



VRAGEN EN ANTWOORDEN

UITKOOPREGELING VOOR
WONINGEN ONDER EEN
HOOGSPANNINGSLIJN

VRAGEN EN ANTWOORDEN

UITKOOPREGELING VOOR WONINGEN ONDER EEN HOOGSPANNINGSLIJN

Op 1 januari 2017 is de *Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding* in werking getreden (hierna genoemd: de uitkoopregeling). De uitkoopregeling maakt het mogelijk dat gemeenten woningen aankopen of laten verplaatsen, als de eigenaren (en eventuele huurders) daarvoor kiezen. Het gaat daarbij om woningen die recht onder de draden van een hoogspanningsverbinding staan. Woningeigenaren die gebruik willen maken van de uitkoopregeling kunnen zich tussen 1 januari 2017 en 1 juli 2021 melden bij hun gemeente.

Deze *Vragen en antwoorden* zijn gebaseerd op de uitkoopregeling die op 15 december 2016 is gepubliceerd in de Staatscourant. Voor informatie over de uitkoopregeling zie www.rijksoverheid.nl/uitkoopenverkabeling.

1| Wat houdt de uitkoopregeling in?

Met de uitkoopregeling kunnen eigenaren van woningen die recht onder een hoogspanningslijn staan hun woning verkopen aan de gemeente of op kosten van de gemeente laten verplaatsen. De gemeente krijgt de kosten vergoed door het ministerie van Economische Zaken (EZ). In de uitkoopregeling zijn de voorwaarden opgenomen om voor vergoeding in aanmerking te komen. Het staat gemeenten en woningeigenaren vrij om, als beide partijen dat willen, onderling aanvullende afspraken te maken. Gemeenten moeten er wel op letten of deze afspraken consequenties hebben voor de vergoeding die ze van EZ ontvangen op grond van de uitkoopregeling.

2| Waarom is er een uitkoopregeling?

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

3| Welke woningen komen in aanmerking voor uitkoop?

Een woning komt in aanmerking voor de uitkoopregeling als deze op de peildatum van 1 januari 2017 en op het moment van aanvraag:

- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 220 of 380 kV (kilovolt) staat, of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 50, 110 of 150 kV staat én buiten een bevolkingskern ligt, of
- recht onder of tussen de draden van een hoogspanningslijn van 110 of 150 kV staat en binnen een bevolkingskern ligt, waarbij de tracélengte korter is dan 1 kilometer (of 500 meter in geval van een eind- of tussenstation)

Het gaat daarbij om de volle breedte van de draden die tussen de masten hangen, dus inclusief de buitenste draad, ook als dat een bliksemdraad is. De woning hoeft niet volledig onder de draden van een hoogspanningslijn te staan, een klein deel van de woning volstaat ook. Wel moet de woning zelf of het woongedeelte van het pand onder of tussen de hoogspanningslijnen liggen en niet een losstaande schuur, garage of andere bijgebouwen, of de tuin van de woning. In twijfelgevallen kan in overleg met de gemeente een meting worden verricht.

De uitkoopregeling is bedoeld voor woningen waar verkabeling of verlegging van de hoogspanningsverbinding niet aan de orde is. Hoogspanningslijnen van 50, 110, of 150 kV die door een bevolkingskern lopen en een tracé-lengte hebben van minimaal 1 kilometer (of 500 meter in geval van een eind- of tussenstation) kunnen ondergronds worden gebracht. De woningen onder deze verbindingen komen daarom niet in aanmerking voor de uitkoopregeling. Bij hoogspanningslijnen van 50 kV geldt het criterium van 'minimaal 1 kilometer' niet; ook kortere tracés kunnen ondergronds worden gebracht. Om verkabeling of verlegging van deze tracés mogelijk te maken, is het wetsvoorstel Voortgang Energie Transitie (VET) in voorbereiding.

Woningen in een rij

Ook woningen in een rij of twee-onder-een-kap waarvan één van de woningen in aanmerking komt voor de uitkoopregeling, kunnen worden uitgekocht of verplaatst. Er moet dan sprake zijn van een gezamenlijke binnenmuur, waardoor de woningen niet goed van elkaar zijn te scheiden. Voor deze woningen geldt dat zij alleen voor de uitkoopregeling in aanmerking komen wanneer de eigenaar van de woning die recht onder de hoogspanningslijn ligt gebruik maakt van de uitkoopregeling en de kosten van het eventueel scheiden van de woning meer dan 20% van de WOZ-waarde bedragen.

4| Wat moet ik als eigenaar doen als ik van de regeling gebruik wil maken?

De uitkoopregeling is vrijwillig. U kiest zelf of u hiervan gebruik wilt maken. Wanneer u geen gebruik wilt maken van de uitkoopregeling en uw woning niet wilt verkopen, hoeft u niets te doen. Wilt u uw woning wel via de regeling verkopen of laten verplaatsen, dan kunt u zich vanaf 1 januari 2017 tot 1 juli 2021 melden bij uw gemeente. U moet daarbij kunnen aantonen dat u op de peildatum van 1 januari 2017 eigenaar van de woning was en voldoet aan de voorwaarden van de regeling (zie vraag 3). De gemeente bepaalt in overleg met u of zij de woning wil aankopen en/of wil verplaatsen. Daarbij maakt de gemeente onder meer een ruimtelijke afweging.

5| Wat wordt door de gemeente aangekocht?

De uitkoopregeling geldt alleen voor woningen, inclusief opstallen die een duidelijke relatie hebben met de woning, zoals schuren, garages en tuinhuisjes. De omvang van de aan te kopen gronden die voor vergoeding in aanmerking komen is maximaal 5.000 m². Als door de natuurlijke begrenzing van een perceel er een onverkoopbaar stuk grond over blijft, is het mogelijk om een groter stuk grond vergoed te krijgen. De uitkoop van bedrijfsgebouwen of bedrijfs gedeeltes komt niet voor vergoeding in aanmerking.

6| Kan mijn woning worden verplaatst?

Op basis van de uitkoopregeling kunt u uw woning ook laten verplaatsen. Als u hiervan gebruik wilt maken, moet u in overleg met uw gemeente een geschikte plek vinden, bijvoorbeeld op uw eigen terrein. In opdracht van u of de gemeente wordt er een onderzoek verricht naar de technische mogelijkheid en de kosten van verplaatsing (waaronder een nieuwe fundering, aansluitkosten voor riolering en gas/elektra). Als de gemeente akkoord is en de kosten van verplaatsing niet hoger zijn dan die van uitkoop, komt u in aanmerking voor verplaatsing van uw woning. Bij verplaatsing wordt de woning indien mogelijk buiten de magneetveldzone van 0,4 microtesla geplaatst (zie vraag 15), dan wel zover mogelijk van de hoogspanningsverbinding af.

7| Ik huur of verhuur een woning. Kom ik ook in aanmerking voor de uitkoopregeling?

Bent u eigenaar en verhuurt u de woning? Dan komt de woning in aanmerking voor uitkoop, op voorwaarde dat de huurder wil verhuizen. Bent u huurder? Dan krijgt u een verhuisvergoeding van € 5.892 (prijsspeil 2016), op voorwaarde dat de eigenaar de woning wil verkopen aan de gemeente. Huurder en eigenaar moeten het samen eens worden over uitkoop. De huurder beëindigt de huurovereenkomst en bevestigt dit in een schriftelijke verklaring. Is dit niet het geval, dan kan er geen uitkoop van de woning plaatsvinden. Bij verplaatsing vindt er geen vergoeding van verhuiskosten plaats. De huurovereenkomst hoeft dan ook niet te worden beëindigd.

8| Welke waarde krijg ik vergoed als eigenaar?

De uitkoopregeling vergoedt de marktwaarde van uw woning. Onder de marktwaarde van een woning wordt de waarde van de woning op de vrije markt verstaan. Ofwel: welk bedrag zou de woning opbrengen bij verkoop aan een andere particulier. Daarbij wordt rekening gehouden met alle relevante (omgevings)factoren van de woning, zoals onder meer de aanwezigheid van de hoogspanningslijn.

Deelname aan de uitkoopregeling is vrijwillig. U wordt niet onteigend. Daarom is er geen reden voor een vergoeding op basis van de onteigeningswaarde. De onteigeningswaarde van een woning is de marktwaarde plus een opslag vanwege het gedwongen karakter van verhuizing.

9| Hoe wordt de waarde van mijn woning bepaald?

De marktwaarde van de te verkopen woning moet door een deskundig taxateur worden vastgesteld. Aangenomen wordt dat alle taxateurs die ingeschreven zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en aangesloten zijn bij de kamer 'wonen' of 'landelijk en agrarisch vastgoed' (in geval van een bedrijfswoning) hieraan voldoen.

De eerste taxatie vindt in opdracht van de gemeente plaats. Indien u het niet eens bent met de door de eerste taxateur bepaalde waarde, kunt u een tweede taxateur voor een 'second opinion' inschakelen. Wijkt de tweede taxatie voor 2,5% of minder af van de eerste taxatie, dan wordt het gemiddelde van beide taxaties vergoed als waarde voor de aan te kopen woning. Ook kan altijd worden uitgegaan van de eerste taxatiewaarde. Als er sprake is van een grotere afwijking tussen de beide taxaties dan 2,5% kunnen de gemeente en de woningeigenaar gezamenlijk een derde taxateur inschakelen. De derde taxateur geeft, bij voorkeur met kennis van de twee eerder verrichte taxaties, een definitief oordeel over de waarde van de woning.

De uitkoopregeling vergoedt de kosten van de eerste taxatie, ook als u het aanbod tot uitkoop niet accepteert. De kosten van de tweede taxatie worden vergoed wanneer de getaxeerde waarde tussen de eerste en tweede taxatie meer dan 2,5% afwijkt. Als er sprake is van een derde taxatie, vergoedt de uitkoopregeling de helft van de kosten.

Specifieke taxatiegevallen

Bij vermoedens van asbest of bodemverontreiniging vindt er onderzoek plaats. De in het onderzoek geraamde kosten van asbest- of bodemsanering worden betrokken bij het vaststellen van de marktwaarde van de woning.

Als u niet uw hele perceel aan de gemeente kunt of wilt verkopen (bijvoorbeeld omdat er ook een bedrijf op is gevestigd), wordt de waarde bepaald van het te verkopen deel. Dit kan door onderscheid te maken tussen de waarde van het geheel en de waarde van de afzonderlijke delen bij losse verkoop. Zo ontstaat een juist beeld van de waarde van het te verkopen gedeelte.

10| Van welke datum gaat de taxateur uit?

De marktwaarde kan op twee manieren worden vastgesteld:

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

Het hoogste bedrag van beide taxaties wordt vergoed.

Voor de taxatiedatum van 1 januari 2011 is gekozen om de eventuele negatieve invloed van de maatschappelijke onrust rond hoogspanningslijnen op de waarde van de woning tegen te gaan.

11| Hoe lang duurt het voordat ik ben uitgekocht?

De exacte doorlooptijd van de procedure zal vooral afhankelijk zijn van het moment dat u akkoord gaat met de waardebepaling van de woning en het moment dat u de woning wilt overdragen aan de gemeente. Tot het tekenen van de koopovereenkomst kunt u op elk moment de procedure beëindigen door dit (bij voorkeur schriftelijk) te melden aan uw gemeente. De uitkoop van uw woning gaat dan niet meer door.

12| Wat gebeurt er met de woning nadat deze door de gemeente is gekocht?

De gemeente geeft uw woning en/of het perceel een nieuwe bestemming. Uiterlijk vijf jaar na toekenning van een uitkering op grond van de regeling mag het perceel geen woonbestemming meer hebben. Als er geen andere bestemming mogelijk is voor de woning zal deze worden gesloopt. De gemeente zoekt voor de vrijgekomen grond naar een geschikte invulling of verkoopt of verhuurt de grond aan derden voor bijvoorbeeld de uitbreiding van een tuin.

13| Ik wil mijn woning verkopen of (opnieuw) verhuren. Komt de nieuwe eigenaar of verhuurder in aanmerking voor de uitkoopregeling?

Nee, wanneer u uw woning na 1 januari 2017 verkoopt aan een andere eigenaar, komt deze eigenaar niet voor de uitkoopregeling in aanmerking. Voor de uitkoopregeling is de situatie van belang zoals deze was op 1 januari 2017. Alleen in het geval van nalatenschap kan een nieuwe eigenaar na 1 januari 2017 gebruik maken van de uitkoopregeling. In geval van echtscheiding kan uitkoop plaatsvinden als de 'nieuwe' eigenaar eerder mede-eigenaar was.

14| Wat houdt het onderzoek naar alternatieven voor uitkoop in?

Met de in oktober 2015 aangenomen motie Dik Faber (Kamerstukken II 2015/16, 34199, nr. 44) is het ministerie verzocht om bij het uitwerken van de uitkoopregeling alternatieven voor uitkoop van woningen onder een hoogspanningslijn serieus mee te wegen. Het gaat hierbij onder andere om het (op termijn) ondergronds brengen van hoogspanningslijnen of het verleggen van tracés. Ter invulling van deze motie onderzoeken de netbeheerders TenneT en Liander de mogelijkheden voor een aantal tracés. Welke tracés onderzocht worden, kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl/uitkoopverkabeling.

Ook als uw woning onder één van deze tracés staat, heeft u (voorlopig) de mogelijkheid om deel te nemen aan de uitkoopregeling. Als uw gemeente besluit om de hoogspanningslijn waaronder u woont te verleggen of te verkabelen (ondergronds te leggen), wordt u hiervan op de hoogte gesteld. Op dat moment kunt u nog beslissen of u gebruik wilt maken van de uitkoopregeling.

15| Hoe is het beleid ten aanzien van nieuwe hoogspanningslijnen?

Bij het aanleggen van nieuwe hoogspanningslijnen wordt rekening gehouden met het voorzorgsbeleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (uit 2005) over wonen bij hoogspanningslijnen. Het beleid is een advies aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke ordening (gemeenten en provincies) en de netbeheerders voor elektriciteit. Wetenschappelijk is geen oorzakelijk verband aangetoond tussen blootstelling aan magneetvelden van hoogspanningslijnen en negatieve gevolgen voor de gezondheid. Daarom geldt het beleidsadvies alleen voor nieuwe situaties, zoals de aanleg van nieuwe hoogspanningslijnen of de bouw van nieuwe woningen. Het advies is om in nieuwe situaties zo veel mogelijk te vermijden dat er gewoond wordt in een magneetveldzone van 0,4 microtesla. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) faciliteert de uitvoering van dit beleid.

16| Wie doet wat?

De uitkoopregeling is door het ministerie van Economische Zaken opgesteld in overleg met betrokken gemeenten. Gemeenten kunnen hun kosten voor het uitkopen of verplaatsen van woningen vergoed krijgen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl), een onderdeel van het ministerie van Economisch Zaken.

Wilt u gebruik maken van de uitkoopregeling, dan kunt u zich vanaf 1 januari 2017 tot 1 juli 2021 melden bij uw gemeente. De gemeente begeleidt de uitkoop of verplaatsing van uw woning en maakt hierover afspraken met u.

CONTACT

Heeft u vragen over de uitkoopregeling, dan kunt u deze stellen aan uw gemeentelijke contactpersoon en/of aan het ministerie van Economische Zaken :

- per mail via uitkopenverkabeling@minez.nl
- telefonisch via 070 379 89 24 (secretariaat), bereikbaar op werkdagen van 9.00-17.00 uur

Kijk op www.rijksoverheid.nl/uitkopenverkabeling voor de laatste actuele informatie.

Dit is een uitgave van

Ministerie van Economische Zaken

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

www.rijksoverheid.nl/ez

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