STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 68302
15 december 2016

Regeling van de Minister van Economische Zaken van 8 december 2016, nr. WJZ/16188568, houdende regels over het verstrekken van een specifieke uitkering aan gemeenten voor aankoop van woningen onder een hoogspanningsverbinding (Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding)

De Minister van Economische Zaken,

Gelet op artikel 17, vijfde lid, van de Financiële-verhoudingswet en artikel 3, eerste en tweede lid, van de Kaderwet EZ-subsidies;

Besluit:

Paragraaf 1: Algemeen

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:
– *Minister:* Minister van Economische Zaken;
– *woning:* gebouw, of een gedeelte daarvan, waaraan in het gebouwenregister, bedoeld in artikel 1 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen, het gebruiksdoel wonen is toegekend en, indien aan een gebouw meerdere gebruiksdoelen zijn toegekend waaronder een woondoel, het deel van het gebouw dat als woning is ingericht;
– *WOZ-waarde:* waarde, bedoeld in artikel 17, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

1. De minister verleent op aanvraag van een college van burgemeester en wethouders een uitkering voor de aankoop van een woning:
   a. die op het moment van inwerkingtreding van deze regeling en van het indienen van de aanvraag geheel of gedeeltelijk loodrecht is gelegen onder één of meerdere van de buitenste lijnen van een verbinding voor transport van elektriciteit op een spanningsniveau van 50 kV tot en met 380 kV, of onder het gedeelte tussen die lijnen;
   b. gelegen in een rij van ten minste twee woningen waarvan er ten minste een met een mandelige binnenmuur grenst aan een woning waarvoor op grond van onderdeel a een uitkering is verleend, indien die woningen bouwkundig als een geheel worden aangemerkt en niet kunnen worden gescheiden zonder dat de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden een vijfde van de WOZ-waarde van de desbetreffende woning overstijgen, met uitzondering van een woning gelegen in een appartementencomplex.

2. De minister kan op aanvraag van een college van burgemeester en wethouders een uitkering verlenen voor het uitvoeren van een plan voor de aankoop van een groep woningen gelegen in een appartementencomplex, indien één van die woningen voldoet aan de voorwaarden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a.

3. De minister kan op aanvraag van een college van burgemeester en wethouders een uitkering verlenen voor het verplaatsen van een woning als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, indien dat verplaatsen kostenefficiënter is dan het aankopen.

4. De minister kan op aanvraag van een college van burgemeester en wethouders een uitkering verstrekken voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op:
   a. het aankopen of verplaatsen van een woning als bedoeld in het eerste tot en met derde lid, indien ten behoeve van het aankopen of verplaatsen van de desbetreffende woning een taxatie onderscheidenlijk een haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd en indien de woning na het uitvoeren van het onderzoek niet is aangekocht of verplaatst;
   b. het onderzoek of sprake is van een woning als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

5. De minister kan op aanvraag van een college van burgemeester en wethouders een uitkering verstrekken voor de kosten die samenhangen met de uitvoering van deze regeling.

6. Het eerste tot en met vijfde lid zijn niet van toepassing op een woning die is gelegen in een gebied met ten minste 25 woningen of 50 inwoners en met een als dorpskern herkenbaar stratenpatroon, voor zover die woningen gelegen zijn onder een verbinding voor transport van elektriciteit op een spanningsniveau van:
   a. 50kV, of
   b. 110kV of 150kV, indien de afstand tussen de masten aan weerszijden van het gebied, bedoeld in de aanhef, meer bedraagt dan 1.000 meter, of 500 meter indien het een deel betreft dat direct is verbonden met een transformator-, schakel-, verdeel- of onderstation.

7. Indien op grond van het vierde lid:
   a. een uitkering is verstrekt die onder meer een taxatie ten behoeve van aankoop van een woning omvat, wordt voor de desbetreffende woning geen uitkering verstrekt op grond van het eerste of tweede lid, en
   b. een uitkering is verstrekt die onder meer een haalbaarheidsonderzoek ten behoeve van het verplaatsen van een woning omvat wordt geen uitkering verstrekt op grond van het derde lid.

Artikel 3

1. Artikel 2, eerste tot en met vierde lid, zijn niet van toepassing op een woning waarvan de verkoper op het moment van inwerkingtreding van deze regeling geen eigenaar was, met uitzondering van overdracht door erfopvolging.

2. Artikel 2, eerste tot en met derde lid, zijn niet van toepassing op de aankoop van een woning indien de levering daarvan plaatsvindt na 31 december 2021.

3. In afwijking van het eerste lid is artikel 2, eerste lid, van toepassing op een woning die voldoet aan de voorwaarden van dat lid en die is aangekocht in de periode tussen 1 januari 2016 en het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling.

Paragraaf 2: Uitkering voor aankoop

Artikel 4

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 2, eerste of tweede lid, vermeldt in ieder geval:
   a. de gegevens van de aanvrager;
   b. het adres van de woning of de adressen van de woningen waarop de aanvraag ziet;
   c. de hoogte van de aangevraagde uitkering, uitgesplitst naar de onderdelen, genoemd in artikel 6.

2. Een aanvraag als bedoeld in artikel 2, eerste lid, gaat vergezeld van:
   a. de getekende koopovereenkomst voor de aankoop van de woning waarop de aanvraag ziet;
   b. een rapport van een taxateur als bedoeld in artikel 7, vierde of zesde lid, of, in geval van toepassing van het vijfde lid van dat artikel, de rapporten bedoeld in dat artikellid, waarin de in de aanvraag genoemde marktwaarde van de woning wordt onderbouwd;
   c. in voorkomend geval een raming van de kosten, bedoel in artikel 6, eerste lid, onderdeel f, de sloopkosten of de saneringskosten;
   d. in voorkomend geval een bouwkundig rapport waarmee wordt onderbouwd dat sprake is van een woning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel b;
   e. in voorkomend geval een onderbouwing dat sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdeel b, of tweede lid;
   f. in voorkomend geval een verklaring van de huurder van de desbetreffende woning, inhoudende dat hij de huur uiterlijk met ingang van de overdrachtsdatum beëindigt.

3. Een aanvraag als bedoeld in artikel 2, tweede lid, gaat vergezeld van:
   a. een plan dat inzichtelijk maakt hoe de aanvrager de aankoop van in dat artikellid bedoelde groep woningen beoogt te realiseren en waarin tevens de kosten worden vermeld die voor uitvoering van het plan moeten worden gemaakt;
   b. de ramingen of het rapport bedoeld in het tweede lid, onderdelen c en d, en
   c. een inschatting van de marktwaarde van de woningen waarop het plan ziet, op basis van een voor die woningen uitgevoerde taxatie.

4. Een aanvraag wordt ingediend voor 1 oktober 2021.

Artikel 5

De minister verstrekt een uitkering als bedoeld in artikel 2, tweede lid, indien uit de aanvraag blijkt dat

voor de aankoop van de groep woningen waarop de aankoop betrekking heeft naar het oordeel van de minister uitvoerbaar is, gelet op onder meer:
a. de medewerking van de vereniging van eigenaren, voor zover die benodigd is;
b. wijziging van de bestemming, bedoeld in artikel 12, tweede lid;
c. de kosten, bedoeld in artikel 4, derde lid.

Artikel 6

1. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste lid, bedraagt ten hoogste de som van:
   a. de marktwaarde van de woning en het kadastrale perceel of een gedeelte daarvan waarop de woning is gelegen en de daarop aanwezige overige opstallen, met uitzondering van opstallen waarvan de bouwwerkzaamheden zijn afgerond na 1 januari 2017, voor zover dat perceel en die opstallen voor een aan wonen gerelateerd doel worden gebruikt, met een oppervlak van ten hoogste 5.000 m^2;
   b. de marktwaarde van een of meerdere percelen die grenzen aan het perceel bedoeld in onderdeel a, voor zover de functie daarvan onlosmakelijk verbonden is met het gebruik van de woning en het totale oppervlak de 5.000 m^2 niet overschrijdt;
   c. de taxatiekosten;
   d. de kosten voor overdracht en in voorkomend geval de overige kosten die met het aankopen en leveren van de woning gepaard gaan;
   e. de vergoeding voor de uitvoeringskosten voor de aanvrager;
   f. de kosten die moeten worden gemaakt om de desbetreffende woning en de in onderdeel a genoemde opstallen te slopen;
   g. de kosten die moeten worden gemaakt voor het scheiden van de aangekochte woning van de naastgelegen woning en een keuring als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onderdeel d;
   h. kosten die worden gemaakt voor sanering, indien dit noodzakelijk is om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de daarvoor geldende eisen voor het perceel op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, en voor onderzoek om vast te stellen of dergelijke sanering nodig is;
   i. de verhuiskosten voor een huurder van de woning overeenkomstig artikel 1 van de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie, en
   j. de kosten voor een landmeting die is uitgevoerd om te bepalen of de desbetreffende woning zich loodrecht bevindt onder de buitenste lijn van een hoogspanningsverbinding.

2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel a, en, in voorkomend geval onderdeel b, wordt een groter oppervlak gehanteerd, indien de overschrijding van het oppervlak bedoeld in die onderdelen leidt tot een natuurlijke begrenzing van het perceel of de percelen en indien zonder de overschrijding een onevenredige situatie zou ontstaan, doordat voor het deel van het perceel of de percelen waarop de overschrijding ziet, naar waarschijnlijkheid geen verkoopmogelijkheden bestaan.

3. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, tweede lid, bedraagt ten hoogste de som van:
   a. de marktwaarde van de woningen waarop de aanvraag ziet en het perceel waarop deze zich bevinden;
   b. de kosten, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c tot en met j, en
   c. de kosten, bedoeld in artikel 4, derde lid, onderdeel a.

4. De hoogte van de uitkering, bedoeld in het eerste lid, wordt verminderd met € 3.500 indien op grond van artikel 2, vijfde lid, aan de desbetreffende gemeente een uitkering is verstrekt.

5. De hoogte van de uitkering, bedoeld in het derde lid, wordt verminderd met een bedrag van € 3.500 per woning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel a, waarop de aanvraag ziet, indien op grond van artikel 2, vijfde lid, aan de desbetreffende gemeente een uitkering is verstrekt.

Artikel 7

1. De marktwaarde, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdelen a en b, en derde lid, onderdeel a, bedraagt ten hoogste naar keuze van de aanvrager de waarde van de onroerende zaken, bedoeld in die onderdelen,
   a. op het moment van taxatie, of
   b. berekend met als basis de waarde op 1 januari 2011, geïndexeerd naar het moment van taxatie met inachtneming van de regionale marktontwikkeling voor het type woning waar de aanvraag op ziet.

2. De taxateur:
   a. houdt bij de taxatie rekening met alle voor de waarde van de woning relevante factoren;

b. gebruikt bij toepassing van het eerste lid, onderdeel b de relevante gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek of het Kadaster.

3. De marktwaarde wordt in voorkomend geval verminderd met saneringskosten als bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdeel h, of met kosten die moeten worden gemaakt voor sanering van asbest, voor zover die kosten niet zijn verdisconteerd in de taxatie en op het moment van aanvragen van de uitkering geen vermoedens bestonden dat deze kosten zouden moeten worden gemaakt.

4. De marktwaarde wordt bepaald door een deskundig taxateur die een taxatie uitvoert in opdracht van de aankopende partij.

5. In afwijking van het vierde lid kan de marktwaarde van de onroerende zaken worden bepaald door het gemiddelde te nemen van een door de aankopende en een door de verkopende partij uitgevoerde taxatie indien de beide taxaties onderling ten hoogste 2,5% afwijken.

6. In afwijking van het vierde en het vijfde lid kan de marktwaarde worden bepaald door een taxateur die in opdracht van de aankopende en verkopende partij gezamenlijk werkt, indien de beide taxaties, bedoeld in het vijfde lid onderling meer dan 2,5% afwijken.

7. De minister kan een taxatie laten uitvoeren met uitzondering van een geval waarin het vijfde of zesde lid van toepassing is.

Artikel 8

Tot de taxatiekosten, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdeel c, worden gerekend:
a. de kosten voor een taxatie, als bedoeld in artikel 6, vierde lid;
b. in voorkomend geval, de kosten voor een daarop volgende taxatie indien deze taxatie meer dan 2,5% afwijkt van de eerste, en
c. in voorkomend geval, de helft van de kosten voor een taxatie, als bedoeld in artikel 7, zesde lid.

Artikel 9

De vergoeding voor de uitvoeringskosten, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdeel e, bedraagt € 10.000.

Artikel 10

1. De beschikking tot verlening van een uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, vermeldt de posten waarvoor die uitkering wordt verleend en bevat geen bedrag waarop deze ten hoogste kan worden vastgesteld.

2. Voor een uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste lid, wordt voor de posten, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdelen a tot en met c, e, i en j de hoogte bepaald in de beschikking.

3. Aan een uitkering is de verplichting verbonden om de kosten, bedoeld in artikel 6, eerste lid, onderdeel d, f, g en h, zo beperkt mogelijk te houden en de in de aanvraag vermelde activiteiten uit te voeren.

Artikel 11

1. De minister kan voor een uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste lid, een voorschot verlenen van ten hoogste 100% van de in artikel 6, eerste lid, genoemde posten.

2. De hoogte van het voorschot wordt berekend aan de hand van de in artikel 4, tweede lid, genoemde ramingen en rapporten.

3. De minister kan op aanvraag voor een uitkering als bedoeld in artikel 2, tweede lid, een of meerdere voorschotten verlenen van elke ten hoogste de marktwaarde van een woning, waarop het plan, bedoeld in artikel 4, derde lid, onderdeel a, ziet en waarvoor een koopovereenkomst is gesloten, vermeerderd met het totaal van de kosten, bedoeld in artikel 6, derde lid, onderdeel b en c, gedeeld door het aantal woningen waarop het plan ziet.

4. Een aanvraag als bedoeld in het derde lid gaat vergezeld van:
a. de koopovereenkomst, bedoeld in dat lid, en

b. een taxatie als bedoeld in artikel 7 ter onderbouwing van de marktwaarde van de desbetreffende woning.

Artikel 12

1. De minister stelt op aanvraag de uitkering vast op basis van de werkelijk gemaakte kosten voor de posten, bedoeld in artikel 6, met uitzondering van de posten waarvoor de hoogte op grond van artikel 10, tweede lid, is bepaald.

2. De uitkering wordt ambtshalve vastgesteld op nul indien op 15 juli volgend op de dag waarop sinds de verlening van de uitkering vijf jaren zijn verstreken:
   a. de woonbestemming op het gedeelte van het perceel waar de woning zich ten tijde van het aanvragen van de uitkering bevond niet is vervallen, of
   b. niet binnen twee jaar na verlening van de uitkering door het bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan een besluit is genomen gericht op het aanpassen van de bestemming tot een andere dan een aan wonen gerelateerde bestemming met ingang van de datum, bedoeld in de aanhef.

3. Een uitkering kan lager worden vastgesteld indien een procedure als gevolg van een rechterlijke uitspraak niet tot bestemmingswijziging heeft geleid of indien de verbinding waaronder de desbetreffende woning zich bevindt zal worden verplaatst of wordt vervangen door ondergrondse delen.

4. Het tweede lid is niet van toepassing op een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet.

5. Op aanvraag stelt de minister in afwijking van de datum, genoemd in het tweede lid, aanhef, de datum 15 juli 2027 vast voor een groep in elkaars nabijheid gelegen woningen die zich onder eenzelfde deel van een hoogspanningsverbinding bevinden.

6. Een aanvraag als bedoeld in het vijfde lid wordt niet eerder ingediend dan twee jaar nadat een uitkering is verleend voor aankoop van de eerste woning in het desbetreffende gebied.

Paragraaf 3: Uitkering voor verplaatsen

Artikel 13

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 2, derde lid, vermeldt in ieder geval:
   a. de gegevens van de aanvrager;
   b. het adres van de woning waarop de aanvraag ziet;
   c. de hoogte van de uitkering, uitgesplitst naar de onderdelen, genoemd in artikel 14, eerste lid.

2. Een aanvraag gaat vergezeld van:
   a. een raming van de kosten van verplaatsing en voor zover van toepassing van de gemaakte voorbereidingskosten;
   b. een overzicht van de situatie op het perceel waarop de desbetreffende woning zich bevindt en een weergave van de beoogde nieuwe locatie van de woning;
   c. een onderbouwing dat verplaatsen kostenefficiënter is dan aankopen als bedoeld in artikel 2, eerste en tweede lid, die in ieder geval een taxatie van de marktwaarde van de woning, uitgevoerd overeenkomstig artikel 7, tweede lid, onderdeel a en vierde lid, omvat, en
   d. een ondertekende verklaring van de eigenaar van de desbetreffende woning waarin hij aangeeft dat hij instemt met de verplaatsing.

3. Een aanvraag wordt ingediend voor 1 oktober 2021.

Artikel 14

1. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, derde lid, bedraagt ten hoogste de som van:
   a. de kosten voor verplaatsing van de desbetreffende woning;
   b. de kosten van voorbereidend onderzoek naar de mogelijkheden van verplaatsingen en de kostenefficiëntie daarvan, met een maximum van 5% van de marktwaarde, bedoeld in artikel 13, tweede lid, onderdeel c;
   c. de vergoeding voor de uitvoeringskosten voor de aanvrager, en
   d. de kosten voor een landmeting die is uitgevoerd om te bepalen of de desbetreffende woning zich loodrecht bevindt onder de buitenste lijn van een hoogspanningsverbinding.

2. De hoogte van de uitkering, bedoeld in het eerste en derde lid wordt verminderd met € 3.500

indien op grond van artikel 2, vijfde lid, aan de desbetreffende gemeente een uitkering is verstrekt.

Artikel 15

De vergoeding voor de uitvoeringskosten, bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel c, bedraagt € 10.000.

Artikel 16

1. De beschikking tot verlening van een uitkering als bedoeld in artikel 2, derde lid, vermeldt de posten waarvoor de uitkering wordt verleend en bevat geen bedrag waarop deze ten hoogste kan worden vastgesteld.

2. In afwijking van het eerste lid wordt voor de posten, bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdelen b, c en d de hoogte bepaald in de beschikking.

3. Aan een uitkering is de verplichting verbonden om de kosten voor de post bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a, zo beperkt mogelijk te houden en de in de aanvraag vermelde activiteiten uit te voeren.

Artikel 17

1. De minister kan een voorschot verlenen ter hoogte van 100% van de in artikel 14 genoemde kosten.

2. De hoogte van het voorschot wordt berekend aan de hand van de in artikel 13, tweede lid, genoemde ramingen en documenten.

Artikel 18

1. De minister stelt op aanvraag de uitkering vast op basis van de werkelijk gemaakte kosten voor de post, bedoeld in artikel 14, eerste lid, onderdeel a en hanteert voor de overige kosten ten hoogste de bedragen, die zijn bepaald op grond van artikel 16, tweede lid.

2. De uitkering wordt ambtshalve vastgesteld op nul indien op 15 juli volgend op de dag waarop sinds de verlening van de uitkering vijf jaren zijn verstreken het verplaatsen van de desbetreffende woning niet is voltooid.

Paragraaf 4: Uitkering voor taxatie of onderzoek

Artikel 19

1. Een aanvraag voor een uitkering als bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdeel a of b, omvat de factuur voor de kosten, bedoeld in artikel 20, eerste lid, onderdeel b, c en d, onderscheidenlijk voor de kosten, bedoeld in artikel 20, tweede lid.

2. Een aanvraag wordt ingediend voor 1 juli 2021.

3. Een uitkering als bedoeld in het eerste lid wordt overeenkomstig artikel 4:43 van de Algemene wet bestuursrecht zonder verleningsbeschikking vastgesteld.

Artikel 20

1. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdeel a, bedraagt ten hoogste de som van:
   a. de vergoeding voor de uitvoeringskosten voor de aanvrager van € 10.000;
   b. de taxatiekosten;
   c. de kosten voor een voorbereidend onderzoek naar de technische en financiële haalbaarheid van het verplaatsen van een woning, met een maximum van 5% van de marktwaarde, bedoeld in artikel 13, tweede lid, onderdeel c;
   d. de kosten voor een landmeting die is uitgevoerd om te bepalen of de desbetreffende woning zich loodrecht bevindt onder de buitenste lijnen van een hoogspanningsverbinding, en
   e. de kosten voor onderzoek om vast te stellen of bodemsanering nodig is.

2. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, vierde lid, onderdeel b, bedraagt ten hoogste de hoogte van de kosten van het onderzoek bedoeld in dat onderdeel.

3. De hoogte van de uitkering, bedoeld in het eerste lid wordt verminderd met € 3.500 indien op grond van artikel 2, vijfde lid, aan de desbetreffende gemeente een uitkering is verstrekt.

Paragraaf 5: Voorfinanciering van de uitvoeringskosten

Artikel 21

1. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, vijfde lid, bedraagt ten hoogste € 3.500 vermenigvuldigd met het aantal woningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel a, dat zich in de desbetreffende gemeente bevindt.

2. Een aanvraag wordt ingediend voor 1 juli 2018.

3. Een uitkering als bedoeld in het eerste lid wordt overeenkomstig artikel 4:43 van de Algemene wet bestuursrecht zonder verleningsbeschikking vastgesteld.

4. Een uitkering als bedoeld in het eerste lid wordt eenmalig verstrekt.

Paragraaf 6: Slotbepalingen

Artikel 22

1. Een ontvanger van een uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste tot en met derde lid, legt jaarlijks verantwoording af over de besteding daarvan conform artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet.

2. De verantwoordingsinformatie geldt als een aanvraag tot vaststelling van de specifieke uitkering als bedoeld in artikel 12 of 18 indien daarin is vermeld dat:
   a. is voldaan aan de voorwaarden bedoeld in artikel 12, tweede lid, onderdeel a of b, voor zover het een uitkering betreft op grond van artikel 2, eerste of tweede lid;
   b. het verplaatsen van de woning is afgerond, voor zover het een uitkering betreft als bedoeld in artikel 2, derde lid.

3. Bij toepassing van het tweede lid, wordt de uitkering uiterlijk op 31 december van het jaar van de aanvraag tot vaststelling vastgesteld.

Artikel 23

1. Aan een uitkering kunnen voorschriften worden verbonden.

2. Een uitkering als bedoeld in artikel 2, eerste tot en met derde lid, kan geheel of gedeeltelijk worden teruggevorderd indien:
   a. niet is voldaan aan de voorschriften, bedoeld in het eerste lid;
   b. een aanvraag voor vaststelling als bedoeld in artikel 12 of 18 niet uiterlijk is ingediend op 15 juli volgend op de dag waarop sinds de verlening van de uitkering vijf jaren zijn verstreken.

3. Op de verlening van een uitkering zijn de artikelen 4:35, 4:38, 4:46, 4:47, 4:48, 4:49, 4:50, 4:56 en 4:57 van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2017.

Artikel 25

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 december 2016

De Minister van Economische Zaken,
H.G.J. Kamp

TOELICHTING

1. Inleiding

Alle voor het publiek toegankelijke plaatsen bij hoogspanningslijnen in Nederland voldoen aan de aanbeveling van de Europese Unie dat het magneetveld daar niet sterker mag zijn dan 100 microtesla. Er is in Nederland dan ook nergens sprake van een onveilige situatie. Het kabinet erkent echter dat er een maatschappelijke wens is ontstaan om bewoners ook in bestaande situaties waar hoogspanningsverbindingen en woningen zich dichtbij elkaar bevinden, te ontlasten.
Het kabinet wil aan deze wens tegemoet komen door binnen bevolkingskernen het verplaatsen of onder de grond brengen van hoogspanningsverbindingen ('verkabelen') te stimuleren. Waar dit niet mogelijk is (buiten bevolkingskernen of bij 220 en 380 kiloVolt-verbindingen) is het beleid erop gericht bewoners de mogelijkheid te bieden om hun woning door de overheid te laten kopen. In de brieven van de Minister van Economische Zaken van 16 april 2013 (Kamerstukken II, 2012/2013, 31 574, nr. 29) en 3 juli 2014 (Kamerstukken II, 2013/14, 31 574, nr. 36) is dit beleid uiteengezet. Voor het verplaatsen en onder de grond brengen van verbindingen is een bepaling opgenomen in het wetsvoorstel voortgang energietransitie (Kamerstukken II, 34 627, nr. 2). Deze regeling is gericht op de uitkoop van woningen onder bestaande hoogspanningsverbindingen.

2. Aard van de regeling

2.1 Uitgangspunten

In de genoemde brieven zijn de kaders van het beleid voor het uitkopen uiteengezet. Ten eerste is van belang dat het uitkopen op vrijwillige basis geschiedt. Niemand zal worden gedwongen om te gaan verhuizen. Ten tweede vindt het uitkopen alleen plaats bij woningen die loodrecht onder een bestaande hoogspanningsverbinding staan. Ten derde moet het aankopen van woningen leiden tot structurele beëindiging van de bewoning op de betreffende locatie. Een aangekochte woning dient derhalve aan het woningaanbod te worden onttrokken.

2.2 Specifieke uitkering

Gemeenten hebben kennis van de lokale situatie en beschikken over de benodigde bevoegdheden op het terrein van de ruimtelijke ordening. Gemeenten zijn daarom het best geëquipeerd om voorafgaand aan de uitkoop in te schatten of voor een bepaalde locatie met succes de bestemming kan worden gewijzigd. Om die reden ligt het voor de hand dat het aankopen van woningen door de gemeenten plaatsvindt.

Deze regeling heeft dan ook de vorm van een specifieke uitkering aan gemeenten voor de aankoop van bepaalde woningen. De eigenaar van een dergelijke woning kan zich melden bij de gemeente en aangeven dat hij of zij gebruik wil maken van de mogelijkheid tot uitkoop. Op gemeentelijk niveau wordt afgewogen wat het effect is van het beëindigen van de woonbestemming op de desbetreffende locatie, al dan niet in samenhang met andere nabijgelegen woningen waarvoor uitkoop tevens aan de orde is. En welke mogelijkheden er zijn om de woning/het perceel een andere bestemming te geven. Op grond van deze afwegingen zal het college van burgemeester en wethouders besluiten of tot aankoop wordt overgegaan. Indien een woning wordt aangekocht kunnen op grond van deze regeling de kosten die met het aankopen en overdragen van de woning gepaard gaan als specifieke uitkering door het Rijk aan de gemeente worden uitgekeerd. Dit is mogelijk gedurende vijf jaar na inwerkingtreding van de regeling.

Op deze wijze wordt recht gedaan aan de gewenste beslissingsruimte op decentraal niveau. Het initiatief ligt bij de huiseigenaar, die het proces in gang zet, waarmee de gewenste vrijwilligheid wordt bereikt. Eigenaren van woningen die onder de reikwijdte van de regeling vallen krijgen een mogelijkheid hun woning te laten kopen. In geval betreffende woning is verhuurd, komt de huurder, in geval de verhuurder de woning wil verkopen en de huurder wil verhuizen, in aanmerking voor een verhuisvergoeding. Met deze regeling wordt dan ook beoogd recht te doen aan de maatschappelijke wens om bewoners in de gelegenheid te stellen niet meer onder de hoogspanningsverbinding te (hoeven) wonen. Daarbij is van belang dat het kabinet uit eigen beweging, zonder verplichting daartoe, heeft besloten het uitkopen van woningen onder hoogspanningsverbindingen te financieren. Om dit financieel betaalbaar te houden is er in overleg met de Tweede Kamer voor gekozen de regeling van toepassing te laten zijn op alleen de woningen die loodrecht zijn gelegen onder een hoogspanningsverbinding. De minister heeft daarbij onder andere in de genoemde brief van 16 april 2013 aangegeven hoe dit zich verhoudt tot het voorzorgsbeginsel dat geldt voor nieuwe situaties.
Met gemeenten is overleg gevoerd over deze regeling. Op basis van dit overleg gaat het Rijk er vanuit

dat gemeenten in beginsel een verzoek tot uitkoop (dat voldoet aan de voorwaarden van deze regeling) zullen honoreren. Eigenaren die geen gebruik maken van deze vrijwillige regeling, kiezen er daarmee zelf voor om ook in de toekomst onder een hoogspanningsverbinding te wonen, hetgeen zonder meer kan, omdat nergens sprake is van een onveilige situatie.

3. Reikwijdte van de regeling

3.1 Welke woningen komen in aanmerking?

Op grond van deze regeling kan een uitkering worden verstrekt voor de aankoop van een woning en het bijbehorende perceel, eventueel met daarop aanwezige opstallen, zoals een fietsenschuurtje of garage. Om te bepalen of de regeling van toepassing is op een bepaalde woning is de positie van de woning bepalend. Indien deze loodrecht is gelegen onder een hoogspanningsverbinding die niet in aanmerking zal komen voor verkabeling of verplaatsing (zie hierna), dan kan voor aankoop een uitkering worden verstrekt op grond van deze regeling. Ook als de woning slechts voor een klein deel onder de hoogspanningsverbinding staat komt deze in aanmerking. Indien de hoogspanningsverbinding zich wel loodrecht boven de siertuin bevindt, maar niet loodrecht boven de woning, wordt er niet voldaan aan de voorwaarden en komt de woning niet in aanmerking voor uitkoop.

In een aantal gevallen is sprake van woningen die aan elkaar vast zitten, waarbij niet alle afzonderlijke woningen loodrecht onder de verbinding staan. In sommige gevallen kunnen deze woningen eenvoudig worden gescheiden. Bijvoorbeeld, als de woningen door middel van de garages met elkaar verbonden zijn. In andere gevallen is dat veel ingrijpender en is het scheiden van de woningen niet mogelijk zonder dat er hoge kosten gemaakt moeten worden. Dit is meestal het geval bij mandelige binnenmuren van twee woningen. Indien uit een bouwkundig rapport blijkt dat de kosten voor het scheiden meer dan een vijfde van de WOZ-waarde bedragen (van de woning die in eerste instantie niet voor aankoop in aanmerking komt), komt deze alsnog voor uitkoop in aanmerking. Voorwaarde hierbij is dat van deze groep woningen tenminste één huiseigenaar, wiens woning loodrecht onder de verbinding staat, via de gemeente een gehonoreerd beroep doet of eerder heeft gedaan op de uitkoopregeling.

Verder is bijzondere aandacht gegeven aan gebouwen waarin zich meerdere woningen bevinden, zoals appartementencomplexen. Hier is de bouwkundige samenhang nog nadrukkelijker aanwezig en is men op grond van het Burgerlijk Wetboek eigenaar van een appartementsrecht. Besluitvorming over alle zaken die de gezamenlijke delen van het appartementsgebouw betreffen, vindt plaats in de vergadering van de vereniging van eigenaren (VvE). Voorzien is dat de gemeente, in samenspraak met het bestuur van de VvE, een plan kan indienen voor de uitkoop van de appartementseigenaren, wiens woningen zich loodrecht onder de hoogspanningsverbinding bevinden en de daarvoor benodigde aanpassing aan het appartementencomplex.

De situatie op het moment van inwerkingtreding van deze regeling, te weten 1 januari 2017, is maatgevend. Woningen die op dat moment voldoen aan de voorwaarden komen in aanmerking voor aankoop door de gemeente met behulp van een uitkering van de Minister van Economische Zaken. Dit betekent onder meer dat woningen die na genoemde datum van eigenaar zijn gewisseld (behoudens door erfopvolging) niet in aanmerking komen voor de regeling. Daarbij is wel mogelijk gemaakt dat een gemeente een verzoek voor een uitkering kan indienen voor een woning die voldoet aan de voorwaarden en die vooruitlopend op deze regeling door de gemeente is aangekocht in de periode tussen 1 januari 2016 en de inwerkingtreding van deze regeling. In de praktijk bleek hieraan behoefte te bestaan en de Minister van Economische Zaken heeft in een algemeen overleg op 17 maart 2016 toegezegd hieraan in deze regeling tegemoet te komen (Kamerstukken II, 29 023, nr. 206).

De uitkoopregeling is alleen bedoeld om een alternatief te bieden voor het ‘wonen’ onder een hoogspanningsverbinding. Maatgevend hierin vormt de registratie in het Gebouwenregister (BAG). Dit betekent dat in geval er sprake is van een woning met bedrijfsgebouwen op één perceel, alleen een financiële vergoeding aan de gemeente zal worden verstrekt op grond van deze regeling voor de woning met de siertuin en de direct aan het ‘wonen’ gerelateerde opstallen.

De regeling kent een looptijd van 5 jaar. Daarbij geldt dat met het oog op de behandeltijd bij het Rijk een aanvraag uiterlijk voor 1 oktober 2021 moet zijn ingediend. Dit betekent dat als een huiseigenaar gebruik wil maken van deze regeling hij of zij dit eerder aan de betreffende gemeente kenbaar zal moeten maken, om nog een deugdelijk taxatie- en aankoopproces te kunnen doorlopen. Aan huiseigenaren is in dit verband gecommuniceerd dat zij tot 1 juli 2021 de tijd hebben om aan hun gemeente aan te geven dat zij van de mogelijkheden van de regeling gebruik willen maken.

3.2 Verplaatsen van een woning

Als alternatief voor het aankopen van een woning is opgenomen dat ook een uitkering aan de gemeente kan worden verstrekt voor het feitelijk verplaatsen van een woning die loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staat (wanneer de hoogspanningsverbinding niet in aanmerking komt voor verlegging of verkabeling). Dit omdat hiermee hetzelfde doel wordt bereikt. Het is uiteraard (net als bij uitkoop) in eerste instantie aan de huiseigenaar om af te wegen of hij of zij hiervoor in aanmerking wil komen. Indien dit het geval is dient aangetoond te worden dat het verplaatsen van de woning (inclusief de eventuele kosten voor het verwijderen van de oude fundering) goedkoper is dan uitkoop. Hiervoor kan in beschouwing worden genomen de getaxeerde marktwaarde van de woning en de eventuele sloopkosten van de woning. Bij de aanvraag dient de nieuwe locatie van de woning met behulp van een kaartje te worden aangegeven. Het is aan de eigenaar en gemeente om hierover overeenstemming te bereiken, met in acht name van de strekking van het voorzorgsbeleid. Hetgeen in dit geval betekent: rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden naar een locatie waar het magneetveld minder is dan 0,4 microtesla en indien deze ruimtelijke mogelijkheden er niet zijn, zo ver mogelijk van de hoogspanningsverbinding vandaan.

3.3 Afbakening ten opzichte van verkabelen of verplaatsen

Zoals in paragraaf 1 uiteen is gezet bestaat het beleid met betrekking tot het wonen onder hoogspanningsverbindingen uit het wettelijk mogelijk maken van de mogelijkheid om binnen bevolkingskernen hoogspanningsverbindingen onder de grond te brengen of te verleggen. Buiten bevolkingskernen is dit financieel niet proportioneel en is gekozen voor het uitkoopbeleid waarop deze regeling ziet. In gevallen waarin een hoogspanningsverbinding onder de grond kan worden gebracht of kan worden verplaatst door indiening van een verzoek daartoe bij de netbeheerder, is uitkoop dan ook niet aan de orde. Het wetsvoorstel voortgang energietransitie, waarin verkabelen en verplaatsen is vervat, bepaalt dat de Minister van Economische Zaken aanwijst voor welke tracés verkabeling of verplaatsen mogelijk is. Zoals in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel uiteen is gezet (Kamerstukken II, 34 627, nr. 3), wordt daarbij op grond van de eerdere brieven van de Minister van Economische Zaken ingezet op hoogspanningsverbindingen met een spanningsniveau van 50kV, 110kV en 150kV die lopen door het bewoonde gebied van een bevolkingskern. Voor de hoogspanningsverbindingen met een spanningsniveau van 110 kV of 150kV geldt bovendien de eis dat het tracé minimaal 1 km dient te omvatten (tenzij het een tracé eindigt bij een eind- of tussenstation; dan geldt een lengte van minimaal 500 meter). Bestaande hoogspanningsverbindingen met een spanningsniveau van 220 kV of 380 kV komen vooralsnog niet in aanmerking voor verkabeling of verplaatsing.

Effect hiervan is dat woningen loodrecht gelegen onder de volgende hoogspanningslijnen in aanmerking komen voor de uitkoopregeling:
- hoogspanningslijnen van 220 of 380 kV,
- hoogspanningslijnen van 50, 110 of 150 kV buiten een bevolkingskern, en
- hoogspanningslijnen van 110 of 150 kV, binnen een bevolkingskern waarbij de tracélengte korter is dan 1 kilometer. Indien het desbetreffende deel van de verbinding een eind- of tussenstation omvat geldt een tracélengte korter dan 500 meter.

Op basis van een inventarisatie met betrokkenheid van gemeenten, is gebleken dat in Nederland ongeveer 385 woningen loodrecht onder deze hoogspanningsverbindingen staan en daarmee vallen onder de reikwijdte van deze regeling. Daarnaast kunnen mogelijk circa 25 woningen ook onder de regeling gaan vallen, omdat deze verbonden zijn met een woning onder een verbinding en moeilijk bouwkundig van die woning te scheiden zijn (mits de eigenaar van de woning die wel loodrecht onder de verbinding staat een succesvol beroep doet op de regeling).

Ter uitvoering van de motie Dik-Faber (Kamerstukken 34 199, 2015/16, nr. 44) vindt verder een onderzoek plaats in hoeverre het mogelijk is ook in het buitengebied tracés met een spanningsniveau van 50kV, 110kV en 150kV en tracés met een spanningsniveau van 220kV en 380kV, kostenefficiënt en ruimtelijk inpasbaar te verleggen of te verkabelen. Daarbij wordt onder meer onderzocht wat de kosten zijn voor het verkabelen of verleggen van het betreffende tracé, mede in relatie tot de kosten van uitkoop van woningen die loodrecht onder deze verbindingen staan. Indien blijkt dat verkabelen of verplaatsen van het tracé kostenefficiënter is dan uitkoop van de betreffende woningen en het technisch mogelijk is, kan het betreffende tracé worden aangewezen. Zodra de uitkomsten van dit onderzoek bekend zijn en de decentrale overheden op basis van een haalbaarheidsstudie hebben besloten betreffend tracé te willen gaan verkabelen of verplaatsen, komen de betreffende woningen die loodrecht onder deze verbinding staan (met een bepaalde overgangstermijn) niet meer in aanmerking voor de uitkoopregeling. Dan is er immers zicht op een alternatief dat hetzelfde doel bereikt.

4. Hoogte van de uitkering

4.1 Marktwaarde woning en de wijze van de waardebepaling

Belangrijkste onderdeel van de aan de gemeente te verstrekken uitkering betreft de ingeschatte waarde van de aan te kopen woning met (sier)tuin en bijbehorende opstallen. Uitgegaan wordt van de waarde op de vrije markt, rekening houdend met alle relevante (omgevings)factoren bij de betreffende woning (en vrij van verhuur). Deze marktwaarde dient te worden bepaald door een deskundig taxateur. Aangenomen wordt dat alle taxateurs ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en aangesloten bij de kamer 'wonen', respectievelijk de kamer 'landelijk en agrarisch vastgoed' in geval van een bedrijfswoning, hieraan voldoen. Bovendien kunnen woningtaxaties (van aangesloten taxateurs) worden gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Voordeel hiervan is dat elke taxatie uniform en volgens duidelijke richtlijnen is opgesteld. Derhalve verdient het de voorkeur hiervan gebruik te maken. Het is evenwel primair aan te aanvrager (i.c. gemeente) om hierin een keuze te maken.
De te vergoeden marktwaarde kan op twee manieren worden bepaald: op het moment van taxatie (door gebruik te maken van referenties van recent verkochte woningen), of door uit te gaan van de waarde op 1 januari 2011 (door gebruik te maken van referenties van verkochte woningen, rond die waardepeildatum) en deze te indexeren naar het moment van aankoop met behulp van de regionale marktontwikkeling voor het type woning waar de aanvraag op ziet. Deze indexatie dient plaats te vinden met behulp van de prijsontwikkeling zoals die door het CBS en Kadaster wordt gepubliceerd voor bestaande koopwoningen. Daarbij kan een combinatie ('gemiddelde') worden gemaakt van de prijsontwikkeling van de desbetreffende regio én die van de (landelijke) prijsontwikkeling voor betreffend woningtype. Aan een aanvraag moet een taxatie waarbij één of beiden van de beide taxatiemethoden is gebruikt ten grondslag worden gelegd. Het is aan de aanvrager om een keuze te maken tussen de beide waarden die hieruit voortvloeien. Naar verwachting zal in de praktijk de hoogste van de twee bedragen worden aangevraagd.

Deze regeling maakt het verstrekken van een uitkering mogelijk voor aankoop van een woning met eventuele bijbehorende gronden en opstallen. Het is uiteraard ook mogelijk een aanvraag in te dienen voor alleen de aankoop van de woning, zonder de bijbehorende grond. Bijvoorbeeld indien de huiseigenaar die wenst te behouden voor uitbreiding van zijn bedrijf of andere doeleinden. In dat geval kan de woning (het opstal) op dezelfde twee manieren worden getaxeerd, als hierboven aangegeven.

Indien sprake is van een perceel met zowel een (bedrijfs)woning als opstallen met een andere bestemming, is het voor de hand liggend om een taxatie voor het hele object te verrichten en deze in het taxatierapport onderbouwd uit te splitsen naar de waarde die toegerekend kan worden aan de (bedrijfs)woning inclusief siertuin en bijbehorende opstallen versus de overige opstallen en bijbehorende grond (die niet in aanmerking komen voor vergoeding via deze regeling).

Bij de aankoop van de woning wordt getaxeerd alsof het een transactie is tussen twee particulieren. Dat betekent dat in standaard gevallen er op dat moment nog geen asbestonderzoek of bodemonderzoek is verricht. Bij vermoedens van asbest of bodemverontreiniging zal dit nader onderzocht moeten worden. De geraamde kosten voor asbest- en/of bodemsanering (tot de eisen van de huidige bestemming op moment van aankoop) behoren tot rekening van de eigenaar te komen, door deze in mindering te brengen op de 'oorspronkelijke' taxatie en in de af te sluiten koopovereenkomst.

Taxatieproces

Het Rijk hecht aan een zorgvuldig taxatieproces en een onafhankelijk bepaalde waardering van de door de gemeente aan te kopen woning. Derhalve worden eisen gesteld aan de totstandkoming, kwaliteit en inhoud van de taxatie die aan de aanvraag ten grondslag wordt gelegd. De regeling bepaalt dat de marktwaarde in beginsel wordt bepaald door een door de gemeente ingeschakelde taxateur. Indien de eigenaar moeite heeft met de door deze taxateur bepaalde waarde voor zijn of haar woning, kan een tweede taxateur worden ingeschakeld. In deze situatie kan, indien de beide taxaties onderling 2,5% of minder afwijken, het gemiddelde van deze beide taxaties worden vergoed (of de marktwaarde volgend uit de eerste taxatie).

In geval er sprake is van een grotere afwijking tussen de beide taxaties dan 2,5%, is voorzien in de mogelijkheid dat de marktwaarde wordt bepaald door een gezamenlijk ingeschakelde (derde) taxateur. Dit kan bijvoorbeeld door de eerste twee taxateurs een gezamenlijk voorstel te laten doen voor de in te schakelen derde taxateur. Deze derde taxateur kan dan met kennis van de eerste twee taxaties en voor zover mogelijk in samenspraak met de desbetreffende taxateurs in zijn taxatierapport een definitief oordeel geven over de marktwaarde van de aan te kopen woning. Indien de huiseigenaar zich hierin

kan vinden en een koopovereenkomst met de gemeente afsluit, zal het Rijk het betreffende bedrag aan de gemeente vergoeden.
Naar verwachting zal het overeengekomen aankoopbedrag in de regel gelijk zijn aan de vergoeding van het Rijk. Dit neemt niet weg dat het op grond van deze regeling mogelijk is dat de gemeente en huiseigenaar in een enkel geval een hoger aankoopbedrag overeenkomen.

Naast de aldus verkregen marktwaarde van de woning, worden ook de kosten van de taxatie vergoed aan de aanvrager. Dat wil zeggen op grond van deze regeling vergoedt het Rijk de kosten van de eerste taxatie, de kosten van een eventuele tweede taxatie in geval de marktwaarde bij deze taxatie meer dan 2,5% afwijkt van de eerste taxatie en de helft van de kosten van een eventuele derde taxatie. Verwacht mag worden dat de gemeente deze kostenvergoeding zal verrekenen met de huiseigenaar. Dit betekent dat in beginsel de huiseigenaar zelf de kosten van de taxatie zal dienen te betalen in geval de tweede taxatie 2,5% of minder afwijkt van de eerste en de helft van een eventuele derde taxatie.

4.2 Wat wordt er vergoed bij aankoop door de gemeente?

De uitkoopregeling is alleen bedoeld voor woningen. Als zich op een adres ook een bedrijf met aparte bedrijfsgebouwen bevindt, zal alleen een vergoeding worden verstrekt aan de gemeente voor de aankoop van de woning, de grond waarop deze staat en de opstal of opstallen die duidelijk gerelateerd zijn aan de woning. Het is in voorkomende gevallen aan de gemeente om dit in de aanvraag voor de specifieke uitkering nader te onderbouwen.

De woning zal vaak op één afzonderlijk kadastraal perceel staan, waarmee evident is wat bij aankoop voor vergoeding in aanmerking komt. In sommige gevallen heeft de huiseigenaar in de loop der jaren zijn (sier)tuin uitgebreid met de aankoop van 1 of meerdere stukjes grond, bijvoorbeeld door de aankoop van een groenstrook. Indien duidelijk is dat dergelijke losse, aangrenzende percelen in de praktijk integraal onderdeel uitmaken van de (sier)tuin van de woning, komt ook de aankoop van deze percelen voor vergoeding in aanmerking.
De omvang van de aan te kopen gronden die voor vergoeding in aanmerking komen is gemaximeerd op 5.000 m^2. Naar verwachting kan, in gevallen waarin een gedeelte van het perceel niet kan worden aangekocht omdat dit de 5.000 m^2 te boven gaat, het resterende deel door de eigenaar los verkocht worden. Alleen indien de natuurlijke begrenzing van een groot perceel (of directe aan elkaar grenzende percelen) er toe leidt dat er een klein onverkoopbaar stukje over zou blijven, is het bij wijze van uitzondering mogelijk de aankoop van een iets groter grondoppervlak te vergoeden (mits dit in de aanvraag voldoende is gemotiveerd).

4.3 Vergoeding eventuele sloopkosten en saneringskosten

In paragraaf 2 is aangegeven dat uitgangspunt is dat het verstrekken van een financiële uitkering voor het aankopen van een woning moet leiden tot een structurele oplossing. Dit kan door een andere bestemming aan het perceel toe te kennen en daarmee een andere functie aan de woning of eventueel door de woning te laten slopen. De kosten die verband houden met het slopen van een woning (inclusief waar nodig het verwijderen van de fundering en het egaliseren van het terrein) worden door het Rijk op grond van deze regeling vergoed aan de gemeente. Ook eventuele kosten in verband met asbestsanering of bodemsanering en vooronderzoek om te bepalen of sanering nodig is komen voor vergoeding in aanmerking. Hiervoor kan bij de aanvraag een raming worden ingediend. In geval van bodemsanering zullen ten hoogste de kosten worden vergoed om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de eisen die gelden voor de bestemming van het perceel op het moment van aankoop.

4.4 Verhuisvergoeding

Alleen woningen die vrij van verhuur zijn op het moment van levering komen in aanmerking voor een uitkering voor aankoop met behulp van deze regeling. Deze eis wordt gesteld omdat nadien de woonbestemming bij deze woning zal moeten vervallen. In geval dat een op te kopen woning is verhuurd, komt de huurder in aanmerking voor een verhuisvergoeding. De huurder dient dan een schriftelijke verklaring af te leggen dat hij of zij instemt met beëindiging van de huurovereenkomst op uiterlijk het moment van overdracht van de woning. Qua bedrag is hierbij aangesloten bij de standaard verhuisvergoeding, die verhuurders aan huurders verschuldigd zijn bij noodzakelijke verhuizing bij beëindiging van de huurovereenkomst in verband met renovatie of sloop van betreffende woning. Deze vergoeding bedraagt voor 2016 € 5.892,– en wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex. In het geval het de bedoeling is de woning met behulp van deze regeling te verplaatsen, is er geen sprake van een verhuisvergoeding voor de huurder. De huurovereenkomst kan na de verplaatsing desgewenst immers worden voortgezet. De kosten die worden gemaakt in verband met bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting zijn onderdeel van de kosten die moeten worden gemaakt voor verplaatsing van de woning en komen daarom in aanmerking voor vergoeding.

4.5 Wat wordt er vergoed bij verplaatsing van de woning?

In geval aantoonbaar is dat het verplaatsen van de woning (inclusief de eventuele kosten voor het verwijderen van de oude fundering) goedkoper is dan uitkoop, vergoedt het Rijk aan de gemeente alle kosten die verband houden met deze verplaatsing. Hierbij zal het in de praktijk vaak gaan om de onderzoekskosten (taxatiekosten, één of meerdere voorbereidende onderzoeken met een bepaald maximum), de kosten van de verplaatsing zelf en de kosten in verband met het aanbrengen van een nieuwe fundering voor de woning, inclusief aansluiting op de riolering en het gas- en elektriciteitsnet. Ook het eventueel verwijderen van de oude fundering komt voor vergoeding in aanmerking, evenals de tijdelijke verblijfskosten voor de huiseigenaar of huurder. Met als randvoorwaarde dat het totaal van deze voorziene kosten dus onder het ingeschatte aankoopbedrag dient te blijven.

De gemeente dient bij de aanvraag een raming van deze kosten op te geven; bijvoorbeeld op basis van een offerte van een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Deze offerte kan worden aangevraagd door de huiseigenaar of door de gemeente.

4.6 Vergoeding gemeentelijke uitvoeringskosten

In overweging is genomen dat de gemeente personele inzet (en/of externe inhuur) zal moeten plegen bij zowel het aankopen als het verplaatsen van woningen. Hierbij gaat het onder meer om de algemene voorlichting naar betreffende huiseigenaren, het begeleiden van het taxatieproces, het aangaan van een koopovereenkomst, het in voorkomende gevallen aanpassen van het bestemmingsplan, of verzorgen van het sloopproces. Gelet op deze gemeentelijke uitvoeringskosten vergoedt het Rijk hiervoor een standaardbedrag van (in totaal) € 10.000 per gehonoreerde aanvraag. Verder kan een gemeente bij wijze van voorfinanciering eenmalig voor 1 juli 2018 een aanvraag indienen voor een totaalbedrag van € 3.500 per woning die zich in die gemeente bevindt en die loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staat. Deze woningen zijn in de periode 2014 – 2016 door het Ministerie van Economische Zaken in contact met de betrokken gemeenten geïnventariseerd. Voor zover voor de in de inventarisatie voorkomende woningen een aanvraag wordt ingediend is derhalve geen nadere onderbouwing nodig. Heeft een gemeente een dergelijke uitkering ontvangen dan wordt bij een gehonoreerde aanvraag voor één van de overige uitkeringen het reeds verleende bedrag van € 3.500 in mindering gebracht op de € 10.000 die per uitkering wordt verstrekt.

4.7 Overzicht opbouw financiële uitkering

De totale uitkering aan de gemeente kent in geval van aankoop op grond van artikel 2, lid 1, onderdeel a of b, de volgende posten:
- vergoeding voor de taxatiekosten (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten)
- vergoeding voor de marktwaarde van de woning (op basis van de taxatie)
- vergoeding voor de notariskosten en eventuele overige kosten in verband met de aankoop (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten)
- in voorkomende gevallen vergoeding voor het opgestelde bouwkundige rapport (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)
- in voorkomende gevallen de kosten die gemaakt moeten worden voor het bouwkundig in goede orde scheiden van de aangekochte woning (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)
- in voorkomende gevallen vergoeding voor de kosten van een zogeheten landmeting ter bepaling of de woning daadwerkelijk loodrecht onder de buitenste lijnen van de hoogspanningsverbinding staat (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)
- in voorkomende gevallen vergoeding voor de gemaakte sloop- of saneringskosten (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten) en eventueel uitgevoerd (voor)onderzoek of sanering nodig is
- vergoeding van (in totaal) € 10.000 per woning voor de gemeentelijke uitvoeringskosten
- in voorkomende gevallen vergoeding van de verschuldigde verhuisvergoeding aan de huurder

Bij aankoop van een groep woningen gelegen in een appartementencomplex gaat het om eenzelfde kostenvergoeding, met als toevoeging een vergoeding van overige met het plan samenhangende kosten. Gedacht kan hierbij bijvoorbeeld worden aan de kosten van een architect of andere deskundigen die nodig zijn om tot een uitvoerbaar plan met draagvlak onder alle betrokken appartementseigenaren te komen.

De totale uitkering aan de gemeente kent in geval van verplaatsing op grond van artikel 2, lid 3, de volgende posten:
- vergoeding voor de taxatiekosten en kosten van eventuele nadere externe rapportage ter onderbouwing dat verplaatsen van de woning kostenefficiënter is dan het aankopen (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten tot een maximum van 5% van de marktwaarde van de woning)
- vergoeding voor het voorbereidende onderzoek (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten)

– vergoeding van alle kosten die verband houden met de verplaatsing (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten)
– vergoeding van (in totaal) € 10.000 per woning voor de gemeentelijke uitvoeringskosten
– in voorkomende gevallen vergoeding voor de kosten van een zogeheten landmeting ter bepaling of de woning daadwerkelijk loodrecht onder de buitenste lijnen van de hoogspanningsverbinding staat (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)

De totale uitkering aan de gemeente kent, indien een aankoop of verplaatsing uiteindelijk toch niet is doorgegaan, op grond van artikel 2, lid 4, de volgende posten:

met betrekking tot aankoop:	**met betrekking tot verplaatsing:**
– vergoeding voor de taxatiekosten (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten)	– vergoeding voor de taxatiekosten en eventuele nadere externe rapportage ter onderbouwing dat verplaatsen van de woning kostenefficiënter is dan het aankopen (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten)
– in voorkomende gevallen vergoeding voor het opgestelde bouwkundige rapport (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)	– vergoeding voor het voorbereidende onderzoek (op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten tot een maximum van 5% van de marktwaarde van de woning)
– in voorkomende gevallen vergoeding voor de kosten van een zogeheten landmeting ter bepaling of de woning daadwerkelijk loodrecht onder de buitenste lijnen van de hoogspanningsverbinding staat (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)	– in voorkomende gevallen vergoeding voor de kosten van een zogeheten landmeting ter bepaling of de woning daadwerkelijk loodrecht onder de buitenste lijnen van de hoogspanningsverbinding staat (op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten)
– vergoeding van (in totaal) € 10.000 per woning voor de gemeentelijke uitvoeringskosten	– vergoeding van (in totaal) € 10.000 per woning voor de gemeentelijke uitvoeringskosten

De regeling is bedoeld om aan betreffende huiseigenaren eenmalig een alternatief te bieden voor het ‘wonen’ onder een hoogspanningsverbinding. Daarom geldt dat als de gemeente een vergoeding heeft aangevraagd op grond van artikel 2, lid 4, voor de kosten in verband met de -uiteindelijk niet gerealiseerde – aankoop, de betreffende woning daarna niet meer in aanmerking komt voor een aankoop met vergoeding van rijkswege. Wel is het mogelijk om eerst te onderzoeken of het haalbaar is om de woning te verplaatsen en de kosten van dit vooronderzoek vergoed te krijgen, waarna alsnog met vergoeding de woning aangekocht kan worden door de gemeente.

5. Systematiek van verlening, verantwoording en vaststelling

Het verlenen van een uitkering op grond van deze regeling geschiedt volgens het stramien van verlening, bevoorschotting en vaststelling. Op deze wijze wordt zo goed mogelijk recht gedaan aan het proces dat gemeenten uitvoeren en de momenten waarop daarvoor middelen nodig zijn.

Een aanvraag voor een uitkering voor aankoop kan plaatsvinden indien er een koopovereenkomst is gesloten. Op dat moment is het aankoopbedrag bekend, maar is voor bepaalde kosten slechts nog een raming te maken. Voor kosten zoals sloopkosten dient een raming te worden opgesteld, die bij de aanvraag wordt gevoegd. Dit zelfde doet zich voor bij een aanvraag voor verplaatsing van de woning. Naar aanleiding van de aanvraag wordt beoordeeld of een uitkering kan worden verstrekt. In dat geval volgt een verleningsbeschikking, waarin de reeds bekende kosten, zoals de marktwaarde, worden vermeld. Een aanvrager kan ook meteen een voorschot aanvragen, waarover tegelijk met de verlening kan worden beschikt. Een voorschot kan 100% van het totale uitkeringsbedrag bedragen. Bij een aanvraag voor het aankopen van een groep woningen gelegen in een appartementencomplex loopt het proces afwijkend. Hiervoor wordt, indien de aanvraag aan de voorwaarden van de regeling voldoet, een uitkering verleend ter hoogte van de totale kosten die voor de uitvoering van het plan nodig zijn. Indien ter uitvoering van het plan een koopovereenkomst is gesloten ter aankoop van één van de woningen waarop het plan ziet, kan een voorschot worden verleend ter hoogte van de marktwaarde van het desbetreffende appartement en een evenredig deel van de overige kosten. Dit is gedaan omdat in deze situatie de aankoop van de in het plan betrokken woningen (appartementsrechten) niet op één moment, maar gedurende de looptijd van deze regeling zal plaatsvinden.

Door deze aanpak zal de gemeente normaal gesproken over de benodigde financiële middelen beschikken op het moment dat de woning bij de notaris wordt getransporteerd en er bijgevolg de koopsom aan de huiseigenaar betaald dient te zien. De gemeente heeft hier bovendien ook zelf invloed op door in de koopovereenkomst een transportdatum overeen te komen die voldoende ruimte biedt om een complete aanvraag in te dienen en rekening houdt met de benodigde behandeltijd bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), uitgaande van de wettelijke beslistermijnen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die uitgaan van 8 weken als redelijke beslistermijn.

Aan het einde van het proces dient een vaststelling plaats te vinden. Die vaststelling geschiedt op

aanvraag. 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 de uitkering. In artikel 17a van de Financiële-Verhoudingswet is vastgelegd hoe deze verantwoordingsinformatie met betrekking tot de besteding van specifieke uitkeringen moet worden voorgelegd aan de Rijksoverheid, wanneer en aan wie. Het begrip verantwoordingsinformatie is gedefinieerd in deze wet: namelijk de jaarrekening en het jaarverslag als bedoeld in artikel 17a, eerste lid, onderdeel a, van deze wet en de controleverklaring van de accountant en het verslag van bevindingen als bedoeld in artikel 17a, eerste lid, onderdeel b, van deze wet. Indien in deze jaarlijkse verantwoording wordt gemeld dat het totale aankoop- of verplaatsingsproces is afgerond, wordt deze als aanvraag om een vaststelling aangemerkt. Na ontvangst van een vaststellingsaanvraag wordt daarover een besluit genomen. Voor de kosten waarvoor een raming is ingediend worden bij de vaststelling de werkelijke kosten gehanteerd. De kosten die daarvoor in de vaststelling worden opgenomen kunnen in dat geval dus hoger zijn dan de bedragen die in de raming zijn vermeld. Wel is daar de voorwaarde aan verbonden dat gemeenten er voor zorgen deze kosten zo beperkt mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door, in aansluiting bij de geldende aanbestedingsvereisten, bij substantiële bedragen bij voorkeur 3 offertes te vragen en dan te kiezen voor de goedkoopste.

Gemeenten hebben vijf verantwoordingsjaren de tijd om het aankoopproces af te ronden. Dat houdt in dat nadat vijf verantwoordingsjaren zijn verstreken sinds de verlening van de uitkering de woonbestemming moet zijn vervallen en de functie van de woning in het BAG moet zijn aangepast tot een andere dan een woonfunctie. Indien dat niet het geval is wordt de uitkering op nul vastgesteld.

6. Woonbestemming

Kernvoorwaarde bij het verstrekken van de uitkering is dat met de aankoop of de verplaatsing een einde wordt gemaakt aan de bewoning op de desbetreffende locatie. De woonbestemming kan worden opgeheven door wijziging van de bestemming van het desbetreffende perceel. Hiervoor is onder meer een besluit nodig van de gemeenteraad. Van gemeenten wordt derhalve een inschatting verwacht van de haalbaarheid van een dergelijke aanpassing, voorafgaand aan de aankoop. Indien de aanpassing van de bestemming geen doorgang kan vinden, zal de uitkering immers op nul worden vastgesteld. Omdat de afloop van het wijzigingsproces zich niet geheel binnen de invloedsfeer van de gemeente afspeelt bevat de regeling een uitzondering op de regel dat wijziging binnen 5 verantwoordingsjaren voltooid moet zijn. Indien door de gemeenteraad binnen twee jaar na verlening van de uitkering een besluit is genomen tot wijziging van de bestemming met ingang van de datum waarop de wijziging voltooid zou moeten zijn, volstaat dit. In sommige gevallen wordt voor meerdere nabijgelegen woningen een uitkering verleend. Gemeenten hebben aangegeven in degelijke gevallen behoefte te hebben de mogelijkheid om de benodigde ruimtelijke aanpassingen in samenhang te kunnen doen. In schriftelijke vragen van de Tweede Kamer over de concept-regeling zijn hierover ook vragen gesteld. Zoals in antwoord op die vragen is aangegeven is in de regeling mogelijk gemaakt dat gemeenten voor die nabijgelegen woningen één samenhangende bestemmingsplanwijziging kan doorvoeren, binnen uiterlijk 5 jaar na afloop van de regeling.

7. Rechtsbescherming

Een op grond van deze regeling afgegeven beschikking is gericht tot het college van B&W dat de beschikking heeft aangevraagd. Als geadresseerde van het besluit wordt het college rechtstreeks geraakt door de beschikking. De uitkering wordt aangevraagd met het oog op aankoop van de woning. Naar alle waarschijnlijkheid zal bijvoorbeeld de overeenkomst strekkende tot aankoop worden aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat voor de aankoop een uitkering wordt verstrekt. Een huiseigenaar die zijn woning aan de gemeente heeft verkocht onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeente hiervoor een uitkering op grond van deze regeling van het Rijk verkrijgt, heeft een belang bij een besluit tot toekenning van een uitkering dat is afgeleid van het belang van het college.

Degene die belanghebbende is in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht kan in beginsel rechtsmiddelen instellen tegen de beslissing tot verlening van de uitkering of de afwijzing daarvan. In dat verband kan bijvoorbeeld een rechterlijk oordeel worden gevraagd over de vraag of de waardebepaling van de woning heeft plaatsgevonden in overeenstemming met de bepalingen van de regeling en of een woning al dan niet loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staat. De rechter toetst bij behandeling van een beroep de ontvankelijkheid van het beroep en zal derhalve eigenstandig een oordeel vormen over de vraag of een indiener belanghebbende is.

8. Financiële effecten

Voor deze regeling is in de periode 2017 tot en met 2021 een budget beschikbaar van in totaal € 140 miljoen, oftewel € 28 miljoen per jaar. Afhankelijk van het feitelijke gebruik van de regeling zal waar nodig verlaging of verhoging van het beschikbare bedrag per jaar plaatsvinden, met het doel dat jaarlijks alle aanvragen die voldoen aan de voorwaarden kunnen worden gehonoreerd.

Aangezien dit een vrijwillige regeling betreft, valt op voorhand niet precies aan te geven hoeveel van de huiseigenaren die hier een beroep op kunnen doen, dit via een aanvraag bij de gemeente, ook daadwerkelijk zullen doen.

9. Uitvoeringskosten en gemeentelijke lasten

De regeling zal namens de Minister voor Economische Zaken worden uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). De regeling is zo eenvoudig mogelijk vormgegeven om de administratieve lasten voor de gemeentelijke aanvrager te beperken. Aanvraag kan worden gedaan via een digitaal portaal en het aantal in te zenden bewijsstukken is zo beperkt mogelijk gehouden. Daarbij geldt dat bij de aanvraag voor wat betreft de kosten die in de toekomst worden gemaakt en bij aanvraag nog niet (geheel) bekend zijn, volstaan kan worden met een eenvoudige raming van deze kosten. De uiteindelijke vergoeding geschiedt op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten (waar de gemeente in de regel een rekening van een extern bedrijf voor zal hebben ontvangen). Er is rekening gehouden met de mogelijkheid dat de gemeente administratieve lasten kent en personele inzet zal moeten plegen bij de uitvoering van deze regeling. Daarom vergoedt het Rijk voor gemeentelijke uitvoeringskosten een standaardbedrag aan de gemeente van (in totaal) € 10.000 per huiseigenaar die zich heeft aangemeld voor de regeling en € 3.500 voor de overige woningen, die in potentie vallen onder deze regeling (zie ook paragraaf 4.6).

Verder is qua verantwoording aangesloten bij het principe van ‘single information single audit’, conform artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet. Via deze verantwoordingsinformatie kan ook worden gemeld dat de aangevraagde activiteit in zijn totaliteit is afgerond, waarna uiterlijk op 31 december van het desbetreffende jaar de specifieke uitkering wordt vastgesteld door de Minister van Economische Zaken.
De uitvoeringskosten voor RVO.nl zijn vooralsnog geraamd op circa € 0,5 miljoen per jaar. De werkelijke uitvoeringskosten voor RVO.nl hangen af van de mate waarin er gebruik wordt gemaakt van de regeling. Dit zal worden gemonitord.

10. Artikelsgewijze toelichting

Algemeen

Artikel 1

Dit artikel bevat een aantal begripsbepalingen. De werking daarvan wordt uiteengezet in de artikelen waarin zij voorkomen, met uitzondering van het begrip ‘woning’, dat hier separaat wordt behandeld.

Woning

Deze regeling biedt een basis voor het verstrekken van een uitkering door de uitkoop van woningen. Een woning is gedefinieerd als een gebouw waaraan het gebruiksdoel wonen is toegekend in de basisregistraties adressen en gebouwen (BAG). Deze registraties zijn inzichtelijk via de website van het Kadaster en bestaan uit een kaart, met daarop per adres gebouwen met een daaraan toegekende functie. De werking van de registratie wordt geregeld in de Wet basisregistraties adressen en gebouwen. Ingevolge artikel 23, eerste lid, onderdeel c, van die wet wordt aan een gebouw in de gebouwenregistratie een gebruiksdoel toegekend. Indien aan een gebouw meerdere gebruiksdoelen zijn toegekend wordt slechts het gedeelte waarin daadwerkelijk bewoning plaatsvindt aangemerkt als woning in de zin van deze regeling. Deze situatie zal zich vooral voordoen bij gebouwen die zowel bedrijfsmatig als voor bewoning worden gebruikt. In dat geval worden derhalve de gedeelten van het gebouw waarin de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden niet aangemerkt als woning in de zin van deze regeling. De vraag of bijvoorbeeld een aangebouwde schuur wordt gerekend tot de woning zal derhalve ook moeten beantwoord aan de hand van de gegevens die in de gebouwenregistratie zijn opgenomen.

Artikel 2

Dit artikel biedt de Minister van Economische Zaken (hierna: de minister) een basis voor het verstrekken van een uitkering voor:
- het aankopen van een woning (lid 1);
- het aankopen van een groep woningen in een appartementencomplex (lid 2);
- het verplaatsen van een woning (lid 3);
- kosten die door een gemeente zijn gemaakt ten behoeve van aankoop of verplaatsing van een woning, indien daartoe niet is overgegaan (lid 4);
- kosten die samenhangen met het uitvoeren van deze regeling (lid 5).

Het aankopen van woningen (lid 1)

In paragraaf 3 van deze toelichting is uiteengezet aan welke voorwaarden een woning moet voldoen om onder de reikwijdte van de regeling te vallen. Allereerst is van belang dat het een woning betreft die geheel of gedeeltelijk loodrecht is gelegen onder één of meerdere van de buitenste lijnen van een verbinding voor transport van elektriciteit op een spanningsniveau van 50kV tot en met 380 kV of het gedeelte tussen die lijnen. Een hoogspanningsverbinding bestaat uit transportlijnen en bliksemdraden. Al deze lijnen worden gerekend tot de 'lijnen van een verbinding voor transport'. De volgende situaties vallen vervolgens onder de strekking van het eerste lid, onderdeel a:
1. een woning die zich loodrecht onder één of meerdere van de buitenste lijnen bevindt
2. een woning die geheel is gelegen in het vlak tussen de buitenste lijnen van de verbinding

Voorafgaand aan inwerkingtreding van de regeling is een inventarisatie gemaakt van woningen die loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staan op basis van gegevens uit het BAG, gecombineerd met gegevens over de ligging van hoogspanningsverbindingen, die is verkregen van netbeheerders. Indien een aanvraag niet vergezeld gaat van informatie over de ligging van de woning in relatie tot de locatie van de verbinding zal bij de toetsing van de aanvraag worden uitgegaan van de informatie die is opgenomen in het BAG, gecombineerd met informatie over de ligging van de verbinding die is aangevraagd bij de netbeheerders. Op deze wijze kunnen de lasten voor aanvragers zo beperkt mogelijk worden gehouden. Indien een aanvrager van mening is dat een woning loodrecht onder een verbinding staat, terwijl dat in de voorgenoemde informatie anders is vermeld, kan hij uiteraard bewijs leveren met een landmeting. Voor een dergelijke landmeting heeft het Kadaster eisen opgesteld die zijn vastgelegd in de 'Handleiding Technisch Werkzaamheden' (HTW1996) en de 'Handleiding kadastrale metingen met GPS' van 21 juli 2010.

Gekeken wordt naar de situatie per inwerkingtreding van deze regeling. Dat wil zeggen dat voor woningen die zijn gebouwd na 1 januari 2017 geen uitkering kan worden verstrekt. Ook als een hoogspanningsverbinding na 1 januari 2017 is aangelegd kan hiervoor geen uitkering worden verstrekt. Voorts is het van belang dat het niet gaat om een verbinding die verplaatst of onder de grond gebracht kan worden. Het betreft tracédelen gelegen binnen het bewoonde gebied van een bevolkingskern, die worden aangewezen door de minister (zie ook paragraaf 3.3).

Gelet op de definitie van 'woning' wordt, indien het gebouw meerdere functies heeft, bij deze beoordeling of de woning loodrecht onder de verbinding staat, alleen gekeken naar het gedeelte van een gebouw waaraan een gebruiksfunctie 'wonen' is toegekend in het BAG. Slechts dat gedeelte van het gebouw wordt in het kader van deze regeling als een woning aangemerkt. De werking van het begrip is uiteengezet in de toelichting bij artikel 1. Dit laat onverlet dat als blijkt dat het woongedeelte loodrecht onder de verbinding staat, ook inpandige delen of losstaande opstallen, die een aan het wonen gerelateerd doel hebben, zoals schuurtjes of garages, in aanmerking komen voor de aankoopvergoeding. Dit volgt uit artikel 6, eerste lid, onderdeel a. Een appartement kan ook onder de reikwijdte van dit artikellid vallen, indien dat appartement loodrecht onder een hoogspanningsverbinding staat. Voor de aankoop van een enkel appartement kan derhalve een uitkering worden verstrekt op grond van het eerste lid, onderdeel a, ondanks het feit dat het tweede lid een grondslag biedt voor de aankoop van een groep appartementen.

Indien een woning die aan deze kenmerken voldoet zich bevindt in een rij van woningen kan voor de woningen in die rij die niet loodrecht onder de verbinding staan onder bepaalde voorwaarden ook op grond van deze regeling een uitkering worden verstrekt. Dit wordt geregeld in onderdeel b van het eerste lid. Of een woning in aanmerking komt is onder meer afhankelijk van de vraag of de woningen een gezamenlijke binnenmuur, ook wel aangeduid als een mandelige muur, delen. Hiermee wordt gedoeld op het begrip mandeligheid, bedoeld in de artikelen 60 en verder van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Voor woningen in de rij, anders dan de woning die in onder de verbinding staat kan alleen een uitkering worden verstrekt als ook voor de woning onder de verbinding een uitkering is of gelijktijdig wordt verstrekt.

Het aankopen van woningen in een appartementencomplex (lid 2)

Deze regeling biedt tevens een basis voor de uitkoop van woningen (appartementsrechten) die deel uitmaken van een appartementencomplex, indien ten minste één van de woningen in dat complex gelegen is onder een hoogspanningsverbinding. Gelet op de specifieke eigendomssituatie die zich voordoet bij dit type woningen is het wenselijk dat overleg plaatsvindt tussen de aankopende gemeente en de verschillende eigenaren, verenigd in de vereniging van eigenaren, en dat de aanvrager van de uitkering voor aankoop aangeeft dat er een reëel perspectief is op een bevredigende oplossing voor betrokken partijen. De gemeente moet een plan indienen, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe de verkrijging van de in dat plan genoemde woningen en benodigde bouwkundige aanpassingen wordt bewerkstelligd. Het betreft slechts een beperkt aantal gevallen in Nederland. In het licht van het voorgaande is dit lid zodanig geformuleerd dat minister beleidsvrijheid heeft bij het verstrekken van deze uitkeringen.

Paragraaf 2 van de regeling bevat nadere bepalingen over de uitkeringen op grond van het eerste en tweede lid.

Het verplaatsen van woningen (lid 3)

Op grond van het derde lid kan een uitkering worden verstrekt voor het verplaatsen of laten verplaatsen van een woning. Ook dit artikellid geeft de minister beleidsvrijheid bij het verstrekken van deze uitkeringen. Deze systematiek is gekozen om te borgen dat de gemeente, bij voorkeur in samenspraak met de huiseigenaar, de mogelijkheden van verplaatsing van de woning op het perceel (of een nabij gelegen perceel) afweegt, rekening houdend met het voorzorgsbeginsel dat geldt voor nieuwe hoogspanningsverbindingen of woningen. Bij het verplaatsen zal veelal een bestemmingswijziging nodig zijn. De gemeente is bevoegd tot een dergelijke wijziging te besluiten en daarbij de relevante factoren tegen elkaar te wegen. Van rijkswege wordt geadviseerd bij het creëren van nieuwe gevoelige bestemmingen zoveel als mogelijk de magneetveldzone van 0,4 microtesla te vermijden (Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen, 2005, Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer). Bij het beoordelen van een aanvraag zal worden gelet op de mogelijkheden van het perceel en eventueel aangrenzende of nabij gelegen percelen en wordt nagegaan of de nieuwe bestemming buiten de magneetveldzone wordt geplaatst, dan wel zo ver mogelijk van de hoogspanningsverbinding komt te staan. Vandaar dat artikel 13, tweede lid, onderdeel b, ook aangeeft dat een aanvraag een overzicht bevat van de huidige situatie op het perceel en de beoogde nieuwe locatie daarop van de woning.

Een uitkering voor kosten voor aankoop of verplaatsen, indien daartoe niet is overgegaan (lid 4 en 7)

Zoals in paragraaf 4.7 uiteen is gezet kan een uitkering worden verstrekt voor kosten die een gemeente heeft gemaakt voor het voortraject voor uitkoop of verplaatsen, indien niet tot uitkoop of verplaatsen is overgegaan. Indien een dergelijke uitkering is verstrekt, kan op grond van het zevende lid geen volledige uitkering meer voor die woning plaatsvinden voor betreffend onderdeel (aankoop of verplaatsing). Wel is het mogelijk om na vergoeding van de kosten van het haalbaarheidsonderzoek naar verplaatsing, een aanvraag te dienen in verband met aankoop van die woning. Dit betekent dus dat als uit het haalbaarheidsonderzoek naar verplaatsing blijkt dat het niet mogelijk of wenselijk is om die woning te gaan verplaatsen, voor de desbetreffende woning nog wel een uitkering voor aankoop kan worden verstrekt. Artikel 19 regelt welke kosten een uitkering op grond van het vierde lid omvat.

Afbakening tussen uitkoop van woningen en verplaatsen of verkabelen van verbindingen (lid 6)

Het zesde lid bepaalt dat geen uitkering wordt verstrekt voor een woning die is gelegen in een dorpskern, tenzij het een woning betreft die zich bevindt onder een 220 kV of een 380 kV verbinding. Ingevolge dat artikel zijn dat woningen gelegen in een gebied met tenminste 25 woningen of 50 inwoners met een herkenbaar stratenpatroon. Voor deze formulering is aangesloten bij de uitwerking van het begrip dorpskern, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek dat hanteert in het rapport ‘Bevolkingskernen in Nederland, 2008’, Den Haag 2012.

Met dit artikellid wordt een onderscheid aangebracht tussen woningen waarvoor het aankoopbeleid geldt en woningen onder tracés die voor verkabeling of verplaatsing in aanmerking komen. Voor een uiteenzetting van dit tweeledige beleid, waarvan de beide delen met elkaar samenhangen, wordt verwezen naar paragraaf 1 van deze toelichting.

Artikel 3

Artikel 3 beperkt de reikwijdte van de regeling voor een tweetal gevallen. Ten eerste kan geen uitkering worden verstrekt voor woningen waarvan de eigendom na inwerkingtreding van deze

regeling is overgegaan. Uitzondering hierop vormt de situatie dat het eigendom is overgegaan als gevolg van erfopvolging. Dit is geregeld in het eerste lid. Verder geldt dat indien als gevolg van echtscheiding de woning na inwerkingtreding van de regeling volledig in bezit is gekomen bij één van de twee oorspronkelijk eigenaren, op basis van deze regeling een uitkering kan worden verstrekt voor die woning op basis van deze regeling. Deze eigenaar was immers eigenaar op het moment van inwerkingtreding van de regeling.

Voorts wordt, vanuit de gedachte dat deze regeling eigenaren van woningen loodrecht onder een hoogspanningsverbinding een mogelijkheid biedt om binnen een periode van vijf jaar hun woning te laten opkopen, slechts een uitkering verstrekt voor gevallen waarin de overdracht aan de gemeente plaatsvindt voor 31 december 2021. Het derde lid bepaalt voorts dat ook woningen die vooruitlopend op de inwerkingtreding van deze regeling reeds door gemeenten zijn aangekocht onder de reikwijdte van de regeling vallen, voor zover dat aankopen na 1 januari 2016 plaatsvond.

Uitkering voor aankoop

Artikel 4

Dit artikel schrijft voor waaruit een aanvraag voor een uitkering voor aankoop van een woning, al dan niet in een rijtje of een appartementencomplex, moet voldoen. Naast de gegevens van de aanvrager en van de aan te kopen onroerende zaak, zal de aanvraag een onderbouwing moeten bevatten van het aangevraagde bedrag. Daartoe moeten ramingen worden toegevoegd van de kosten, die naar verwachting worden gemaakt, maar waarvan de omvang op moment van aanvraag nog niet bekend is. Indien de desbetreffende woning wordt verhuurd moet deze huurrelatie voor de overdracht zijn beëindigd. Om bij de aanvraag te kunnen toetsen of hieraan zal worden voldaan moet bij de aanvraag een verklaring worden ingediend van de huurder, die inhoudt dat hij of zij de huur uiterlijk per dat moment zal opzeggen. Indien een dergelijke verklaring niet wordt verstrekt zal dit, indien de aanvraag niet wordt aangevuld, ertoe leiden dat deze niet in behandeling wordt genomen.
Bij een aanvraag voor een uitkering voor aankoop van woningen in een appartementencomplex wordt op grond van het derde lid een plan ingediend waarin deze zaken nader zijn uitgewerkt. Daarin moeten tevens de kosten worden vermeld die met de uitvoering van het plan gepaard gaan. Dat zijn onder meer de kosten voor aankoop van de woningen, maar ook eventuele bouwkundige kosten en de kosten die met de overdracht gepaard gaan. Bij de aanvraag moet een schatting worden gevoegd van de totale marktwaarde van alle woningen waarop het plan ziet. Die schatting wordt gebaseerd op een taxatie van de desbetreffende woningen. Een afzonderlijke taxatie van de woningen is niet noodzakelijk, volstaan kan worden met een gezamenlijke taxatie.
Als gevolg van het vierde lid moet een aanvraag voor 1 oktober 2021 zijn ingediend. Aan bewoners is gecommuniceerd dat zij tot 1 juli 2021 de tijd hebben om aan hun gemeente aan te geven dat zij van de mogelijkheden van de regeling gebruik willen maken. Door met deze regeling het indienen van een aanvraag tot 1 oktober van dat jaar mogelijk te maken wordt voldoende tijd geboden om vanaf 1 juli 2021 een deugdelijk aankoop en aanvraagproces te doorlopen. Vanaf het moment dat het niet langer mogelijk is een aanvraag in te dienen kunnen overdrachten nog in een periode van drie maanden plaatsvinden. Indien niet aan deze voorwaarde is voldaan wordt een aanvraag worden afgewezen. De overdrachtsdatum blijkt immers uit de koopovereenkomst, welke bij de aanvraag moet worden gevoegd.

Artikel 5

Dit artikel bevat toetsingscriteria voor het verlenen van een uitkering op grond van het ingediende plan voor de uitkoop van woningen in een appartementencomplex. Gelet op de specifieke eigendomssituatie wordt getoetst of het aankopen van het in het plan genoemde aantal woningen en de eventueel door te voeren bouwkundige aanpassingen als geheel uitvoerbaar lijkt. Daarbij wordt in ieder geval gelet op de medewerking van de vereniging van eigenaren, de bereidheid om – indien nodig – de bestemming van het perceel of een deel van het perceel te wijzigen en de voorziene kosten voor de benodigde (bouwkundige) aanpassingen aan het complex. Deze toets moet leiden tot een conclusie over de mate waarin het toekennen van een uitkering zal leiden tot het bereiken van de met de regeling beoogde doelen, namelijk permanente beëindiging van bewoning in de woningen waarvoor de uitkering wordt verstrekt.

Artikel 6

Artikel 6 bepaalt de hoogte van een uitkering die op grond van artikel 2, eerste lid wordt verstrekt. Het betreft een uitkering voor uitkoop van woningen onder een verbinding of de woningen die gelegen zijn in een rij waarin een dergelijke woning zich bevindt. Het eerste lid van artikel 6 vermeldt de verschillende bestanddelen waaruit een dergelijke uitkering bestaat.

De woning, het perceel en de opstallen

Onderdeel a van het eerste lid geeft aan dat een uitkering wordt verstrekt voor de totale marktwaarde van de woning met het perceel waarop dit is gelegen en de eventueel bijbehorende opstallen. In de toelichting bij artikel 1 is uiteengezet wat wordt verstaan onder een woning. Een uitkering omvat ook het bijbehorende perceel, voor zover daarop een woonbestemming of een aan wonen gerelateerde bestemming rust. Gedacht kan worden aan de siertuin, de oprit of parkeerplaats bij de woning. Voor zover op een gedeelte van het perceel een bedrijfsmatige bestemming rust kan voor dat deel geen uitkering worden verstrekt. De waarde van de opstallen die aanwezig zijn op de delen van het perceel die onder de regeling vallen komt ook voor vergoeding in aanmerking. Hiermee is gepoogd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de situatie waarin iemand zijn of haar woning te koop aanbiedt op de woningmarkt. Alleen indien de woning of het perceel en/of opstallen ook een andere functie hebben, dient nader onderscheid gemaakt te worden wat wel voor vergoeding op grond van deze regeling in aanmerking komt en wat niet. Opstallen, waarvoor de bouwwerkzaamheden zijn afgerond na inwerkintreding van de regeling komen niet voor vergoeding in aanmerking. Uiteraard is het ook mogelijk een uitkering aan te vragen voor een kleiner deel van het perceel of een deel van de opstallen of slechts voor de woning en niet voor de bijbehorende grond.
In beginsel kan alleen een uitkering worden verstrekt voor een kadastraal perceel waarop de woning zich bevindt. Op grond van het eerste lid, onderdeel b kunnen ook één of meerdere aangrenzende percelen worden meegenomen in de hoogte van de uitkering, indien de functie van die percelen onlosmakelijk verbonden is met de het gebruik van de woning en het perceel. Bij toepassing van dit onderdeel blijft het maximum van het aan te kopen perceel waarvoor op grond van deze regeling een uitkering kan worden verstrekt 5.000 m^2.

De hoofdregel van het eerste lid, onderdeel a, is derhalve dat de aankoop van een perceel tot maximaal 5.000 m^2wordt vergoed. Het tweede lid maakt op deze hoofdregel een uitzondering. Op grond van dat lid kan in bijzondere gevallen een groter deel van het perceel worden vergoed, indien met de aankoop van maximaal 5.000 m^2 een gedeelte zou resteren dat voor de eigenaar naar waarschijnlijkheid onverkoopbaar zou zijn. In dat geval mag de waarde van een groter deel aan de uitkering ten grondslag worden gelegd, als dat leidt tot een situatie waarin het perceel natuurlijke begrenzingen bereikt. Te denken valt aan een geval waarin bij aankoop van een perceel een gedeelte resteert zonder toegangsmogelijkheden tot een openbare weg. Een dergelijk restant is mogelijk niet zelfstandig verkoopbaar. Indien in dat geval een beperkte overschrijding van de maximumgrens van 5.000 m^2 een perceel kan worden aangekocht dat natuurlijk begrensd is door bijvoorbeeld een sloot of een heg, kan de uitkering worden uitgebreid voor de aankoop van dat stuk grond en de daarop aanwezige opstallen. Op grond van artikel 4, tweede lid, onderdeel e, moet in de aanvraag worden onderbouwd dat van een dergelijke uitzonderlijke situatie sprake is. In de praktijk zal het slechts om beperkte overschrijdingen kunnen gaan, omdat de verkoopbaarheid van een separaat perceel groter is als het oppervlak groter is.

Op grond van onderdeel d van het eerste lid worden kosten voor de overdracht van de woning vergoed. Gedacht kan worden aan de kosten van de notaris en het Kadaster. Dit onderdeel biedt ook een basis voor het vergoeden van overige kosten die met het aankopen gepaard gaan, zoals kosten die voortvloeien uit het beëindigen van een erfpachtovereenkomst of een opstalrecht.

Sloop- en saneringskosten

Indien aan de woning binnen de termijn van 5 jaar geen andere passende functie gegeven kan worden, zal die gesloopt moeten worden. De sloopkosten die daarvoor worden gemaakt door de aanvrager, inclusief eventuele bij de woning behorende opstallen, zoals schuurtjes of garages, die zich bevinden op het perceel of de percelen die worden aangekocht, komen op grond van onderdeel f in aanmerking voor vergoeding. Hiervoor kan een raming worden ingediend. Gedacht kan worden aan een schatting op basis van één of meer offertes van een sloopbedrijf. Onderdeel van de sloopkosten vormen ook het afvoeren van het sloopmateriaal, het (indien nodig) egaliseren van de bodem met zand of aarde en asbestsanering, als dat voor het slopen noodzakelijk is.
Op grond van onderdeel h worden bodemsaneringskosten vergoed. Deze kosten worden vergoed voor zover sanering nodig is om het perceel in overeenstemming te brengen met de bestemming en de functie bij aankoop. Voor saneringskosten geldt eveneens dat bij de aanvraag kan worden volstaan met een raming van de kosten.

Bij aankoop van woningen in een appartementencomplex

Het derde lid bepaalt dat voor de aankoop van woningen in een appartementencomplex de marktwaarde van de woningen en het perceel kan worden vergoed. Gelet op de bijzondere situatie bij appartementen worden aan de omvang van het perceel geen nadere eisen gesteld. Een aanvrager krijgt voorts de kosten vergoed die hij moet maken om het plan voor aankoop uit te voeren. Voor het

overige sluiten de bestanddelen van de uitkering aan bij de bestanddelen van een uitkering voor aankoop van separate woningen.

Artikel 7

Het aankoopproces speelt zich af tussen de gemeente, die de woning aankoopt, en de eigenaar, als verkoper. De prijs die voor de woning wordt betaald is in eerste instantie onderdeel van de overeenkomst tussen die partijen. Op basis van deze regeling kan een gemeente een financiële vergoeding ontvangen voor de totale aankoopsom of een deel daarvan. Artikel 7 bepaalt hoe het bedrag waarop een gemeente aanspraak kan maken, door de Minister van Economische Zaken wordt vastgesteld. Daarvoor wordt in deze regeling het begrip 'marktwaarde' gehanteerd. Bij de vaststelling daarvan wordt uitgegaan van de marktwaarde zoals die blijkt uit een bij de aanvraag ingediend taxatie, of taxaties.

Bepalen van de marktwaarde door taxatie

De hoofdregel is dat een taxatie wordt uitgevoerd door een door de aankoper ingeschakelde taxateur. Dit is bepaald in het vierde lid. De aankoper kan uiteraard over de in te schakelen taxateur in overleg treden met de verkopende huiseigenaar. Indien deze taxatie niet leidt tot overeenstemming over de aankoop biedt de regeling twee andere mogelijkheden om de te vergoeden waarde te bepalen. Deze zijn opgenomen in het vijfde en zesde lid. In het vijfde lid is bepaald dat het gemiddelde van twee taxaties kan worden vergoed, indien de taxaties niet meer dan 2,5% afwijken. Wijken de beide taxaties meer dan 2,5% af dan kan op grond van het zesde lid het bedrag worden vergoed dat blijkt uit het taxatierapport van een door beide partijen gezamenlijk aangestelde taxateur. Op grond van artikel 4, tweede lid, onderdeel b, moeten de rapporten van de verschillende taxaties bij een aanvraag worden gevoegd.

Op grond van dit artikel kan de aanvrager, al dan niet in overleg met de eigenaar, met gebruik van de uitzonderingsmogelijkheden komen tot een zorgvuldige bepaling van de marktwaarde van de woning in een proces dat recht doet aan de verhoudingen tussen de verschillende partijen. De regeling laat overigens ook toe dat de overeengekomen aankoopprijs hoger is dan de vergoeding die op grond van deze regeling wordt aangevraagd.

Het vierde lid bepaalt verder dat de taxatie wordt uitgevoerd door een deskundige taxateur. Aangenomen wordt dat taxateurs die zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en aangesloten bij de kamer 'Wonen' (reguliere woningen) en de Kamer 'landelijk en agrarisch vastgoed' (bedrijfswoningen) hier in ieder geval aan voldoen.

De wijze van taxeren

Het eerste lid biedt twee mogelijkheden voor de wijze van taxeren. Ten eerste mag de waarde van de woning op het moment van de taxatie worden bepaald (onderdeel a). Het betreft dan een schatting van de marktwaarde van de woning op het desbetreffende moment door gebruik te maken van referenties van verkochte woningen, die vergelijkbaar zijn (vergelijkingsmethodiek). Ten tweede mag de waarde per 1 januari 2011 worden bepaald, eveneens op basis van referenties van verkochte woningen (rond die datum), waarna met een indexatie naar een gemiddelde regionale marktontwikkeling voor vergelijkbare woningen, een waarde wordt bepaald op het moment van taxeren (onderdeel b). Op grond van het tweede lid, onderdeel b, dient hierbij gebruik gemaakt te worden van de relevante gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek of het Kadaster. Gedoeld wordt daarbij op het prijsindexcijfer verkoopprijzen van bestaande koopwoningen. In paragraaf 4.2 van het algemeen deel van deze toelichting is dit ook uiteengezet. In beide gevallen moeten op grond van het tweede lid, onderdeel a, de concrete omstandigheden worden meegewogen, waaronder de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding.

Indien een woning wordt aangekocht waarbij een bodem- of asbestsanering of het saneren van een ondergrondse tank nodig is, kunnen de volgende situaties worden onderscheiden. De eerste is het geval waarin bij het uitvoeren van de taxatie reeds duidelijk is dat sanering nodig is en dat de kosten die daarvoor moeten worden gemaakt neerwaarts meewegen in de getaxeerde marktwaarde. De concrete omstandigheden moeten immers op grond van het reeds genoemde tweede lid, onderdeel a worden meegenomen bij het bepalen van de marktwaarde. De tweede is de situatie waarin de taxateur aangeeft dat er indicaties zijn dat er sanering nodig is, maar waarin dit nog niet is verdisconteerd in de markwaarde (bijvoorbeeld omdat de omvang van de benodigde sanering nog niet duidelijk is). In dat geval moet dit nader in beeld worden gebracht en worden op grond van het derde lid de voorziene kosten betrokken bij het bepalen van de marktwaarde. Ten derde kan de situatie worden onderscheiden waarin er geen indicaties waren. Indien in dat geval nadat de taxatie en aankoop hebben plaatsgevonden toch duidelijk is geworden dat sanering nodig is worden de hiermee

samenhangende kosten niet alsnog (met terugwerkende kracht) in mindering gebracht op de getaxeerde waarde. Betreffende kosten krijgt de gemeente – op verzoek – dan wel vergoed op grond van artikel 6, eerste lid, onderdeel f en h. Indien het bodemsanering betreft gaat het om de kosten die moeten worden gemaakt om de bodem zodanig te saneren dat wordt voldaan aan de bodemeisen voor de bestemming op het moment van aankoop.

Het zevende lid geeft de minister een bevoegdheid om in een enkel geval zelf een taxatie te laten uitvoeren. Deze mogelijkheid wordt wenselijk geacht in gevallen waarin het taxatierapport, dat bij de aanvraag is ingediend aanzienlijk afwijkt van de waarde die op grond van de Wet waardering onroerende zaken wordt gehanteerd. Een dergelijke taxatie wordt door de minister niet uitgevoerd indien de in de aanvraag vermelde marktwaarde het gemiddelde is van twee taxaties (toepassing van het vijfde lid) of als reeds drie taxaties zijn uitgevoerd (zesde lid).

Artikel 8

Op grond van artikel 8 worden taxatiekosten vergoed. Het betreft de kosten van een eerste taxatie, die in opdracht van de aankoper plaatsvindt. In de praktijk zal deze, indien over het aankoopbedrag op grond van deze taxatie geen overeenstemming wordt bereikt, gevolgd worden door een tweede taxatie op initiatief van de verkopende partij. De kosten van die taxatie worden slechts vergoed indien de beide taxaties onderling meer dan 2,5% verschillen. Indien de beide taxaties meer dan 2,5% afwijken kunnen partijen gezamenlijk een taxatie laten uitvoeren en waarbij de helft van de kosten kan worden gedekt met een uitkering.

Artikel 9

Dit artikel bepaalt de vergoeding die de aanvrager van de uitkering ontvangt ter compensatie van de apparaatskosten, die samenhangen met de voorbereiding, indiening en uitvoering van de aanvraag. De vergoeding is vastgesteld op een vast bedrag van € 10.000 per toegekende aanvraag. Indien de desbetreffende gemeente reeds een uitkering heeft ontvangen op grond van artikel 2, vijfde lid, wordt op dit bedrag € 3.500 in mindering gebracht. De gemeente heeft dan immers voor de uitvoering van de regeling al € 3.500 ontvangen per woning die in die gemeente onder een hoogspanningsverbinding staat, en derhalve ook voor de woning waarvoor een uitkering voor aankoop wordt aangevraagd.

Artikel 10

De beschikking tot verlening van een specifieke uitkering dient in beginsel de hoogte van de uitkering te vermelden, of de wijze waarop deze wordt bepaald en de hoogte waarop deze ten hoogste kan worden vastgesteld. Dat volgt uit artikel 4:31, eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht. Ingevolge het tweede lid, van dat artikel kan bij wettelijk voorschrift echter worden bepaald dat geen maximumhoogte voor de vaststelling geldt. Zoals in het algemeen deel van deze toelichting uiteen is gezet worden voor de kosten waarvoor een raming is ingediend bij de aanvraag (bijvoorbeeld de sloopkosten of de saneringskosten) bij de vaststelling de daadwerkelijk gemaakte kosten vergoed. Om deze werkwijze in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 4:31 van de Algemene wet bestuursrecht is in artikel 10 van deze regeling bepaald dat de verleningsbeschikking de posten vermeldt waarvoor de uitkering wordt verleend en dat deze geen bedrag vermeldt waarvoor deze ten hoogste kan worden vastgesteld. Voor de posten waarvoor geen raming wordt ingediend, wordt de hoogte wel in de verleningsbeschikking bepaald.

Het derde lid van artikel 10 bepaalt dat de gemeente aan welke een uitkering is verleend verplicht is de kosten, die worden vergoed maar waarvoor de hoogte bij de verlening niet vaststaat, zo laag mogelijk te houden.

Artikel 11

Op grond van het tweede lid van artikel 2 kan voor de uitvoering van een plan tot aankoop van woningen in een appartementencomplex onder een hoogspanningsverbinding telkens een voorschot worden verleend, indien er voor een woning waarop dat plan ziet een koopovereenkomst is gesloten. Het voorschot bedraagt dan ten hoogste de marktwaarde van die specifieke woning, en een deel van de totale kosten voor uitvoering van het plan dat evenredig is aan het totale aantal aan te kopen woningen in dat complex. Het verlenen van een voorschot geschiedt op aanvraag. Het vierde lid bepaalt dat bij een dergelijke aanvraag de koopovereenkomst en een taxatie van de woning ter bepaling van de marktwaarde moet worden toegevoegd. Op die taxatie zijn dan ook de regels voor het bepalen van de marktwaarde, vervat in artikel 7, van toepassing. Met één aanvraag kunnen meerdere voorschotten worden aangevraagd.

Artikel 12

Een vaststelling geschiedt op aanvraag. In de praktijk zal deze aanvraag bestaan uit een melding overeenkomstig artikel 22, tweede lid, onderdeel a. Dat houdt in dat na afronden van de aankoop en het weghalen van de woonbestemming een melding zal worden gedaan met gebruik van het 'single information, single audit'-principe. Die melding wordt als gevolg van artikel 22, tweede lid, onderdeel a, aangemerkt als aanvraag tot vaststelling van de uitkering.
Indien het aankoopproces na het verstrijken van vijf verantwoordingsjaren niet heeft geleid tot het vervallen van de woonbestemming op het perceel wordt de uitkering ambtshalve op nul vastgesteld. Een uitzondering is het geval waarin het bevoegde gemeentelijke bestuursorgaan een besluit heeft genomen tot aanpassing van de bestemming, maar dit nog niet onherroepelijk is geworden, bijvoorbeeld als gevolg van gerechtelijke procedures. Voorwaarde is dat het besluit binnen twee jaar na verlening van de uitkering is genomen en dat het is gericht op aanpassing van het bestemmingsplan binnen vijf verantwoordingsjaren na verlening van de uitkering.
Het derde lid bepaalt dat een lagere vaststelling kan plaatsvinden indien een bestemmingswijziging door een rechterlijke uitspraak geen doorgang vindt. In die gevallen heeft het aangekochte perceel een hogere waarde doordat bewoning mogelijk blijft. Het beleidsdoel, permanente beëindiging van bewoning, is niet verwezenlijkt. Daarom bevat de regeling de mogelijkheid de hogere waarde van het perceel te doen terugvloeien aan het Rijk. Hetzelfde geldt voor gevallen waarin de verbinding wordt verwijderd, verplaatst, of onder de grond wordt gebracht.

Uitgangspunt bij deze regeling is dat het aankopen van woningen leidt tot structurele beëindiging van de bewoning op de betreffende locatie. Voor Rijksmonumenten geldt op grond van de Erfgoedwet een instandhoudingsplicht. Dit betekent dat een eigenaar er voor moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig wordt onderhouden, dat behoud gewaarborgd is. Indien aan het desbetreffende pand geen andere functie dan 'wonen' kan worden gegeven, zal bij beëindiging van de bewoning risico op verval van het monument ontstaan. Daarom is in het vierde lid van artikel 12 opgenomen dat het tweede lid niet van toepassing is op Rijksmonumenten. Als voor een Rijksmonument, waarvoor op grond van deze regeling een uitkering voor aankoop is verstrekt, geen andere bestemming wordt gevonden, wordt de uitkering derhalve niet op nul vastgesteld. Onverminderd is het van belang dat ook bij deze woningen door de gemeente wordt bezien of een andere functie mogelijk is, waarmee het behoud van het Rijksmonument gewaarborgd kan worden. Ook kan worden gedacht aan het overdragen van het eigendom aan een professionele monumentenorganisatie (de zogeheten POM), waarna het Rijksmonument eventueel (als woning) verhuurd kan worden. Op grond van artikel 23 eerste lid kunnen hiervoor in voorkomende gevallen nadere voorschriften in de beschikking worden opgenomen.

Zoals in paragraaf 6 van deze toelichting uiteen is gezet, biedt de regeling de Minister van Economische Zaken de mogelijkheid de termijn van 5 jaar te verlengen. Het vijfde lid regelt dit. Ingeval sprake is van woningen die in elkaars nabijheid zijn gelegen onder eenzelfde deel van een verbinding besluit de minister op aanvraag dat aan de verplichting om de woonbestemming te verwijderen uiterlijk 15 juli 2027 moet worden voldaan. Als gevolg daarvan kan door de gemeente voor deze woningen één integrale bestemmingsplanwijziging worden doorgevoerd. Het is mogelijk meerdere verzoeken per gemeente in te dienen, binnen een gemeente kunnen zich immers meerdere clusters aan te kopen of reeds aangekochte woningen bevinden, waardoor op verschillende plaatsen een integrale ruimtelijke heroverweging wenselijk is.

Uitkering voor verplaatsen

Artikel 13

Op grond van artikel 2, derde lid, kan een uitkering voor het (laten) verplaatsen van de woning worden aangevraagd. Dit artikel schrijft voor waar een aanvraag voor verplaatsen van een woning aan moet voldoen. Naast de gegevens van de aanvrager en het te verplaatsen object zal de aanvraag een onderbouwing moeten bevatten van het aangevraagde bedrag. Daartoe moet een raming worden toegevoegd van de kosten die naar verwachting worden gemaakt. Deze raming kan bijvoorbeeld gebaseerd zijn op de offerte van een daarin gespecialiseerd bedrijf. Tevens dient te worden aangetoond dat het verplaatsen van de betreffende woning goedkoper is dan het uitkopen van deze woning op grond van artikel 2, eerste lid. Dit kan door een vergelijking te maken van de kosten van het verplaatsen, versus de kosten voor het uitkopen. Voor wat betreft de inschatting van de kosten van het uitkopen dient uit gegaan te worden van de marktwaarde van de woning, aan de hand van een taxatierapport. Hierbij dient de marktwaarde te worden bepaald door een deskundig taxateur op het moment van taxatie. Ook eventuele sloopkosten kunnen hierbij door de aanvrager worden meegenomen. Het taxatierapport kan eventueel vergezeld gaan van andere onderzoeksrapporten, waaruit blijkt dat verplaatsing van de woning kostenefficiënter is dan uitkoop. De totale voorziene kosten voor het verplaatsen van de woning (waarvoor een vergoeding wordt aangevraagd) mogen per saldo niet

hoger zijn dan de totale voorziene kosten van uitkoop van de woning. Indien de totale kosten voor het verplaatsen wel hoger zijn, kan met de uitkering slechts een deel van die kosten worden gedekt. Het staat de aanvrager uiteraard vrij een overig deel van deze kosten voor eigen rekening te nemen.

Het overzicht van de situatie op het perceel en de beoogde nieuwe locatie wordt, zoals vermeld in onderdeel b van het tweede lid, geschetst in een locatiekaartje. Op het locatiekaartje dient concreet aangegeven te worden waar de woning precies komt te staan en wat de afstand is van deze nieuwe plek van de woning tot de hoogspanningsleiding. Omdat de uitkering aan de gemeente wordt verstrekt maar de eigendom van de woning bij een andere berust wordt een verklaring gevraagd van de eigenaar, dat de verplaatsing van de woning op zijn verzoek plaatsvindt.

Het derde lid bepaalt dat een aanvraag moet worden ingediend voor 1 oktober 2021. Naar eigenaren van de desbetreffende woningen is gecommuniceerd dat zij tot 1 juli 2021 de tijd hebben om aan hun gemeente aan te geven dat zij van de mogelijkheden van de regeling gebruik willen maken. Door in de regeling te bepalen dat een aanvraag voor 1 oktober 2021 moet zijn ingediend wordt ruimte geboden voor een gedegen voorbereidings- en aanvraagproces.

Artikel 14

Dit artikel bepaalt de hoogte van de uitkering die op grond van artikel 2, derde lid, verstrekt wordt voor het (laten) verplaatsen van een woning, die zich loodrecht onder een hoogspanningsverbinding bevindt. Vergoed worden alle kosten die gemaakt worden voor de daadwerkelijke verplaatsing van de woning, alsmede de kosten van voorbereidend onderzoek (zoals haalbaarheidsonderzoek, het taxatierapport of eventueel de landmeting) en een vaste vergoeding voor de door de gemeente gemaakte kosten. De kosten van het voorbereidend onderzoek naar de financiële en technische haalbaarheid van verplaatsing van de woning zijn begrensd tot in totaal maximaal 5% van de marktwaarde van de betreffende woning, om te voorkomen dat er onnodig lang onderzoek naar de mogelijkheden van verplaatsing uitgevoerd wordt. De marktwaarde van de woning wordt bepaald door middel van een taxatie, zoals beschreven in artikel 7, eerste lid, onderdeel a.

Het eerste lid, onderdeel a geeft aan dat alleen een uitkering wordt verstrekt voor de verplaatsing van de woning, zoals gedefinieerd in artikel 1. Verplaatsing van losse opstallen op het perceel van de woning komen dus niet voor vergoeding in aanmerking, omdat deze regeling dient om een alternatief te bieden voor het ‘wonen’ onder hoogspanningsverbindingen (zie ook paragraaf 1 en 2 van deze toelichting).

Artikel 15

Dit artikel bepaalt de vergoeding die de aanvrager van de subsidie (de gemeente) ontvangt ter compensatie van de apparaatskosten, die samenhangen met de voorbereiding, indiening en uitvoering van de aanvraag. De vergoeding is vastgesteld op een vast bedrag van € 10.000 per toegekende aanvraag. Indien de desbetreffende gemeente reeds een uitkering heeft ontvangen op grond van artikel 2, vijfde lid, wordt op dit bedrag € 3.500 in mindering gebracht. De gemeente heeft dan immers voor de uitvoering van de regeling al € 3.500 ontvangen per woning die in die gemeente onder een hoogspanningsverbinding staat, en derhalve ook voor de woning waarvoor een uitkering voor verplaatsing wordt aangevraagd.

Artikel 16

Dit artikel regelt de inhoud van de verleningsbeschikking die afgegeven wordt naar aanleiding van een aanvraag. Omdat bij indiening van de aanvraag de meeste kosten nog niet definitief zijn, is er voor gekozen om de beschikking te verlenen voor de uit te voeren activiteiten op basis van een raming van deze kosten en hieraan geen maximumbedrag te verbinden. De kosten die worden vergoed voor het onderzoek naar de mogelijkheden van verplaatsing en de kostenefficiëntie daarvan, de uitvoeringskosten en de kosten voor een eventuele landmeting worden wel in de beschikking vermeld. Bij definitieve vaststelling van de aanvraag wordt het uit te keren bedrag vastgesteld door bij deze vastgestelde kosten de werkelijk gemaakte kosten voor de verplaatsing op te tellen. In het derde lid is bepaald dat laatstgenoemde kosten door de aanvrager zo laag mogelijk moeten worden gehouden. Hieraan kan uitvoering gegeven worden door onder meer voor de verschillende werkzaamheden meerdere offertes op te vragen en opdracht te verlenen op basis van de laagste kostenraming.

Artikel 17

Dit artikel biedt de mogelijkheid om een voorschot te verstrekken. Omdat bij de verleningsbeschikking geen vast totaalbedrag voor de uitkering is opgenomen, wordt het voorschot bepaald door de posten,

waarvoor wel een bedrag is vastgesteld op grond van artikel 16, tweede lid, te vermeerderen met het geraamde bedrag voor het verplaatsen.

Artikel 18

Een vaststelling geschiedt op aanvraag. In de praktijk zal deze aanvraag bestaan uit een melding overeenkomstig artikel 22, tweede lid onderdeel a. Dat houdt in dat na afronden van het verplaatsen van de woning (en alles wat daarmee samenhangt) een melding zal worden gedaan met gebruik van het 'single information, single audit'-principe. Die melding wordt als gevolg van artikel 22, tweede lid, onderdeel a, aangemerkt als aanvraag tot vaststelling van de uitkering.

Indien vijf verantwoordingsjaren na verlening van de uitkering de woning nog niet is verplaatst, zal de uitkering ambtshalve op nul worden vastgesteld.

Uitkering voor taxatie of onderzoek

Artikel 19 en 20

Op grond van artikel 2, vierde lid, kan een uitkering worden verstrekt voor gemaakte kosten indien de mogelijkheden van uitkoop of verplaatsing zijn onderzocht, maar niet geëffectueerd. Een dergelijke uitkering kan worden verstrekt als, voor aankoop, een taxatie is uitgevoerd. Op dat moment komen ook de eventueel in dit verband gemaakte kosten met betrekking tot het opstellen van een bouwkundig rapport (om te bezien of de woning voldoet aan de eisen van artikel 2, eerste lid, onderdeel b) of een meting om te bepalen of de woning loodrecht onder de verbinding staat, voor vergoeding in aanmerking. In het geval dat is bezien of verplaatsing van de woning een mogelijkheid zou zijn, kan voor de kosten van het haalbaarheidsonderzoek en voor de kosten van het taxatierapport, benodigd ter bepaling of het een kostenefficiënt alternatief zou zijn (samen met een maximum van 5% van de marktwaarde van de woning), alsmede eventueel een meting om te bepalen of de woning loodrecht onder de verbinding staat een vergoeding worden aangevraagd. Artikel 20, bepaalt de hoogte van die uitkering. Indien een uitkering wordt verleend, wordt deze op grond van artikel 19, derde lid, meteen vastgesteld.

Voorfinanciering van de uitvoeringskosten

Artikel 21

Dit artikel bepaalt hoe de hoogte wordt bepaald van een uitkering ter voorfinanciering van de kosten die een gemeente maakt voor het uitvoeren van deze regeling. De hoogte van deze uitkering wordt berekend aan de door het aantal woningen dat zich in die gemeenten loodrecht onder een hoogspanningsverbinding bevindt te vermenigvuldigen met € 3.500. Een uitkering kan worden aangevraagd voor 1 juli 2018. Het derde lid bepaalt dat een dergelijke uitkering eenmaal wordt verstrekt. Bij de overige uitkeringen is dit evident, omdat de aankoop van een individuele woning of een groep woningen in een appartementencomplex slechts één maal kan plaatsvinden.
Het derde lid maakt duidelijk dat het niet mogelijk is meerdere keren voor verschillende groepen woningen in een gemeente een uitkering voor de uitvoeringskosten aan te vragen.

Slotbepalingen

Artikel 22

Verantwoording over een uitkering die is verstrekt op grond van deze regeling geschiedt volgens het 'single information, single audit' principe. Dat is vastgelegd in artikel 17a van de Financiële-verhoudingswet. De indicatoren die bij die verantwoording moeten worden vermeld worden opgenomen in de Regeling informatieverstrekking sisa. Zoals in de toelichting bij artikel 12 en 18 is vermeld, kan in de verantwoording zijn opgenomen dat de aankoop of verplaatsing is afgerond. In dat geval wordt de melding gezien als een aanvraag om een vaststelling van de uitkering.

Artikel 24

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2017. Daarmee wordt voldaan aan hetgeen het kabinetsbeleid inzake vaste verandermomenten daarover bepaalt. Dat beleid schrijft tevens voor dat publicatie in beginsel twee maanden voorafgaand aan inwerkingtreding dient plaats te vinden. Afwijking daarvan is mogelijk indien onverkorte toepassing van het beleid voor burgers hoge kosten tot gevolg zou hebben. Dat is bij deze regeling aan de orde. Verlate inwerkingtreding zou tot gevolg hebben dat bewoners die hebben geanticipeerd op inwerkingtreding van de regeling bijvoorbeeld met dubbele hypotheeklasten zouden komen te zitten. Om die reden wordt afgeweken van het uitgangspunt dat

publicatie twee maanden voor inwerkingtreding plaatsvindt. Met alle betrokken partijen is uitvoering overleg gevoerd en er zijn voorbereidende bijeenkomsten gehouden, waardoor deze partijen van deze afwijking geen hinder ondervinden.

De Minister van Economische Zaken,
H.G.J. Kamp