

GEMEENTEN EN DE UITKOOPREGELING VOOR WONINGEN ONDER EEN HOOGSPANNINGSVERBINDING

I. DE UITKOOPREGELING

Op 1 januari 2017 treedt de *Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding* in werking, kortweg de uitkoopregeling. De regeling biedt woningeigenaren die loodrecht onder een hoogspanningslijn wonen (die op grond van het wetsvoorstel Voortgang Energietransitie niet in aanmerking komt om te worden verplaatst of ondergronds te worden gebracht) de mogelijkheid hun woning te koop aan te bieden aan de gemeente of de woning te laten verplaatsen. Gemeenten krijgen de kosten die hiervoor gemaakt worden vergoed door het Rijk. De uitkoopregeling is opgesteld door het ministerie van Economische Zaken, in overleg met een aantal gemeenten en het Gemeentelijk Platform Hoogspanning.

Waarom een uitkoopregeling?

Het kabinet komt met de uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen. Woningeigenaren maken zelf de keuze of ze gebruik willen maken van de uitkoopregeling. Niemand hoeft gedwongen te verhuizen. In Nederland is nergens sprake van een onveilige situatie onder de draden van een hoogspanningslijn. De Europese Unie beveelt aan dat mensen niet bloot worden gesteld aan magneetvelden van meer dan 100 microtesla. Alle voor het publiek toegankelijke plaatsen bij hoogspanningslijnen (waaronder woningen) voldoen hier ruimschoots aan.

Gemeenten en de uitkoopregeling

Gemeenten nemen een centrale rol in bij de uitvoering van de uitkoopregeling. Zij zijn het aanspreekpunt voor woningeigenaren die van de regeling gebruik willen maken en voeren de regeling uit door woningen aan te kopen of te laten verplaatsen. Woningeigenaren kunnen vanaf 1 januari 2017 tot 1 juli 2021 contact opnemen met hun gemeente als zij gebruik willen maken van de uitkoopregeling. De gemeente bepaalt vervolgens of ze mee wil werken aan het verzoek van de woningeigenaar. Hierbij maakt de gemeente onder meer een ruimtelijke afweging. Het Rijk gaat er vanuit dat gemeenten in beginsel verzoeken tot uitkoop honoreren.

Gemeenten kunnen de kosten van aankoop of verplaatsing van een woning vergoed krijgen door hiervoor een aanvraag te doen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Voor de eigen werkzaamheden ontvangen gemeenten daarbij een standaardvergoeding van € 10.000 per woning. Tot 1 juli 2018 is het voor gemeenten mogelijk om een voorschot te krijgen op de vergoeding van de eigen werkzaamheden (van € 3.500 per woning die loodrecht onder een hoogspanningslijn staat en aan de vereisten van de uitkoopregeling voldoet).

Factsheet

Het is op grond van de uitkoopregeling niet verplicht om te werken volgens de in deze factsheet voorgesteld werkwijze. Deze factsheet is opgesteld als hulpmiddel voor gemeenten.

II. UITVOERING VAN DE UITKOOPREGELING

Wat doet u als gemeente als een woningeigenaar zich meldt met een verzoek tot uitkoop of verplaatsing van een woning?

Stap 1: vooronderzoek

Het is goed om u allereerst de volgende vragen te stellen:

- a| Betreft het verzoek inderdaad een woning? Dat wil zeggen: is aan het gebouw in het BAG het gebruiksdoel wonen toegekend (andere gebruiksdoelen komen niet voor uitkoop in aanmerking)?
- b| Staat de woning op de eerder (door het ministerie van EZ in overleg met gemeenten) opgestelde lijst van woningen, die onder de uitkoopregeling vallen?
Zo niet: voldoet de woning aan de criteria van de uitkoopregeling (zie vraag 3 in de brochure *Vragen en antwoorden*)?
- c| Is degene die zich meldt eigenaar van de betreffende woning en was deze dat op 1 januari 2017?
- d| Wilt u als gemeente meewerken aan de uitkoop of verplaatsing van de woning?

Let op: als u twijfelt over de vraag of de woning loodrecht onder een hoogspanningslijn staat, kunt u door een deskundig bureau een meting laten verrichten.

Ook woningen die niet loodrecht onder een hoogspanningslijn staan, maar deel uitmaken van een rij of twee-onder-een kap waarvan één van de woningen recht onder een hoogspanningslijn staat en gebruik maakt van de uitkoopregeling, kunnen worden uitgekocht of verplaatst. Zie vraag 3 in *Vragen en antwoorden*.

Stap 2: intakegesprek

Als u de onder Stap 1 beschreven vragen met ja beantwoord heeft, is het raadzaam met de woningeigenaar in gesprek te gaan. Tijdens dit gesprek kunt u de wensen van de woningeigenaar inventariseren en afspraken maken over het vervolgproces. U bespreekt onder meer of de woningeigenaar interesse heeft in het laten verplaatsen van de woning of de woning wil verkopen aan de gemeente. Het is ook mogelijk dat de woningeigenaar eerst onderzoek wil laten verrichten naar het verplaatsen van de woning en daarna alsnog besluit de woning te verkopen aan de gemeente.

Let op: wanneer de woning verhuurd wordt, dient er een verklaring van instemming te zijn van de huurder bij eventuele verkoop. De uitkoopregeling biedt een verhuiskostenvergoeding aan de huurder.

Vervolgstappen bij uitkoop

Stap 3: taxatie

De gemeente bepaalt, in overleg met de woningeigenaar, het aan te kopen object (woning met of zonder tuin, grond en/of bijbehorende opstallen). Vervolgens geeft u, bij voorkeur eveneens in overleg met de woningeigenaar, een deskundig taxateur opdracht de marktwaarde van het te kopen object vast te stellen. Taxateurs die ingeschreven zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en aangesloten bij de relevante kamer, zijn in ieder geval voldoende deskundig om deze taxatie te kunnen uitvoeren.

Let op: de uitkoopregeling vergoedt niet de aankoop van bedrijfsgebouwen. Opstallen die bij de woning horen, komen wel voor vergoeding in aanmerking. Aangekochte percelen mogen in principe niet groter zijn dan 5.000 m². Uitzonderingen hierop moeten gemotiveerd worden (zie toelichting regeling).

De marktwaarde van het aan te kopen object kan door de taxateur op twee manieren worden vastgesteld:

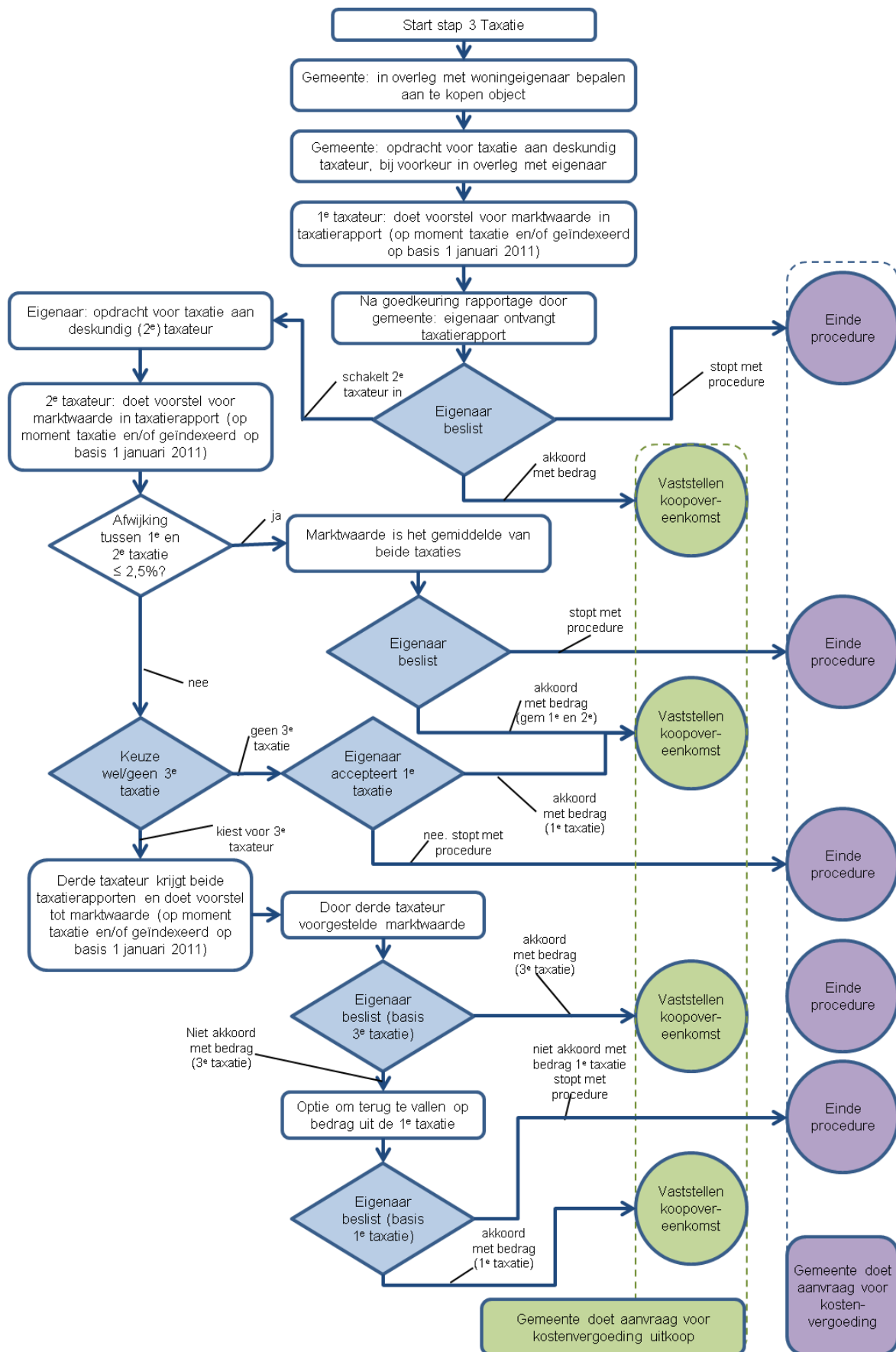
- door uit te gaan van de geldende marktwaarde op het moment van taxatie;
- door uit te gaan van de marktwaarde op 1 januari 2011 en deze te indexeren voor de regionaal geldende prijsontwikkeling voor het betreffende woningtype (op basis van CBS- of kadastergegevens).

Beide methoden kunnen in één taxatierapport worden opgenomen. Het hoogste bedrag van beide taxaties wordt vergoed. Voor de taxatiedatum van 1 januari 2011 is gekozen om de eventuele negatieve invloed van de maatschappelijke onrust rond hoogspanningslijnen op de waarde van de woning tegen te gaan.

Nadat het taxatierapport is opgesteld, kunnen zich de volgende situaties voordoen:

- De woningeigenaar gaat akkoord met de voorgestelde marktwaarde in het taxatierapport: u kunt een koopovereenkomst opstellen.
- De woningeigenaar gaat niet akkoord met de getaxeerde waarde: de woningeigenaar heeft de mogelijkheid om zelf een andere deskundige taxateur te vragen een taxatie te verrichten.
- Indien de getaxeerde waarde van de tweede taxatie maximaal 2,5% afwijkt van de eerste taxatie, wordt de marktwaarde van de woning bepaald op het gemiddelde van beide getaxeerde waardes. Ook kan worden uitgegaan van de eerste taxatie.
- Indien het getaxeerde bedrag van de tweede taxateur meer dan 2,5% afwijkt van de eerste taxatie:
 - o Kan in gezamenlijke opdracht van de gemeente en de woningeigenaar een derde taxateur een waardebepaling doen. Deze taxateur krijgt bij voorkeur de beschikking over de twee reeds opgestelde taxatierapporten.
 - o Kan worden uitgegaan van de eerste taxatie.
- Indien de woningeigenaar akkoord gaat met de getaxeerde waarde in het derde taxatierapport: opstellen van een koopovereenkomst.
- Indien de woningeigenaar niet akkoord gaat met de getaxeerde waarde in het derde taxatierapport, kan worden uitgegaan van de eerste taxatie. Zo niet, dan eindigt de procedure en wordt de woning niet aangekocht.

Tabel: taxatieproces uitkoopregeling (artikel 7 uitkoopregeling)



Stap 4: opstellen en ondertekenen van een koopovereenkomst

Door de gemeente wordt een koopovereenkomst opgesteld. Hierin kunnen voorwaarden worden opgenomen die door de gemeente en de woningeigenaar onderling zijn afgesproken. De koopovereenkomst wordt ondertekend door zowel de gemeente als de verkopende partij.

Let op: neem in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde op dat de overeenkomst alleen van toepassing is als de gemeente de kosten van uitkoop vergoed krijgt op grond van de uitkoopregeling.

Let op: bij vermoedens van asbest of bodemverontreiniging dienen de kosten van sanering bij voorkeur door de taxateur betrokken te worden bij het bepalen van de marktwaarde van het aan te kopen object. Indien dat niet is gebeurd, worden eventuele saneringskosten opgenomen in de koopovereenkomst.

Stap 5: indienen van een aanvraag voor kostenvergoeding

Indienen van een aanvraag bij RVO.nl (zie III). In deze aanvraag kunnen ook kosten worden meegenomen die nog niet zijn gemaakt, zoals sloop- en saneringskosten. Deze kosten kunnen worden geraamd op basis van bij voorkeur meerdere offertes van bedrijven. Voor de geraamde kosten kan een voorschot verkregen worden. Bij de definitieve vaststelling van de kostenvergoeding vindt een verrekening met de werkelijk gemaakte kosten plaats.

Ook als het taxatieproces doorlopen is en de woningeigenaar er niet voor kiest om de woning te verkopen, worden de gemaakte kosten vergoed. De woningeigenaar komt daarna niet meer voor uitkoop op grond van de uitkoopregeling in aanmerking.

Stap 6: uitvoering en afronding

Na goedkeuring aanvraag en ontvangen voorschot:

- Daadwerkelijke aankoop en overdracht van de woning, via de notaris. Na goedkeuring van de aanvraag kan de woning overgedragen worden aan de gemeente. Uiterste datum van overdracht is 31 december 2021.
- Besluit nemen over herbestemming van woning of perceel. Uiterlijk 5 verantwoordingsjaren na goedkeuring van de aanvraag mag de locatie geen woonbestemming meer hebben. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk op grond van artikel 12 van de regeling. Zo kunnen gemeenten voor in elkaars nabijheid gelegen woningen uiterlijk vijf jaar na afloop van de regeling een integrale bestemmingsplanwijziging doorvoeren, als zij daarvoor een aanvraag doen bij RVO.nl.
- Jaarlijkse verantwoording via de SISA-methodiek, alsmede aanvraag definitieve vaststelling kostenvergoeding (zie IV).

Vervolgstappen bij verplaatsing

Stap 3: haalbaarheidsonderzoek

Wil de bewoner onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van verplaatsing van de woning? Zo ja, dan bekijkt de gemeente in overleg met de eigenaar welke ruimtelijke mogelijkheden er zijn voor verplaatsing en laat – indien deze er zijn – een onderzoek naar de technische en financiële haalbaarheid van verplaatsing uitvoeren. Op basis van de resultaten van het onderzoek worden in samenspraak tussen gemeente en woningeigenaar conclusies getrokken. Mocht uit het haalbaarheidsonderzoek blijken dat verplaatsing van de woning een reële mogelijkheid is, dan worden de kosten van verplaatsing geraamd op basis van bij voorkeur meerdere offertes van bedrijven.

Let op: De kosten van verplaatsing mogen niet hoger zijn dan de kosten van uitkoop van de woning (uitgaande van een taxatie van de marktwaarde van de woning en een raming van de sloopkosten).

Stap 4: opstellen verklaring van instemming

Indien verplaatsing van de woning een haalbare optie is en de gemeente en de woningeigenaar akkoord zijn met de beoogde nieuwe woninglocatie, wordt dit vastgelegd in een *Verklaring van instemming* (met daarbij een locatiekaartje waarop de oude en de nieuwe locatie van de woning weergegeven is). De *Verklaring van instemming* wordt ondertekend door de woningeigenaar. De gemeente maakt de verplaatsing zo nodig ruimtelijk mogelijk door middel van een bestemmingsplanwijziging.

Wanneer uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat verplaatsing geen reële optie is of wanneer de woningeigenaar of de gemeente niet akkoord gaan met de beoogde verplaatsing, is er geen mogelijkheid om de woning te verplaatsen. De woningeigenaar kan er voor kiezen om de woning alsnog te verkopen aan de gemeente (zie stap 3 bij uitkoop).

Stap 5: indienen van een aanvraag voor kostenvergoeding

Indienen van een aanvraag bij RVO (zie III). In deze aanvraag kunnen ook kosten worden meegenomen die nog niet zijn gemaakt, zoals de uitvoering van de verplaatsing. Ook als de woningeigenaar er uiteindelijk niet voor kiest om de woning te verplaatsen, worden de kosten die gemaakt zijn vergoed.

Let op: de kosten van haalbaarheidsonderzoek(en) naar de mogelijkheden van verplaatsing mogen niet meer dan 5% van de marktwaarde van de betreffende woning bedragen, om voor vergoeding in aanmerking te komen.

Stap 6: uitvoering en afronding

Na goedkeuring aanvraag en ontvangen voorschot:

- Daadwerkelijke verplaatsing van de woning binnen 5 jaar.
- Jaarlijkse verantwoording via de SISA-methodiek, alsmede aanvraag definitieve vaststelling kostenvergoeding (zie IV).

III. AANVRAAG VOOR KOSTENVERGOEDING

Aanvraag voor een uitkering per woning

Tussen 1 januari 2017 en 1 oktober 2021 kunnen gemeenten – op grond van de uitkoopregeling - bij RVO.nl aanvragen indienen voor de vergoeding van de gemaakte en te maken kosten voor de aankoop of verplaatsing van een woning, ook wanneer niet tot aankoop of verplaatsing van de woning is overgegaan. Aanvragen kunnen ingediend worden via het eLoket van RVO.nl (www.rvo.nl/digitaal-indienen). Zie voor een overzicht van de kosten die voor vergoeding in aanmerking komen en de mee te sturen documenten bijlage 1.

RVO.nl controleert binnen de wettelijke termijn van 8 weken of voldaan is aan de vereisten voor uitkoop of verplaatsing. Bij onvolledig ingediende aanvragen wordt deze termijn verlengd met de tijd die nodig is om de aanvraag volledig in te dienen. Enkele dagen na afgifte van een (positieve) beschikking wordt een voorschot van ten hoogste 100% verleend.

Aanvraag voor een voorschot van de uitvoeringskosten

Tussen 1 januari 2017 en 1 juli 2018 kunnen gemeenten een aanvraag doen voor voorfinanciering van de gemeentelijke uitvoeringskosten door de volgende gegevens aan te leveren via het eLoket van RVO.nl (www.rvo.nl/digitaal-indienen):

- Gegevens van de gemeente
- Aantal woningen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het voorschot is vastgesteld op een bedrag van € 3.500 per woning die zich in die gemeente bevindt, loodrecht onder een hoogspanningslijn staat en aan de vereisten van de uitkoopregeling voldoet. Met betrekking tot het aantal woningen dat van toepassing is, wordt uitgegaan van de door het ministerie van EZ in overleg met gemeenten geïnterpreteerde lijst van woningen. Het aantal woningen per gemeente is weergegeven in een figuur op www.rijksoverheid.nl/uitkopenverkabeling.

De gemeente ontvangt uiterlijk 8 weken na aanvraag een beschikking. Enkele dagen na afgifte van een (positieve) beschikking wordt het voorschot uitgekeerd. Heeft de gemeente een voorschot ontvangen, dan wordt bij een uitkering per woning het reeds verleende bedrag van € 3.500 in mindering gebracht op de vergoeding van € 10.000 voor de uitvoeringskosten.

IV. VASTSTELLING VAN KOSTENVERGOEDING

Uiterlijk in het vijfde verantwoordingsjaar na ontvangst van de beschikking dient de vaststelling van de subsidie plaats te vinden. Getracht is de lasten voor gemeenten zo laag mogelijk te houden door aan te sluiten bij het systeem van single information single audit (sisa). Gemeenten leggen met dit systeem jaarlijks verantwoording af over de besteding van (specifieke) uitkeringen, zoals vastgelegd in 17a van de Financiële Verhoudingswet. Indien in de jaarlijkse verantwoording wordt gemeld dat de aankoop of verplaatsing van de woning is afgerond door in de kolom "eindverantwoording ja/nee" een 'ja' in te vullen, wordt dit als een aanvraag voor een (definitieve) vaststelling van de uitkering aangemerkt.

Let op: Gemeenten hebben vijf verantwoordingsjaren de tijd om alle werkzaamheden af te ronden, inclusief het herbestemmen van de locatie. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk op grond van artikel 12 van de regeling. Zo kunnen gemeenten voor in elkaars nabijheid gelegen woningen uiterlijk vijf jaar na afloop van de regeling een integrale bestemmingsplanwijziging doorvoeren, als zij daarvoor een aanvraag doen bij RVO.nl. Indien de werkzaamheden niet of niet tijdig zijn uitgevoerd, wordt de uitkering op nul vastgesteld.

INFORMATIE

Meer informatie over de uitkoopregeling kunt u vinden in de brochure *Vragen en antwoorden* en op www.rijksoverheid.nl/uitkopenverkabeling. Op deze website is ook de tekst van de uitkoopregeling geplaatst.

Meer informatie over het aanvragen van kostenvergoeding is te vinden op de website van RVO.nl (www.rvo.nl/uitkoop). Aanvragen voor kostenvergoeding vinden via het eLoket van RVO.nl plaats: www.rvo.nl/digitaal-indienen. De telefonische helpdesk van RVO.nl is bereikbaar via: 088-042 42 42.

Meer informatie over gezondheidsaspecten en magneetvelden is te vinden op de website van het kennisplatform elektromagnetische velden (www.kennisplatform.nl). Informatie over gezondheid en het bepalen van magneetveldzones rond hoogspanningsverbindingen is te vinden op de website van het RIVM: www.rivm.nl/onderwerpen/H/Hoogspanningslijnen.

Ministerie van EZ/Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl)
december 2016

Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld kunnen het ministerie van EZ en RVO.nl geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. De beoordeling van subsidieaanvragen vindt uitsluitend plaats aan de hand van de officiële publicatie van de regeling in de Staatscourant.

Bijlage

Kosten die voor vergoeding in aanmerking komen

Algemeen (bij alle aanvragen)

Loodrechtmeting	op basis van factuur
Taxatiekosten	factuur/facturen
Gemeentelijke uitvoeringskosten	vast bedrag

Specifiek bij uitkoop woning

Aankoop woning	taxatierapport
Verhuisvergoeding huurder	vast bedrag
Onderzoek asbest en/of bodemverontreiniging	factuur
Asbest- en bodemsanering	raming
Kosten van bouwkundig rapport naar scheiden van woning	factuur
Bouwkundige scheiden van woning	raming
Kosten voor overdracht en overige kosten: bv kadaster- en notariskosten	raming
Sloopkosten	raming

Specifiek bij verplaatsen woning

Haalbaarheidsonderzoek verplaatsing woning	factuur
Verplaatsen van woning	raming

Mee te sturen documenten bij aanvraag kostenvergoeding

Algemeen (bij alle aanvragen)

Taxatierapport	verplicht
Rapportage loodrechtmeting	indien van toepassing

Bij uitkoop van de woning

Ondertekende koopovereenkomst	verplicht
Onderzoek asbest en/of bodemverontreiniging	indien van toepassing
Bouwkundig rapport naar scheiden woning	indien van toepassing
Onderbouwing kosten scheiden woning > 20%WOZ	indien van toepassing
Onderbouwing aankoop oppervlakte > 5000 m ²	indien van toepassing
Verklaring van instemming huurder	indien van toepassing

Bij verplaatsen van de woning

Verklaring van instemming eigenaar	verplicht
Situatieschets van nieuwe locatie woning	verplicht
Haalbaarheidsonderzoek naar verplaatsing	indien van toepassing
Kostenraming uitvoeren verplaatsing	verplicht
Onderbouwing dat verplaatsen goedkoper is dan uitkoop	verplicht