

In het belang van de samenleving

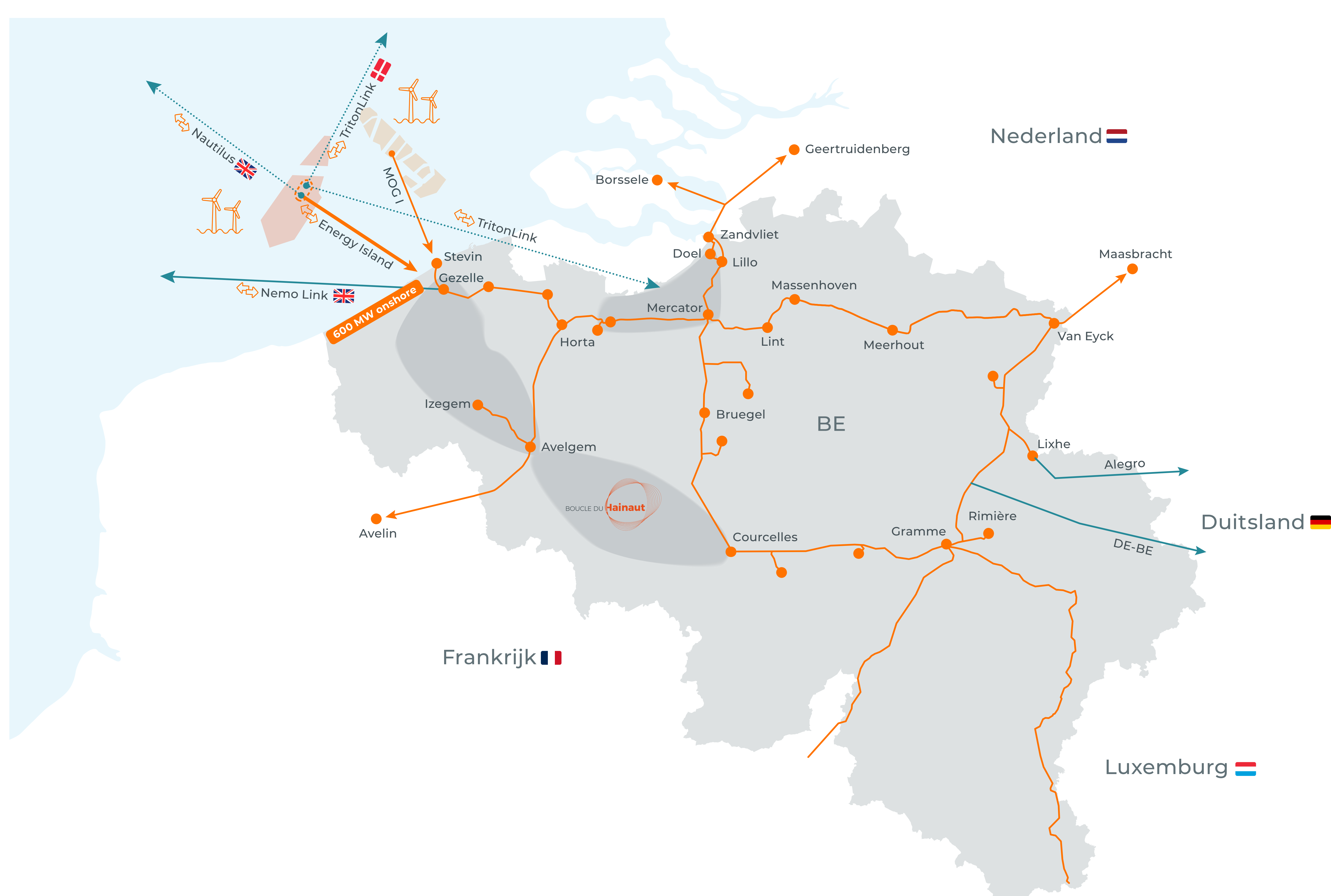
Om de energietransitie mogelijk te maken is een verdere uitbouw van het elektriciteitsnet noodzakelijk.

Dat is nodig:

- Om nieuwe energiebronnen zoals **off- en onshore hernieuwbare energie** op het net aan te sluiten.
- Om grotere en **meer internationale stromen** van hernieuwbare energie te transporten.

Dit geeft de maatschappij **toegang tot duurzame en betaalbare energie**, onafhankelijk van waar die wordt geproduceerd.

Zo komen we tegemoet aan een **stijgende vraag naar elektriciteit** (+50% tegen 2032).

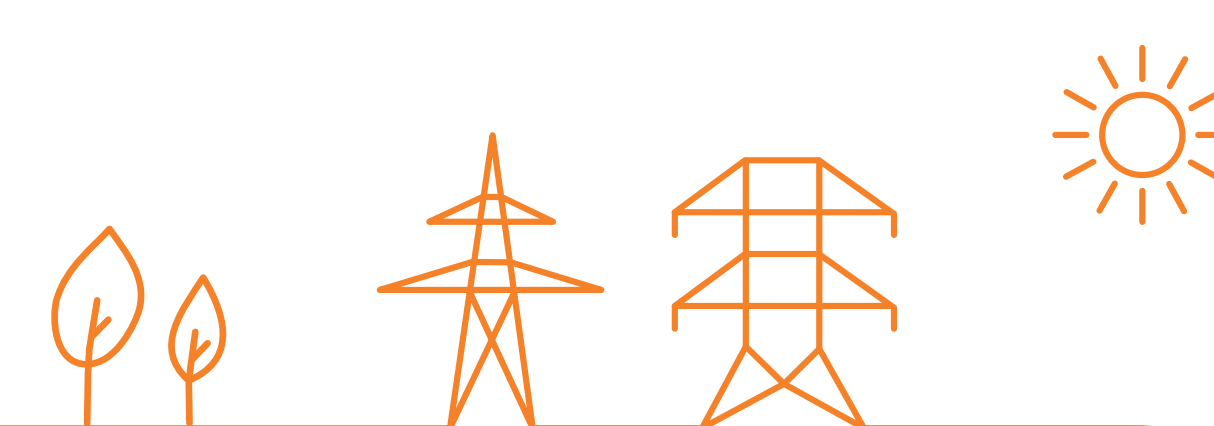


elia.be

[@ omwonenden@elia.be](mailto:omwonenden@elia.be)

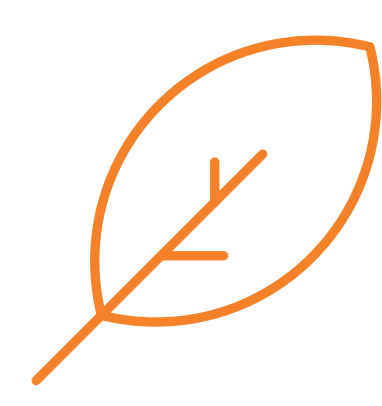
[0800 11 089](tel:080011089)

[Elia projects](#)



Beleid voor maatschappelijk verantwoorde projectontwikkeling

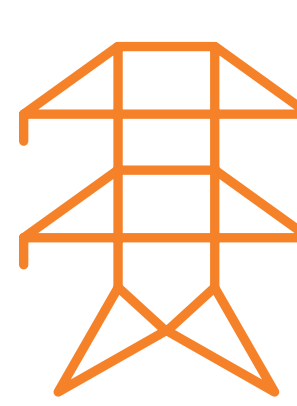
1 Vermijden



Beschermde zones vermijden



Woonzones vermijden



Versterking lijnen of hergebruik masten

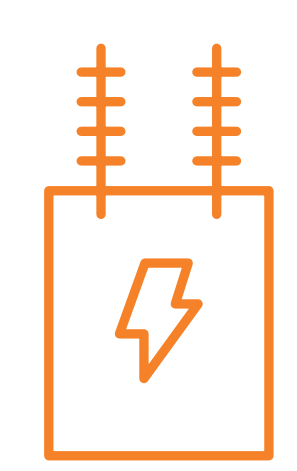
2 Beperken en herstellen



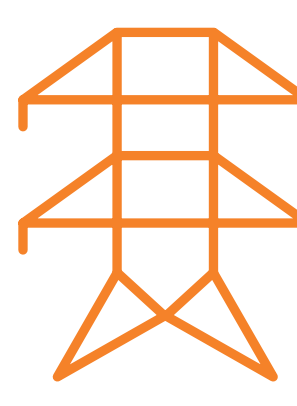
Landschappelijke inpassing



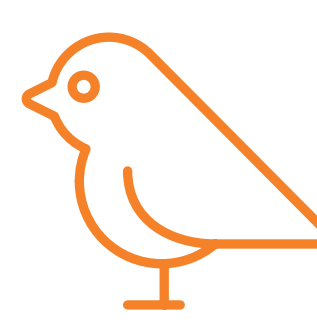
Bundeling met bestaande infrastructuur



Architecturale inpassing hoogspanningsstations



Masttype



Vogelbehekening



Natuurmaatregelen

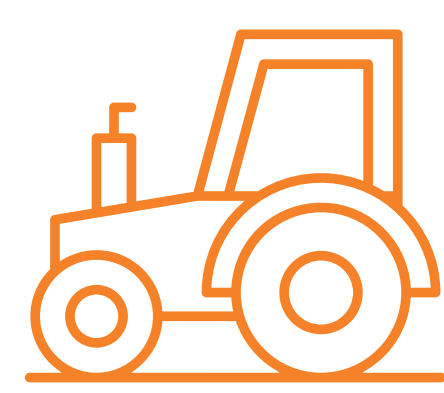
3 Compenseren



Maatschappelijke projecten



Vergoedingen voor bewoners



Vergoedingen voor bedrijven en landbouwbedrijven



Compensatiebeleid

Zoals alle infrastructuurprojecten leiden ook de projecten van Elia, beheerder van het transmissienet in België, tot ongewenste nadelen voor omwonenden en andere betrokkenen.

Het compensatiebeleid hanteert de volgende principes:

- **Transparantie:** Duidelijke en beschikbare voorwaarden
- **Geen discriminatie:** Voor iedereen geldig en uniform toegepast
- **Proportioneel:** In verhouding tot de visuele impact of werkelijk nadeel verbonden aan infrastructuur
- **Proactief:** Elia neemt zelf het initiatief om alle personen die in aanmerking komen, 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.

Dit compensatiebeleid wordt toegepast op vier domeinen:

- Omwonenden
- Bedrijven en landbouwbedrijven
- Landschapsintegratie
- Gemeenschapsfonds

Heeft u nog vragen?

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

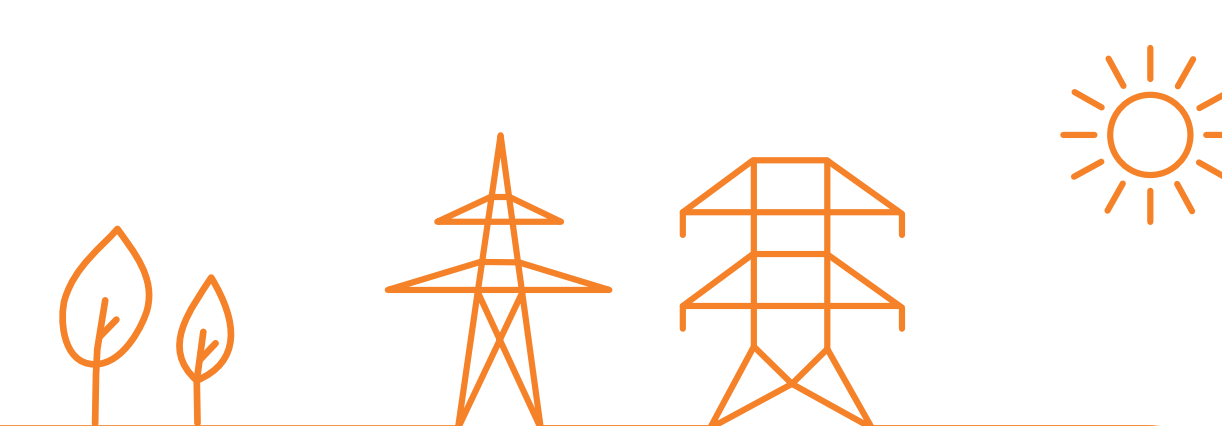


 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)



Omwonenden Vergoeding

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 impact. Elia dekt het nadeel voor de eigendom door een vergoeding uit te keren.

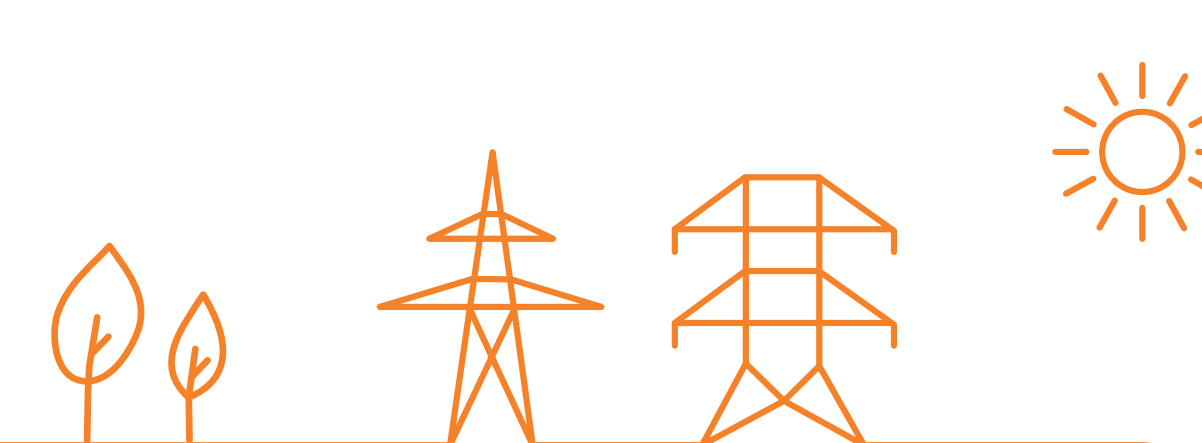
Deze vergoeding dekt de volledige minwaarde en wordt berekend in functie van:

- De afstand van de woning of bouwgrond tot de luchtlijn;
- Het spanningsniveau van de luchtlijn;
- Het type project: upgrade van een bestaande luchtlijn of nieuwe luchtlijn;
- En de waarde van de eigendom, bepaald door een erkende schatter.

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

Vergoeding = waarde van het onroerend goed x vergoedingspercentage

Het vergoedingspercentage neemt af naarmate de afstand van de woning of bouwgrond ten opzichte van de luchtlijn groter wordt.



 elia.be

 omwonenden@elia.be

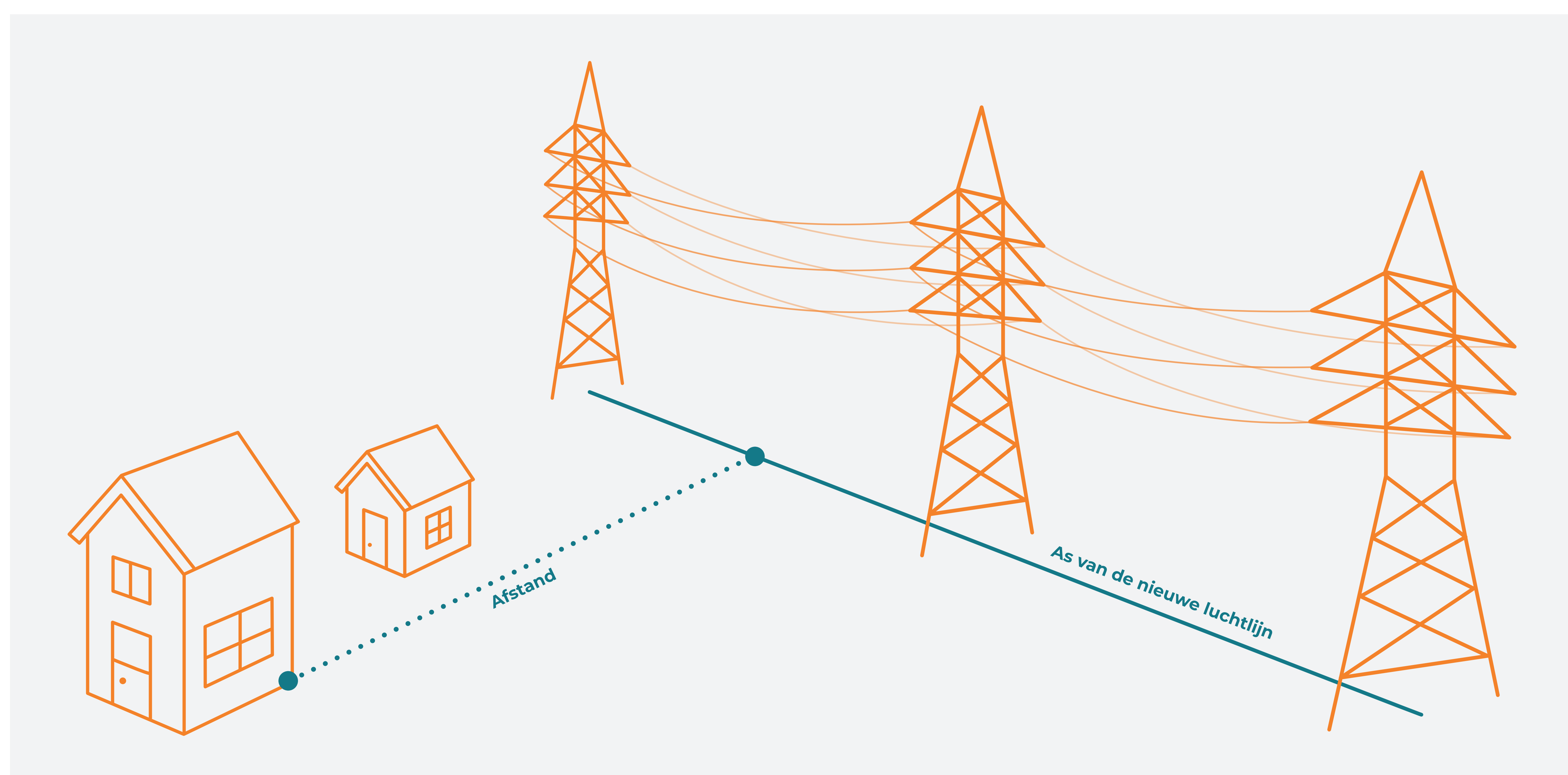
 0800 11 089

 [Elia projects](#)

Omwonenden Vergoeding

Afstand

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.



Concreet zijn de toegepaste vergoedingspercentages voor een nieuwe 380kV-luchtlijn of een upgrade van een bestaande luchtlijn naar 380kV de onderstaande:

Vergoedingspercentages

nieuwe luchtlijn		upgrade van een bestaande luchtlijn (met hoogstens 2 spanningsniveaus)	
afstand	vergoeding	afstand	vergoeding
0m - 35m	25%	0m - 35m	12,50%
35m - 55m	20%	35m - 55m	10%
55m - 125m	10%	55m - 125m	5%
125m - 200m	2,5%		

Omwonenden Vergoeding

Voorbeeld: hoe bereken ik de vergoeding voor mijn woning?

Situatie

- Elia bouwt een **nieuwe luchtlijn** met een spanningsniveau van 380kV.
- Als de woning binnen een **zone van 200 meter** ligt ten opzichte van de as van de nieuwe luchtlijn, 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 de woning op € 300.000.
- Het huis, dat € 300.000 waard is, ligt volgens de opmerkingen van de landmeter op 30 meter van de nieuwe luchtlijn.
- Gebaseerd op de bepalingen van Elia zal u dus een vergoeding van **€ 300.000 x 25% = € 75.000** ontvangen.

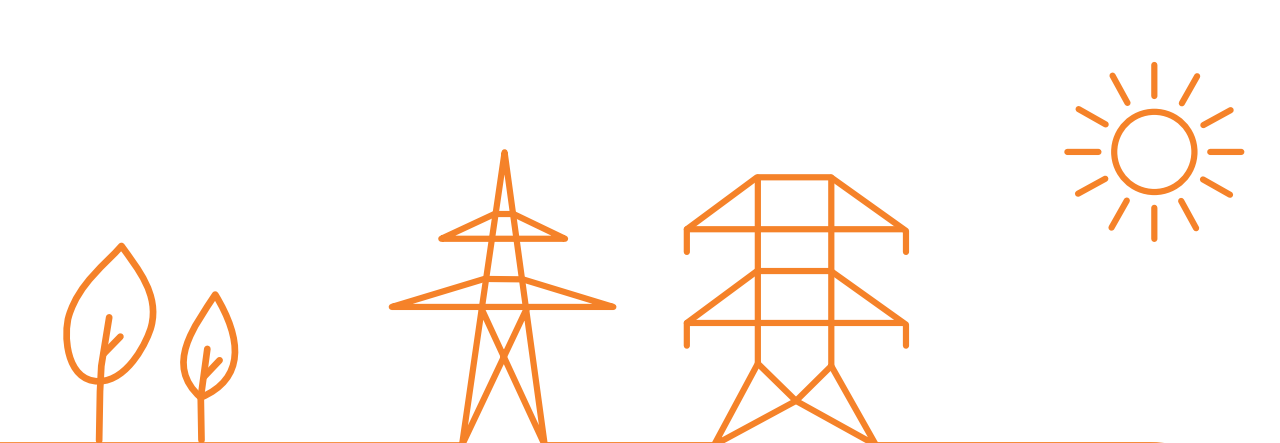


 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)



Omwonenden

De waardebeoordeling van het onroerend goed

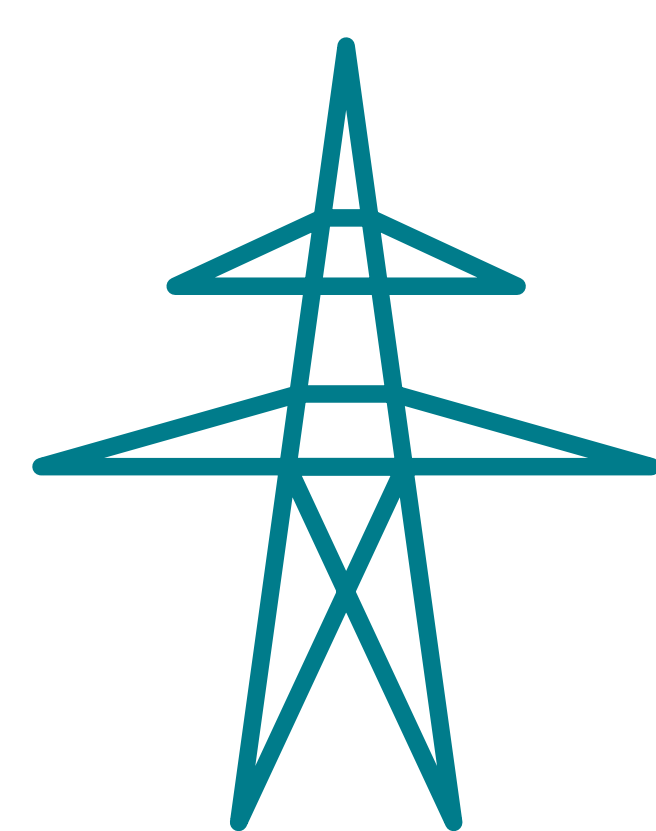
De waardebeoordeling gebeurt op basis van de actuele situatie en alleen vergunde of vergund geachte bestaande constructies worden in rekening gebracht. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige aanwezigheid van de luchtlijn.

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

Hoe verloopt de waardebeoordeling?

- 1** Elia stelt een **onafhankelijke en erkende schatter**¹ of gerechtsdeskundige aan. De schatter of deskundige bepaalt de waarde van het onroerend goed. Elia betaalt de kosten van deze waardebeoordeling.
- 2** Bent u **niet akkoord** met deze eerste waardebeoordeling? Dan kan u op eigen kosten een tweede schatting laten uitvoeren door een erkende schatter of gerechtsdeskundige.
- 3** Vervolgens trachten de twee deskundigen (één aangesteld door Elia en één door u aangesteld) een akkoord te bereiken.
- 4** 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 waardebeoordeling**. Elia neemt de helft van de kosten voor deze deskundige op zich. De andere helft betaalt u zelf.

¹Erkend door VLABEL of door de nationale beroepsverenigingen voor vastgoedexperten KAVEX (Kamer van Vastgoed Experts) of CIBEX (Chambre des Experts Immobilières de Belgique).



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

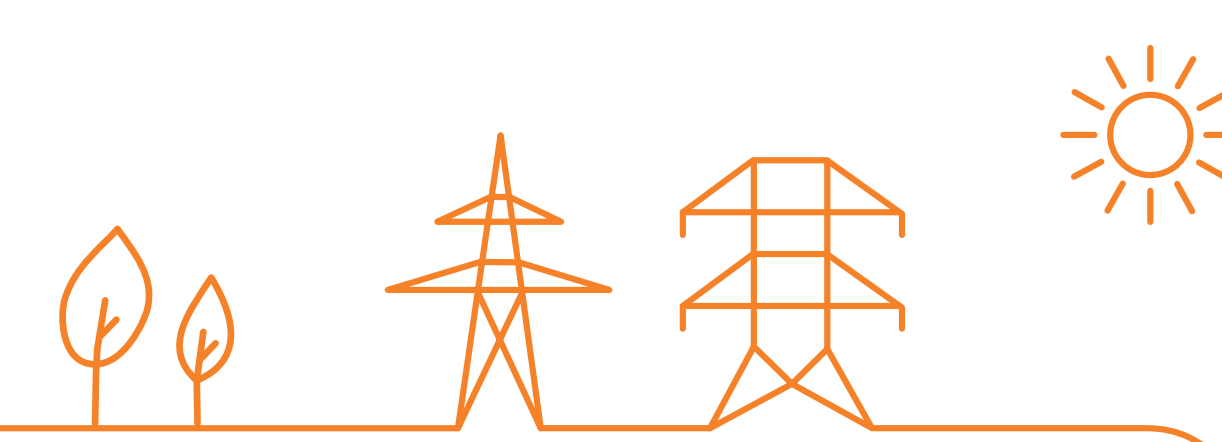


 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)



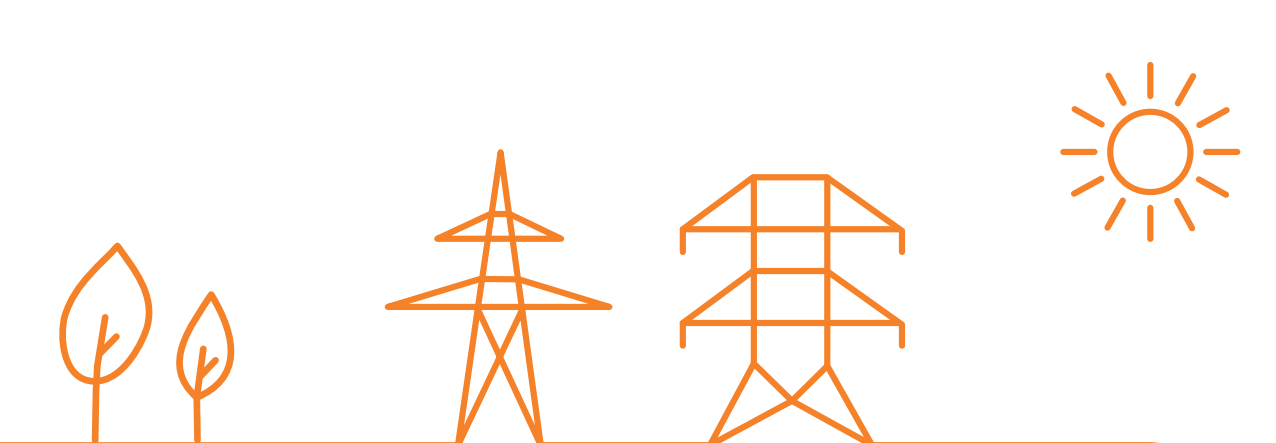
Omwonenden Verkoopmogelijkheid

Eigenaars van woningen en bouwgronden hebben de mogelijkheid om hun eigendom aan Elia te verkopen als de woning of bouwgrond binnen een bepaalde afstand (100 meter) tot aan de as van een nieuwe bovengrondse 380kV-luchtlijn ligt. De waarde van het eigendom wordt bepaald op dezelfde manier als de waardebeoordeling voor een vergoeding.

De principes die Elia hierbij hanteert zijn de volgende:

- 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 het nadeel 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.



 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)

Bedrijven en landbouwbedrijven

Verwerving van terreinen

Een deelterrein dat nodig is voor de inplanting van infrastructuur wordt aangekocht door Elia, aan de marktwaarde. Mocht het bedrijf niet willen overgaan tot een verkoop, kan er ook een recht van opstal of erfdienstbaarheid worden afgesproken.

Vergoeding

Voor bedrijven en landbouwbedrijven voorziet het compensatiebeleid de volgende regelingen:

- Een vergoeding wordt voorzien om **tegemoet te komen aan eventuele nadelige gevolgen** voor commerciële activiteiten voor alle bedrijven binnen een afstand van 100 meter tot aan de as van een nieuwe bovengrondse 380kV-luchtlijn. Deze vergoeding is **steeds afhankelijk van de situatie van elk bedrijf** en wordt bepaald aan de hand van een expertiseverslag van de mogelijke impact van de nieuwe bovengrondse luchtlijn op de inkomsten van, of hinder voor het betrokken bedrijf. Hiervoor wordt een **erkend schatter** aangesteld. De volledige impact, volgens expertise, wordt gedekt.
- In geval van een overspanning door een nieuwe bovengrondse 380kV-luchtlijn wordt er bijkomend rekening gehouden met **bependingen voor de uitbreiding** of uitbating van de bedrijfssite.
- Specifiek voor **landbouw werd een protocolovereenkomst met landbouworganisaties** opgemaakt. Dit dekt bv. schade- en herstelvergoedingen bij landbouwgronden.
- De vergoedingen voor landbouw- of bedrijfswoningen **gebeuren volgens dezelfde principes als de vergoedingen voor residentiële woningen**, zowel wat betreft de afstand, als de percentages en waardebepaling.

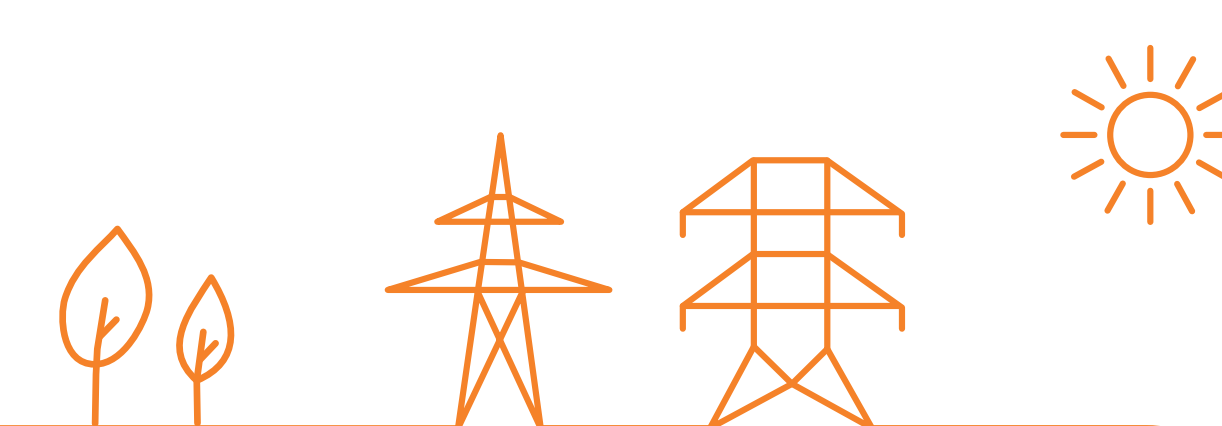


 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)



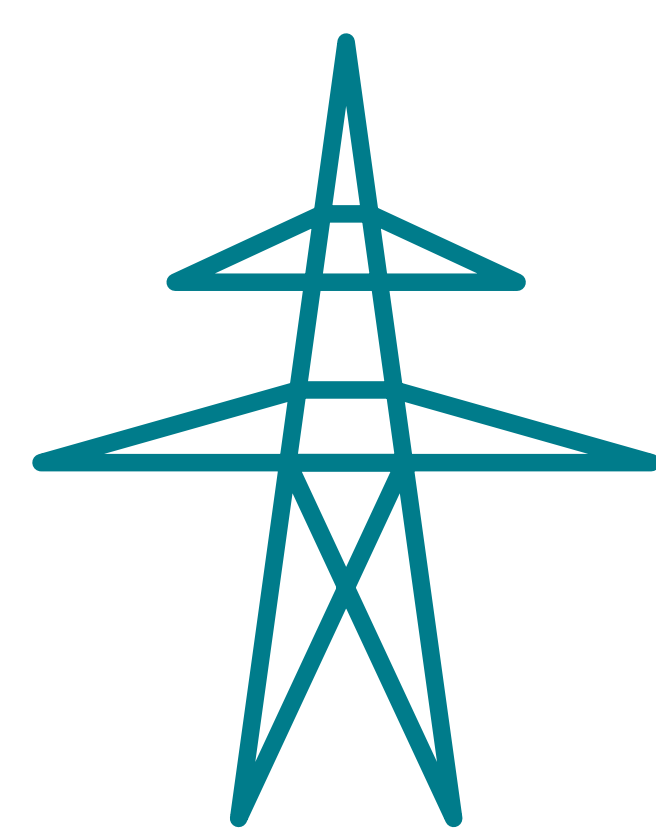
Bedrijven en landbouwbedrijven

Verkoopmogelijkheid

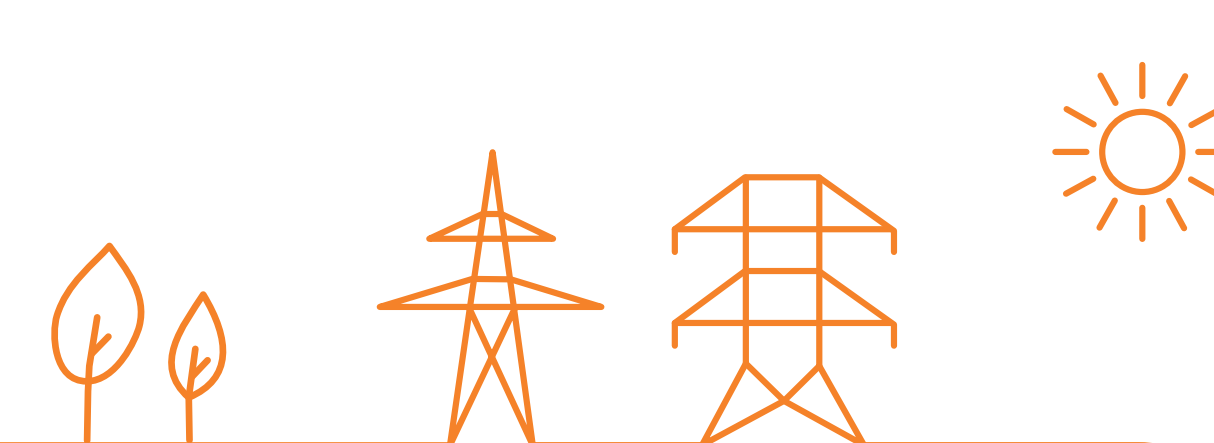
Bedrijven en landbouwbedrijven **bij een nieuwe bovengrondse 380kV-luchtlijn** krijgen de mogelijkheid om **de (landbouw) bedrijfsgebouwen** te verkopen aan Elia, indien gelijktijdig aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De commerciële impact op de bedrijfsactiviteiten of beperkingen voor de uitbreiding of uitbating van een site bij een overspanning zoals bepaald in het expertiseverslag is dermate groot dat de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten niet mogelijk is;
- De bestaande (landbouw)bedrijfsgebouwen bevinden zich op maximaal 100 meter tot de as (het midden) van de nieuwe bovengrondse hoogspanningslijn. De gebruikte afstand is de kortste afstand tussen de as van de luchtlijn en de vergunde (of bestaand vergund geachte) (landbouw)bedrijfsgebouwen. Elia laat deze afstand bepalen door een landmeter.

De verkoopmogelijkheid voor **een landbouw- of bedrijfswoning** wordt aangeboden indien er aan de voorwaarden voor de verkoopmogelijkheid van het (landbouw)bedrijf wordt voldaan.



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



 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)

Landschapsintegratie

Om de **visuele impact op de omgeving te beperken, neemt Elia maatregelen in het omliggende landschap**. Deze maatregelen zijn vaak groenschermen, bomenrijen of houtkanten.

Voor de inpassing van luchtlijnen in het landschap stelt Elia een **landschapsexpert** aan en in samenspraak met de lokale stakeholders wordt bepaald welke maatregelen er genomen worden. Elia voorziet daarvoor fondsen.



Voor het uitvoeren van de maatregelen voor de landschapsintegratie wordt door Elia een budget voorzien.

- € 62.100 per kilometer voor een **nieuwe bovengrondse 380kV-luchtlijn**;
- € 25.000 per kilometer voor een **upgrade van een bestaande luchtlijn naar 380kV**;

In overleg met de lokale overheden wordt bepaald welke acties uit het rapport van de landschapsexpert als mogelijkheid aangeboden worden aan de omgeving.

De organisatie en realisatie van de landschapsintegratie wordt, indien mogelijk, uitgevoerd door het lokale Regionale Landschap.



 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)



Gemeenschapsfonds

Het gemeenschapsfonds staat ter beschikking van de **lokale gemeenschap** die een **impact ondervindt** van infrastructuurwerken van Elia. Elia draagt **financieel** bij aan dit fonds en helpt op die manier de **leefomgeving** van de inwoners te verbeteren.

Voor het gemeenschapsfonds wordt door Elia per gemeente en per kilometer een budget voorzien dat initiatieven ondersteunt die de lokale gemeenschap ten goede komen.

- € 375.000 per kilometer **nieuwe bovengrondse 380kV-luchtlijn**;
- € 150.000 per kilometer voor een **upgrade van een bestaande luchtlijn naar 380kV**.

Het gemeenschapsfonds wordt beheerd door **Be Planet**. Door middel van een projectoproep kunnen overheden en burgerorganisaties projectvoorstellen indienen.

De focus ligt op projecten die de **ecologische** en **energie-transitie** bevorderen en de **leefomgeving op een duurzame manier verbeteren**.

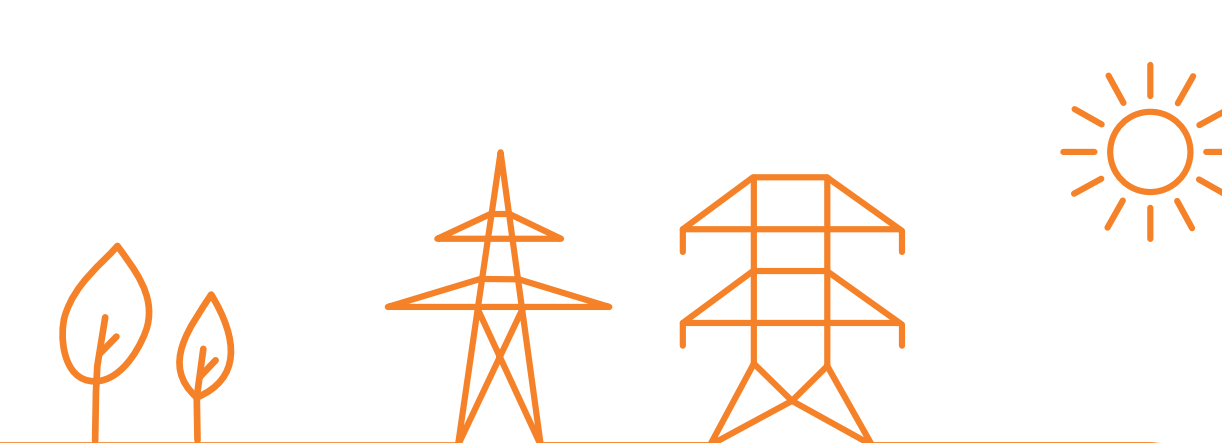


 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)

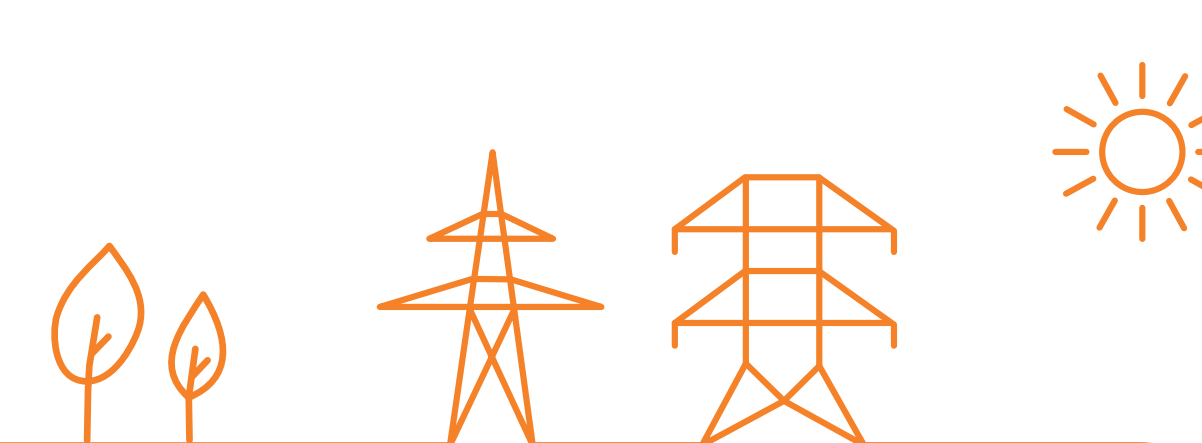


Landbouwprotocol Elia

Protocolovereenkomst landbouworganisaties

Elia beperkt de impact op landbouwgronden steeds zo veel mogelijk. Maar schade is nooit volledig te vermijden. Om dit correct te vergoeden, werden de aanpak en bedragen voor vergoedingen in een **protocolovereenkomst** vastgelegd met de landbouworganisaties.

Van dit protocol is sinds augustus 2023 een nieuwe versie beschikbaar. Het protocol biedt alle partijen een uniform en transparant afsprakenkader voor werken in een landbouwzone. De afspraken en vergoedingen hangen af van de werken die Elia uitvoert.



 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](https://www.facebook.com/Elia.projects)

Landbouwprotocol Elia

De krijtlijnen

- 1** Wanneer er een mogelijke impact op uw landbouwgrond zal zijn, maakt een medewerker van Elia een afspraak met u. Er wordt een **plaatsbeschrijving** opgesteld.
- 2** Elia **herstelt of vergoedt** alle schade, conform de plaatsbeschrijving.
- 3** Bij uitgravingen worden de **verschillende grondlagen** apart gestockeerd en teruggeplaatst.
- 4** Elia neemt de nodige maatregelen om **bodemverdichting** te beperken.
- 5** Bestaande **draineringen** worden op basis van de input van de gebruiker in kaart gebracht en hersteld of vervangen.
- 6** Elia maakt na afloop van de werken een **schadeverslag** op.
- 7** Elia geeft landbouwers **10 jaar garantie** voor schade aan drainage, **3 jaar garantie** voor schade aan landbouwmachines en **2 jaar garantie** voor schade aan dieren.
- 8** Het project wordt steeds begeleid door **landbouwexperten**.
- 9** Tijdens de werken blijft de **toegang** tot de woning of het erf verzekerd.

De betrokken landbouwfederaties zijn de **Boerenbond**, het **Algemeen Boerensyndicaat**, la Fédération Wallonne de l'Agriculture, Fugea (Fédération Unie de Groupement d'Éleveurs et d'Agriculteurs), FJA (Fédérations des jeunes agriculteurs), **UAW (Union des Agricultrices Wallonnes) en UNAB (Union Nationale des Agrobiologistes belges)**.

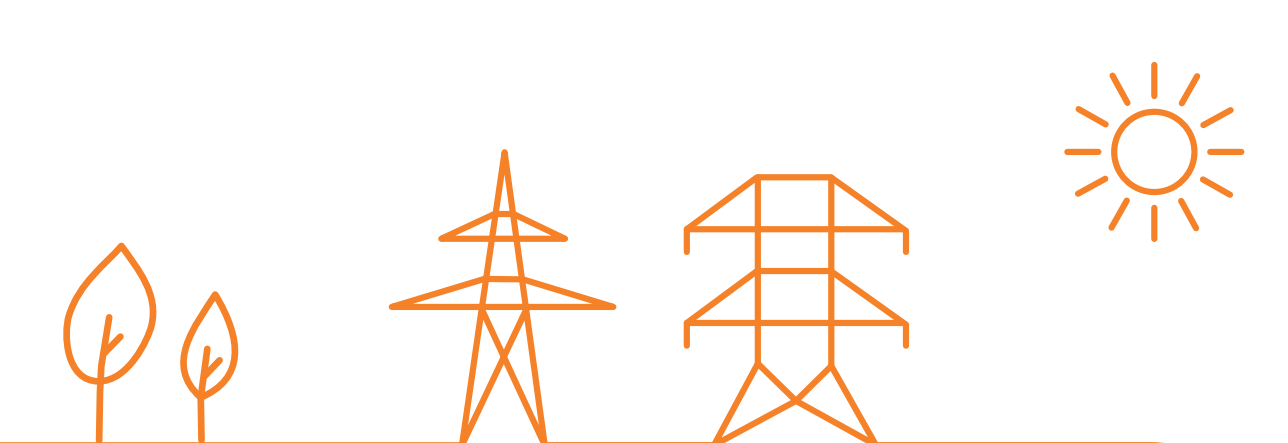


 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)



Vergoedingsprincipes landbouw

In het landbouwprotocol legde Elia een aantal vergoedingsprincipes vast. Op deze manier komen we tot een uniform vergoedingsbeleid.

Vergoedingen voor bovengrondse infrastructuur

- Volgende principes worden toegepast **voor alle bovengrondse structuur die het normale landbouwgebruik onmogelijk maakt of hindert**. Het betreft de inplanting van een mast, een inspectieput, een grenspaal of een baken op landbouwgrond.
- Voor de aankoop van de **landbouwgrond** zullen Elia en de eigenaar een koop-verkoopovereenkomst afsluiten.
- De door Elia verschuldigde prijs is tweemaal **de grondwaarde genomen van landbouwgronden**, zoals opgenomen in de notarisbarometer.
- Voor bovengrondse infrastructuur ontvangt de **huidige gebruiker** een **vergoeding voor het inkomstenverlies**. Deze vergoeding is aanvullend aan de vergoeding voor de directe schade ten gevolge van de infrastructuurwerken zelf.

Vergoedingen voor ondergrondse infrastructuur

- Er wordt een erfdienstbaarheid afgesloten tussen Elia en de eigenaar. De door Elia verschuldigde vergoeding is **de helft van de grondwaarde** voor landbouwgrond, zoals opgenomen in de notarisbarometer.



 elia.be

 omwonenden@elia.be

 0800 11 089

 [Elia projects](#)

