee een deel van de onzekerheid over consequenties van de nieuwe Havenstrategie 2030 weg te nemen;
- d. dat met deze ondersteunende maatregel de verkoopbaarheid van de woningen in de kern Moerdijk wordt gewaarborgd, ongeacht de (verdere) ontwikkelingen met betrekking tot het havengebied en hierdoor financiële zekerheid wordt geboden aan de inwoners van de kern Moerdijk;
- e. dat op die manier de leefbaarheid en de continuïteit van het dorp Moerdijk kan worden bevorderd doordat wordt voorkomen - althans beperkt - dat inwoners wegtrekken uit het dorp Moerdijk;
- f. dat met deze ondersteunende maatregel tevens nieuwe inwoners van het dorp Moerdijk zullen worden aangetrokken en op deze instroom, alsmede op de sociale structuur, invloed kan worden uitgeoefend;
- g. dat het tegen die achtergrond - alsmede ten behoeve van de rechtszekerheid van de inwoners van het dorp Moerdijk - wenselijk is om de voorwaarden waaronder wij deze ondersteunende maatregel zullen effectueren door - zonodig - tot aankoop van woningen over te gaan, vast te leggen in een beleidsregel;
- h. dat deze beleidsregel daarmee uitsluitend betrekking heeft op de wijze waarop wij om zullen gaan met de aan ons toekomende bevoegdheid om een aanbod te doen tot de koop van één of meer Woningen in de kern Moerdijk, meer specifiek de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, eerste lid, onder e, Gemeentewet);
- i. dat de keuzes en besluiten die wij in het kader van deze beleidsregel maken aldus niet vatbaar zijn voor bezwaar en beroep (artikel 8:3, tweede lid, Awb);

BESLUIT

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Hoofdstuk 1

Artikel 1. Begripsbepalingen

Aanbod: een aanbod als bedoeld in artikel 6:217, eerste lid, BW, strekkende tot het tot stand brengen van een koopovereenkomst met betrekking tot een Woning;

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk;

De Moerdijkregeling: de onderhavige beleidsregel;

Gerechtigde: degene die krachtens eigendom of appartementsrecht gerechtigd is tot het in eigendom overdragen van een Woning;

Koopprijs: het uiteindelijke bedrag dat het College aan de Gerechtigde aanbiedt om de Woning te kopen;

Peildatum: 1 januari 2013;

Taxateur: één van de taxateurs, in opdracht van het College belast met het taxeren van de waarde van de Woningen waarop De Moerdijkregeling van toepassing is;

Taxatiebedrag: het door de Taxateur vastgestelde bedrag waarvoor naar zijn oordeel per waardepeildatum 1 januari 2013 in het vrije commerciële verkeer tussen de Gerechtigde als redelijk handelende verkoper en een derde als redelijk handelende koper, een veronderstelde koop tot stand zou kunnen komen;

Woning: een eigen woning, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, als bedoeld in artikel 3.111 Wet inkomstenbelasting 2001 (tekst van de wet op 1 januari 2013), voor zover die aan de Gerechtigde ter beschikking staat op grond van eigendom of appartementsrecht.

Gedefinieerde begrippen worden hierna zonder verlies aan betekenis zowel in enkelvoud als in meervoudsvorm gebruikt.

Artikel 2. Toepassingsbereik van De Moerdijkregeling

1. De Moerdijkregeling is van toepassing op Woningen die zijn gelegen binnen de rode contouren die zijn opgenomen op de kaart die als Bijlage 1 is aangehecht.
2. Onder Woningen als bedoeld in artikel 1 en het eerste lid van dit artikel worden in ieder geval niet de onderstaande zaken verstaan:
 - a. Vakantiewoningen;
 - b. Woningen van beleggers en woningcorporaties;
 - c. Woningen die niet vrij van huur of gebruik kunnen worden geleverd;
 - d. Bouwkavels;
 - e. Alle soorten van bedrijfsmatig vastgoed, met uitzondering van kleinschalige bedrijvigheid die onlosmakelijk met een Woning is verbonden. Kleinschalige bedrijvigheid is niet onlosmakelijk als het naar het oordeel van het College mogelijk is om de Woning separaat te verkopen.
 - f. Nieuwbouwwoningen die nog geen drie jaar bewoond zijn geweest. Op andere nieuwbouwwoningen is De Moerdijkregeling alleen van toepassing indien dat niet leidt tot het verlenen van staatssteun.
3. Indien de Gerechtigde de eigendom van de Woning heeft verkregen ná de datum als bedoeld in artikel 10, eerste lid, is De Moerdijkregeling slechts van toepassing indien:
 - a. hij óf de vorige eigenaar tijdig heeft verzocht om een taxatie van de Woning uit te voeren als bedoeld in artikel 3, eerste lid, op basis waarvan het Taxatiebedrag door het College is vastgesteld overeenkomstig artikel 3, zevende lid en;
 - b. drie jaren zijn verstreken na het moment van notariële levering van de Woning aan de Gerechtigde.

Artikel 3. Taxatie

1. Om in aanmerking te kunnen komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 5, dient de Gerechtigde vóór 1 mei 2015 aan het College verzocht te hebben om een taxatie uit te voeren door indiening van het volledig ingevulde formulier, aangehecht als Bijlage 2.
2. Het College zal een nader te bepalen aantal Taxateurs opdracht verlenen de taxaties in het kader van De Moerdijkregeling te verrichten. Het College zal in beginsel de door Gerechtigde geselecteerde Taxateur aanwijzen om de taxatie van de Woning te verrichten.
3. Om in aanmerking te kunnen komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 5, dient de Gerechtigde de Taxateur in staat te stellen uiterlijk binnen vier weken na de opdrachtverlening als bedoeld in het tweede lid een deugdelijke taxatie uit te voeren.
4. Het Taxatiebedrag zal worden bepaald, uitgaande van de waarde van de Woning op de Peildatum. De taxatie zal worden vastgelegd in een taxatierapport overeenkomstig het model dat als Bijlage 3 is aangehecht. Bij de taxatie zal de Taxateur zich conformeren aan de uitgangspunten als vastgelegd in Bijlage 4 (uitgangspunten taxaties).
5. Indien de Gerechtigde zich niet kan verenigen met de uitkomst van de taxatie, kan hij aan het College verzoeken om een andere Taxateur opdracht te verlenen een taxatie van de Woning te verrichten door indiening van het daartoe strekkende formulier, aangehecht als Bijlage 5. Het College zal dit alleen doen indien de Gerechtigde zich bereid verklaart om de kosten van deze taxatie te voldoen, te weten een bedrag van EUR 400,-, indien deze Taxateur de waarde van de Woning minder dan 2,5% hoger of lager vaststelt dan de eerste Taxateur. Indien de Taxateur de waarde 2,5% of meer hoger of lager vaststelt dan de eerste Taxateur, zal de gemeente de kosten van de taxatie betalen.
6. De Gerechtigde zal de taxatie van de Taxateur - en eventueel de taxatie van de tweede Taxateur - zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee weken na dagtekening van de eerste - of in voorkomende gevallen de tweede - taxatie indienen bij het College door middel van het formulier voor het vaststellen van het Taxatiebedrag (Bijlage 6).
7. Indien de tweede Taxateur de waarde meer dan 10% hoger of lager heeft vastgesteld dan de eerste Taxateur, zal het College een op eerste verzoek door de Gerechtigde geselecteerde (derde) Taxateur opdracht geven om voor rekening van de gemeente de eerder uitgevoerde taxaties opnieuw te beoordelen en op basis daarvan het Taxatiebedrag te bepalen.
8. Het College zal - met inachtneming van het hierna in het negende lid bepaalde - binnen twee weken na indiening door Gerechtigde van de taxatie(s) - of indien opdracht is gegeven aan een derde Taxateur, binnen twee weken na ontvangst van de derde taxatie - het Taxatiebedrag als volgt vaststellen:
 - a. indien géén tweede Taxateur is aangewezen, is het vastgestelde Taxatiebedrag gelijk aan de taxatie van de Taxateur, of;

- b. indien wel een tweede Taxateur is aangewezen, is het vastgestelde Taxatiebedrag:
 - a. het gemiddelde van de Taxatiebedragen indien de tweede taxatie minder dan 2,5% afwijkt van de eerste taxatie;
 - b. b het door de eerste en de tweede Taxateur in overleg vastgestelde Taxatiebedrag, indien de tweede taxatie 2,5% of meer afwijkt van de eerste taxatie.
 - c. indien een derde Taxateur is aangewezen overeenkomstig het zesde lid, is het vastgestelde Taxatiebedrag gelijk aan zijn taxatie.
9. Het College kan besluiten om het Taxatiebedrag niet vast te stellen indien (i) de Gerechtigde zich jegens het College niet bereid heeft verklaard om de kosten van de tweede taxatie voor eigen rekening te nemen overeenkomstig het vijfde lid en (ii) de taxatie of de taxaties naar het oordeel van het College:
- a. niet volledig zijn, althans niet in overeenstemming zijn met het als Bijlage 3 opgenomen model taxatierapport, of;
 - b. zonder draagkrachtige motivering afwijken van de vooraf door het College in overleg met de aangewezen Taxateurs vastgestelde bandbreedtes, zoals bedoeld in Bijlage 4; In de hierover onder a. en b. genoemde gevallen zal de Taxateur of zullen de Taxateurs eerst in gelegenheid worden gesteld om hun taxatie aan te vullen of aan te passen. Als het College het Taxatiebedrag daarna wederom niet vast stelt, zal het College in overleg met de Gerechtigde één of meerdere nieuwe Taxateurs aanwijzen om de Woning te taxeren overeenkomstig hetgeen overigens in dit artikel is bepaald.
10. Het College zal de Gerechtigde schriftelijk informeren omtrent de vaststelling van het Taxatiebedrag.
11. De Taxatie zal niet voor andere doeleinden worden gebruikt dan de enkel de Moerdijkregeling.

Artikel 4. Het verzoek tot het doen van een Aanbod

1. Om in aanmerking te komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 5, dient de Gerechtigde met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, eerste lid bij het College een verzoek in te dienen, strekkende tot het verkrijgen van een Aanbod.
2. De Gerechtigde dient voor dit verzoek gebruik te maken van een volledig ingevuld formulier waarvan een model is opgenomen als Bijlage 7.

Artikel 5. Het Aanbod tot het kopen van de Woning

Het College zal na ontvangst van het volledig ingevulde en ondertekende formulier als bedoeld in artikel 4, tweede lid, desverzocht besluiten tot het doen van een Aanbod, strekkende tot de totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot een Woning, indien is voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in De Moerdijkregeling en het Taxatiebedrag door het College is vastgesteld overeenkomstig artikel 3.

1. Het College zal bij dit Aanbod uitgaan van de Koopprijs als bedoeld in artikel 7 en de overige voorwaarden zoals opgenomen in het model van de koopovereenkomst (Bijlage 8).
2. Het College zal zijn Aanbod gedurende een periode van één maand na dagtekening van de aanbiedingsbrief waarmee het Aanbod door het College aan de Gerechtigde kenbaar wordt gemaakt gestand doen.
3. Indien een Aanbod niet binnen de in het derde lid bedoelde gestanddoeningstermijn onvoorwaardelijk en ongewijzigd door de Gerechtigde wordt aanvaard, komt het Aanbod te vervallen. Uitsluitend de tijdige ontvangst door het College van de door de Gerechtigde volledig ingevulde en ondertekende koopovereenkomst zal voor het College kwalificeren als aanvaarding van het Aanbod. Indien de Gerechtigde het Aanbod van het College niet aanvaardt, zal het College niet eerder dan na 5 kalenderjaren ná het moment waarop het eerste Aanbod is gedaan, een nieuw Aanbod doen. Voornoemde termijn van 5 jaar geldt niet indien de Gerechtigde voor de datum waarop het College het Aanbod heeft gedaan reeds langer dan 3 jaren - te rekenen vanaf de datum van dagtekening van het verzoek als bedoeld in artikel 4 - in afwachting is geweest van een Aanbod door het College.

Artikel 6. Woningquotum

1. Het College besluit in beginsel één keer per kalenderjaar of het naar aanleiding van de verzoeken die tot op één week vóór die vergadering zijn ingediend, een Aanbod zal doen.
2. Behoudens voor zover het bepaalde in het zesde, zevende of achtste lid aan de orde is, zal het College per kalenderjaar maximaal aan 25 Gerechtigden een Aanbod doen.
3. Indien méér dan 25 Gerechtigden hebben verzocht om aan hen een Aanbod te doen, zal door loting worden bepaald aan welke Gerechtigden het Aanbod zal worden gedaan. De loting zal

- geschieden door een notaris die door het College daartoe zal worden aangewezen en door hem zal van de loting een proces-verbaal worden opgemaakt.
4. De Gerechtigden aan wie als gevolg van de loting géén Aanbod zal worden gedaan, zullen in het volgende kalenderjaar als eerste in aanmerking komen voor een Aanbod. Dit betekent dat indien in het volgende kalenderjaar in totaliteit méér dan 25 Gerechtigden hebben verzocht om aan hen een Aanbod te doen, eerst aan de Gerechtigden die in het vorige kalenderjaar zijn uitgeloot een Aanbod zal worden gedaan, althans – zo nodig – onder hen zal worden geloot overeenkomstig hetgeen is opgenomen in het derde lid.
 5. Indien een Gerechtigde ten tijde van zijn verzoek als bedoeld in artikel 4 reeds een woning heeft gekocht van de gemeente Moerdijk, welke woning is gelegen binnen de rode contouren als aangegeven op Bijlage 1, is het tweede en derde lid van dit artikel niet van toepassing op een Aanbod dat aan hem zal worden gericht.
 6. Behoudens het hiervoor in het vijfde lid gestelde, geldt voor het kalenderjaar 2015 en 2016, dat het aantal Gerechtigden aan wie een Aanbod kan worden gedaan als bedoeld in het tweede lid, wordt verhoogd gelijk het aantal woningen dat de gemeente Moerdijk in dat kalenderjaar onder toepasselijkheid van De Moerdijkregeling heeft verkocht en geleverd aan derden, mits de gemeente die aldus verkochte woning eerder heeft verworven in het kader van De Moerdijkregeling.
 7. Voor de kalenderjaren 2017 en verder geldt dat het aantal Gerechtigden aan wie een Aanbod kan worden gedaan als bedoeld in het tweede lid, wordt verhoogd gelijk het aantal woningen dat de gemeente in dat kalenderjaar onder toepasselijkheid van De Moerdijkregeling onherroepelijk heeft verkocht aan derden, mits de gemeente die aldus verkochte woningen op haar beurt niet eerder dan zes maanden voordien heeft gekocht met toepassing van De Moerdijkregeling.
 8. Het aantal Gerechtigden aan wie een Aanbod kan worden gedaan als bedoeld in het tweede lid, wordt verhoogd naar rato van het aantal Gerechtigden dat in enig kalenderjaar een Aanbod niet of niet tijdig binnen de gestanddoeningstermijn als bedoeld in artikel 5, derde lid heeft/hebben aanvaard.

Artikel 7. De Koopprijs

1. Tegelijkertijd met het doen van een Aanbod aan een Gerechtigde als bedoeld in artikel 5, eerste lid, zal het College de hoogte van de aan te bieden Koopprijs vaststellen.
2. De Koopprijs bedraagt 95% van het vastgestelde Taxatiebedrag als bedoeld in artikel 4;
 - a. gecorrigeerd op basis van een geactualiseerde taxatie door de Taxateur, bijvoorbeeld vanwege tussentijdse investeringen of achterstallig onderhoud; b)gecorrigeerd op basis van de algemene prijsontwikkelingen in Provincie Noord-Brabant.
3. Op de Koopprijs zal een bedrag in mindering worden gebracht omdat de Gerechtigde geen verkoopkosten behoeft te maken. Dit bedrag is € 750,- indien het conform artikel 3 vastgestelde Taxatiebedrag minder is dan € 300.000,- en € 1.150,- indien het conform artikel 3 vastgestelde Taxatiebedrag gelijk is aan, of hoger is dan € 300.000,-. Deze bedragen zullen worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex (cpi alle huishoudens), waarbij uit is gegaan van prijspeil 1 januari 2015.
4. In het geval de Gerechtigde de eigendom van de Woning na de datum als bedoeld in artikel 10, eerste lid heeft verkregen, en artikel 2, derde lid, van toepassing is, is de Koopprijs gelijk aan 95% van het door de Gerechtigde betaalde bedrag voor de aankoop van de Woning (exclusief roerende zaken, kosten en belastingen) en gecorrigeerd overeenkomstig het tweede lid sub b, tenzij het vastgestelde Taxatiebedrag lager is dan het door de Gerechtigde betaalde bedrag voor de aankoop van de Woning, in welk geval de Koopprijs overeenkomstig het tweede lid wordt vastgesteld.
5. In Bijlage 9 zijn – louter ter illustratie – enkele rekenvoorbeelden toegevoegd van de wijze waarop de Koopprijs in de zin van de Moerdijkregeling door het College zal worden bepaald

Hoofdstuk 2

Artikel 8. Hardheidsclausule (voorranggevallen)

Naast de in het tweede lid van artikel 6 bedoelde 25 Gerechtigden, kan het College desverzocht een Aanbod doen aan één of meer Gerechtigden die naar het oordeel van het College voldoen aan één van de volgende drie voorwaarden:

- a. Er bestaat voor de Gerechtigde een medische noodzaak om binnen één jaar te verhuizen naar een andere woning. Het bestaan van een dergelijke noodzaak dient door de Gerechtigde te worden bewezen, onder meer door het indienen van een medische verklaring van een ter zake deskundig persoon;
- b. De Gerechtigde is een nabestaande (echtgenoot dan wel geregistreerd partner) van iemand die in dat kalenderjaar is komen te overlijden en die ingeschreven stond op hetzelfde adres als de Gerechtigde.

- c. De Gerechtigde had zijn Woning reeds vóór 1 januari 2014 openbaar te koop staan. In Bijlage 10 is een lijst opgenomen van Woningen die aan deze eis voldoen. Indien de betreffende Woning niet op deze lijst is opgenomen, dient de Gerechtigde aannemelijk te maken dat zijn Woning niettemin in de openbare verkoop stond.

Op de hiervoor sub c genoemde voorwaarde kunnen Gerechtigden slechts tot uiterlijk 1 mei 2015 een beroep doen.

Artikel 9. Misbruik

Het College kan besluiten om aan een Gerechtigde geen Aanbod te doen indien het vermoedt dat hij misbruik maakt van De Moerdijkregeling.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 10. Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2015.
2. De beleidsregel wordt bekendgemaakt in huis aan huisblad de Moerdijkse Bode.
3. Het College zal voor het kalenderjaar 2015 in beginsel uitsluitend een Aanbod doen op basis van de Moerdijkregeling indien sprake is van voorranggevallen in de zin van artikel 8.
4. Indien in het kalenderjaar 2015 het woningquotum als bedoeld in artikel 6, tweede lid niet bereikt wordt op basis van het bepaalde in het derde lid van dit artikel, zullen de resterende plaatsen worden toegewezen aan Gerechtigden die in het kalenderjaar 2015 hebben verzocht om aan hen een Aanbod te doen. Indien meer Gerechtigden een dergelijk verzoek hebben gedaan dan er plaatsen resteren binnen het voor 2015 geldende woningquotum, zal door loting worden bepaald aan welke Gerechtigden een aanbod zal worden gedaan. De Gerechtigden aan wie als gevolg van de loting in 2015 geen Aanbod zal worden gedaan, zullen in het daarop volgende kalenderjaar als eerste in aanmerking komen voor een Aanbod, met inachtneming van het voorts in artikel 6, vierde lid bepaalde.
5. Het College zal eerst ná 1 januari 2016 een besluit nemen als bedoeld in artikel 6, eerste lid.

Artikel 11. Evaluatie

De Moerdijkregeling zal in ieder geval binnen drie jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd, waarbij ook de bewonersvertegenwoordiging en de corporaties zullen worden betrokken, teneinde te bezien of het nog voldoet aan de gestelde doelen.

Artikel 12. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als "De Moerdijkregeling".

Bijlage 1: Kaart toepassingsbereik van De Moerdijkregeling

Bijlage 2: Formulier voor het indienen van een verzoek tot het doen van een taxatie

Bijlage 3: Model voor het taxatierapport

Bijlage 4: Uitgangspunten taxaties

Bijlage 5: Formulier voor het indienen van een verzoek tot het doen van een tweede taxatie

Bijlage 6: Formulier voor het indienen van de taxatie en het vaststellen van het Taxatiebedrag

Bijlage 7: Formulier strekkende tot het doen van een aanbod

Bijlage 8: Model-koopovereenkomst en model-leveringsakte

Bijlage 9: Voorbeeldberekeningen koopprijsbepaling

Bijlage 10: Lijst met openbaar te koop staande woningen vóór 1 januari 2014

Bijlage 1 Kaart toepassingsbereik van De Moerdijkregeling



*Vastgesteld in de vergadering van het College d.d. 9 december 2014
de gemeentesecretaris, drs. A.E.B. Kandel
de burgemeester, J.P.M. Klijs*