

Regeling van de Minister van Economische Zaken van [datum], nr. WJZ/..., 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 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 binnenmuur van 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 1000 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, ingeval 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 5000 m²;
- b. onderdeel a is van overeenkomstige toepassing op een of meerdere percelen die grenzen aan het perceel bedoeld in dat onderdeel, voor zover de functie daarvan onlosmakelijk verbonden is met het gebruik van de woning en het totale oppervlak de 5000 m² 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, en
- j. 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.

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 en de woning in het register, bedoeld in artikel 1 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen niet een gebruiksdoel anders dan wonen is toegekend, 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.

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 vijfde 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 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, eerste lid, onderdeel a en 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 vijfde 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,

De Minister van Economische Zaken,