

Woningen en bouwgronden

In deze brochure vindt u informatie over de principes die Elia hanteert bij het bepalen van de vergoeding voor eigenaars van woningen en bouwgronden in de buurt van een bestaande luchtlijn die wordt aangepast. Heeft u nog vragen of wenst u meer informatie? Aarzel niet om contact op te nemen via omwonenden@elia.be of 0800 11 089.



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

Een **aanpassing aan een bestaande luchtlijn** kan tot een nadeel leiden. Elia vergoedt het nadeel voor een eigendom indien aan **alle onderstaande voorwaarden** is voldaan:

- u bent eigenaar van een **vergunde of vergund geachte woning of bouwgrond**;
- **én** de woning ligt **binnen een afstand van 125 meter** tot de as (het midden) van de luchtlijn;
- **én** de **bestaande luchtlijn wordt aangepast** (afbraak van de bestaande luchtlijn en bouw van een forsere luchtlijn).

De vergoeding dekt het nadeel veroorzaakt door de aanwezigheid van een aangepaste bestaande luchtlijn.



Elia contacteert u tijdens de vergunningsfase indien u in aanmerking komt voor een vergoeding.

Een bestaande luchtlijn wordt aangepast als:

- De **bestaande masten worden afgebroken** en op dezelfde as **forsere masten** worden gebouwd. Zoals de afbraak van een kleinere 70kV-mast en de bouw van een grotere 150kV-mast of de afbraak van een 150kV-mast en de vervanging door een 380kV-mast.
- **Mastarmen worden toegevoegd** op een bestaande hoogspanningsmast.



Toevoeging van mastarmen

Hoe wordt de vergoeding berekend?

De vergoeding voor het nadeel voor uw woning of bouwgrond wordt als volgt berekend:

Vergoeding = 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.

Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle aangrenzende gebouwen die **gerelateerd zijn aan de woonfunctie, zoals een tuinhuis**.

Hoe verloopt de waardebepaling?

Elia stelt een **onafhankelijke en erkende* schatter of gerechtsdeskundige** aan. De schatter of deskundige 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 schatter of gerechtsdeskundige. 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 deskundige aanstellen.

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



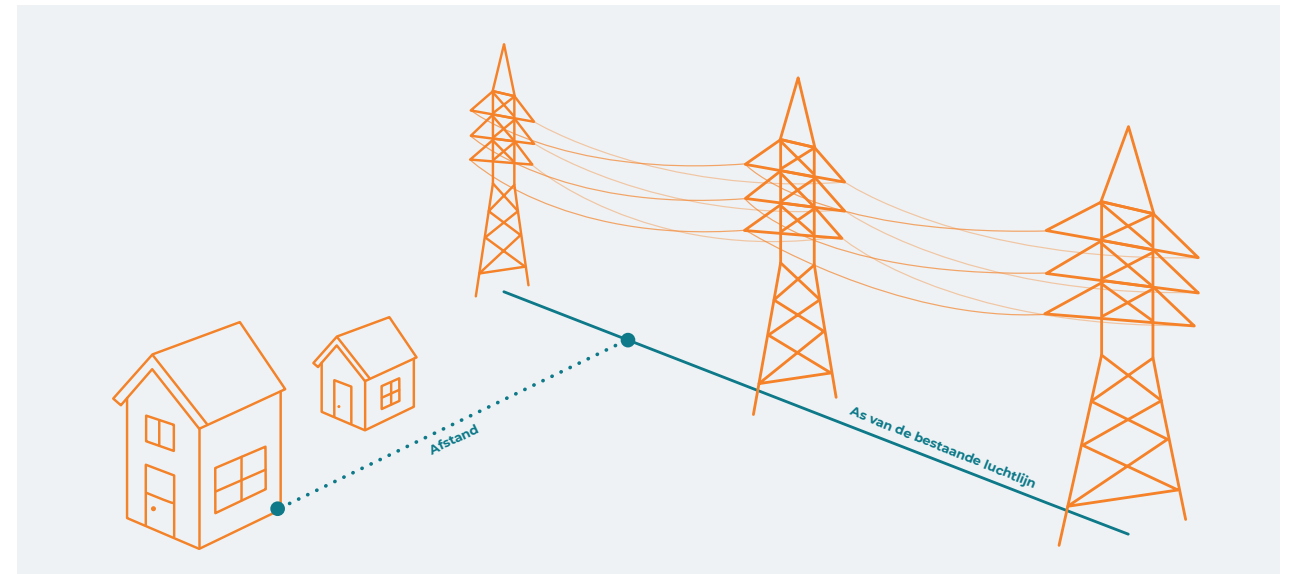
* Erkend door **VLABEL** of door de nationale beroepsverenigingen voor vastgoedexperten **KAVEX** (Kamer van Vastgoed Experts) of CIBEX (Chambre des Experts Immobilières de Belgique).

Wat is het vergoedingspercentage?

Het vergoedingspercentage brengt twee aspecten in rekening:

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

De afstand is de **kortste afstand tussen de as van de luchtlijn en de vergunde (of vergund geachte) woning**. Dit is niet de afstand tot bijgebouwen zoals een tuinhuis. 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.



Heeft u een bouwgrond?

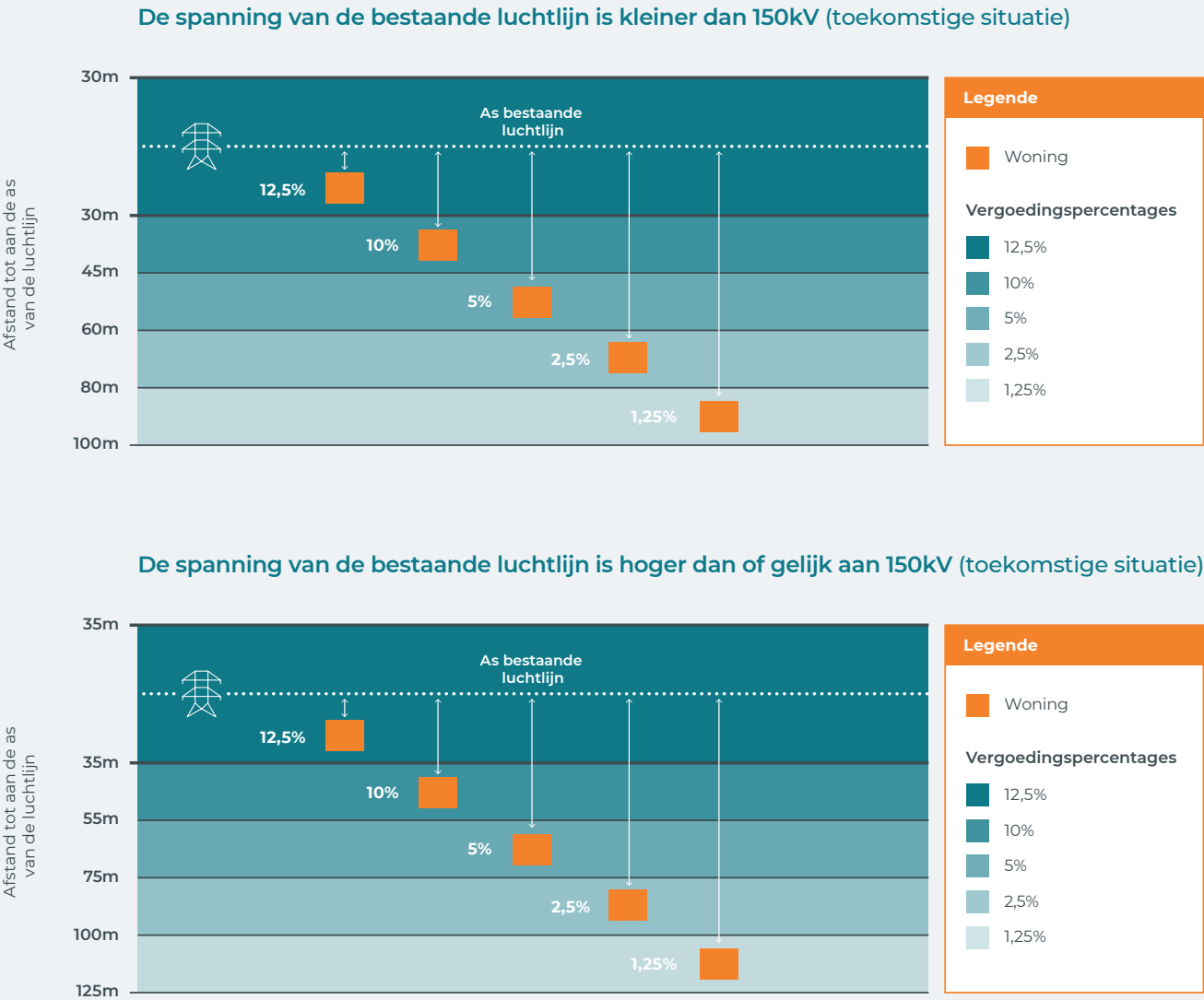
De afstand wordt bepaald op basis van een **hypothetische woning**. Dit is de woning die conform de bouwvoorschriften kan worden gebouwd.



2. Het spanningsniveau van de aangepaste luchtlijn

- Het spanningsniveau van de luchtlijn bepaalt tot op welke afstanden een vergoeding wordt toegepast. Een luchtlijn met een **hoger spanningsniveau** (hoger dan of gelijk aan 150kV) is meer aanwezig in het landschap en forser dan een luchtlijn met een lager spanningsniveau (onder de 150kV). Een luchtlijn met een hoog spanningsniveau (hoger dan of gelijk aan 150kV) heeft dan ook een **breder zone waarbinnen vergoedingen worden toegepast**.
- Elia houdt rekening met het spanningsniveau van de aangepaste luchtlijn en dus de **toekomstige situatie**.

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



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 forsere masten.

Proces

- Als uw woning **binnen een zone van 125 meter** ten opzichte van de as van de luchtlijn ligt, **neemt Elia contact met u op**.
- Elia stelt een **erkende schatter** aan en betaalt deze kosten. Deze schatter schat uw woning op 280.000 euro. U bent van oordeel dat uw huis meer waard is en brengt Elia hiervan op de hoogte. U kunt nu zelf een nieuwe erkende schatter aanstellen en deze ook zelf betalen (+/- 500 euro). Vervolgens moeten beide schatters tot een **akkoord** komen. Zij besluiten dat uw woning 300.000 euro waard is. Elia en uzelf zijn hiermee akkoord.
- Uw huis, dat 300.000 euro waard is, ligt volgens de opmetingen van de landmeter op **30 meter** van de nieuwe luchtlijn.
- Gebaseerd op de bepalingen van Elia zult u dus:
vergoeding = 300.000 euro x 12,5% = 37.500 euro ontvangen.



Veelgestelde vragen

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

Elia vergoedt altijd de schade die is veroorzaakt ten gevolge van haar werkzaamheden. Hierover worden voor de start van de werken ook **afspraken** gemaakt.

2 Wanneer ontvang ik de vergoeding op mijn bankrekening?

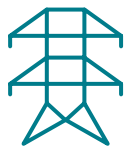
U moet er rekening mee houden dat er door het lange vergunningsproces een **aanzienlijke periode** kan zijn tussen de eerste gesprekken over de vergoeding, het bekomen van de vergunning, de bepaling van de waarde van uw eigendom, de start van de werken, de bouw van de masten en uiteindelijk de betaling van de vergoeding.

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

Nee, de vergoeding wordt **eenmalig uitgekeerd** door Elia aan de huidige eigenaars.

4 Zijn er buiten de vergoedingen voor het nadeel voor 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**.





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.



8.781 KM
ELEKTRICITEITS-
VERBINDINGEN



30.000 TOT
400.000 VOLT



11 MILJOEN
GEBRUIKERS

Meer info?

-  [elia.be](https://www.elia.be)
-  omwonenden@elia.be
-  0800 11 089
-  Elia projects

Niet op de openbare weg gooien.
V.U.: **Julien Madani - Elia Transmission Belgium**
Keizerslaan 20 – 1000 Brussel – België