

Woningen en bouwgronden

In deze fiche vindt u informatie over het compensatiebeleid van Elia voor woningen en bouwgronden in de buurt van een nieuwe luchtlijn, een nieuw hoogspanningsstation of opstijgpunt, of bij een upgrade van een bestaande luchtlijn*. Heeft u nog vragen?

Aarzel niet om contact op te nemen via omwonenden@elia.be of via het gratis telefoonnummer 0800 11 089.

Het compensatiebeleid van Elia

Als hoogspanningsnetbeheerder engageert Elia zich om de **impact van haar infrastructuurwerken zoveel mogelijk te vermijden**. Als vermijden niet kan, proberen we de impact te milderen. Omdat ook soms milderen niet lukt, heeft Elia een compensatiebeleid uitgewerkt. Dat beleid dekt **het waardeverlies** voor woningen en bouwgronden dat ontstaat wegens **de visuele impact** van onze elektrische installaties. Zoals alle infrastructuurprojecten leiden ook de projecten van Elia immers tot ongewenste nadelen voor omwonenden en andere betrokkenen.

Het compensatiebeleid hanteert de volgende principes:

- ~ **Transparantie:** het compensatiebeleid geldt volgens duidelijke en beschikbare voorwaarden;
- ~ **Geen discriminatie:** de compensatie is voor iedereen geldig en wordt uniform toegepast;
- ~ **Proportioneel:** het compensatiebeleid staat in verhouding tot de visuele impact;
- ~ **Proactief:** Elia neemt zelf het initiatief om iedereen die in aanmerking komt voor het compensatiebeleid, te contacteren.

Kosten van compensaties worden opgenomen in de **factuur van de elektriciteitsconsument**, via de transmissietarieven. De energieregulator (CREG) controleert de correctheid van de compensaties bij de realisatie van infrastructuurprojecten, zoals ook het geval is voor andere uitgaven van Elia.



*Wanneer spreken we van een upgrade?

Een upgrade is een **vervanging van een bestaande hoogspanningslijn** waarbij de meeste of alle masten vervangen worden om een verbinding met een hoger spanningsniveau te realiseren, of het **bijplaatsen van geleiders van een hoger spanningsniveau** dan reeds aanwezig op de bestaande masten. Als het spanningsniveau met meer dan twee niveaus toeneemt, wordt het beschouwd als een nieuwe lijn. De spanningsniveaus in België zijn 30/36kV (kilovolt), 70kV, 110kV, 150kV, 220kV en 380kV.

Wanneer er geen omvangrijke visuele impact is, spreken we **niet van een upgrade** en is er geen sprake van een vergoeding. Dat is het geval bij **aanpassingswerken** zoals mastverstevingen, onderhoudsvervangingen, het vervangen of bijplaatsen van geleiders met hetzelfde spanningsniveau, het vervangen van geleiders en mastverhogingen van minder dan 10%.



Wanneer heb je recht op compensatie?

Omwonenden die binnen een vooraf bepaalde afstand van een nieuwe luchtlijn of een upgrade van een luchtlijn wonen, komen in aanmerking voor een vergoeding. Deze brochure licht enkel de vergoeding voor omwonenden toe. Naast deze vergoeding zijn er ook vergoedingsregelingen voor bedrijven en landbouwers. Steden, gemeenten en omwonenden kunnen tevens beroep doen op een gemeenschapsfonds en ook voor de landschappelijke inpassing van de infrastructuur is een beleid uitgewerkt. Een toelichting van al deze thema's is te vinden op onze website.

Geldt schade tijdens werken ook als compensatie?

Compensatie is nog iets anders dan het beleid van toepassing bij schade. Met het compensatiebeleid compenseert Elia **de visuele verandering** die omwonenden ondervinden door de elektrische installaties.

Indien er tijdens de werken **schade wordt toegebracht ten gevolge van de uitvoering van de werken** tot aanleg van de hoogspanningsverbinding is het schadebeleid van toepassing. Dit geldt dus zowel voor werken aan een luchtlijn als aan een ondergrondse kabel, terwijl het compensatiebeleid niet van toepassing is bij de aanleg van een ondergrondse kabelverbinding. **In geval van schade** wordt in overeenstemming tussen beide partijen de schade opgemeten, hersteld of vergoed. Wanneer er geen onderlinge overeenstemming is, gebeurt dit aan de hand van expertiseverlagen.



Hoeveel word ik, eigenaar van een woning of bouwgrond, vergoed door Elia?

Een **nieuwe bovengrondse luchtlijn** of een **upgrade van een bestaande luchtlijn** kan tot een minwaarde van de woning of bouwgrond leiden omwille van de visuele verandering. Elia dekt het nadeel door een vergoeding uit te keren.

De vergoeding van de compensatie dekt de volledige minwaarde en wordt berekend in functie van:

- ~ **De afstand** van de woning of bouwgrond* tot de luchtlijn: de gebruikte **afstand** is de kortste afstand tussen de as van de luchtlijn en de vergunde (of bestaand vergund geachte) woning. Elia laat deze afstand bepalen door een landmeter;
- ~ **Het spanningsniveau** van de luchtlijn: hoe hoger het spanningsniveau, hoe zwaarder de luchtlijn én hoe groter de compensatie;
- ~ **Het type** project: de compensatie en de afstand waarbinnen een compensatie wordt verleend is groter bij een nieuwe luchtlijn dan bij een upgrade;
- ~ **De waarde** van de woning of bouwgrond, bepaald door een erkende schatter.



Aangezien er bij een ondergrondse kabel geen visuele verandering is, is het **compensatiebeleid** bij een **ondergrondse kabel niet van toepassing**.



* Bij een onbebouwde bouwgrond wordt de afstand bepaald op basis van een hypothetische woning. Dit is de woning die conform de stedenbouwkundige voorschriften kan worden gebouwd.

Hoe wordt de vergoeding bepaald?

Elia maakt een onderscheid tussen:



1 vergoedingen bij de bouw van een nieuwe luchtlijn (p. 4)

2 vergoedingen bij de upgrade van een bestaande luchtlijn (p.9)

3 vergoedingen bij de bouw van nieuwe hoogspanningsstations of -opstijgpunten (p. 13)

1

Vergoedingen bij de bouw van een nieuwe luchtlijn



De vergoeding voor de minwaarde van de woning of bouwgrond wordt als volgt berekend:

Compensatie = waarde van het onroerend goed x vergoedingspercentage



Wat is de waarde van mijn onroerend goed?

De waardebepaling gebeurt op basis van de **actuele situatie** en alleen **vergunde of vergund-geachte constructies** worden in rekening gebracht. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige aanwezigheid van de luchtlijn.

Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle aangrenzende gebouwen die **gerelateerd zijn aan woondoeleinden**. Een tuinhuis wordt dus meegeteld.

Hoe verloopt de waardebepaling?

Elia stelt een **onafhankelijke en erkende*** schatter of **gerechtsexpert** aan. De schatter of expert bepaalt de waarde van het onroerend goed. Elia betaalt de kosten van deze waardebepaling.



Bent u niet akkoord met deze eerste waardebepaling?

Dan kan u **op eigen kosten een tweede schatting** laten uitvoeren door een erkende deskundige of gerechtsexpert. Vervolgens trachten de twee deskundigen (één aangesteld door Elia en één door u aangesteld) **een akkoord** te bereiken.



Indien dit niet lukt, zal Elia, in overleg met u, een derde expert aanstellen.

De derde expert maakt op basis van de twee voorgaande schattingen een **finale waardebepaling**. Elia neemt de helft van de kosten voor deze expert op zich. De andere helft betaalt u zelf.

* Erkend door **Vlabel**, **KAVEX** (Kamer van Vastgoed Experts) of **CIBEX** (Chambre des Experts Immobilières de Belgique). Dit zijn erkende nationale beroepsverenigingen voor vastgoedexperten.



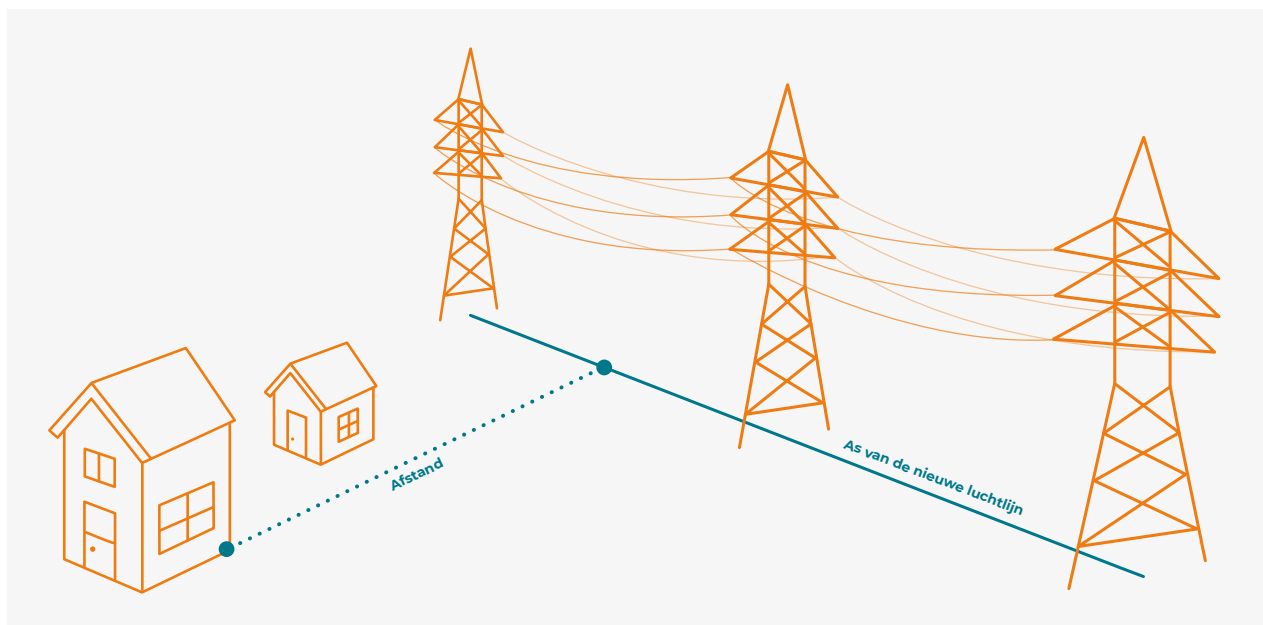


Wat is het vergoedingspercentage?

Het vergoedingspercentage wordt berekend op basis van twee aspecten:

1. De afstand van uw woning of bouwgrond ten opzichte van de nieuwe luchtlijn

Elia neemt de **kortste afstand tussen het midden van de luchtlijn en het punt van de vergunde woning dat het dichtst bij de as van de luchtlijn ligt**. Elia baseert zich hiervoor op de opmetingen van de landmeter in het kader van de vergunningsaanvraag. Het vergoedingspercentage neemt af naarmate de afstand van uw woning of bouwgrond ten opzichte van de luchtlijn groter wordt. Bij de berekening van de afstand houden we **enkel rekening met de afstand tot aan de woning**. Tuinhuizen, poolhouses of andere constructies worden niet meegenomen in de afstands berekening.



Heeft u een bouwgrond?

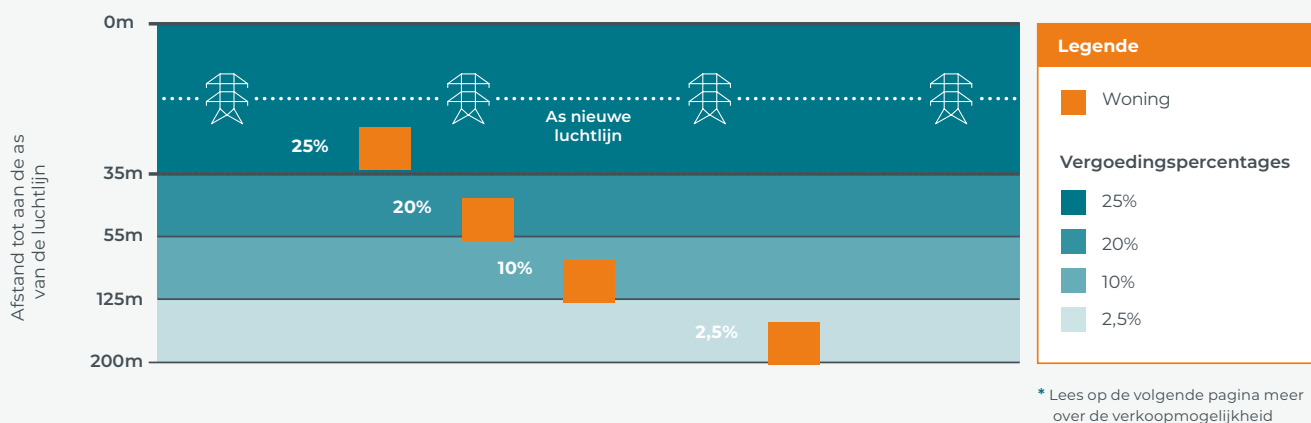
Bij een onbebouwde bouwgrond wordt de afstand bepaald op basis van een **hypothetische woning**. Dit is de woning die conform de stedenbouwkundige voorschriften kan worden gebouwd.

2. Het spanningsniveau van de nieuwe luchtlijn

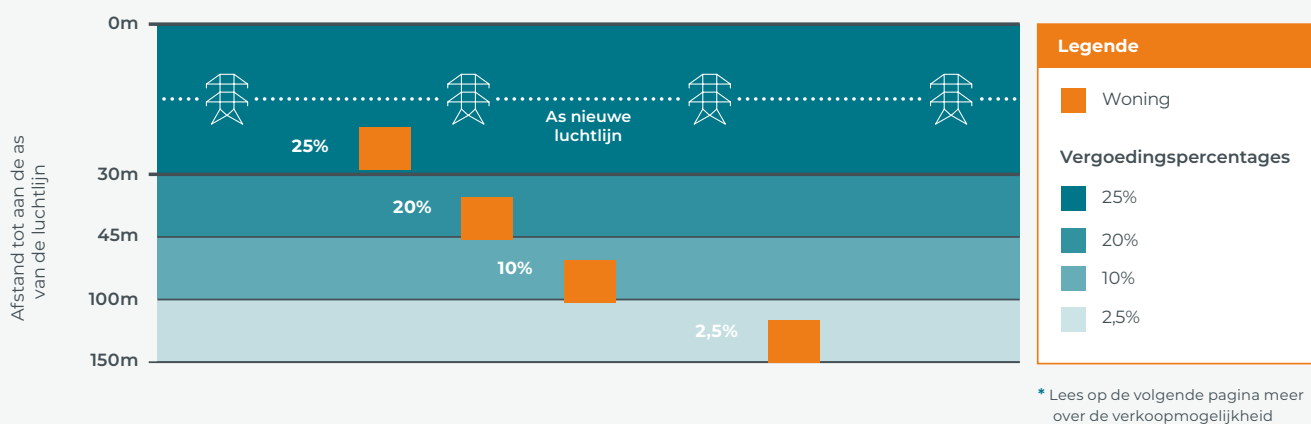
Het vergoedingspercentage is afhankelijk van het spanningsniveau van de luchtlijn. Hoe **hoger de spanning**, hoe **groter de hoogspanningsmasten**, en ook de impact.

Bekijk in onderstaande tabel welke vergoedingspercentages van toepassing zijn bij de bouw van een nieuwe luchtlijn:

Voor een nieuwe luchtlijn met een spanningsniveau hoger dan of gelijk aan 150kV



Voor een nieuwe luchtlijn met een spanningsniveau kleiner dan 150kV





Kan ik mijn woning ook verkopen aan Elia?

Eigenaars hebben de mogelijkheid om hun eigendom (bouwgrond of woning) aan Elia te verkopen als deze:

- ~ binnen een afstand van 100 meter tot aan de as van de nieuwe 380kV-luchtlijn ligt.
- ~ binnen een afstand van 35 meter tot aan de as van de nieuwe luchtlijn ligt bij een spanning hoger dan of gelijk aan 150kV.
- ~ of binnen een afstand van 30 meter tot aan de as van de nieuwe luchtlijn ligt bij een spanning lager dan 150kV.

Enkele belangrijke principes hierbij zijn:

- ~ Het aanbod tot aankoop door Elia is **volledig vrijblijvend en betekent geen onteigening** van de eigendom
- ~ De aankoopprijs is de **geschatte waarde van de eigendom vóór de bouw** van de nieuwe luchtlijn
- ~ De verkoopmogelijkheid blijft **geldig tot één jaar na de ingebruikname van** de nieuwe luchtlijn
- ~ Elia zal de woning na aankoop **opnieuw in de markt** zetten

Indien de eigenaar, nadat hij al een vergoeding voor de waardevermindering van de eigendom van Elia ontving, alsnog beslist om de eigendom aan Elia te verkopen, wordt de reeds uitgekeerde vergoeding in mindering van de aankoopwaarde gebracht.





Voorbeeld: hoe bereken ik de vergoeding voor mijn woning?



Situatie

- ~ Elia bouwt een **nieuwe luchtlijn** met een spanningsniveau van 380kV.
- ~ Uw woning bevindt zich op 25 meter van deze nieuwe luchtlijn en u denkt dat uw woning een marktwaarde van 300.000 euro heeft.

Proces

- ~ Als uw woning effectief binnen een **zone van 200 meter** ten opzichte van het midden van de nieuwe luchtlijn ligt, **neemt Elia contact met u op** tijdens de vergunningsaanvraag.
- ~ Uw huis ligt volgens de opmetingen van de landmeter op **25 meter** van de nieuwe luchtlijn. U heeft dus ook recht op een **verkoopmogelijkheid**.
- ~ Elia stelt een **erkende schatter** aan en betaalt de kosten van zijn/haar prestaties. Deze schatter schat uw woning op 275.000 euro. U gaat akkoord.
- ~ In eerste instantie beslist u dat u uw huis niet wilt verkopen en wilt afwachten of u kunt wennen aan de nieuwe situatie met de luchtlijn gelegen op 25 meter van uw woonst. U wenst dus een **vergoeding voor de minwaarde** van uw huis.
- ~ Gebaseerd op de bepalingen van Elia zult u dus:
 $\text{vergoeding} = 275.000 \text{ euro} \times 25\% = 68.750 \text{ euro}$ ontvangen.
- ~ Indien u, na uitkering van deze vergoeding, alsnog beslist om uw huis te verkopen binnen één jaar na ingebruikname van de nieuwe luchtlijn, krijgt u de **geschatte waarde** van uw woning vóór de bouw van de luchtlijn (= 275.000 euro) **minus de vergoeding** van 68.750 euro die u al ontving, dus in totaal 206.250 euro. Dit bedrag (206.250 euro) wordt geïndexeerd met de **residentiële vastgoedindex** bepaald door de Belgische federale overheidsdienst **Statbel**. Er gebeurt geen nieuwe schatting.

2

Vergoedingen bij de upgrade van een bestaande luchtlijn

De vergoeding voor de waardevermindering van uw woning of bouwgrond wordt als volgt berekend:

Vergoeding = waarde van het onroerend goed x vergoedingspercentage

We spreken van een upgrade als:

Een upgrade is een **vervanging van een bestaande hoogspanningslijn** waarbij de meeste of alle masten vervangen worden om een verbinding met een hoger spanningsniveau te realiseren, of het bijplaatsen van geleiders van een hoger spanningsniveau dan reeds aanwezig op de bestaande masten. Als het spanningsniveau met meer dan twee niveau's toeneemt, wordt het beschouwd als een nieuwe lijn.

Wat is de waarde van mijn onroerend goed?

De waardebepaling gebeurt op basis van de **actuele situatie** en alleen **vergunde of vergund-geachte constructies** worden in rekening gebracht.

Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle aangrenzende gebouwen die **gerelateerd zijn aan woondoeleinden**. Een tuinhuis wordt dus meegeteld.

Hoe verloopt de waardebepaling?

Elia stelt een **onafhankelijke en erkende* schatter of gerechtsexpert** aan. De schatter of expert bepaalt de waarde van het onroerend goed. De kosten van deze waardebepaling worden door Elia betaald.



Bent u niet akkoord met deze eerste waardebepaling?

Dan kan u **op eigen kosten een tweede schatting** laten uitvoeren door een door KAVEX erkende deskundige of gerechtsexpert. Vervolgens trachten de twee deskundigen (één aangesteld door Elia en één door u aangesteld) **een akkoord** te bereiken.



Indien dit niet lukt, zal Elia, in overleg met u, een derde expert aanstellen.

De derde expert maakt op basis van de twee voorgaande schattingen een **finale waardebepaling**. Elia neemt de helft van de kosten voor deze expert op zich. De andere helft betaalt u zelf.



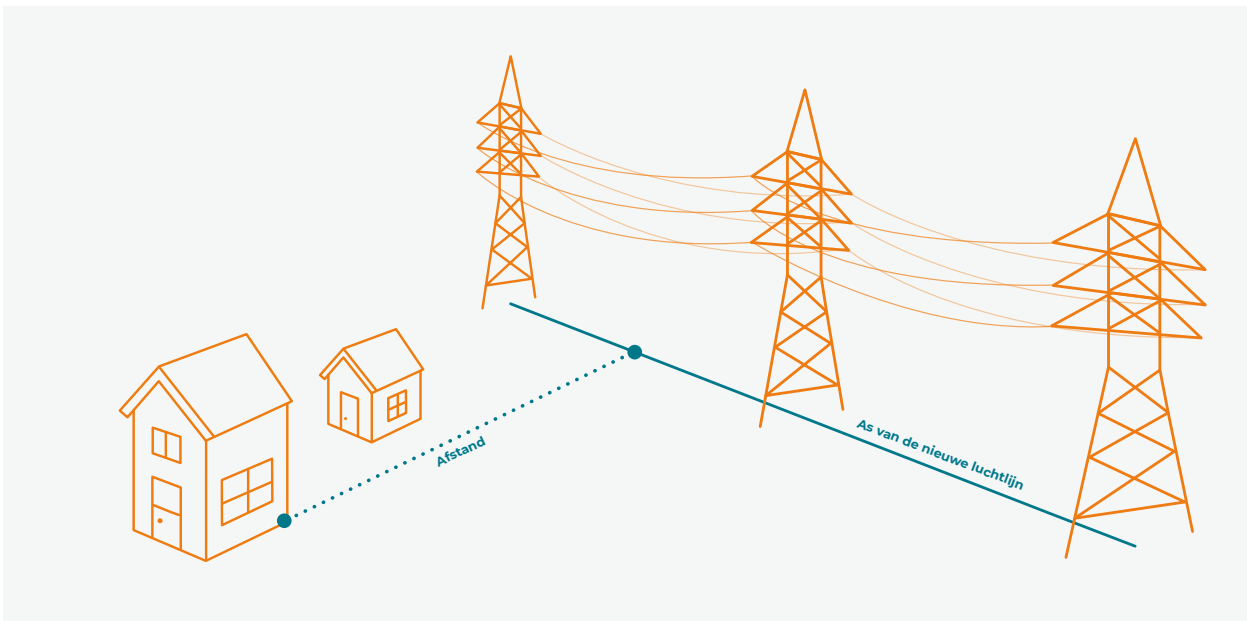
* Erkend door **Vlabel**, **KAVEX** (Kamer van Vastgoed Experten) of **CIBEX** (Chambre des Experts Immobilières de Belgique). Dit zijn erkende nationale beroepsverenigingen voor vastgoedexperten.

Wat is het vergoedingspercentage?

Het vergoedingspercentage brengt twee aspecten in rekening:

1. De afstand van uw woning of bouwgrond ten opzichte van de bestaande luchtlijn

Elia neemt de **kortste afstand tussen het midden van de bestaande luchtlijn** en het **punt van de vergunde woning dat het dichtst bij de as van de bestaande luchtlijn ligt**. Elia baseert zich hiervoor op de opmetingen van de landmeter in het kader van de vergunningsaanvraag. Het vergoedingspercentage neemt af naarmate de afstand van uw woning of bouwgrond ten opzichte van de luchtlijn groter wordt. Bij de berekening van de afstand houden we enkel rekening met de afstand tot aan de woning. Tuinhuizen, poolhouses of andere constructies worden niet meegenomen in de afstandsberekening.



Heeft u een bouwgrond?

Bij een onbebouwde bouwgrond wordt de afstand bepaald op basis van een **hypothetische woning**. Dit is de woning die conform de stedenbouwkundige voorschriften kan worden gebouwd.

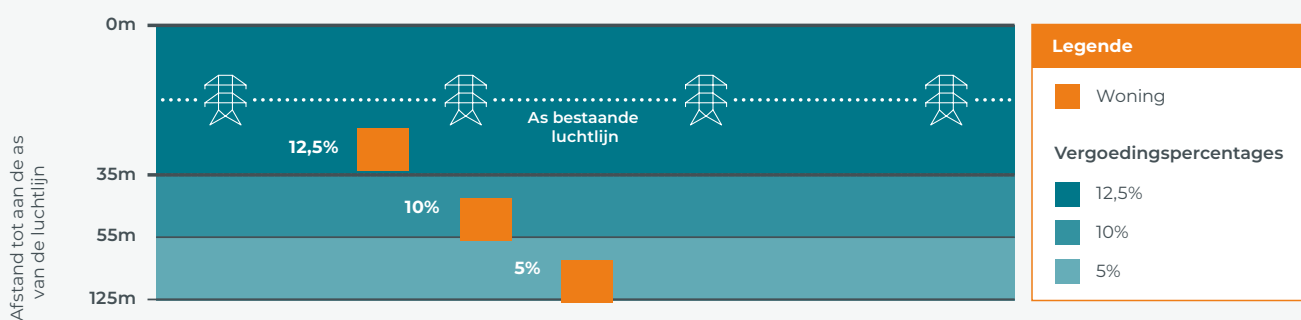


2. Het spanningsniveau van de aangepaste luchtlijn

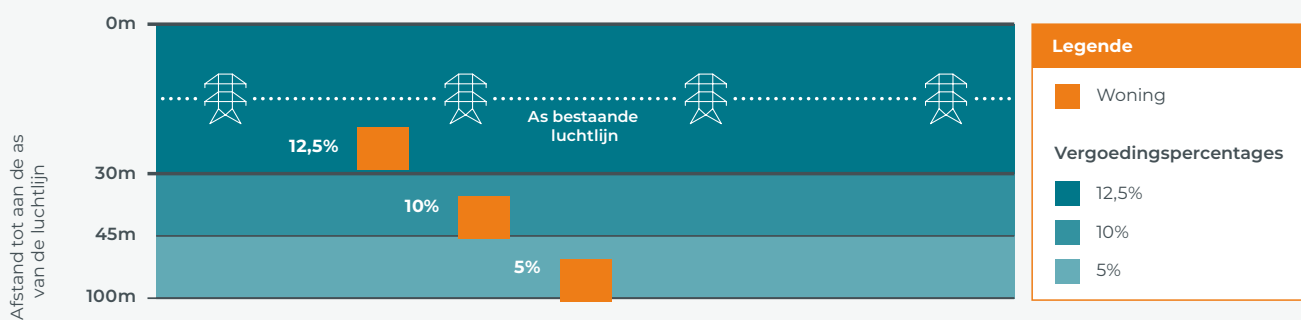
Het vergoedingspercentage is afhankelijk van het toekomstige spanningsniveau. Hoe hoger de spanning, hoe groter de hoogspanningsmasten.

Bekijk in onderstaande tabel welke vergoedingspercentages van toepassing zijn bij de aanpassing van een bestaande luchtlijn:

Upgrade van een bestaande luchtlijn gelijk aan of hoger dan 150Kv



Upgrade van een bestaande luchtlijn kleiner dan 150Kv





Voorbeeld: hoe bereken ik de vergoeding voor mijn woning?

Situatie

- ~ U woont in de buurt van een luchtlijn met een spanningsniveau van 150kV.
- ~ De luchtlijn wordt aangepast naar een spanningsniveau van 380kV met grotere masten.

Proces

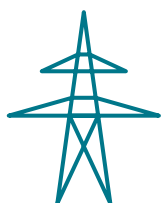
- ~ Als uw woning **binnen een zone van 125 meter** ten opzichte van het midden van de luchtlijn ligt, **neemt Elia zelf contact met u op**.
- ~ Uw huis ligt volgens de opmetingen van de landmeter op **30 meter** van de nieuwe luchtlijn.
- ~ Elia stelt een **erkende schatter** aan en betaalt deze kosten. Deze schatter schat uw woning op 300.000 euro. U gaat hiermee akkoord.
- ~ Gebaseerd op de bepalingen van Elia zult u dus:
vergoeding = 300.000 euro x 12,5% = 37.500 euro ontvangen.
- ~ In geval van een upgrade is er geen verkoopmogelijkheid van uw eigendom aan Elia.

3 Vergoeding bij de bouw van 380kV-hoogspanningsstations of opstijgpunten

Omwonenden die in de buurt van een nieuw **380kV-hoogspanningsstation**, een nieuw **380kV-opstijgpunt*** of een belangrijke uitbreiding van een 380kV-hoogspanningsstation komen te wonen, hebben **recht op compensatie onder bepaalde voorwaarden**. De compensatie is van toepassing bij een nieuw 380kV-hoogspanningsstation of een nieuw 380kV-opstijgpunt of bij een significante uitbreiding van een 380kV-hoogspanningsstation.

De compensatie geldt als het gaat om:

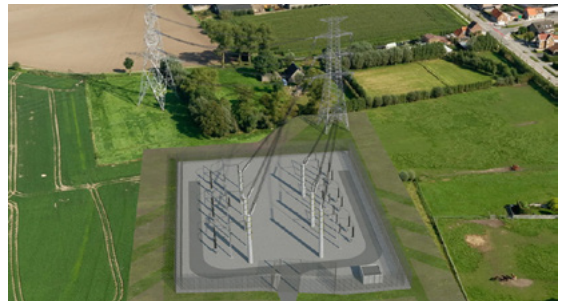
- ~ De **aanleg van een nieuw 380kV-hoogspanningsstation of 380kV-opstijgpunt*** waar nog geen 380kV-schakelpunt of -opstijgpunt aanwezig is. De vergoeding geldt voor een woning of bouwgrond in eerstelijnsbebouwing **binnen een straal van 100 meter** vanaf de buitenste afsluiting van het hoogspanningsstation of opstijgpunt.
- ~ De **uitbreiding van een bestaand 380kV-hoogspanningsstation** waarbij **de totale oppervlakte met minstens 50% toeneemt**. In dit geval geldt de vergoeding voor een woning of bouwgrond in eerstelijnsbebouwing **binnen een straal van 100 meter** vanaf de buitenste afsluiting van de uitbreiding van het hoogspanningsstation, als deze afstand met minstens 50% is verminderd ten opzichte van de situatie vóór de werken.



* Een opstijgpunt is nodig om de overgang te maken tussen een bovengrondse luchtlijn naar een ondergrondse kabel

Wat is het vergoedingspercentage?

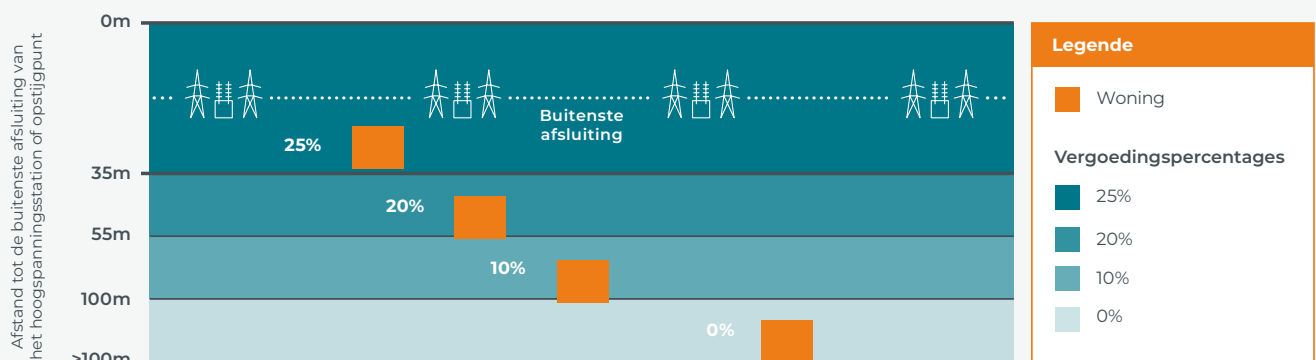
Het vergoedingspercentage wordt berekend op basis van **de afstand van uw woning of bouwgrond ten opzichte van het 380kV-hoogspanningsstation of -opstijgpunt**. Ook het feit of er woningen of bouwgronden tussen uw woning en de installaties aanwezig zijn, wordt meegenomen. Elia neemt de kortste afstand tussen de dichtstbijzijnde punten van de buitenste afsluiting van het nieuwe (of uitgebreide) hoogspanningsstation of nieuwe opstijgpunt en de vergunde woning. Elia baseert zich hiervoor op de opmetingen van de landmeter. Bij de berekening van de afstand houden we enkel rekening met de afstand tot aan de woning. Tuinhuizen, poolhouses of andere constructies worden niet meegenomen in de afstandsberekening.



Impressie opstijgpunt

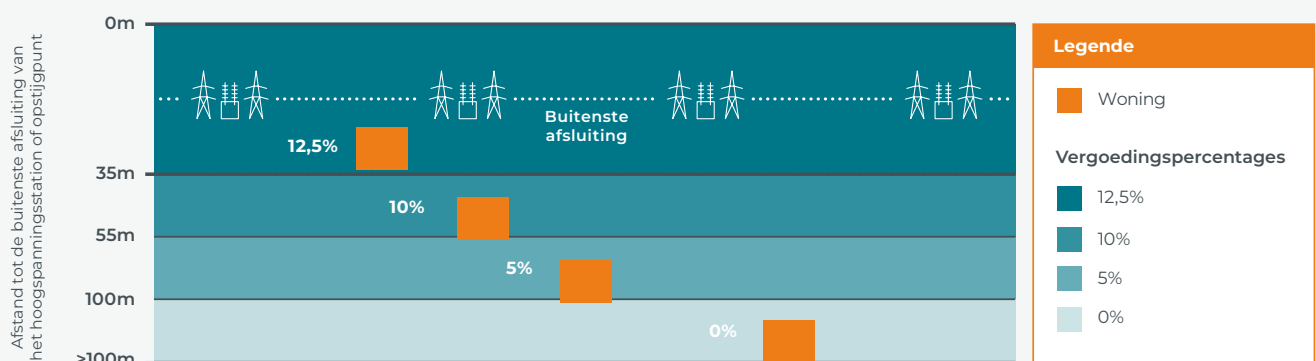
Bekijk in onderstaande tabel welke vergoedingspercentages van toepassing zijn bij de bouw van een nieuw 380kV-hoogspanningsstation of -opstijgpunt

Nieuw 380kV-hoogspanningsstation of nieuw 380kV-opstijgpunt



Bekijk in onderstaande tabel welke vergoedingspercentages van toepassing zijn bij de uitbreiding van een bestaand 380kV-hoogspanningsstation

Uitbreiding bestaand 380kV-hoogspanningsstation (Toename oppervlakte met minstens 50%)





Voorbeeld: hoe bereken ik de vergoeding voor mijn woning?

Situatie

- ~ Elia bouwt een nieuw hoogspanningsstation met een spanningsniveau van 380kV.
- ~ Uw woning bevindt zich op 30 meter van dit nieuwe hoogspanningsstation.

Proces

- ~ Als uw woning effectief binnen een **zone van 100 meter** ligt ten opzichte van de buitenste afsluiting van het nieuwe hoogspanningsstation, **neemt Elia contact met u op** tijdens de vergunningsaanvraag.
- ~ Het huis, dat 300.000 euro waard is, ligt volgens de opmetingen van de landmeter op 30 meter van het nieuwe hoogspanningsstation.
- ~ Elia stelt een **erkende schatter** aan en betaalt deze kosten. Deze schatter schat uw woning op 300.000 euro. U gaat hiermee akkoord. .
- ~ Gebaseerd op de bepalingen van Elia zal u dus een vergoeding van $300.000 \text{ euro} \times 25\% = 75.000 \text{ euro}$ ontvangen.



Verkoopmogelijkheid

Een eigenaar van een vergunde woning of bouwgrond in eerstelijnsbebouwing gelegen binnen een afstand van 100 meter tot de buitenste afsluiting (in alle richtingen) van het bovenvermelde nieuwe hoogspanningsstation of nieuw opstijgpunt kan zijn eigendom te koop aanbieden aan Elia, gedurende tot één jaar na de ingebruikname van het opstijgpunt of hoogspanningsstation.





Veelgestelde vragen

1 Wat als er schade aan mijn eigendom wordt aangebracht tijdens de werken?

Elia herstelt of vergoedt de schade die is veroorzaakt ten gevolge van haar werkzaamheden. Hierover worden voor de start van de werken ook **afspraken** gemaakt. Dit staat los van het vergoedingsbeleid in deze brochure.

2 Wanneer ontvang ik de vergoeding op mijn bankrekening?

Hou er rekening mee dat er door het **lange vergunningsproces een aanzienlijke periode** kan zijn tussen de eerste gesprekken over de vergoeding, het bekomen van de vergunning en de uiteindelijke betaling van de vergoeding.

De vergoedingen worden aan het einde van de constructiefase in uw buurt uitbetaald.

3 Moet de vergoeding vastgelegd worden bij de notaris?

Bij percelen of eigendommen die daadwerkelijk 'overspannen' worden door de luchtlijn maakt Elia gebruik van een **notariële akte**. Bij percelen die **niet onder een luchtlijn liggen** ondertekenen beide partijen een conventie. Beide vormen zijn officieel en rechtsgeldig.

4 Krijgen nieuwe eigenaars, nadat ik mijn huis verkocht heb en al een vergoeding van Elia ontvang, ook een vergoeding?

Nee, de vergoeding wordt **eenmalig uitgekeerd** door Elia aan de huidige eigenaars. Deze vergoeding dekt de eventuele lagere prijs die de nieuwe eigenaars bereid zijn te geven. De notaris neemt de bestaande overeenkomst mee in de **verkoopakte**.

5 Zijn er buiten de vergoedingen voor de waardevermindering van woningen en bouwgronden nog andere vergoedingen?

Elia vergoedt eigenaars en gebruikers van landbouwterreinen, neemt maatregelen voor de natuur en het landschap en investeert in het gemeenschapsfonds.



Heeft u nog vragen?

Neem contact op via omwonenden@elia.be of het (gratis) nummer **0800 11 089**.



Wie is Elia?

Elia beheert het Belgische hoogspanningsnet en is verantwoordelijk voor het transport van elektriciteit doorheen het hele land. Veiligheid staat hierbij voorop. Bij de ontwikkeling van het elektriciteitsnet van de toekomst staat de samenleving steeds centraal.



8.872 KM
ELEKTRICITEITS-
VERBINDINGEN



30.000 TOT
400.000 VOLT



813
HOOGSPANNINGS-
STATIONS

Meer info?



elia.be



omwonenden@elia.be



0800 11 089



Elia projects

V.U.: **Julien Madani**
Elia Transmission Belgium
Keizerslaan 20 – 1000 Brussel – België