



The wind of change... to knowledge



Een grote windturbine op uw erf? Uw vragen over windenergie: een antwoord!

Met medewerking van:



Agentschap
Ondernemen



Power-Link
RENEWABLE ENERGY PLATFORM

november – 2010

Inhoud

<u>1</u>	<u>Doelstelling van deze publicatie.....</u>	<u>3</u>
1.1	Situatieschets	3
1.2	Doelgroep	3
<u>2</u>	<u>Wat is windenergie?.....</u>	<u>4</u>
2.1	Windpotentieel in Vlaanderen	4
2.2	Definitie grote turbines en wetgevend kader in notendop	4
2.3	Technische aspecten van windturbines	6
2.4	Uitbating van grote turbines in windparken	11
<u>3</u>	<u>Windturbine contracten</u>	<u>16</u>
3.1	Wat is een recht van opstal?	16
3.2	Burgerrechtelijke aspecten en aandachtspunten	16
3.3	Belang van notariële akte en contractregistratie	20
3.4	Bankwaarborg voor afbraak	24
3.5	Range van vergoedingen.....	24
3.6	Looptijd.....	25
3.7	Hoe een contract beëindigen?	26
3.8	Kritische succesfactoren	27
<u>4</u>	<u>Fiscale aandachtspunten</u>	<u>30</u>
4.1	Eigenaar en verpachter van landbouwgrond	30
4.2	Eigenaar –gebruiker en landbouwer -pachter	31
<u>5</u>	<u>Nuttige tips en weetjes</u>	<u>32</u>
<u>6</u>	<u>Nuttige links.....</u>	<u>33</u>
<u>7</u>	<u>Met medewerking van</u>	<u>34</u>
<u>8</u>	<u>Nawoord.....</u>	<u>37</u>

1 Doelstelling van deze publicatie

1.1 Situatieschets

Binnen en buiten de zoekzones aangeduid door de provincies en het Windplan Vlaanderen voor windturbineparken komen projectontwikkelaars regelmatig over de vloer bij landbouwers om opstalcontracten af te sluiten. Door het ondertekenen van een contract van recht van opstal geeft de landbouwer de toestemming aan de projectontwikkelaar om een windturbine op zijn gronden op te richten. De landbouwer krijgt hiervoor een jaarlijkse vergoeding.

Zowel bij het POVLT (afdeling energie, www.enerpedia.be) als bij Boerenbond (Innovatiesteunpunt voor Land- en Tuinbouw, www.innovatiesteunpunt.be) kloppen landbouwers aan om advies in te winnen over de contracten van de projectontwikkelaars. Technische vragen over de turbines zelf komen ook aan bod. Er worden heel wat vragen gesteld rond de fiscale gevolgen van deze jaarlijkse inkomsten uit het opstalrecht. De projectontwikkelaars hebben hieromtrent ook al vragen gesteld.

Door de veelheid aan mogelijke opstalcontracten en onduidelijkheid over de fiscale gevolgen hiervan is er nood aan objectieve informatie zodat de landbouwer met kennis van zaken dergelijk contract kan ondertekenen. De projectontwikkelaar zelf kan dan ook de contracten beter duiden.

Om op bovenstaande vragen een objectief antwoord te formuleren, is expertise op verschillende domeinen vereist. Daarom vonden POVLT en Boerenbond (Innovatiesteunpunt voor Land- en Tuinbouw) het zeer zinvol om een expertgroep te initiëren en hieromtrent een objectieve publicatie uit te brengen.

In deze publicatie wordt basisinformatie gegeven die later door de expertgroep nog dieper kan uitgewerkt worden. Het is dus een geheel die verder organisch zal groeien volgens de vragen en noden die voortvloeien uit de praktijk.

1.2 Doelgroep

Iedereen die in contact komt met rechten van opstal voor grote windturbines, zowel de landbouwer als de projectontwikkelaar, wensen wij met deze publicatie objectief te informeren.

2 Wat is windenergie?

2.1 Windpotentieel in Vlaanderen

Vlaanderen is een goed windgebied. Daarom vormt windenergie een belangrijk aandeel van de hernieuwbare energiebronnen in Vlaanderen. Er zijn al meer dan 150 windturbines. Samen produceren de windturbines op land ongeveer 387 GWh of 387.000.000 kWh (VREG, 2009). De meeste windturbines staan opgesteld langs bestaande lijninfrastructuren zoals waterwegen, autosnelwegen, dijken,...

De hoeveelheid elektriciteit die een windturbine opwekt, is sterk afhankelijk van de locatie: in het binnenland is de productie lager dan aan de kust, waar een turbine dan weer minder produceert dan op zee (offshore). We halen ongeveer 3000 vollasturen op zee en ongeveer 1500 vollasturen in Limburg. In dat opzicht is het potentieel voor België beperkt in vergelijking met landen met een lange kustlijn.

Windenergie op zee is een federale materie. De mogelijkheden voor Vlaanderen situeren zich dus langs de kustlijn (korte kustlijn en redelijk volgebouwd). Verdere mogelijkheden voor windenergie in Vlaanderen situeren zich in het binnenland.

Windenergie kan een belangrijke bijdrage leveren aan onze energievoorziening en heeft tevens als voordeel dat de energie decentraal geproduceerd wordt waardoor minder hoogspanningslijnen nodig zijn. Productie van hernieuwbare energie is internationaal een belangrijke economische activiteit geworden en impliceert zo een verhoging van de (lokale) werkgelegenheid.

De voordelen van windenergie zijn duidelijk. Het belangrijkste voordeel is dat de energiebron, namelijk de wind, onuitputtelijk en gratis is. Daarenboven is het omzetten van wind naar elektriciteit vrij van enige reststof. Er komen geen uitlaatgassen noch afvalstoffen vrij. Windenergie, is net als andere duurzame energiebronnen, CO₂-vrij.

2.2 Definitie grote turbines en wetgevend kader in notendop

De omzendbrief 'Beoordelingskader voor de inplanting van kleine en middelgrote windturbines' (LNE/2009/01- RO/2009/01). begrenst duidelijk de verschillende types windturbines: kleine, middelgrote en grote windturbines.

Kleine windturbines hebben een ashoogte tot en met 15m. Een middelgrote windturbine (MWT) heeft een ashoogte > 15 m en een vermogen van maximaal 300 kW. Grote windturbines hebben een vermogen > 300kW. Deze publicatie richt zich op de grote windturbines.

Tabel 1: Categorisering windturbines

Omzendbrief	Klein	Middelgroot	Groot
Ashoogte (m)	15	> 15	
Vermogen (kW)		≤ 300	> 300

Grote windturbines moeten geclusterd worden ingeplant. Solitaire inplantingen zijn niet toegelaten (Afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines, omzendbrief EME/2006/01-RO/2006/02). Om grote windturbines te mogen plaatsen, hebt u verschillende vergunningen nodig:

- 1) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Vlaams gewest indien op het net aangesloten
- 2) milieuvergunning afgeleverd door de provincie
- 3) lokalisatienota met beschrijving van de afwegingselementen voor locatiekeuze
- 4) milieueffectrapportage (MER): voor 20 windturbines of meer of voor 4 windturbines of meer die een aanzienlijke invloed hebben of kunnen hebben op een bijzonder beschermd gebied.

Zonder deze vergunningen kunnen geen windturbines worden geplaatst, ook al is een recht van opstal met de grondeigenaar ondertekend.

2.3 Technische aspecten van windturbines

2.3.1 Algemeen

Windturbines bestaan in alle vormen en gewichten. Er bestaan machines met horizontale of verticale assen, met één, twee, drie of zelfs tientallen wieken en rotors die zowel in de wind gedraaid worden als met de wind mee draaien.



Figuur 1: Amerikaans prototype van een eenbladige turbine (1979)



Figuur 2: 's werelds grootste windturbine met verticale as (Foto: Guillaume Paumier)

Wat grootschalige windturbines betreft, is er echter één bepaald type dominant geworden: de driebladige windturbine met horizontale as.



Figuur 3: 3-bladige windturbine met horizontale as

Bij deze turbine is de as horizontaal bovenop de mast bevestigd, de wieken zijn op hun beurt verticaal aan de as bevestigd. Het rotoroppervlak moet loodrecht in de windrichting gebracht worden (kruien) om een maximale efficiëntie te verkrijgen. Bij de grote turbines wordt hiervoor een kruimotor in de gondel geplaatst i.p.v. een windvaan bij KWT.

Het grote voordeel van deze horizontale as turbines is de hoge efficiëntie tegenover andere types turbines. De rotor draait aan een relatief constante snelheid (± 15 toeren/min) en de geluidsemisatie van de wieken is over het algemeen lager.

Nadelen zijn o.a. de vereiste om de turbine van een relatief grote mast te voorzien om optimaal van de hogere windsnelheden op grote hoogte te kunnen genieten. Een roterende gondel brengt ook praktische problemen met zich mee wat betreft de elektrische bekabeling van de generator. Het kruimechanisme verbruikt ook energie en dient efficiënt gestuurd te worden.

De grote windturbine valt in te delen in drie grote componenten: de mast en funderingen, de gondel en de rotor (wieken).

2.3.2 Mast en funderingen

De mast heeft als doel de rotor hoog genoeg te plaatsen zodat deze optimaal kan profiteren van het betere windaanbod op grotere hoogte. Gangbare masthoogtes reiken tegenwoordig van 60m tot 130m. De mast wordt ook gebruikt om de elektrische bekabeling naar de begane grond te leiden en doet voor onderhoudstechnici ook dienst als toegangsweg tot de gondel.



Figuur 4: binnenin in de mast van een grote windturbine (Foto: J. Peuteman)

Onderaan de mast bevindt zich ook een ruimte waarin zich de computerbesturing van de turbine bevindt, alsook een elektrische transformator om de door de turbine opgewekte energie op het net te injecteren.

De mast, en dus ook de turbine, wordt op zijn plaats gehouden door een grote ondergrondse fundering. Omdat de wind op de mast en de wieken bovenaan blaast, zal de fundering voor de mast op trek en na de mast op druk belast worden. Om dit op te vangen, wordt er bij het construeren van de fundering allereerst een groot aantal palen in de grond geheid. Daarbovenop komt een constructie van betonstaalnetten. Per fundering wordt vaak 50 tot 60 ton staal gebruikt. De uiteindelijke metaalconstructie heeft een diameter die meestal tussen de 15 en 20 meter ligt, met een hoogte van een tweetal meter. Dit wordt volgestort met beton, nadat men eerst centraal een metalen ring heeft ingebracht waarin de turbinemast zal komen.



Figuur 5: fundering van een windturbine (foto: betoncentrale Eemsmond)

De mast zelf bestaat uit afzonderlijke cilindrische onderdelen en die worden stuk per stuk op elkaar gezet.

2.3.3 Gondel

Bovenop de mast komt uiteindelijk de gondel. Hierin bevinden zich o.a. de lagering, de elektrische generator, de kruimotoren, de rem en de overbrenging (indien van toepassing). Afhankelijk van het type turbine wordt wel of niet een overbrenging gebruikt. Deze is nodig om de lage rotatiesnelheid van de wieken om te zetten in een hogere rotatiesnelheid die geschikt is voor de generator en het elektrische net.

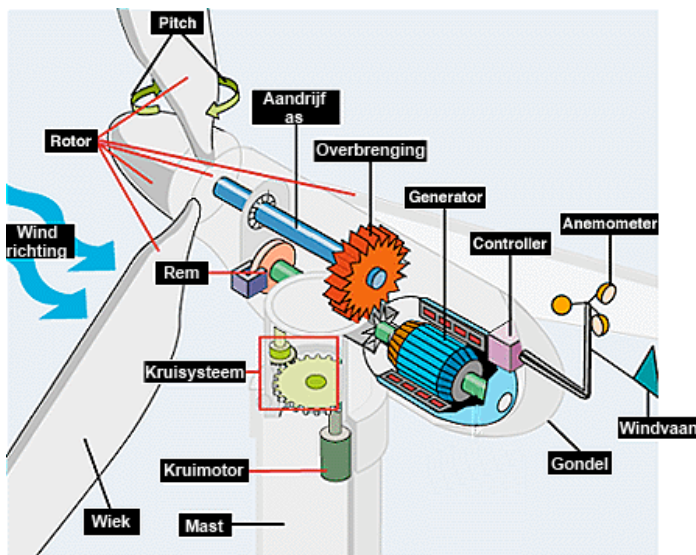
Turbines zonder mechanische overbrenging gebruiken een traag draaiende generator waarvan de frequentie via vermogenelektronica wordt aangepast aan de netfrequentie.

Naast de generator en overbrenging bevindt het kruimechanisme zich ook in de gondel. Deze motor zal de turbine bij normaal gebruik in de wind draaien en bij te hevige wind de turbine gedeeltelijk of geheel uit de wind zetten. Bij hevige storm wordt daarnaast ook de rem aangezet zodat de turbine beveiligd is.



Figuur 6: ingenieurs hijsen het geheel van overbrenging en remschijf naar boven (Foto: Paul Anderson)

Aan de gondel zijn uiteindelijk de wieken bevestigd.



Figuur 7: schematisch overzicht windturbine

2.3.4 Wieken

Een van de belangrijkste componenten van de windturbine zijn uiteraard de wieken. Zij zorgen ervoor dat de energie in de wind omgezet wordt in mechanische arbeid die de generator aandrijft. Moderne turbinewieken maken gebruik van de technieken die men in de luchtvaart gebruikt om vliegtuigvleugels te construeren.

In tegenstelling tot wat men vaak aanneemt, is de opbrengst van een turbine niet afhankelijk van het aantal wieken: een tweebladige turbine haalt evenveel energie uit de wind als hun drie, vier of tienbladige broertjes met dezelfde rotordiameter. Inderdaad, enkel de rotordiameter is van belang.

Een turbine met minder bladen zal wel sneller draaien, terwijl meer bladen voor meer koppelvorming zorgen. Moderne turbines gebruiken twee of drie bladen omdat dit een voor de generator gunstige koppel/snelheidsverhouding oplevert. Vooral driebladige turbines zijn nu populair omdat deze iets rustiger roteren dan tweebladige, en dus visueel minder storend zijn. Meerbladige turbines zijn vooral geschikt voor toepassingen die een hoog koppel vereisen, zoals het oppompen van water. Denken we bvb maar aan de typische Amerikaanse Far West turbines die het vee van water voorzien.

De energieproductie van de rotor kan geregeld worden via het principe van pitch controle. Hierbij zullen hydraulische of elektrische motoren in de neuskegel van de turbine de hoek van de rotorwieken bijstellen. Bij hevige wind kunnen de wieken geleidelijk aan uit de wind gedraaid worden zodat de turbine niet boven zijn maximum capaciteit gaat.

Moderne turbines draaien, gezien vanuit een positie met wind in de rug, met de wijzers van de klok mee.

2.4 Uitbating van grote turbines in windparken

2.4.1 Ontwikkeling van het windproject

U kan op verschillende manieren investeren in grote windturbines nl. via derde partij financiering (projectontwikkelaar), zelf investeren als grondeigenaar of een combinatie van beide. Elk systeem heeft z'n voor- en nadelen. Een coöperatieve kan ook optreden als projectontwikkelaar waarbij u als coöperant kan toetreden en een stukje zelf mee investeert.

Tabel 2: Investeringsmogelijkheden in grote windturbines

	Voordeel	Nadeel
Derde partij	Geen investering Jaarlijkse vergoeding Know-how derde partij	Gebondenheid voor lange termijn: hypotheke van andere constructies die hinderlijk kunnen zijn voor de windturbines
Zelf investeren	Meer opbrengst	Groter risico (TVT 8-12 jaar) Grote investering (3,5M€ - 5,2M€ / turbine)

2.4.2 Vergunningsaanvraag

Er wordt veel aandacht besteed aan een goede ruimtelijke inplanting van de windturbines in Vlaanderen. Er wordt getracht om de windturbines te plaatsen in of nabij havengebieden en regionale bedrijventerreinen en andere infrastructuren zoals autosnelwegen, spoorwegen, dijken of kanalen. Daarbij wordt ook gelet op de mogelijke hinder voor omwonenden: er zijn duidelijke criteria om hinderlijke effecten zoals geluidshinder of slagschaduw te minimaliseren. Om de natuur zoveel mogelijk te ontzien, wordt ook de vogelatlas geraadpleegd, die een overzicht geeft van de belangrijkste verblijfplaatsen en trekroutes van vogels. Voorts worden afstanden gerespecteerd tot natuurzones en speciale beschermingzones en wordt inplanting in ankerplaatsen of relictzones vermeden. Er wordt gekeken naar minimale impact van toegangswegen op het grondgebruik (landbouwgebruik), invloed op radars, etc. Al deze aspecten worden onderzocht voor de bepaling van een mogelijke bouwplaats en het toekennen van een milieu- en /of bouwvergunning.

Volgens de omzendbrief voor grote windturbines wordt bepaald dat turbines bij voorkeur in een groep van minimaal drie moeten geplaatst worden. Het is voordelig om een groot aantal turbines samen te plaatsen omwille van de schaalvoordelen. Daarbij komt dat de grootste turbines (met dus de grootste vermogens) economisch het meest efficiënt zijn. De meest voordelige parken hebben dus een groot aantal turbines en turbines met een zo groot mogelijk vermogen (grote masthoogte en grote wiekdiameter).

Windturbines moeten op een bepaalde minimale afstand van elkaar staan. Een vuistregel voor de onderlinge afstand is vijf keer de diameter van de rotor. Bij een kleinere onderlinge afstand kunnen de turbines niet optimaal profiteren van de wind: ze staan dan bij bepaalde windrichtingen in elkaars luwte. Er is sowieso altijd een vermindering van opbrengst door het parkeffect.

Gezien men bij voorkeur een aantal turbines clustert, werkt met grote turbines en grote onderlinge afstanden wil respecteren, beslaat een windturbinepark dus een grote oppervlakte. Van deze oppervlakte wordt echter slechts 1% ingenomen door de mastvoet en transformatorhuisjes. Hoge bebouwing van het gebied rond een windturbine leidt tot een lagere opbrengst. Voor het overige kunnen windturbineparken met bijna alle activiteiten en landschapstypen worden gecombineerd, als dat gewenst is. Agrarische gebieden en industriegebieden komen het meest voor.

Niet in elk gebied mogen windparken ontwikkeld worden. Provincies bepalen in hun streekplan waar parken wel of niet wenselijk zijn. Gebieden met veel woonbebouwing en cultuurhistorische waarde worden meestal uitgesloten. Voor windparken, groter dan een bepaald aantal molens of een bepaald gezamenlijk opgesteld vermogen, moet bovendien eerst een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld (zie 2.2).

Een aspect van andere orde is de aanwezigheid van een hoogspanningsnet en de injecteerbaarheid van stroom. Als dat in de nabijheid aanwezig is, dan wordt het project goedkoper.

Voor het plaatsen van windturbines moet een bouwvergunning en een milieuvergunning worden verleend. Hierin wordt onder andere beoordeeld of de bouw in het bestemmingsplan past en of aan de milieuvoorwaarden voldaan is.

2.4.3 Chronologische realisatie van een windproject

De ontwikkeling van een windproject vraagt veel tijd.

De voorstudie en afweging van de locatie (windaanbod, geluid, slagschaduw, landschappelijk, natuur, luchtvaart,...) vraagt minimum twee maanden tijd. Daarna moet men twee tot vijf maanden rekenen voor het verwerven van rechten op gronden en voor overleg met overheden en betrokkenen. Als dit in orde is, dan kan men starten met de aanmaak van het dossier voor de bouwvergunning (twee maanden), waarna men ongeveer een viertal maanden moet rekenen eer er een beslissing valt en men de vergunning krijgt. In tussentijd wordt er een openbaar onderzoek uitgevoerd en moet men wachten op adviezen van onder andere de interdepartementale windwerkgroep, afdeling duurzame landbouwontwikkeling, defensie, ... Voor de realisatie van een windproject heeft men ook een milieuvergunning nodig. Hiervoor moet men ongeveer een half jaar rekenen voor de opmaak van het dossier, het openbaar onderzoek, wachten op de adviezen, om dan uiteindelijk de beslissingen in de bus te krijgen.

Eenmaal alle noodzakelijke vergunningen op zak, dan is er nog een heel traject te doorlopen vooraleer men aan de bouw kan beginnen. Finale offertes en besprekingen leiden tot de keuze van de turbine. Daarna volgt de finalisering van de financiering. Voor de levertermijn van turbines moet men 12 tot 16 maanden in acht nemen.

Alles in acht genomen kan de bouw van een turbine(park) ten vroegste starten ongeveer een jaar nadat de definitieve vergunningen verkregen zijn, en dit in de veronderstelling dat er geen bezwaarprocedures aan te pas komen. De bouwperiode beslaat dan nog een 6-tal maanden.

In het ideale geval als er geen procedures opgestart worden om vergunningen aan te vechten, bedraagt de looptijd 24 tot 31 maanden (zie tabel 3).

Tabel 3: Schematisch overzicht chronologie realisatie van een windproject

Fase	WAT?	DUUR
Aanloop	Voorstudie	2 maanden
	Grondverwerving	2 tot 5 maanden
	Overleg overheden en betrokkenen	parallel
	Opmaak vergunningsaanvraag	2 maanden
Vergunningsfase (bouw- en milieuvergunning)	Openbaar onderzoek	1 maand
	Adviezen	2 maanden
	Beslissing + uitschrijven vergunning	1 maand
	Beroepstermijn	3 maanden
Vorbereiding bouw	Financiering, bestelling turbine, ...	3 maanden
	Levertijd turbine	12 tot 16 maanden
	Bouw	6 maanden
Totaalduur		24 tot 31 maanden

2.4.4 Belang van maatschappelijk draagvlak

Een maatschappelijk draagvlak creëren is onontbeerlijk bij de ontwikkeling van windturbineparken. Niet alleen verhoogt een lokaal draagvlak de kansen op slagen voor een specifiek project, het is tevens onmisbaar wil men op Vlaams, Belgisch of Europees niveau van windenergie een belangrijke energiebron maken.

Een maatschappelijk draagvlak moet je vooral creëren. Dit kan op verschillende manieren, maar een cruciale factor is goede communicatie en participatie. Want onbekend is onbemind.

Wil je bouwen aan een draagvlak naar de mensen toe, dan moet je hen heel veel uitleg geven over waar je als projectontwikkelaar mee bezig bent. Die uitleg kan gebeuren via infovergaderingen maar ook door diverse andere activiteiten. Zo namen diverse projectontwikkelaars bijvoorbeeld deel aan de Open Bedrijvendag 2010. Elk jaar leiden de gidsen honderden mensen rond in het windpark. Ze komen uit scholen, organisaties of bedrijven. Veel projectontwikkelaars maken er een punt van eer van om overal contactgegevens te vermelden zodat iedereen met zijn vragen weg kan.

Sommige projectontwikkelaars kiezen ervoor om lokaal actief te zijn. Ze blijven in eerste instantie in de regio omdat de inplantingplaatsen vaak bezocht moeten worden en ook voor administratieve dingen die naar een gemeentehuis leiden, contacten met grondeigenaars of mensen uit de buurt. Dat alles is gemakkelijkst als dat op een boogscheut van de zetel is van de projectontwikkelaar. De

windturbines worden dus eerst gezet in de nabije regio waar men de situatie best kent. Op die manier doet een projectontwikkelaar weinig projecten, maar ze willen ze wel goed doen.

Daarnaast zijn er projectontwikkelaars die via de structuur van een coöperatie het lokale draagvlak vergroten. Enerzijds verwerft de projectontwikkelaar kapitaal voor investeringen in hernieuwbare energie. Anderzijds biedt het mensen de mogelijkheid om van nabij betrokken te zijn door mede-eigenaar te worden van het bedrijf. Geïnteresseerden worden met andere woorden coöperant. Sommige projectontwikkelaars verkopen groene stroom aan hun coöperanten. Deze genieten van scherpe prijzen plus nog een jaarlijks dividend. Dit komt dus neer op een deelname in de winst.

3 Windturbine contracten

3.1 Wat is een recht van opstal?

In de windturbinecontracten wordt o.a. een recht van opstal afgesloten. Het recht van opstal is een rechtsfiguur die ervoor zorgt dat men voor onroerende goederen een horizontale splitsing van het eigendomsrecht tot stand brengt.

Er ontstaat een splitsing tussen de grond enerzijds en de gebouwen en de werken uitgevoerd door de opstalhouder anderzijds. De werken of opstallen horen toe aan de opstalhouder. De grond blijft toebehoren aan de grondeigenaar.

Het opstalrecht dateert uit de periode van de herenigde Nederlanden waar de opzet erin bestond de industrialisatie en nijverheid te stimuleren. Het vindt zijn oorsprong in de Wetten van 10 januari 1824. De wettekst zelf is in oud Nederlands geschreven.

Het voordeel van het recht van opstal is dat de investeerder van de opstallen of constructies niet in de grond dient te investeren en zijn middelen kan concentreren in de op te richten constructies. De grondeigenaar kan een vergoeding bekomen voor de terbeschikkingstelling van zijn grond. Deze vergoeding kan eenmalig, periodiek of anders gespreid zijn.

In de praktijk zien wij wel dat het recht van opstal eerder aangewend wordt voor overeenkomsten van korte duur met betrekking tot gronden zonder gebouwen.

3.2 Burgerrechtelijke aspecten en aandachtspunten

Projectontwikkelaars van windturbines gebruiken vaak toetredingscontracten, dat wil zeggen contracten die eenzijdig werden opgesteld en die u in theorie te nemen of te laten heeft.

Bij de redactie van deze contracten is dan ook vooral rekening gehouden met de belangen van de toekomstige exploitant, hetgeen echter nog niet meteen hoeft te betekenen dat deze contracten enkel in het nadeel van de grondeigenaar of pachter zouden zijn.

We proberen hierna toch een aantal aspecten op te lijsten die van belang zijn voor een evenwichtig contract waarbij beide partijen zich gelukkig kunnen voelen.

We volgen hierbij de klassieke volgorde van zulke contracten.

3.2.1 Voorwerp en locatie

De plaats waar de windturbine(s), bijhorende infrastructuur en dienstwegen zullen geplaatst worden, moet zo nauwkeurig mogelijk gespecificeerd worden in het contract.

Dit kan in het contract via opgave van perceelsnummer en oppervlakte maar vermits het meestal om een deel van een perceel zal gaan, is een bijgevoegde kadastrale legger met aanduiding of inkleuring van de exacte inplantingplaatsen meestal noodzakelijk. Meestal worden de definitief vergunde plannen aan de latere notariële akte gehecht zodat er geen discussie is.

Uiteraard dient ook het aantal turbines, hun grootte en vermogen alsmede de omvang van de bijhorende “infrastructuur” (bv. elektriciteitscabine, ..) te worden gespecificeerd, met opgave van de maximale oppervlakte(s) in m².

3.2.2 Recht van opstal en erfdienstbaarheden

Beide zakelijke rechten moeten worden voorzien. Naast een recht van opstal (zie 3.1) worden ook erfdienstbaarheden gevestigd: dit zijn zakelijke rechten die een eigenaar van een zgn. “lijdend erf” verleend ten gunste van de eigenaar van een naburig erf, het “heersend erf”. Courante voorbeelden in dit verband zijn:

- Recht van toe- en doorgang: verharde toegangswegen mogen voorzien en onderhouden worden door de exploitant
- recht van ondergrondse en/of bovengrondse inname: de toestemming tot het ondergronds of bovengronds aanleggen van elektriciteit- en/of datakabels, leidingen enz.
- een recht van overslag: waarbij de toestemming wordt verleend tot het overzwaaien van de wieken van de turbine over (een deel van) zijn “lijdend” erf, met inbegrip van geluid en slagschaduw.

3.2.3 Vergunningen

De exploitant zal de conform de vigerende wetgeving noodzakelijke bouw- en milieuvergunningen moeten aanvragen in eigen naam en op zijn kosten. De exploitant zal hierbij de toepasselijke rechtsregels respecteren zoals bijvoorbeeld de omzendbrieven die hierover bestaan.

3.2.4 Opschortende voorwaarde

De overeenkomst wordt altijd afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat alle nodige attesten en vergunningen voor bouw en exploitatie bekomen worden binnen een bepaalde tijdsperiode, bijvoorbeeld binnen de twee jaar. Worden deze niet bekomen binnen de opgegeven tijdsperiode kan bepaald worden dat:

- de overeenkomst automatisch ten einde komt
- de overeenkomst kan worden opgezegd door beide partijen
- ze automatisch verlengd wordt bij gebrek aan opzeg, eventueel gekoppeld aan betaling door de exploitant van een bepaald bedrag per verlengd jaar, dit als een soort van schadevergoeding voor de grondeigenaar.

Wanneer alle nodige attesten en vergunningen in orde zijn, verbinden partijen zich ertoe om samen naar de notaris te gaan teneinde de genoemde zakelijke rechten te laten opnemen in een authentieke akte. Na overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor zijn deze rechten ook tegenstelbaar aan derden (zie ook 3.3).

3.2.5 Vergoedingen

De vergoedingen die door de exploitant aan de grondeigenaar en in voorkomend geval de pachter zullen betaald worden, kunnen van tweeërlei aard zijn:

- 1) forfaitaire bedragen afhankelijk van het aantal en de aard van de rechten die worden verleend. De bedragen verschillen doorgaans naargelang men pachter of eigenaar is. Er kunnen vergoedingen voorzien worden per turbine, elektriciteitscabine, voor overdraaiende wieken (slagschaduw), onder- en bovengrondse innamen, enz. De vergoedingen worden meestal jaarlijks uitbetaald. Deze bedragen worden logischerwijze geïndexeerd.
- 2) een percentage van de inkomsten gegenereerd door de windturbine. Deze inkomsten kunnen voorkomen uit enerzijds de verkoop van de geproduceerde stroom en anderzijds de verkoop van groene stroom- of CO₂- certificaten. Het is echter aangewezen hierbij een minimum te hanteren, bijvoorbeeld op basis van de gemiddelde opbrengst van een windturbine met eenzelfde vermogen.

De exploitant neemt verder ook alle kosten en taksen die betrekking hebben op het perceel in kwestie te zijnen laste, inclusief onroerende voorheffing.

3.2.6 Bouw

De bouwwerkzaamheden mogen de activiteiten van de grondeigenaar zo weinig mogelijk hinderen en moeten daarom ruime tijd op voorhand worden gecommuniceerd. Uiteraard moet de exploitant instaan voor alle bouwkosten en ook de nodige veiligheidsmaatregelen treffen. Indien men voor de bouw gebruik zal maken van een ‘tijdelijk’ werkvlak is best een maximumtermijn af te spreken. De exploitant zal tenslotte zijn verantwoordelijkheid moeten erkennen voor elke vorm van schade die door de bouwwerkzaamheden zou veroorzaakt worden en daartoe de nodige verzekeringen afsluiten.

3.2.7 Exploitatie

Onder deze rubriek is het belangrijk te bepalen dat de exploitant aansprakelijk zal zijn voor elke vorm van schade veroorzaakt door de exploitatie gedurende de duur van het contract. De exploitant zal daartoe idealiter een verzekeringspolis afsluiten.

3.2.8 Duur – opzeg – afbraak

Hier wordt de duurtijd van het contract beschreven vanaf de datum van het verlijden van de notariële akte tot het verstrijken van de eindduur, bijvoorbeeld twintig jaar vanaf voltooiing der bouwwerken, of vroeger in het geval de één van de vereiste vergunningen zou vervallen.

De mogelijkheid te verlengen bij het verstrijken van de eindduur kan worden voorzien mits wederzijds akkoord van de partijen op dat moment. Het kan interessanter zijn voor de grondeigenaar dat de overeenkomst automatisch vervalt vermits in dat geval voor de toekomst een hernegotiatie mogelijk is, wellicht aan interessantere voorwaarden (bv. indien gestegen energieprijzen).

Meestal wordt ook in een opzegmogelijkheid voorzien voor beide partijen na het verstrijken van een bepaalde minimumduur.

Na beëindiging van de overeenkomst moet er ook worden voorzien wat er zal gebeuren met de turbine en bijhorende installatie:

- ofwel voorziet men dat de exploitant de volledige installatie met toebehoren zal wegnemen op eigen kosten binnen x-aantal tijd, bijvoorbeeld 6 maanden. De exploitant heeft hierbij de verplichting het terrein terug te brengen in de oorspronkelijke toestand. Het kan aangewezen zijn ter beoordeling daartoe voor de bouwwerken foto's te nemen van de locatie en deze op

te nemen in een door beide partijen ondertekende plaatsbeschrijving. Het is eveneens belangrijk dat de exploitant het terrein hersteld tot x-aantal meter onder het maaiveld gelet op ondergrondse leidingen en dergelijke meer.

- ofwel kan ook worden voorzien dat de grondeigenaar het recht zal hebben de installatie over te nemen tegen een bepaalde of bepaalbare prijs.

In het bijzonder zou men ook moeten voorzien wat er gebeurt in het scenario van een mogelijk faillissement van de exploitant. Idealiter zal de curator een overnemer vinden die in de rechten en plichten treedt van de gefailleerde exploitant. Indien dit echter niet het geval is, zal de volledige installatie moeten afgebroken worden: de curator zal echter zelden over de nodige financiële middelen beschikken om dit te realiseren. Vandaar dat het interessant kan zijn vanwege de exploitant een bankgarantie te bedingen. Deze zou dan iets ruimer kunnen worden geformuleerd namelijk ter dekking van alle mogelijke verplichtingen die de exploitant zou kunnen hebben ten aanzien van de grondeigenaar, inclusief een mogelijke vergoeding voor de afbraak van de installatie ten laste van de exploitant, al dan niet na faillissement.

3.2.9 Aansprakelijkheid

Het is logisch te bepalen dat vergunningsaanvraag, bouw en exploitatie volledig op kosten en risico van de exploitant zullen gebeuren. Bijgevolg moet ook voorzien worden dat de exploitant jegens de grondeigenaar of pachter volledig aansprakelijk zal zijn voor alle mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse schade die zou veroorzaakt worden door bouw of exploitatie.

3.3 Belang van notariële akte en contractregistratie

De wet rond recht van opstal is zeer beperkt en beslaat slechts negen artikelen. Zij laat veel ruimte voor persoonlijke invulling van diverse aspecten die verbonden zijn aan het opstalrecht.

De praktijk leert dat in de materie van windturbines de opmaak van de notariële akte vergeten wordt. De notariële akte is niet alleen verplicht. Het gebrek aan dergelijke overeenkomst creëert ook grote nadelen. Of anders gesteld de notariële akte biedt een heel aantal voordelen voor de contractspartijen.

Een notariële akte bezit uitvoerbare kracht die gelijkgesteld wordt aan een rechterlijke uitspraak die in kracht gewijsde gegaan is. Dit betekent dat de persoon die bijvoorbeeld de betaling wenst te

ontvangen met een notariële akte een omslachtige invorderingsprocedure uit de weg kan gaan en onmiddellijk een deurwaarder kan aanspreken.

De notariële akte heeft een sterke bewijskracht. Een dergelijke akte houdt een volledig bewijs in van hetgeen erin vervat is. De feiten en vaststellingen die de notaris doet en de verklaringen die de notaris akteert kunnen niet meer ontkend worden tenzij er een rechtstreekse strafrechtelijke procedure wegens valsheid in geschrifte ingesteld wordt, hetgeen een zware tegenbewijslast met zich meebrengt voor hij die de bewering uit. Zo kan een probleem opduiken bij een onderhandse akte wanneer de betrokkene zijn handtekening ontkent. De erfgenamen kunnen bij overlijden van een contractspartij zich vergenoegen met de bewijslast van een handtekening ten laste te leggen van de tegenpartij. Het komt dan aan de persoon toe die de overeenkomst wil uitgevoerd zien de handtekening van de medecontractpartij te bewijzen, dan wel dat deze door de bevoegde persoon getekend werd. Dit brengt niet zelden kosten en tijdverlies met zich mee en houdt soms onbegonnen werk in. Als de handtekening van de overeenkomst of de inhoud ervan vastgesteld is door een notaris in een notariële akte, dan kan de handtekening niet meer betwist worden.

Van belang is ook de verzekerde bewaring. Dit houdt een zekere geruststelling voor de betrokken partijen in die niet bevreesd hoeven te zijn. Telkens kunnen partijen een nieuw authentiek afschrift ontvangen dat gelijkwaardig is aan het origineel.

De Opstalwet schrijft de verplichting van de overschrijving letterlijk voor. De authenticiteit is ook vereist voor de bekendmaking of overschrijving in de registers van Hypotheekkantoor. Dit mechanisme zorgt ervoor dat ten aanzien van alle derden het opstalrecht tegenstelbaar is. Dit betekent ook dat de grondeigenaar of diens rechtsopvolgers ter goeder of kwader trouw niet andermaal rechten kan toekennen op dit perceel. De derde zou via de registers te weten komen dat dergelijk recht niet nogmaals kan toegekend worden. Ook omgekeerd kan de opstalhouder, eens de vereiste overschrijving van de akte plaatsvond in het betrokken register van het hypotheekkantoor, rechten toestaan op het opstalrecht zoals een hypotheek vestigen. Alleen notariële akten worden aanvaard voor overschrijving op het Hypotheekkantoor wegens hun hoge graad van vertrouwen die de wet en de praktijk aan die akten toekennen.

De opstalovereenkomsten worden dikwijls afgesloten met de last voor de opstalhouder *een constructie op te richten* of andere bijzondere werken in casu de oprichting van windturbines uit te voeren.

Men zal in de akte deze verplichtingen omschrijven in verband met het voorwerp van het in opstal gegeven goed en van de op te richten opstallen, onder meer:

- verwijzen naar al bestaande plannen, schetsen en bestekken. Vestigen van erfdienstbaarheden en nagaan naar de gevolgen van en voor bestaande erfdienstbaarheden.
- een termijn bepalen i.v.m. de aanvang en de beëindiging van de werken;
- vermelden dat de werken worden bekostigd door de opstalhouder en worden uitgevoerd onder zijn verantwoordelijkheid en conform de vereiste goedkeuringen van de stedenbouw en administratieve overheden;
- voorzien in het feit dat voor alle wijzigingen aan de plannen en de gebouwen de goedkeuring van de grondeigenaar vereist is.

Registratieplicht en mutatie op registratiekantoor en kadaster. Wordt de opstalovereenkomst in een notariële akte vervat dan volgt daar een automatische registratie van de akte op. De diensten van kadaster en registratie zorgen ervoor dat de nodige kadastrale aanpassingen plaatsvinden zodat de correcte rechthebbende van de constructies gekend is. Daaruit volgt dat de grondeigenaar de aanslag voor de onroerende voorheffing zal ontvangen voor de grond en de opstalhouder voor het betrokken opstal. Is de overeenkomst definitief dan wordt ook het registratierecht van 0,2% op de opstalvergoeding opvorderbaar (dit percentage wordt berekend op de opstalvergoeding die eenmalig is dan wel gecumuleerd wordt en aangevuld dient te zijn met de andere lasten in hoofde van de opstalhouder. Wanneer deze niet uit de akte blijkt, moet deze expliciet vermeld worden in een fiscale verklaring in of onderaan de akte). De vestiging of overdracht van een opstal is tevens een verplicht te registreren akte binnen de termijn van vier maanden. Bij die gelegenheid moeten ook de registratierechten betaald worden. Deze zijn in de regel betaalbaar door de opstalhouder maar ook de grondeigenaar kan aangesproken worden door het registratiekantoor en is hoofdelijk gehouden.

Een recht van opstal kan overeengekomen worden met of zonder tegenprestatie. Wanneer een tegenprestatie wordt overeengekomen zal men oog hebben voor de aanvang en beëindiging van de betalingsmodaliteiten, voor de eventuele garanties voor de betaling, de periodiciteit die gepaard gaat met een lopende opdracht of domiciliëring via overschrijving op een door de grondeigenaar aan te duiden rekening, de indexering,

Onbeschikbaarheidsvergoeding. Wanneer een opstalovereenkomst afhankelijk is van een opschortende voorwaarde voor het bekomen van de nodige stedenbouwkundige en administratieve vergunningen, kunnen dergelijke vergunning een tijd in beslag nemen. Het is niet ongebruikelijk dat hiervoor een derving of onbeschikbaarheidsvergoeding wordt overeengekomen wat met zich

meebrengt dat de rechthebbende van het betrokken perceel niet in de mogelijkheid was om over het perceel te beschikken. De eigenaar wordt bijvoorbeeld na de ondertekening van een voorwaarderlijke toekenning van een opstalrecht de mogelijkheid ontzegd nog te verkopen of een andere recht toe te staan aan derden, terwijl er onzekerheid bestaat omtrent de afloop van de voorwaardelijke verbintenis, met name het al dan niet bekomen van de vergunningen. Om het evenwicht te herstellen kan een onbeschikbaarheidsvergoeding nuttig zijn.

Opstal houdt het recht in om werken en constructies op iemand anders grond in te planten. Dit impliceert dan ook dat het perceel vrij van gebruik moet zijn. Dit zal niet het geval zijn als de betrokken oppervlakte verhuurd of verpacht is. De grondeigenaar zal met respect voor zijn plichten de gebruiker in de onderhandelingen dienen te betrekken dan wel ervoor te zorgen dat er rechtsgeldig een einde komt aan het betreffende huurcontract om zo de aanwending van het perceel aan de opstalhouder toe te staan.

De overeenkomst dient ook een aantal verplichte stedenbouwkundige vermeldingen op te nemen die voorgeschreven zijn door de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordeningen. Naargelang de gemeente waarin het betrokken perceel gelegen is, zal veelal een stedenbouwkundig uittreksel vereist zijn. Het bodemdecreet moet eveneens nageleefd worden. Een bodemattest is in principe eveneens vereist evenals de weergave van de inhoud in de overeenkomst. Voor risicogronden gelden bijzondere regels inzake onderzoek en eventuele sanering. Worden deze voorschriften niet nageleefd dan kan de overeenkomst nietig verklaard worden.

De overeenkomst kan ook overdrachtsbeperkingen voor de opstalhouder voorschrijven. Dit houdt in dat er een beperking opgelegd wordt voor de houder van het opstalrecht om dit recht over te dragen aan een derde. Op die manier wordt een persoonlijke band gecreëerd met de opstalhouder en kan dit recht niet buiten de toestemming van de grondeigenaar om vervreemd worden zodat de grondeigenaar steeds weet wie houder van de opstallen, dito constructies, is. Een soortgelijke oplossing kan erin bestaan te bedingen dat bij vervreemding de oorspronkelijke opstalhouder solidair gehouden blijft met de nieuwe verkrijger tot alle verbintenissen in de erfpachtaakte bevat.

Ook omgekeerd kan het nuttig dan wel wenselijk zijn dat de opstalhouder er belang bij heeft een persoonlijke band te hebben met de eigenaar van de grond. In die zin kunnen gelijklopende overdrachtsbeperkingen voor de grondeigenaar contractueel vastgelegd worden.

Daarmee samenhangend kan een verbod opgenomen worden om de goederen te hypothekeken. Een verbod tot hypothekeken kan nuttig zijn om te voorkomen dat de grondeigenaar geconfronteerd zou

worden met een nieuwe opstalhouder die minder kredietwaardig is of minder stipt zijn verplichtingen zou naleven.

Volledigheidshalve zal men ook bedingen opnemen ter explicitering van de regeling in verband met het betalen van belastingen en taksen.

Het kan gewenst zijn een recht van voorkoop te bedingen in het voordeel van de opstalhouder wanneer de grondeigenaar de grond zou verkopen of in het voordeel van de grondeigenaar wanneer de opstalhouder zijn rechten zou verkopen.

Andere punten die onder de aandacht kunnen gebracht worden naar aanleiding van het afsluiten van een opstalovereenkomst zijn verzekeringen, onteigening, bodemverontreiniging, waarborgen, fiscale aspecten in verband met inkomstenbelastingen, BTW enz.

3.4 Bankwaarborg voor afbraak

Het is belangrijk om een bankwaarborg in uw contract op te nemen en dit kan vooral van pas komen bij een faillissement van de exploitant. Bijvoorbeeld voor 3 windturbines €1000 per jaar voor afbraak voorzien.

3.5 Range van vergoedingen

Zowel voor het recht van opstal als voor de erfdienstbaarheden (overdraaien van de wieken, recht van doorgang,...) die gevestigd worden, wordt er een jaarlijkse vaste vergoeding afgesproken, die jaarlijks aangepast wordt volgens de gezondheidsindex en contractueel wordt vastgelegd.

Deze vergoedingen verschillen van firma tot firma. De aangeboden vergoeding is hoog. Er zijn verschillende elementen die mee spelen in het bepalen van de hoogte van de vergoeding. Zo houdt men onder meer rekening met de ligging van het perceel (kadering binnen het Vlaams/ provinciaal beleid, afstand tot het hoogspanningsnet, limiterende factoren), de windsnelheid, de toegankelijkheid van het perceel, de oppervlakte die ingenomen wordt, het aantal turbines.

In een zelfde omgeving kan dus een gelijkaardige prijs worden onderhandeld of u kan laten opnemen in het contract om met terugwerkende kracht de prijs naar een zelfde niveau te onderhandelen.

De grootorde van de vergoeding kan zoals reeds gezegd verschillen, niet alleen van perceel tot perceel, maar ook van firma tot firma. Zo zien we contracten die spreken over een jaarlijkse

vergoeding van € 8.000 over € 12.500 tot € 20.000 (of meer) en dit dus voor het vestigen van een recht van opstal (plaatsing windturbine). Er circuleren ook contracten die spreken over een minimum vergoeding per MW (€5000- €15 000 per MW). Dit kan eventueel nog gekoppeld worden aan de opbrengsten van de windturbines (stroomproductie, groene stroom certificaten).

Indien u een perceel bezit waarover de wieken draaien van de turbine, dan kan de jaarlijkse vergoeding gaan van € 2.000 tot € 2.500 en meer. Bepaalde firma's voorzien ook een vergoeding voor het verlies van premies, oogst of mest.

Opgelet, deze vergoeding is belastbaar.

De vergoeding wordt pas uitbetaald vanaf de start van de werken. In de voorafgaande fase wordt dus nog niet betaald indien hier geen afspraken rond werden gemaakt (zie 3.3 onbeschikbaarheidsvergoeding). Gaat het contract niet door, is er geen enkele vergoeding verschuldigd.

Ook voor de pachter wordt een vergoeding voorzien. Indien het perceel in kwestie verpacht is, dient de eigenaar er voor te zorgen dat ook de pachter uitdrukkelijk akkoord gaat met de inplanting van de windturbine. De verschillende contracten voorzien in een document waarbij de pachter ook voor akkoord ondertekent. De vergoeding die toekomt aan de pachter kan bv 25% bedragen van de vergoeding die aan de eigenaar toekomt.

De eigenaar dient de firma te verwittigen wanneer de pacht eindigt of wanneer de pacht overgedragen wordt.

3.6 Looptijd

Eerst wordt een precontractuele fase afgesproken. Sommigen spreken over een optiecontract of een contractbelofte. Dit wil zeggen dat u als eigenaar er akkoord mee gaat dat de betrokken firma op uw eigendom de mogelijke inplanting van een windturbine voorziet. De firma doet daarvoor alle mogelijke stappen. Er is nog geen zekerheid over het resultaat. Wordt er geen vergunning afgeleverd dan gaat het contract niet door. Bij niet-realiseren van het project wordt geen enkele vergoeding of schadevergoeding aan de eigenaar betaald als dit niet werd besproken (zie 3.3 onbeschikbaarheidsvergoeding). Voor deze fase voorziet men een periode van 4 à 5 jaar, eventueel verlengbaar met 2 jaar. Opgelet, vanaf de ondertekening is men gebonden door dit contract!

Voor de echte contractuele fase, kunnen er verschillende periodes overeengekomen worden. De maximumtermijn ligt wettelijk vast op 50 jaar. De duurtijd loopt met andere woorden tussen 0 en 50 jaar. Wel kunnen partijen besluiten deze te verlengen.

Er zijn contracten waarin een duurtijd wordt voorgesteld van 20 jaar, verlengbaar met een periode van 20 jaar. Bij vernieuwing van het contract kan er opnieuw onderhandeld worden over de voorwaarden. Er zijn contracten waarbij een duurtijd van 25 jaar of zelfs 40 jaar voorgesteld wordt. Gedurende de duurtijd van het contract ligt de overeengekomen vergoeding vast. Er kan niet opnieuw onderhandeld worden over een andere vergoeding. Onderhandel voor ondertekening van het contract.

Het contract loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen duurtijd.

Het is evenwel mogelijk voor de eigenaar om bv na 10 jaar het contract op te zeggen evenwel mits schadevergoeding te betalen.

Wanneer de verwerver van het opstalrecht ophoudt te bestaan door bijvoorbeeld faillissement of ontbinding en vereffening van de vennootschap, kan in een bepaling voorzien worden dat het opstalrecht eveneens verloren gaat. Dergelijk beding maakt het de opstalhouder moeilijker om zijn rechten over te dragen of te hypothekeken. Hij zal moeilijk een kredietverstrekker vinden die hem een hypothecair krediet zal toestaan zonder een verzaking door de grondeigenaar aan dit beding ten opzichte van de te vestigen hypotheek. Zoals in 3.7 uiteengezet kan het dan ook aangewezen zijn een correctie in te bouwen met betrekking tot de constructies en een vergoeding te bepalen wanneer in gevolge de vervulling van deze ontbindende voorwaarde de opstalrechten vervroegd zou eindigen, bijvoorbeeld in de loop van de eerste zeven of tien jaar na de aanvang van de overeenkomst.

3.7 Hoe een contract beëindigen?

Bij het einde van de overeenkomst dient de firma het perceel in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Dring er op aan dat gestipuleerd wordt dat de volledige diepte (die bv 4 meter diep kan zijn) die in gebruik genomen werd volledig opgeruimd wordt en terug hersteld in oorspronkelijke staat. In de meeste contracten wordt gestipuleerd dat de bodem slechts tot een diepte van 1,5 meter wordt hersteld.

Bij het einde is de grondeigenaar in principe een vergoeding verschuldigd jegens de opstalhouder. Conventioneel kan men hiervan afwijken. Wanneer de constructie bij het einde van de levensduur geen waarde meer heeft, zal men geen vergoeding verschuldigd zijn. Een en ander kan contractueel vastgelegd worden.

Men zal er ook voor zorgen dat men bepaalt wat er gebeurt met de opstallen als er vervroegd een einde komt aan de opstal. Contractueel zal vaak vastgelegd worden dat de eigendom als een vage

grond dan wel als een eigendom met de constructies dient te worden teruggegeven. Specifiek voor dit recht van opstal in verband met windturbines zal er veelal bepaald worden dat alle opstallen verwijderd moeten worden bij het verstrijken van de duurtijd, behoudens andersluidend akkoord.

Wanneer er geen vergoeding verschuldigd is en/of wanneer de constructies verwijderd moeten worden bij het einde van het opstalrecht, is het nuttig te bepalen of deze regel eveneens van toepassing is wanneer het opstalrecht vóór het verstrijken van de voorziene termijn een einde neemt (bijvoorbeeld in geval van ontbinding van de overeenkomst wanneer een van de partijen zijn verbintenissen niet nakomt of als gevolg van een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde (bv. in geval van faillissement van de opstalhouder). In dergelijk geval – bijvoorbeeld bij faillissement van de opstalhouder – kan het onredelijk zijn dat de grondeigenaar de constructies zonder vergoeding verwerft wanneer de opstal slechts enkele jaren heeft geduurd en de betreffende constructies nog nieuw zijn.

3.8 Kritische succesfactoren

Het is u wellicht opgevallen dat windturbines in Vlaanderen niet talrijk aanwezig zijn en dat ze de laatste tijd ook niet echt als paddenstoelen uit de grond verrijzen niettegenstaande de uitdaging om in 2020 13% hernieuwbare energie in Vlaanderen te bereiken. Daarnaast gaat het ook meestal om dezelfde windturbineprojectontwikkelaars die projectaanvragen indienen en projecten realiseren. Het gaat namelijk om grote investeringen waarbij een project van idee tot realisatie 3 à 4 jaar in beslag neemt. Er moeten heel wat effecten bestudeerd en onderbouwd worden in de lokalisatienota. Eén en ander heeft ook te maken met het feit dat Vlaanderen stedenbouwkundig erg versnipperd is en een relatief dicht bevolkt is. De resterende open ruimte wil men nu zoveel mogelijk vrijwaren en zelfs versterken. Als basis hanteert de Vlaamse regelgeving inzake ruimtelijke ordening het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Om verdere versnippering van de open ruimte te vermijden betekent dit voor windturbines dat ze zoveel mogelijk samen moeten ingepland worden onder de vorm van clusters (waardoor solitaire windturbines niet toegelaten zijn) en deze op zich gebundeld moeten worden bij stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied. Grote windturbines van 2 tot 3 MW bereiken een tiphoogte tot 150 m dewelke een aanzienlijke impact hebben op het hoofdzakelijk vlak en laag landschap. Steeds moet de schaal (hoogte en grootte) van een windturbineproject getoetst worden met de draagkracht van de aanwezige ruimtelijke infrastructuur en landschap.

Daar waar de open agrarische ruimte reeds grondig is aangetast door grootschalige infrastructuren zoals autosnelwegen, grote waterwegen, regionale bedrijventerreinen, enz. of een combinatie van

deze, kunnen windturbines ook mee gebundeld worden. Deze bundeling houdt in dat de windturbines zo dicht mogelijk en geordend dienen aan te sluiten bij deze infrastructuur rekening houdende met de nodige afstandregels voor de veiligheid.

Sinds 2009 kunnen hernieuwbare energieprojecten in agrarisch gebied toegelaten worden zonder de procedure van een ruimtelijk uitvoeringsplan te moeten doorlopen. Hierdoor werd het eenvoudiger en sneller om een windprojectaanvraag in te dienen in agrarisch gebied. Niettemin moet er nog steeds voldaan worden aan het bundelingprincipe en moeten een aantal effecten op mens, natuur, veiligheid, luchtvaart, enz. in een lokalisatienota zijn beschreven. Windturbines in open agrarisch landschap die nergens bij aansluiten blijven uitgesloten.

Ten opzichte van vreemde woningen dient minimaal een afstand van 250 m in acht genomen te worden om in eerste instantie te voldaan aan de geluidseisen. Vervolgens mag er maar maximaal 30 uren slagschaduw hinder zijn per jaar voor woningen en kantoren in de omgeving. Rond militaire en burgerlijke radars en installaties, luchthavens kunnen windturbines in een bepaalde straal verboden zijn of kunnen er hoogtebeperkingen opgelegd worden. In deze gebieden zal een aparte studie erkend door de luchtvaartautoriteiten aan de orde zijn.

Niettegenstaande windturbines in agrarisch gebied geclusterd en gebundeld kunnen worden, zijn windturbines vaak uitgesloten wegens de nabije ligging van beschermde landschappen en monumenten, natuurgebieden en aanwezige vogelvliegroutes in het gebied.

Voor de oprichting en het onderhoud van windturbines in agrarisch gebied dient zoveel mogelijk gebundeld te worden en gebruik gemaakt te worden van de bestaande wegen en perceelsgrenzen en om verdere versnippering van de landbouwpercelen te vermijden.

Sommige agrarische zones hebben een planmatige wijziging van hun functie op korte en middellange termijn in het vooruitzicht. Deze agrarische zones zijn meestal bestemd als uitbreiding van of voor nieuwe bedrijvzones, natuurgebieden, woonzones,... wat betekent dat de windturbines deel dienen uit te maken van de visie en het planproces van deze nieuwe toekomstige bestemmingen.

Indien een agrarische zone potentieel in aanmerking komt voor windturbines of is opgenomen in provinciale beleidsvisies dan zullen windturbineprojectontwikkelaars de eigenaars van de gronden benaderen om een opstalrecht te verkrijgen voor de bouw van windturbines. Indien men nog niet benaderd is door een windturbineprojectontwikkelaar dan is het zeer waarschijnlijk dat uw perceel weinig tot geen kansen biedt om momenteel windturbines in te planten. Voorafgaand kan men reeds de site afchecken aan de hand van de beleidsinstrumenten het Windplan Vlaanderen, de Vlaamse omzendbrieven windenergie en de provinciale beleidsvisies en -plannen.

Omdat een project bijna steeds in minder of meerdere mate in conflict komt men één of meerdere randvoorwaarden worden de kansen verhoogd indien het project een grote lokale draagkracht (zie ook 2.4.4) heeft. Zo kunnen eigenaars van landbouwpercelen zelf via een samenwerkingsverband optreden als windturbineprojectontwikkelaar. Ook kunnen er zich andere lokale en landbouwbedrijven en inwoners via coöperaties aansluiten om het project mee te helpen financieren. Een open communicatie en betrokkenheid van het lokale bestuur zijn hierbij steeds aangewezen.

4 Fiscale aandachtspunten

Vooreerst wensen wij op te merken dat deze tekst geschreven wordt op een tijdstip die rekening houdt met de huidige fiscale wetgeving. De lezer dient er op attent gemaakt te worden dat belastingswetgeving jaarlijks kan wijzigen.

De lotto is vrijgesteld van belastingen. Inkomsten uit recht van opstal vallen niet onder deze vrijgestelde lotto-inkomsten en zijn o.i. aan belasting onderhevig. Hiermee wordt best rekening mee gehouden wanneer er over een vergoeding wordt onderhandeld. Desalniettemin moet een onderscheid gemaakt worden tussen de eigenaar van de grond die de grond verpacht aan een landbouwer, de eigenaar - landbouwer en tenslotte de landbouwer - pachter.

4.1 Eigenaar en verpachter van landbouwgrond

Voor zover de eigenaar van de grond een natuurlijk persoon is die de grond sinds jaar en dag verpacht, zullen de ontvangen vergoedingen op fiscaal vlak beschouwd worden als onroerende inkomsten. De bedragen zijn belastbare inkomsten in het jaar waarin ze worden betaald of toegekend en dit zelfs indien ze betrekking hebben op de gehele duur van het recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, of op een deel daarvan. Gezien de opklimmende belastingtarieven zou het verkrijgen van een eenmalige hoge opstalvergoeding de grondeigenaar wel eens heel duur komen te staan. Wanneer het contract bovendien een indexatieclausule bevat, is het resultaat van de indexatie van de periodieke vergoeding een belastbaar inkomen.

Van de ontvangen of toegekende inkomsten mag slechts een heel beperkt aantal kosten worden afgetrokken teneinde de uiteindelijke belastbare materie te bepalen met name interesten uit hoofde van schulden die specifiek zijn aangegaan om onroerende goederen te verkrijgen of te behouden, met dien verstande dat interesten betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten kan worden afgetrokken. De aftrekbaarheid van de interesten is echter beperkt tot de hoogte van de onroerende inkomsten.

Gezien het geen beroepsinkomsten zijn, zijn er op deze vergoedingen geen sociale lasten verschuldigd.

Is de eigenaar van de grond een vennootschap bv. BVBA, NV,... dan worden de ontvangen inkomsten belast als winst volgens de gewone regels. Er gelden andere regels voor de landbouwvennootschap wanneer deze vennootschap niet specifiek gekozen heeft voor vennootschapsbelasting.

Onder normale omstandigheden zal de windturbine worden afgebroken door de exploitant voor het einde van het contract. Als dit niet zou gebeuren, dan zou door het recht van natrekking de windturbine eigendom worden van de eigenaar van de grond; al dan niet mits betaling van een vergoeding aan de opstalhouder. Bepaalde feiten zouden de fiscus ertoe kunnen aanzetten deze verkrijging trachten te belasten in hoofde van de opstalhouder of opstalgever.

4.2 Eigenaar –gebruiker en landbouwer -pachter

In dit geval is de fiscale wetgeving minder duidelijk over de fiscale gevolgen voor de ontvanger van de vergoeding. Het is onzeker of deze vergoeding zou kunnen beschouwd worden als een beroepsinkomen met als gevolg dat deze inkomsten ook meegerekend worden om de sociale bijdragen te bepalen dan wel ook in dit geval de opstalvergoeding als een onroerend inkomen kan worden beschouwd (onttrekking aan het beroepspatrimonium)

Wat wel vast staat is dat deze vergoeding niet is inbegrepen in de inkomsten waarmee wordt rekening gehouden bij de opmaak van de landbouwbarema's.

De aan te geven productieve landbouwoppervlakte daalt voor de landbouwer die opteert voor het landbouwforfait. Dit leidt ook tot een daling van de forfaitaire aftrekbare lonen. In ieder geval moeten er afspraken gemaakt worden tussen de verpachter en de pachter over wie welke vergoedingen zal ontvangen.

Wordt het land- of tuinbouwbedrijf onder een vennootschapsvorm uitgebaat en wordt er binnen de landbouwvennootschap gekozen voor de vennootschapsbelasting dan geldt zelfde opmerking als hierboven en wordt de vergoeding als winst van de vennootschap beschouwd.

Vooraleer een dergelijk contract te ondertekenen is het dan ook aangewezen samen met uw boekhouder of fiscaal raadgever eerst de concrete gevolgen voor uw bedrijf te berekenen.

5 Nuttige tips en weetjes

Laat ieder contract nalezen door een notaris voor ondertekening.

Naast het verlenen van een recht van opstal, vestigen van erfdienstbaarheden kan ook het verlenen van voorkeepsrecht in dergelijke contracten worden vermeld.

Opgelet ook voor de gevolgen: er wordt meestal een zone “non aedificandi” voorzien, dit wil zeggen een strook waarbij niet gebouwd mag worden. In de nabijheid van windturbines kan geen bouwwerk meer opgericht worden.

Overdracht van het contract

De opstalhouder (de firma in kwestie) heeft het recht om het contract over te dragen aan een derde tenzij overdrachtsbeperking in de overeenkomst wordt opgenomen.

Toch blijft de opstalhouder aansprakelijk voor de uitbetaling van de vergoeding.

Exclusiviteit

De eigenaar en de eventuele pachter verbinden zich ertoe om voor de duur van de overeenkomst geen recht van opstal of andere rechten te verlenen aan een derde partij voor de realisatie van een gelijkaardig project op percelen die hij in eigendom of in pacht heeft binnen een bepaalde straal rond de percelen in kwestie. Dit is wettelijk van kracht na opmaak van een notariële akte en contractregistratie.

Faillissement van de opstalhouder/ geveer

Bij faillissement van de opstalhouder worden de gebouwen in de failliete boedel opgenomen, en de toekomstige koper zal het eigendomsrecht op die gebouwen hebben tot bij het verstrijken van de opstalperiode.

In geval van faillissement van de eigenaar (opstalgever) heeft doorgaans de firma een voorkeepsrecht op de percelen waarop de overeenkomst rust, tenzij een koper wordt gevonden die bereid is de lopende overeenkomst en haar gevolgen integraal en onvoorwaardelijk over te nemen.

6 Nuttige links

- <http://www.west-vlaanderen.be/kwaliteit/Leefomgeving/afbakening/Pages/windturbines.aspx>
[Provinciale windvisie West-Vlaanderen]
- http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/energie/windenergie/index.cfm
[Provinciale windvisie Oost-Vlaanderen]
- <http://www.energiesparen.be/node/910>
[Vlaams Energie Agentschap]
- <http://www.vwea.be/>
[Vlaamse WindEnergie Associatie]
- www.windpower.org
[Danish Wind Industry Association]
- <http://www.wind-works.org/>
[boeken over windenergie van Paul Gipe]
- <http://www.bwea.com/>
[renewable UK]
- www.ewea.org
[Europese windenergie Associatie]
- www.agentschapondernemen.be/energie → rubriek publicaties
[publicatie Windenergie voor ondernemingen]
- www.enerpedia.be/nl/energieproduceren/windturbines
[Windenergie in land-en tuinbouw]

7 Met medewerking van



Provinciaal Onderzoeks-en Voorlichtingscentrum
voor Land-en Tuinbouw (POVLT, Proclam vzw)

Kelly Mermuys

Ieperseweg 87, 8800 Rumbeke

T 051/27.33.81

www.enerpedia.be

kelly.mermuys@west-vlaanderen.be



Boerenbond, Innovatiesteunpunt

Tine Deheegher, Elvie Plevoets

Diestsevest 40, 3000 Leuven

T 016/28.61.26

www.innovatiesteunpunt.be

Elvie.plevoets@innovatiesteunpunt.be



Accountancy Van As

Ruben Van As

Morinnestraat 1, 8500 Kortrijk

T 056/21.89.33

www.accountancyvanas.be

Ruben.vanas@accountancyvanas.be



Agentschap
Ondernemen

Agentschap Ondernemen

Eddy Jonckheere

Jan Breydellaan 107, 8200 Brugge

T 050/32.50.23

www.agentschapondernemen.be

eddy.jonckheere@agentschapondernemen.be



Boerenbond, Beroepswerking

Betty Van Eyken

Diestsevest 40, 3000 Leuven

T 016/28.61.05

www.boerenbond.be

Betty.van.eyken@boerenbond.be



CCAB vzw, Landbouwkrediet

Jan Verkest

Ambachtsweg 18A, 9820 Merelbeke

T 09/244.64.51

www.ccab.be

janverkest@ccab.be

Landmeter (Immo Den Abeele bvba)

Eddy Eeckhout

Fonteinestraat 2, 8810 Lichtervelde

T 051/725273

info@denabeele.be



KBC

Christian Tits

Schoenmarkt 35, 2000 Antwerpen

T 03/2029134

www.kbc.be

Christian.tits2@kbc.be



Notariaat Devos

Stan Devos

Helkijnstraat 82, 8554 Zwevegem

T 056/ 45.51.88

Stan.devos@belnot.be

Stan.devos@ugent.be



Vlaamse Winenergie Associatie

Chris Derde, Tine Deheegher

Koningsstraat 35, 1000 Brussel

T 02/2188747

www.ode.be

tine.deheegher@ode.be



Power-Link

Joannes Laveyne

Greenbridge- Plassendaele I Wetenschapspark, 8400 Oostende

T 059/24.27.43

www.power-link.be

joannes.laveyne@ugent.be

8 Nawoord

Hebt u opmerkingen, suggesties aanvullingen op de inhoud van deze publicatie? Geef dit zeker aan ons door! Want zoals reeds vermeld, hebben wij tot doel om deze basispublicatie verder uit te diepen volgens de vragen en noden die zich voordoen in de praktijk.

Contact algemene coördinatie:



Provinciaal Onderzoeks-en Voorlichtingscentrum
voor Land-en Tuinbouw (POVLT, Proclam vzw)

Kelly Mermuys

Ieperseweg 87, 8800 Rumbeke

T 051/27.33.81

www.enerpedia.be

kelly.mermuys@west-vlaanderen.be

