Raadsinformatiebrief

Aan	de leden van de gemeenteraad
Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Zaaknummer	1951834
Datum	5 oktober 2026
Onderwerp	Corrigeren uitvoering Moerdijkregeling 2025 nov. 2025 t/m mei 2026

Inleiding
In de periode november 2025 t/m mei 2026 is de Moerdijkregeling 2025 (hierna: de Moerdijkregeling) niet in overeenstemming met de beleidsregel uitgevoerd. In deze brief wordt u geïnformeerd over de gemaakte fouten en de wijze waarop deze waar mogelijk hersteld worden.

Inhoud
Bij een interne controle is geconstateerd dat in de periode november 2025 t/m mei 2026 een aantal onderdelen van de Moerdijkregeling niet in overeenstemming met de vastgestelde kaders is toegepast. Naar aanleiding hiervan heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aard en de omvang van de geconstateerde afwijkingen.
Het gaat in totaal om 16 woningen die vallen onder de aanmeldronde van december 2025. Bij meerdere processtappen werden fouten geconstateerd. Hieronder volgt een overzicht van de geconstateerde afwijkingen per processtap:

Het berekenen van de koopsommen
De koopsommen van woningen die worden aangekocht in het kader van de Moerdijkregeling worden berekend met een vaste rekenmethode die in de regeling uiteen wordt gezet. Voor wat betreft de uitvoering van de Moerdijkregeling in de periode november 2025 t/m mei 2026 is geconstateerd dat deze rekenmethode niet correct is gehanteerd voor 16 woningen. Hierdoor zijn verschillen ontstaan tussen de koopsommen die zijn overeengekomen en de bedragen die zouden zijn gevolgd uit een juiste toepassing van de regeling.
Het college hecht grote waarde aan een zorgvuldige uitvoering van regelingen. Daarom zijn maatregelen genomen om (de gevolgen van) deze onjuistheden zo veel mogelijk te herstellen.

Drie deelnemers hadden op grond van de regeling recht op een hoger bedrag dan in de koopovereenkomst vastgesteld. Dit is gecorrigeerd, waar van toepassing met wettelijke rente. De deelnemers zijn persoonlijk geïnformeerd. Het verschil van € 101.668,81 tussen de te laag berekende koopsommen en de gecorrigeerde koopsommen is onderdeel van een juiste uitvoering van de Moerdijkregeling en vallen daarmee onder deze regeling.
Dertien deelnemers hadden op grond van de regeling eigenlijk recht op een lager bedrag. Vastgesteld is dat deze overeenkomsten rechtsgeldig tot stand zijn gekomen. De koopsommen waren niet dermate irreëel dat het onmiskenbaar voor één van de partijen duidelijk had kunnen zijn dat er sprake was van een fout. Wijzigen of vernietigen van deze overeenkomsten is niet mogelijk en daarmee bestaat er geen juridische mogelijkheid om deze bedragen terug te vorderen.

De meerkosten van € 310.008,88 die hieruit zijn ontstaan, kunnen niet ten laste gebracht worden van de Moerdijkregeling. Vooralsnog worden deze kosten door de gemeente zelf gedekt en meegenomen in de tweede bestuursrapportage ten laste van het budget Powerport. Met de betrokken partners wordt besproken of deze bereid zijn een aandeel van deze meerkosten op zich te nemen.

Aanmelddeadline
In beginsel staat de deadline voor het aanmelden van een woning voor de Moerdijkregeling op 1 december. Als bij de daaropvolgende inventarisatie blijkt dat het woningquotum van 25 woningen per jaar niet bereikt is, volgt er op 1 juli in het opvolgende kalenderjaar een tweede aanmelddeadline voor de overgebleven plekken. In verband met de Powerport-ontwikkelingen zijn er eenmalig deadlines toegevoegd op 31 december 2025, resp. 31 juli 2026. In de periode na 31 december 2025 zijn er twee woningen aangemeld die, ondanks dat deze na de deadline van 31 december zijn aangemeld, al vóór het sluiten van de aanmeldingen op 1 juli zijn aangekocht. Deze woningen hadden onderdeel moeten zijn van de inventarisatie na 1 juli 2026 en zijn dus te vroeg aangekocht.
De koopovereenkomsten in kwestie zijn rechtsgeldig tot stand gekomen, waarmee correctie juridisch niet mogelijk is.
Het te vroeg aankopen van deze twee woningen heeft geen invloed gehad op de loting. Bij de deadline op 1 juli waren er nog geen 25 aanmeldingen, waardoor er bij het, voor deze woningen juiste, inventarisatiemoment nog geen sprake was van een loting.

Notarieel transport
Woningen die worden aangekocht in het kader van de Moerdijkregeling, passeren zes tot acht maanden na ondertekening van de koopovereenkomst bij de notaris. Bij elf woningen is deze termijn niet gehanteerd, waardoor het notarieel transport van deze woningen al binnen zes maanden heeft plaatsgevonden. Gepasseerde woningen zijn met het ondertekenen van de akte van levering in eigendom overgedragen, waarmee correctie juridisch niet mogelijk is.

Voorwaarden van deelname
In artikel 2 van de Moerdijkregeling 2025 staat beschreven op welke woningen de regeling van toepassing is. Eén van deze voorwaarden is dat er drie jaren zijn verstreken na het moment van notariële levering van de woning aan de gerechtigde. In één geval is een woning aangekocht terwijl niet aan deze voorwaarde werd voldaan. Deze koopovereenkomst is rechtsgeldig tot stand gekomen, waarmee correctie juridisch niet mogelijk is.

Volledigheid van koopovereenkomsten
Koopovereenkomsten van woningen die in het kader van de Moerdijkregeling worden aangekocht, kennen in principe twee bijlagen: een vragenlijst en een lijst van zaken. Beide documenten dienen om een overzicht te hebben van de stand van de woning. In de uitvoering van de regeling in de genoemde periode zijn deze bijlagen niet meegenomen. Hiermee loopt de gemeente een risico wanneer er verschillen zijn tussen de stand van zaken van de woning bij aankoop en oplevering. De vaste makelaar van de gemeente is over deze omissies, die buiten zijn toedoen om zijn ontstaan, geïnformeerd. Zodoende zijn waar mogelijk de betreffende dossiers aangevuld en gecontroleerd.

Juridische check
De koopovereenkomsten van de woningen die in de genoemde periode in het kader van de Moerdijkregeling zijn aangekocht, zijn niet voor ondertekening door gemeentelijke juristen gecontroleerd. Wel hebben zij alle aktes van levering gecontroleerd op juridische inhoud. Daarnaast blijft het algemeen recht van toepassing, mochten er verborgen risico's worden aangetroffen.

Vervolg
Wij realiseren ons dat de constateringen in deze brief vragen oproepen over de uitvoering van de Moerdijkregeling. De gemaakte fouten vragen om een transparante aanpak en zorgvuldige correctie.
Naast het herstel van de geconstateerde fouten zijn ook de uitvoeringsprocessen tegen het licht gehouden. Op basis daarvan zijn aanvullende beheersmaatregelen ingevoerd.
Zo worden de financiële berekeningen weer structureel gecontroleerd en vinden wederom juridische controles plaats op alle relevante onderdelen van het aankoopproces; maatregelen die bewezen effectief werden ingezet tot aan november 2025. Hiermee wordt het risico op fouten in de toekomst beperkt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

S. Elseman
Gemeentesecretaris

A.J. Moerkerke
Burgemeester