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 nieuwe luchtlijn. 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 **nieuwe bovengrondse 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 **bovengrondse luchtlijn moet nog worden gebouwd.**

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

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

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. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige aanwezigheid van de luchtlijn.

Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle 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. 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 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.

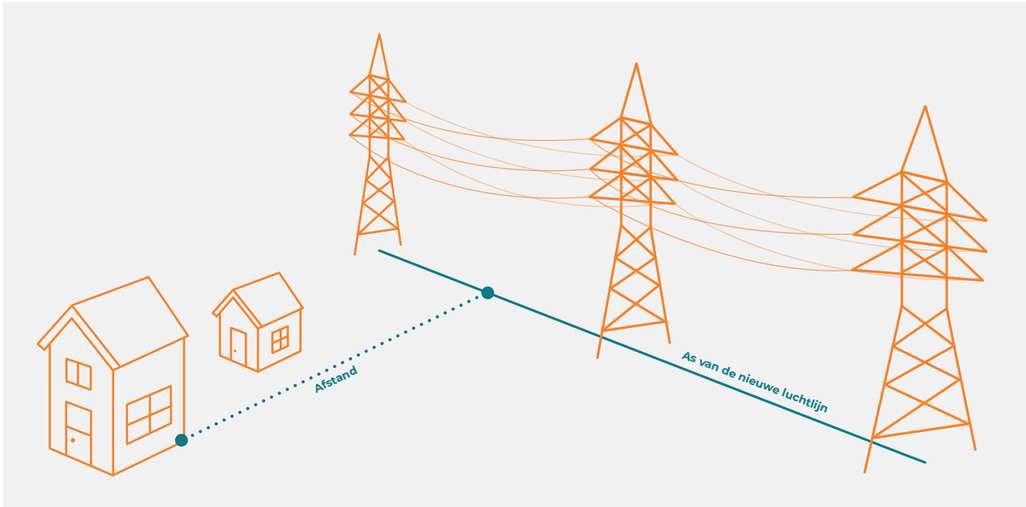
* Erkend door **VLABEL** of door de nationale beroepsverenigingen voor vastgoedexperten **KAVEX** (Kamer van Vastgoed Experten) of CIBEX (Chambre des Experts Immobiliers de Belgique).

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 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.

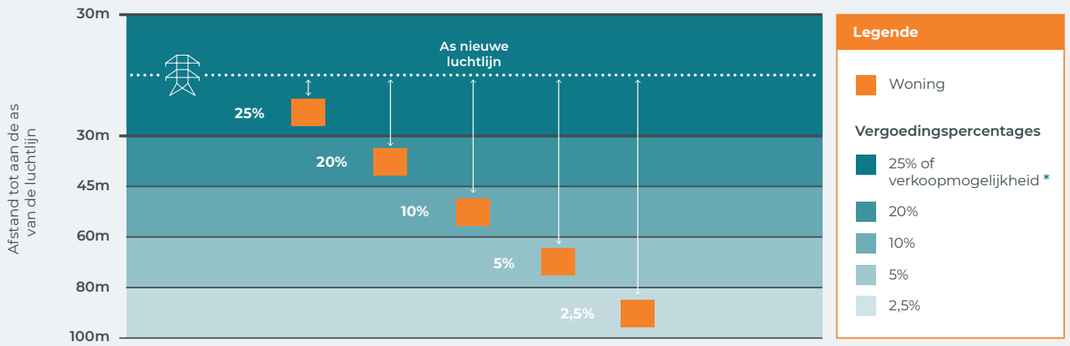
2. Het spanningsniveau van de nieuwe luchtlijn

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 **bredere zone waarbinnen vergoedingen worden toegepast**.

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

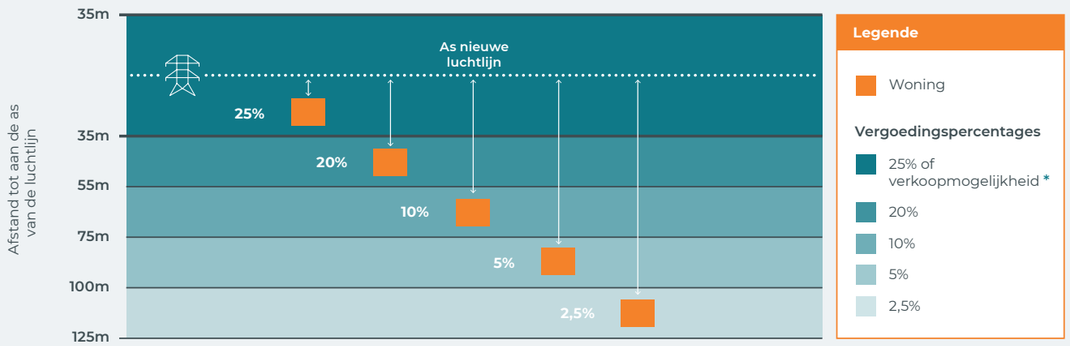
* Een bestaande luchtlijn die wordt vervangen door een luchtlijn waarvan de masten meer dan 50% hoger zijn, wordt vergoed zoals een nieuwe luchtlijn.

De spanning van de nieuwe luchtlijn is kleiner dan 150kV



* Lees op de volgende pagina meer over de verkoopmogelijkheid

De spanning van de nieuwe luchtlijn is hoger dan of gelijk aan 150kV



* Lees op de volgende pagina meer over de verkoopmogelijkheid

* Verkoopmogelijkheid

U heeft de mogelijkheid om uw eigendom (bouwgrond of woning) aan Elia te verkopen indien uw woning of bouwgrond:

- 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 uw eigendom.
- De aankoopprijs is de **geschatte waarde van uw 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 **zelf opnieuw in de markt** zetten.

Indien u, nadat u al een vergoeding voor het nadeel van uw eigendom van Elia ontving, alsnog beslist om uw 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 schat dat uw woning een marktwaarde van 300.000 euro heeft.

Proces

- Als uw woning binnen een **zone van 125 meter** ten opzichte van de as van de nieuwe luchtlijn ligt, **neemt Elia contact met u op** tijdens de vergunningsaanvraag.
- Elia stelt een **erkende schatter** aan en betaalt de kosten van zijn/haar prestaties. Deze schatter schat uw woning op 250.000 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 hem/haar ook zelf betalen (+/- 500 euro). Vervolgens moeten beide schatters tot een akkoord komen. Zij besluiten dat uw woning 275.000 euro waard is. Elia en uzelf zijn hiermee akkoord.
- Uw huis, dat 275.000 euro waard is, ligt volgens de opmetingen van de landmeter op **25 meter** van de nieuwe luchtlijn. U heeft dus recht op een **verkoopmogelijkheid**.
- 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 wilt dus een **vergoeding**.
- Gebaseerd op de bepalingen van Elia zult u dus:
  vergoeding = 275.000 euro x 25% = 68.750 euro ontvangen.
- Indien u, na uitkering van deze vergoeding, alsnog beslist om uw huis aan Elia 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.

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**.

december 2020

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

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