

Vergadering Gemeenteraad van 20-09-2017

Afdeling : Ruimte & Economie

Naam opsteller voorstel : Arts, Marian

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001438

Zaaknummer JOIN:

Z/17/047838

Agendapunt:

Onderwerp

Uitkoopregeling voor woningen onder hoogspanningsleidingen.

Voorstel

1. Ten aanzien van de koopovereenkomst Boeketweg 26 wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval betreft het de aankoop van een pand voor meer dan € 300.000,-.

Op 1 januari 2017 is de 'Regeling specifieke uitkering aankoop woningen onder een hoogspanningsverbinding' in werking getreden, kortweg uitkoopregeling. De regeling is niet opgesteld vanwege gezondheids- of veiligheidsrisico's. De regeling is op verzoek van de Tweede Kamer opgesteld vanwege de maatschappelijke onrust die is ontstaan omtrent het wonen onder hoogspanningsleidingen. Waar mogelijk wordt verkabeld. Waar verkabeling niet mogelijk is, is de uitkoopregeling van toepassing. Landelijk gaat het om 372 woningen in 85 gemeenten. De regeling is alleen van toepassing op woningen die (deels) onder de geleiders staan. De regeling is niet van toepassing op bedrijven. Woningeigenaren maken zelf de keuze of ze gebruik willen maken van de uitkoopregeling. Niemand hoeft gedwongen te verhuizen. De regeling is dus op vrijwillige basis, maar wel eenmalig. Woningeigenaren kunnen vanaf 1 januari 2017 tot 1 juli 2021 contact opnemen met de gemeente als zij gebruik willen maken van de uitkoopregeling. In Weert is één woning die hiervoor in aanmerking komt, namelijk de woning Boeketweg 26. De eigenaren hebben te kennen gegeven van de regeling gebruik te willen maken.

Gemeenten hebben een centrale rol in de uitvoering van de regeling. Zij zijn het aanspreekpunt voor de woningeigenaren die van de regeling gebruik willen maken en voeren de regeling uit door woningen aan te kopen. Voor het bepalen van de waarde van de woning dient een deskundig taxateur de opdracht te worden gegeven de marktwaarde van het te kopen object vast te stellen. Uiteindelijk dient een koopovereenkomst te worden aangegaan. Uiterlijk op 31 december 2021 dient overdracht aan de gemeente



plaats te vinden waarna het pand gesloopt dient te worden of te worden herbestemd, zodat wonen niet meer mogelijk is.

Beoogd effect/doel

Het kabinet komt met de uitkoopregeling tegemoet aan de maatschappelijke wens om bewoners de mogelijkheid te geven om niet langer onder een hoogspanningslijn te wonen.

Argumenten

1.1 De gemeente voert een regeling uit van het rijk.

Het rijk heeft de gemeenten verzocht de regeling uit te voeren. Dit heeft verder geen (financiële) consequenties voor de gemeente.

1.2 De woning wordt aangekocht tegen taxatiewaarde.

In de regeling is vastgelegd hoe de taxatie plaatsvindt. De taxatie dient door een erkend taxateur te worden verricht. Er wordt een taxatie uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Indien de eigenaren hier twijfels bij hebben kunnen zij voor eigen rekening een tweede taxatie laten opstellen. Wanneer het verschil met de eerste taxatie meer dan 2,5% bedraagt wordt een derde bindende taxatie uitgevoerd. De helft van de kosten van de derde taxatie is voor rekening van de eigenaren. In dit geval zijn er drie taxaties uitgevoerd. De eigenaren hebben op basis van de derde taxatie te kennen gegeven mee te willen doen aan de uitkoopregeling.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er zijn ontbindende voorwaarden opgenomen.

In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. Een heeft betrekking op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Reden is dat de eigenaren naast de hoogspanningsleiding op eigen grond een nieuwe woning willen bouwen. Tijdens een van de bijeenkomsten die het rijk heeft georganiseerd is de casus in Weert besproken. Daarbij is aangegeven dat het inderdaad mogelijk is om naast de hoogspanningsleiding een nieuwe woning te bouwen. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Een dergelijke procedure staat open voor zienswijzen en beroep. Dat is tevens de reden dat in de koopovereenkomst is vastgelegd dat eerst tot notarieel transport wordt overgegaan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In de koopovereenkomst is tevens een ontbindende voorwaarde opgenomen dat niet tot aankoop wordt overgegaan indien geen volledige uitkering wordt ontvangen op basis van de uitkoopregeling.

Financiële gevolgen

Gemeenten kunnen de kosten van aankoop van de woning (ad. € 320.500,-) declareren alsmede andere kosten zoals taxatiekosten, notariskosten, sloopkosten en herinrichtingskosten. Voor de eigen werkzaamheden ontvangt de gemeente een standaardvergoeding van € 10.000,- per woning. Mocht niet tot overeenstemming worden gekomen met de woningeigenaren, dan kunnen de gemaakte kosten zoals van de taxatie toch voor vergoeding in aanmerking komen. De gemeente loopt hiermee geen financiële risico's. Alle financiële gevolgen van de uitkoopregeling komen voor vergoeding in aanmerking.

Na ondertekening van de koopovereenkomst kan tot declaratie van het aankoopbedrag worden overgegaan. Dat zal in oktober 2017 het geval zijn.

Uitvoering/evaluatie

Na instemming met de koopovereenkomst kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Naar verwachting is er uiterlijk in het eerste kwartaal 2018 definitief duidelijkheid over de planologische procedure. Dan zal tot daadwerkelijk notarieel transport van de woning worden overgegaan en kan de vergunning voor de nieuw te bouwen woning worden aangevraagd.

De bestaande woning blijft staan tot de nieuwe woning klaar is. Dit kan omdat de woning onder de overgangsbepalingen valt. De bewoners krijgen voortgezet gebruik tot de nieuwe woning klaar is. Als de bewoners verhuisd zijn naar de nieuwe woning wordt de bestaande woning gesloopt. Wanneer de woning gesloopt is wordt de grond verkocht aan de eigenaren voor een bedrag van € 6.750,-. Hiervoor wordt een afzonderlijke overeenkomst opgesteld.

Communicatie/participatie

De afgelopen jaren is aan diverse landelijk georganiseerde bijeenkomsten over de uitkoopregeling deel genomen. Tevens vindt per e-mail regelmatig contact plaats met ambtenaren van het Ministerie van Economische Zaken.

Met de eigenaren van de woning is diverse malen overleg gevoerd.

Declaraties vinden plaats via de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Koopovereenkomst
2. Informatie over de Uitkoopregeling
3. Taxatierapporten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
wnd gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001438

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-07-2017;

besluit:

Ten aanzien van de koopovereenkomst Boeketweg 26 geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20-09-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans