

## Memo

Datum 8 mei 2014  
Betreft **Waarborgregeling kern Moerdijk**  
Aan Stuurgroep Havenstrategie 2030  
Onze referentie 001735.001.01/14000304-5/TH/JvdW/ISO:PK/IJ

### **01 INLEIDING**

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 LPM en (op termijn) de reserve Rode Vaart. Dit vergt een goede balans tussen economie en leefbaarheid.

De partijen stellen daarom een maatregelenpakket voor dat is gericht op de versterking van de sociale samenhang en vitaliteit als ook op het herstel van vertrouwen bij de bewoners van Moerdijk.

Deze leefbaarheidsmaatregelen omvatten onder andere drie onderdelen:

- een directe investering van € 8 miljoen in collectieve leefbaarheidsmaatregelen voor het dorp;
- na de onherroepelijke planologische titel voor het LPM, een investering van € 12 miljoen in collectieve maatregelen uit het nog op te stellen gebiedsplan voor kern Moerdijk;
- een waarborgregeling om een oplossing te bieden voor de financiële onzekerheid als gevolg van de havenstrategie van de huidige inwoners met een eigen woning.

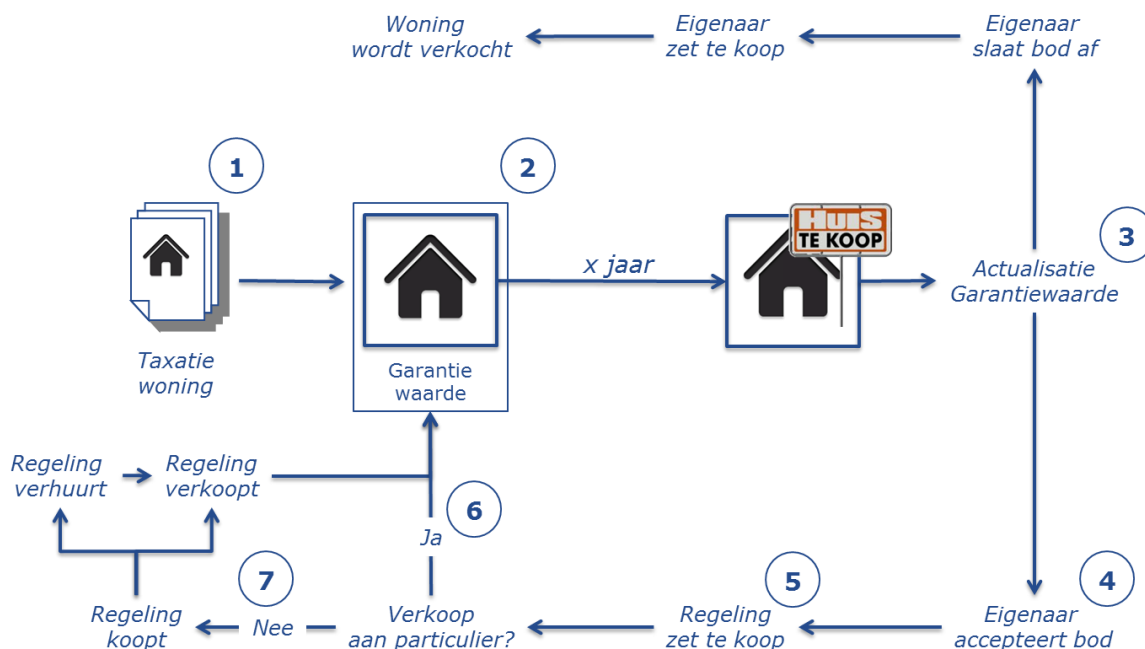
In deze notitie worden de werking, overwegingen en financiële omvang van de waarborgregeling toegelicht. De contouren van de regeling zijn hiermee inzichtelijk gemaakt. De komende maanden zal, ook in samenspraak met de inwoners, de waarborgregeling verder moeten worden uitgewerkt en ingevuld.

### **02 WERKING WAARBORGREGELING OP HOOFDLIJNEN**

De investeringen in de kern Moerdijk dienen om de leefbaarheid te verbeteren. De waarborgregeling is een ondersteunende maatregel om een deel van de onzekerheid over consequenties van de havenstrategie bij inwoners met een eigen woning weg te nemen. In totaal gaat het daarbij om circa 360 woningen. Doel van de waarborgregeling is:

- een 'vangnet' vormen voor de verkoopbaarheid van de eigen woning;
- het voorkomen of beperken van het wegtrekken van inwoners uit kern Moerdijk;
- invloed kunnen uitoefenen op het type nieuwe inwoners en sociale structuur van het dorp.

In onderstaande figuur is de werking van de regeling schematisch weergegeven.



**Figuur 1: werking waarborgregeling Moerdijk**

1. **Taxatie van de woning:** de woningen van inwoners die gebruik willen kunnen maken van de regeling worden na inwerkingtreding van de regeling getaxeerd.
2. **Vaststellen garantiewaarde:** op basis van deze getaxeerde waarde wordt een garantiewaarde (gegarandeerde verkoopprijs door de regeling) vastgesteld.
3. **Wens tot verkoop en bijstellen garantiewaarde:** wanneer een inwoner op enig moment wil verhuizen en de woning wil verkopen, kan hij zich melden bij de uitvoerder van de waarborgregeling. De garantiewaarde wordt op dat moment bijgesteld voor:
  - a algemene prijsontwikkeling tussen taxatiedatum en verkoopmoment
  - b eventuele tussentijdse investeringen van de inwoner of (bewust) achterstallig onderhoud (controle op basis van een inspectie)
4. **Keuze voor verkoop aan regeling:** de bewoner kan op dat moment zelf beslissen of hij de woning aan de regeling wil verkopen tegen de (bijgestelde) garantiewaarde, of dat hij de woning toch liever zelf wil verkopen. Indien de bewoner zelf de woning wenst te verkopen, eindigt daarmee voor hem alle aanspraak op de regeling.
5. **Regeling verkoopt woning:** bij verkoop van de woning aan de regeling, wordt een koopcontract gesloten met een uitgestelde levering. Normaal is er immers ook sprake van een verkoopperiode voor de woning. In deze periode krijgt de regeling de mogelijkheid om de woning te verkopen. Omdat de bewoner een vaste, gegarandeerde verkoopprijs krijgt, heeft hij geen prikkel om de woning tegen een zo hoog mogelijke waarde te verkopen. Daarom is het noodzakelijk dat de regeling zelf de verkoop ter hand neemt. Bij verkoop in deze periode is het prijsverschil tussen verkoopprijs en garantiewaarde voor de regeling (zowel positief als negatief).

Op de verkoopprijs (garantiewaarde) wordt een regulier makelaarscourtage ingehouden. In een regulier verkooptraject zou een bewoner deze kosten immers ook maken.

6. **Ook garantie voor koper:** de (particuliere) koper van een woning via de regeling ontvangt ook een garantie voor de gekochte woning. Daarmee biedt de regeling ook zekerheid aan potentiële kopers en kan daarmee de markt worden gestimuleerd. Als vast te stellen taxatiewaarde zal bij koop van een woning gelden:
  - de koopprijs van de woning, als deze lager ligt dan de garantiewaarde van de vorige eigenaar;
  - de zelfde garantiewaarde als de vorige eigenaar, wanneer de koopprijs hoger ligt dan deze garantiewaarde
7. **Verhuur en verkoop van woningen:** op voorhand is niet met zekerheid te bepalen hoeveel woningen in eigendom komen van de regeling. Afhankelijk van dit aantal kan de regeling overgaan tot verhuur van de woningen. Dit beperkt daarmee wel de verkoopbaarheid van de woning. Binnen de regeling dient op enig moment te worden bepaald of de voorraadportefeuille, mogelijke verwachte verkoopaantallen en negatieve gevolgen van leegstand in het dorp, aanleiding zijn om daadwerkelijk tot verhuur over te gaan.

### 03 VAN HOOFDLIJNEN TOT DEFINITIEVE REGELING

Voor de daadwerkelijke implementatie van de waarborgregeling moeten verschillende onderdelen en parameters nader worden vastgesteld. Dit moet plaatsvinden binnen het spanningsveld tussen de volgende doelen van de regeling:

- Creëert de regeling voldoende vertrouwen bij de inwoners?
- Biedt de regeling niet te veel comfort en ontstaat er geen economische prikkel om te vertrekken?
- Zijn de omvang en de risico's van de regeling te overzien en beheersbaar?

Hieronder is aangegeven wat de denklijn is waarlangs de uitwerking van de regeling zal plaatsvinden en recht doet aan dit spanningsveld:

**Wie taxeert:** 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). Na inwerkingtreding van de regeling worden daarom alle woningen van woningeigenaren die aanspraak willen kunnen maken op de regeling getaxeerd. De taxaties zullen worden gedaan aan de hand van een NWWI-taxatierapport door een gecertificeerde taxateur. Het bepalen van de keuze van taxateurs vindt plaats in samenspraak met de inwoners van Moerdijk. De regeling biedt de bewoners financiële zekerheid en zij draagt ook de kosten van de taxatie. De taxaties vinden daarom onder verantwoordelijkheid van de regeling plaats, mede om daarmee de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de taxaties te borgen.

**Prijspeil taxaties:** 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 ligt het daarmee voor de hand de woningen te taxeren op prijspeil 01-01-2013.

Daarmee wordt ook een eventuele waardedaling als gevolg van de discussie over de toekomst van het dorp meegenomen in de regeling.

**Gegarandeerde waarde:** de regeling is een vangnet en geen compensatieregeling voor alle geleden schade. Daarom wordt niet de volledige getaxeerde waarde van de woning gegarandeerd. De regeling garandeert 95% van de getaxeerde waarde van de woning.

Bij een hoger percentage of volledige garantie bestaat ook de kans op vertrek van bewoners vanwege economische motieven. Een lager percentage biedt geen vangnet meer voor bewoners, omdat (het grootste deel van) de eventuele waardedaling door de bewoner zelf gedragen wordt.

**Waardeontwikkeling garantiewaarde:** de garantiewaarde wordt jaarlijks bijgesteld voor reguliere waardeontwikkeling in regio Moerdijk in de periode van taxatiedatum en het aanmelden voor verkoop bij de regeling. Dit betekent dat de garantiewaarde zowel naar beneden als naar boven kan worden bijgesteld, wanneer de woningwaarden in de gehele regio dalen of stijgen.

Bij regionale waardedaling wordt de garantiewaarde jaarlijks altijd bijgesteld omdat deze daling in dat geval wordt veroorzaakt door regionale of landelijke ontwikkelingen die geen relatie hebben met de havenstrategie. De regeling biedt namelijk geen garantie voor deze reguliere risico's van woningbezitters.

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 garantiewaarde wordt daarom tot en met 2020 jaarlijks ook bijgesteld met de regionale positieve waardeontwikkeling. In deze periode moet een groot deel van de leefbaarheidsinvesteringen zijn gepleegd en tot resultaat hebben geleid. Na 2020 wordt de garantiewaarde op dat moment als plafond (maximum) vastgesteld voor de te garanderen koopprijs. De regeling biedt immers 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.

Indien de gelden van € 12 miljoen van het LPM later dan 31-12-2015 beschikbaar komen, wordt de periode waarin de garantiewaarde met de regionale positieve waardeontwikkeling wordt bijgesteld met deze zelfde periode verlengd tot uiterlijk 2023. Dit betekent dat indien de gelden in 2017 ter beschikking komen, de garantiewaarde tot en met 2022 met de positieve regionale waardeontwikkeling wordt bijgesteld.

**Periode tussen koopovereenkomst en levering:** de gemiddelde reguliere verkooptijd van een woning in het dorp en regio Moerdijk bedraagt circa 6 maanden. Deze verkooptijd wordt in de verkoopgarantie gehanteerd als periode tussen het sluiten van de koopovereenkomst en levering van de woning.

**Looptijd van de regeling:** er wordt op voorhand geen looptijd voor de regeling bepaald. Dit kan namelijk leiden tot een run op de regeling. Als gevolg van reguliere waardeontwikkeling van de woningen in combinatie met een plafond-garantiewaarde (in 2020) vervalt het nut van de regeling een aantal jaar daarna vanzelf. De regeling zal met regelmaat (bijvoorbeeld één keer in de 5 jaar) worden geëvalueerd om te bepalen of het nog langer noodzakelijk is om de regeling in stand te houden of dat de regeling kan worden gestopt.

**Maximalisatie gebruik regeling:** om een eventuele run op de regeling en leegstand in de kern Moerdijk te voorkomen, wordt de regeling gemaximeerd in het aantal woningen dat hiervan per jaar gebruik kan maken. Het aantal woningen wordt jaarlijks gemaximeerd op 25 woningen, welke is gerelateerd aan een regulier aantal verhuismbewegingen in een jaar.

#### 04 VOORWAARDEN

Om de grootste risico's van de regeling te kunnen beheersen, zijn er een aantal voorwaarden die het succes van de regeling in grote mate bepalen:

- de totstandkoming van een breed gedragen gebiedsplan voor de kern Moerdijk;
- op een effectieve wijze en tijdig inzetten van € 8 miljoen en € 12 miljoen aan leefbaarheidsmaatregelen in de kern Moerdijk;
- voorkomen van een structurele toename van overlast van de Haven Moerdijk voor de kern Moerdijk;
- adequate afspraken maken met de woningcorporaties (Brabantse Waard en Goed Wonen) over:
  - investeringen door corporaties in hun bezit
  - beperken van uitponden van bezit door de corporaties
- streng zijn op misbruik van de regeling en voorkomen van verkeerde verkoopprikkels.

#### 05 FINANCIËLE CONSEQUENTIES EN RISICO'S

Havenschap Moerdijk dekt het financiële resultaat van de regeling in 2030, vanuit het uitgangspunt dat met deze maatregelen de Roode Vaart niet zal worden verlegd. Indien het gebied rondom de insteekhaven Roode Vaart tot ontwikkeling komt, kunnen de kosten van de regeling worden gedekt uit de exploitatie.

De provincie verstrekt op voorhand een rentedragende lening van € 10 miljoen aan de gemeente ten behoeve van het eigen vermogen in de regeling. De gemeente wordt verantwoordelijk voor de uitvoering van de regeling. In 2030 betaalt het Havenschap deze bijdrage aan de gemeente terug inclusief rente (uitgaande van 2,5%) en neemt het Havenschap een eventueel verwacht aanvullend tekort of surplus op het financiële resultaat van de regeling over. De gemeente lost op dat moment de lening inclusief rente af aan de provincie.

Naast deze € 10 miljoen moet binnen de regeling zeer waarschijnlijk nog aanvullende financiering worden aangetrokken, omdat de (tijdelijke) financieringsbehoefte boven deze € 10 miljoen uitstijgt. Het aantrekken van aanvullende financiering is, gelet op het risicoprofiel, naar verwachting alleen mogelijk door het afgeven van een garantie door de gemeente en de provincie aan de financier.

Om inzicht te krijgen in de financiële omvang en het financiële resultaat van de regeling, zijn 3 scenario's opgesteld. Omdat de regeling nog verder dient te worden uitgewerkt bieden de scenario's

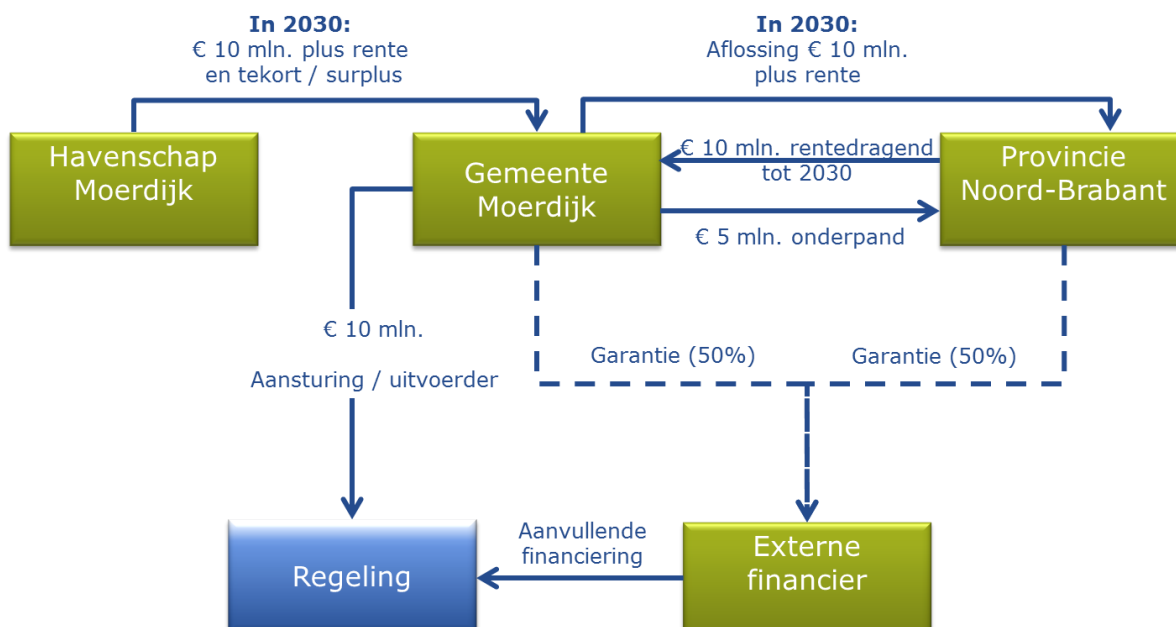
een richting voor het te verwachten resultaat. In het worst case-scenario bedraagt de impact voor het Havenschap in 2030 (inclusief de aflossing van de lening van € 10 miljoen) circa € 19 miljoen.

Samenvatting financieel resultaat	Best Case	Base Case	Worst case
Jaar waarin garantie niet meer nodig is	2017	2024	2029
Jaar waarin laatste woning wordt verkocht door regeling	n.v.t.	2034	2041
Aantal woningen dat gebruik maakt van regeling	0	173	303
Aantal woningen dat daarvan in eigendom komt van regeling	0	121	272
Impact voor Havenschap in 2030 (inclusief aflossing € 10 mln. plus rente)	€ -1.000.000	€ -6.800.000	€ -19.100.000
Maximaal aanvullende benodigde financiering (naast lening € 10 mln.)	€ -	€ -6.100.000	€ -25.400.000

**Tabel 1: Samenvatting financieel resultaat**

## 06 CONSEQUENTIES VOOR BETROKKEN PARTIJEN

In onderstaande figuur zijn de verschillende betrokken partijen en de onderlinge verhoudingen ten aanzien van de waarborgregeling schematisch weergegeven.



**Figuur 2: financiering en zekerheden Waarborgregeling**

#### Provincie

- Verstrekken van een rentedragende lening van € 10 miljoen tegen 2,5% rente per jaar ten behoeve van de regeling aan gemeente Moerdijk tot 2030. De rente wordt tot 2030 jaarlijks bijgeschreven bij de uitstaande lening.
- Ontvangt een onderpand van € 5 miljoen van de gemeente voor de lening (50%).
- Staat voor 50% garant richting een externe financiering ten behoeve van de regeling.
- In 2030 lost de gemeente de lening van € 10 miljoen plus rente (op basis van 2,5%) af.

#### Gemeente

- Is verantwoordelijk voor de uitvoering van de regeling.
- Verstrekt een onderpand van € 5 miljoen aan de provincie ter zekerstelling van de lening van € 10 miljoen.
- Ontvangt een rentedragende lening van € 10 miljoen ten behoeve van de regeling van de provincie en stelt een 'uitvoeringsorganisatie' op voor de regeling. De uitvoeringskosten worden gedekt binnen de regeling.
- Staat voor 50% garant richting een externe financiering ten behoeve van de regeling.
- In 2030 neemt het Havenschap de financiële verantwoordelijkheid over door de totale kosten over te nemen inclusief de lening en verschuldigde rente die door de provincie aan de gemeente is verschaft.

#### Havenschap

- Staat garant voor het afdekken van het resultaat van de regeling in 2030.
- Lost in 2030 € 10 miljoen plus rente (op basis van 2,5%) af aan de gemeente.
- Neemt een eventueel verwacht aanvullend tekort of surplus op het financiële resultaat van de regeling over.