
Juridische studie met betrekking tot het demonstratie- en disseminatieproject 'EN Ravenshout'

2012 – 2013

**Deze juridische studie werd verricht in het kader van een
samenwerking tussen de Universiteit Hasselt (het Centrum
Overheid en Recht en het Centrum voor Milieukunde),
Bionerga NV, 4HamCogen NV en VITO**

Mevr. Elisabeth Aerts
Prof. Dr. Bernard Vanheusden

23 december 2013



Inleiding

Dit document vormt de schriftelijke weerslag van de juridische studie die verricht werd in het kader van het demonstratie- en disseminatieproject 'EN Ravenshout'. De bedoeling van de studie was om de ondernemingen Bionerga NV en 4HamCogen NV te ondersteunen bij concrete juridische vragen verbonden aan het uitbouwen van een warmtenet. Het project EN Ravenshout bevatte daarnaast ook een economisch luik, eveneens uitgevoerd door onderzoekers binnen het Centrum voor Milieukunde van de UHasselt. Naast beide ondernemingen was ook de POM Limburg nauw betrokken bij de vraagstelling voor de juridische studie. Hierna worden de juridische aspecten besproken waarvoor tijdens contactmomenten met de stuurgroep gevraagd werd een juridisch onderzoek te verrichten.

In het eerste hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de zakelijke rechten die gevestigd kunnen worden op een onroerend goed dat aan een ander toebehoort met het oog op de aanleg van een warmtenetwerk. Die rechten betreffen meer bepaald het eigendomsrecht, het opstalrecht, de erfdienstbaarheid en het erfpachtrecht. Tussen die zakelijke rechten bestaan verschillen, die het ene recht meer verkieslijk maken in het concrete project dan een ander recht. Om duidelijkheid te scheppen voor de lezer, zal in het begin van de bespreking van elk recht de relevantie voor het warmtenetproject beschreven worden. Ook volgt op het einde van het hoofdstuk een schema waarin de belangrijkste kenmerken van de verschillende zakelijke rechten nog eens naast elkaar gezet worden.

Daarna wordt een apart hoofdstuk aan de bespreking van de figuur van onteigening gewijd. Hoewel in het kader van het warmtenetproject eerst getracht moet worden via de vestiging van één van de in het eerste hoofdstuk vermelde zakelijke rechten de nodige leidingen en installaties aan te leggen, kan de onteigening soelaas brengen wanneer de eigenaar van het betrokken onroerend goed elke medewerking weigert. Achtereenvolgens zullen de belangrijkste kenmerken van de onteigening, de bevoegde personen, de mogelijkheid van beperkte onteigening, de voor- en nadelen van onteigening en het verloop en de duur van de procedure besproken worden.

Een derde hoofdstuk handelt over de mogelijke betrokkenheid van Infrax in een warmtenetproject. In dat kader wordt de figuur van de opdrachthoudende vereniging uitvoerig besproken alvorens effectief de betrokkenheid van Infrax bij de aanleg en het beheer van een warmtenet toe te lichten. Te dien einde wordt ook de organisatiestructuur van Infrax geduid.

Vervolgens wordt de mogelijkheid van marktverkenning als procedure los van een gunningsprocedure in het kader van de overheidsopdrachtenwetgeving beschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de klassieke sectoren en de speciale sectoren, zijnde de sectoren water, energie, vervoer en postdiensten.

Tot slot is in een vijfde hoofdstuk een voorstel van 'Letter of Intent' ingevoegd die gebruikt kan worden om de interesse van bedrijven in het warmtenet in een intentieverklaring vast te leggen.

Het onderzoek werd uitgevoerd door mevr. Elisabeth Aerts, navorser, en Prof. dr. Bernard Vanheusden. Zij zijn verbonden aan de onderzoeksgroep Centrum Overheid en Recht (COrE) en aan het multidisciplinaire onderzoeksinstituut Centrum voor Milieukunde (CMK) van de UHasselt. De studie werd geleid door Prof. dr. Bernard Vanheusden.

De materie werd bijgehouden tot 11 december 2013.

Ten slotte wenst het onderzoeksteam de opdrachtgevers en de andere leden van de stuurgroep te bedanken voor hun deskundige begeleiding.

Hasselt, 23 december 2013.

Prof. dr. Bernard Vanheusden

1. Het verwerven van zakelijke rechten op onroerende goederen

De eenvoudigste manier om leidingen en dergelijke aan te leggen op een onroerend goed dat aan een ander toebehoort, is een louter gedogen van de eigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van het onroerend goed diegene die het net aanlegt (hierna 'de warmtenetbeheerder') zonder meer toelaat te bouwen op of onder zijn grond. Een dergelijk gedogen/toelating tot bouwen biedt echter weinig garanties omtrent bijvoorbeeld de duur van het gebruiksrecht en de eigendom van de constructies. Om die reden is het voor de aanleg van een warmtenet aan te raden zakelijke rechten te vestigen op onroerende goederen van anderen. Een zakelijk recht is een recht op een zaak, in dit geval een onroerend goed, zoals bijvoorbeeld een gebruiksrecht. Om zakelijke rechten tegenwerpelijk aan derden te maken, is een notariële akte vereist die ingeschreven wordt in de hypothecaire registers (zoals bepaald in artikel 1 Hypotheekwet en in de bijzondere wetten die de hieronder beschreven zakelijke rechten regelen).

Hieronder zullen achtereenvolgens verschillende zakelijke rechten besproken worden. Eerst zullen de mogelijkheden tot verwerving van een eigendomsrecht toegelicht worden. Het eigendomsrecht is het meest uitgebreide van alle zakelijke rechten. Daarna zullen de beperkt zakelijke rechten, meer bepaald het opstalrecht, de erfdienstbaarheid en het erfpacht beschreven worden. In het kader van deze rechten is het vermeldenswaard dat voor het plaatsen van andere installaties voor hernieuwbare energie, zoals windturbines, zonnepanelen en biogasinstallaties op andermans onroerend goed het vaakst gebruikgemaakt wordt van een opstalrecht. Verder worden ook regelmatig erfdienstbaarheden gevestigd, meestal naast voornoemd opstalrecht.¹ Tot slot zullen onder deze titel kort de mogelijkheden met betrekking tot openbare domeingoederen genoemd worden.

¹ Ter illustratie: AGENTSCHAP ONDERNEMEN, *Handleiding CO2-neutraliteit*, www.agentschapondernemen.be/count/26624; KEGELS & CO ADVOCATEN, *Enkele aandachtspunten bij een zonnepanelenproject*, <http://www.kegels-co.be/pdf/file/zonnepanelen.pdf>; X, *Een grote windturbine op uw erf? Uw vragen over windenergie: een antwoord!*, http://www.enerpedia.be/cms/download.dhtml?url=/cms_files/N-1822-nlFile.pdf&filename=Recht%20van%20Opstal%20grote%20windturbine.pdf; X, *Pocketvergistingsinstallatie*, http://www.tastewesterlund.com/images/bio_pers.pdf.

A. Eigendom

i. De overeenkomst van koop/verkoop

De koop/verkoop betreft een eigendomsoverdracht, wat betekent dat de koper tegen betaling van een prijs eigenaar wordt van het goed. Omdat de rechten die een eigenaar kan doen gelden op een onroerend goed zeer uitgebreid zijn, is deze mogelijkheid bijzonder relevant voor de aanleg van een warmtenet. De partijen zijn bovendien vrij om, binnen de grenzen van het recht, te onderhandelen. Volgens de rechtsleer kunnen ze bijvoorbeeld bedingen dat de koper slechts een deel van het onroerend goed van de eigenaar koopt. Voor de aanleg van een warmtenet betekent dit concreet dat de partijen kunnen overeenkomen dat de koper enkel het stuk van de ondergrond koopt waarin de leidingen zullen komen te liggen.²

De overeenkomst van koop/verkoop is gebaseerd op een wederkerige wilsovereenstemming en om die reden voor beide partijen aangenaam. De procedure verloopt daarenboven vaak snel – afhankelijk van de tijd die voor de onderhandelingen uitgetrokken wordt – en er is geen tussenkomst van een rechter vereist. Hierdoor kunnen de partijen zelf een prijs bepalen waarmee zij beiden akkoord gaan. Wat specifiek voor de eigenaar van het onroerend goed voordelig is aan een koop/verkoop ten opzichte van een onteigening, die hierna besproken wordt, is dat de prijs die hij krijgt voor het onroerend goed meestal hoger ligt.

ii. Onteigening

Via een onteigening kan een overheid een onroerend goed verkrijgen door de eigenaar van dat goed verplicht van zijn eigendom te onttrekken. Deze figuur vereist echter steeds de tussenkomst van de administratie en een rechter. Daarnaast is zij eenzijdig en dus zeer ingrijpend ten aanzien van de eigenaar van het goed. Bovendien gaat een onteigening gepaard met het volgen van een ingewikkelde procedure met strenge voorwaarden en moet zij steeds een *ultimum remedium* zijn. Hierdoor is de onteigening voor de overheid vaak niet het beste middel om haar doel te bereiken. Daarom zullen hieronder eerst enkele alternatieve voorstellen gedaan worden betreffende zakelijke rechten die voor de aanleg van een warmtenet nuttig kunnen zijn. De onteigening zal na de beschrijving van die alternatieven, die vanuit het standpunt van de eigenaar geen eigendomsontneming maar een eigendomsbeperking vormen, nog toegelicht worden.

² T. VERMEIR, "Verticale eigendomsbegrenzungen door nutsvoorzieningen" in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 145 met verwijzing naar *R.P.D.B.*, Compl. VII, v° Superficie, 1136, met referenties.

B. Het opstalrecht

Dit zakelijk recht is heel relevant voor de aanleg van een warmtenet, omdat degene die het verwerft het recht krijgt om te bouwen op of onder een onroerend goed dat aan een ander toebehoort. Wel kan dit recht slechts voor maximum 50 jaar gevestigd worden. Een mogelijke verlenging van het recht dient opnieuw vrijwillig overeengekomen te worden tussen de partijen. De kenmerken van het opstalrecht worden hieronder nog in detail besproken.

Artikel 1 van de Wet over het recht van opstal van 10 januari 1824 (hierna Opstalwet) definieert het opstalrecht als volgt: *"Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op eens anders grond te hebben."* Via het opstalrecht kan van de eigenaar van een onroerend goed bijgevolg de toelating verkregen worden om op zijn onroerend goed te bouwen. Het begrip 'opstalrecht' doet vermoeden dat het enkel het plaatsen van bouwwerken op de grondoppervlakte betreft. Volgens recente rechtspraak en rechtsleer kan het recht van opstal echter ook tot onderstellen uitgebreid worden.³ Een voordeel verbonden aan deze rechtsfiguur is dat de Opstalwet geen jaarlijkse vergoeding voorschrijft.

Gedurende de tijd die de partijen bepaald hebben voor het opstalrecht, verzaakt de grondeigenaar aan het recht van natrekking.⁴ Artikel 546 van het Burgerlijk Wetboek beschrijft de natrekking als volgt: *"De eigendom van een roerende of een onroerende zaak geeft recht op al wat zij voortbrengt en op hetgeen, hetzij natuurlijk, hetzij kunstmatig, als bijzaak ermee verenigd wordt."* Met andere woorden wordt de eigenaar van de grond door het recht van natrekking ook eigenaar van hetgeen op of onder die grond gebouwd wordt. Gedurende de termijn van het opstalrecht vindt deze natrekking niet plaats. Zij treedt in principe in na afloop van het opstalrecht, behoudens bij bouwwerken die onder het openbaar domein ressorteren.⁵ Volgens de recente rechtsleer behoort een onroerend goed tot het openbaar domein wanneer het een bestemming van openbaar nut heeft.⁶ Het strengere criterium van het Hof van Cassatie van de bestemming tot het gebruik van allen en de uitdrukkelijke opname van het goed als openbaar domeingood in de wet kan volgens

³ De opstalwet dateert reeds van 1824. Aangezien de wetgever op dat moment niet kon voorzien dat in de toekomst constructies als parkings en leidingen in de ondergrond aangebracht zouden worden, hebben de rechtspraak en rechtsleer doorheen de jaren het begrip 'opstal' bij wijze van interpretatie uitgebreid tot dergelijke constructies. Dit wordt verantwoord door het feit dat de bepalingen van de Opstalwet aanvullend zijn (behalve artikel 4 omtrent de termijn). Deze redenering wordt gevolgd door bijvoorbeeld V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen", in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 10-13 en R. TIMMERMANS, "Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1-2, (37-40). Het Hof van Cassatie stelde in een arrest van 1969 bovendien dat ondanks het feit dat het eerste lid van artikel 552 van het Burgerlijk Wetboek zegt dat de eigendom van de grond met name de eigendom van de bovengrond inhoudt, dat niet impliceert dat iemand niet eigenaar van de onderbouw kan zijn zonder de grond in eigendom te hebben. (Cass. 28 november 1969, *Arr.Cass.* 1970, 314.)

⁴ R. TIMMERMANS, "Enkele bedenkingen over horizontale splitsing van eigendom, het zelfstandig recht van opstal, de tijdelijkheid en het verlangen naar de eeuwigheid", *Not.Fisc.M.* 2009, afl. 1-2, (35) 40-41.

⁵ V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen", in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 19.

⁶ Zie onder andere A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, 295-297 en V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 33.

die rechtsleer niet langer strikt toegepast worden. In die opvatting kan een warmtenet mogelijk onder het openbaar domein gerekend worden.

Zoals hierboven reeds kort aangehaald werd, kan een opstalrecht overeenkomstig artikel 4 van de Opstalwet van 10 januari 1824 maximum voor een termijn van 50 jaar bedongen kan worden. Na het aflopen van de termijn die de partijen voor het recht van opstal afgesproken hebben, kan het recht wel hernieuwd worden. Hiervoor is de eigenaar van de opstallen echter afhankelijk van de 'goodwill' van de grondeigenaar. Deze laatste kan immers weigeren een nieuw opstalrecht toe te kennen. Volgens artikel 6 van de Opstalwet kan de grondeigenaar op dat moment beslissen de constructies die de opstalhouder gebouwd heeft, te behouden. Hij betaalt hiervoor dan een vergoeding die overeenkomt met de waarde van de gebruikte materialen en het arbeidsloon. De grondeigenaar kan de opstalhouder ook verplichten de constructies op eigen kosten te verwijderen.

C. Erfdienstbaarheid

i. Erfdienstbaarheid tot algemeen nut/wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut

Een erfdienstbaarheid tot algemeen nut kan enkel door of krachtens de wet gevestigd worden. Er is dus een beslissing van de wetgever nodig of een beslissing van een uitvoerend orgaan die gesteund is op een wettelijke grondslag.⁷ Voor gasleidingen kan een dergelijke erfdienstbaarheid bijvoorbeeld gevestigd worden op basis van de wet van 12 juli 1965. Voor een warmtenet bestaat zulk een wettelijke grondslag nog niet.

Hoewel voor de aanleg van een warmtenet (nog) geen beroep gedaan kan worden op de figuur van de erfdienstbaarheid tot algemeen nut (ook wel wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut genoemd), is het toch interessant voor deze juridische studie om dit zakelijk recht te bespreken, aangezien hiervan vaak gebruikgemaakt wordt bij de aanleg van elektriciteits- en gasleidingen.

De eigenaar van het onroerend goed moet in het geval van een erfdienstbaarheid tot algemeen nut dulden dat een derde gebruikmaakt van zijn grond.⁸ Vereist wordt dat de erfdienstbaarheid ten voordele van het algemeen nut gevestigd wordt, wat voor nutsleidingen zoals gasleidingen het geval is aangezien deze ten behoeve van een openbare dienst aangelegd worden. In principe is de overheid die een erfdienstbaarheid tot algemeen nut vestigt geen vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar, tenzij de wet dit uitdrukkelijk bepaalt.⁹ Wel gaat de rechtspraak na of een erfdienstbaarheid tot algemeen nut niet zo ver gaat dat het eigendomsrecht van de eigenaar van het onroerend goed uitgehold wordt. In dat geval komt de erfdienstbaarheid immers neer op een materiële onteigening. Doorslaggevend in de kwalificatie als erfdienstbaarheid tot algemeen nut of onteigening is de vraag of de eigenaar nog een 'verleggingsrecht' heeft. Indien de eigenaar niet over de mogelijkheid beschikt om te vragen de leidingen te verleggen/weg te nemen, is er sprake van een onteigening, aangezien de eigendomsrechten van de eigenaar dan in te verregaande mate aangetast zijn.¹⁰

ii. Privaatrechtelijke erfdienstbaarheid

Ondanks het feit dat er nog geen wettelijke regel is voor het vestigen van een erfdienstbaarheid tot algemeen nut met betrekking tot de aanleg van een warmtenet, bestaat wel de mogelijkheid om

⁷ P. FLAMEY en M. VALKENIERS, "Planschade, onteigening en eigendomsbeperking getoetst aan de grondrechten van de Grondwet en van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM", *CDPK* 2011, afl. 3, (354) 356.

⁸ V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen", in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 25.

⁹ A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, 353-354; P. FLAMEY en M. VALKENIERS, "Planschade, onteigening en eigendomsbeperking getoetst aan de grondrechten van de Grondwet en van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM", *CDPK* 2011, afl. 3, (354) 358 en V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen", in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 25.

¹⁰ V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen", in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 26-31.

een privaatrechtelijke erfdienstbaarheid te vestigen.¹¹ Dit zakelijk recht is, net als het opstalrecht, heel relevant in het kader van de aanleg van een warmtenet. Het belangrijkste voordeel van dit recht ten opzichte van het opstalrecht is dat het in principe een eeuwigdurend gebruiks- en genotsrecht biedt aan degene die het verwerft. Wel moet er, om dit recht te kunnen vestigen, sprake zijn van een heersend en een lijdend erf. In de verdere bespreking zal duidelijk worden wat hiermee bedoeld wordt. In navolging van de huidige rechtspraak kan mogelijk een beroep gedaan worden op dit zakelijk recht voor de aanleg van een warmtenet. In geval van twijfel over de aard van de overeenkomst, zal de rechter beslissen of die gekwalificeerd kan worden als een overeenkomst tot vestiging van een erfdienstbaarheid.

De wettelijke definitie van een dergelijke erfdienstbaarheid wordt gegeven in artikel 637 van het Burgerlijk Wetboek. Het is meer bepaald "*een last op een erf gelegd tot gebruik en tot nut van een erf dat aan een andere eigenaar toebehoort*". Deze rechtsfiguur is eveneens op wilsovereenstemming gebaseerd en is dus vrijwillig vanwege beide partijen. Zoals reeds kort aangehaald werd, legt de wet geen maximumtermijn op. De partijen kunnen zelf in de akte wel een tijdslimiet bepalen voor de erfdienstbaarheid, maar wanneer dit niet gebeurt, is de erfdienstbaarheid eeuwigdurend.¹² Zelfs wanneer het lijdend erf van eigenaar verandert, blijft de erfdienstbaarheid gewoon voortduren. De nieuwe eigenaar zal dus dezelfde last als zijn voorganger moeten dulden op zijn erf, aangezien de erfdienstbaarheid verbonden is aan het onroerend goed en niet aan de persoon die daar eigenaar van is.¹³ Een erfdienstbaarheid is bovendien in principe kosteloos, aangezien de wet geen vergoeding voorschrijft. De partijen kunnen echter wel een vergoeding bedingen in de overeenkomst waarmee de erfdienstbaarheid gevestigd wordt. Een laatste voordeel is dat een erfdienstbaarheid ook op de ondergrond alleen gevestigd kan worden.¹⁴

Hierboven werd al vermeld dat er voor de vestiging van een erfdienstbaarheid een lijdend erf en een heersend erf moet zijn. De eigenaar van het lijdend erf, zijnde het onroerend goed waarop de leidingen aangelegd zullen worden, moet dulden dat hij minder nut uit zijn erf kan halen dan wanneer er geen erfdienstbaarheid op gevestigd zou zijn.¹⁵ In het geval van een warmtenet zou de last voor de grondeigenaar er in bestaan dat de warmtenetbeheerder zijn onroerend goed gebruikt, waardoor zijn eigen gebruiksrecht vermindert. Voor de aanleg van leidingen en dergelijke koppelt de warmtenetbeheerder best ook een accessoir opstalrecht aan zijn erfdienstbaarheid. Dat laat hem immers toe constructies te bouwen op het goed waarvoor een erfdienstbaarheid bedongen

¹¹ Artikel 686 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers: "*Eigenaars mogen op hun eigendommen of ten voordele van hun eigendommen zodanige erfdienstbaarheden vestigen als zij goedvinden, mits echter de gevestigde dienstbaarheden noch aan een persoon, noch ten voordele van een persoon, maar slechts aan een erf en ten behoeve van een erf worden opgelegd, en mits deze dienstbaarheden overigens niet met de openbare orde strijdig zijn. Gebruik en omvang van de aldus gevestigde erfdienstbaarheden worden geregeld door de titel die deze vestigt; (...).*" (eigen cursivering aangebracht)

¹² V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 315.

¹³ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 315-316.

¹⁴ Zie de verwijzing naar L. LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, A.P.R., Brussel, Larcier, 1958, nr. 76/p. 30 in N. VROMMAN, "De derde dimensie van het eigendomsrecht in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 2, (33) 38 en G. BLOCKX, "[Erfdienstbaarheden] Hoofdstuk 3. Bestaansvereisten" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, 2005, afl. 101, 1.

¹⁵ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 313.

werd. In dat geval geldt de maximumtermijn van 50 jaar voor het opstalrecht niet. De warmtenetbeheerder blijft bijgevolg eigenaar van de aangelegde leidingen tot de erfdienstbaarheid afloopt. Wanneer in de overeenkomst tot vestiging van de erfdienstbaarheid geen termijn bedongen werd, behoort de eigendom van de leidingen in principe dus eeuwig toe aan de warmtenetbeheerder.

De erfdienstbaarheid dient een voordeel te verschaffen aan het heersend erf. Het volstaat bijgevolg niet dat de erfdienstbaarheid gevestigd wordt voor het persoonlijk gemak van de eigenaar, zonder enig verband te houden met het onroerend goed waarvan hij eigenaar is.¹⁶ Het lijdend erf staat immers ten dienste van het heersend erf en niet van de eigenaar van dat erf. Dit criterium zal het moeilijkst te vervullen zijn met betrekking tot het project in Ravenshout. De rechtsleer stelt hieromtrent dat het heersend erf in waarde dient toe te nemen door de erfdienstbaarheid. Deze waardevermeerdering mag ook toekomstig zijn.

Onder 'waarde' of 'nut' kan ook een loutere veraangenaming of toename van het genot begrepen worden, zolang er een band bestaat met het onroerend goed.¹⁷ Volgens de rechtspraak is er al sprake van een erfdienstbaarheid wanneer de dienst in direct en onmiddellijk verband staat met het gebruik en de exploitatie van het heersend erf, zelfs indien die dienst enkel leidt tot een toename van het gemak van dat gebruik en die exploitatie.¹⁸ De dienst betekent immers door dat toegenomen gemak een meerwaarde voor het heersend erf en is bijgevolg ten voordele van dat erf gevestigd. In deze opvatting zou mogelijk een erfdienstbaarheid gevestigd kunnen worden voor de aanleg van een warmtenet. Het Hof van Cassatie heeft bovendien in een arrest van 1 maart 1996 bepaald dat de eigenaar van een onroerend goed die wil aansluiten op een nutsvoorziening een beroep kan doen op de erfdienstbaarheid van het recht van uitweg van artikel 682 van het Burgerlijk Wetboek. Dit recht van uitweg kan volgens het Hof bedongen worden louter voor de ondergrondse leidingen, zonder dat daarvoor een uitweg op de bovengrond aanwezig moet zijn.¹⁹

¹⁶ V. SAGAERT, B. TILLEMANS en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 314.

¹⁷ G. BLOCKX, "[Erfdienstbaarheden] Hoofdstuk 3. Bestaansvereisten" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, 2005, afl. 101, 9-12, met verwijzingen naar L. LINDEMANS, *Erfdienstbaarheden*, A.P.R., Brussel, Larcier, 1958, nrs. 161, 167 en 174.

¹⁸ Zie de verwijzing naar Cass. 16 mei 1952, *Pas.* 1952, I, 597; Rb. Tongeren 3 mei 1962, *R.W.* 1962-1963, 1694 door G. BLOCKX, "[Erfdienstbaarheden] Hoofdstuk 3. Bestaansvereisten" in X., *Het onroerend goed in de praktijk*, 2005, afl. 101, 12.

¹⁹ Zie de verwijzing naar Cass. 1 maart 1996, *Arr. Cass.* 1996, 330, noot S. SNAET door N. VROMMAN, "De derde dimensie van het eigendomsrecht in de notariële praktijk", *Not.Fisc.M.* 2010, afl. 2, (33) 39.

D. Recht van erfpacht

Het recht van erfpacht biedt een zeer uitgebreid gebruiks- en genotsrecht aan degene ten voordele van wie het gevestigd wordt. Vanuit het oogpunt van de warmtenetbeheerder is deze rechtsfiguur dus bijzonder interessant. Wel zal het moeilijk zijn om bedrijven te overtuigen een dergelijk verregaand zakelijk recht toe te kennen aan de warmtenetbeheerder met het oog op de aanleg van een warmtenet. Het recht van erfpacht holt immers het eigendomsrecht van de grondeigenaar enorm uit. Om die reden lijken de hierboven besproken zakelijke rechten relevanter.

Artikel 1 van de Wet over het recht van erfpacht van 10 januari 1824 (hierna Erfpachtwet) omschrijft het recht van erfpacht als volgt: *"Erfpachtrecht is een zakelijk recht om het vol genot te hebben van een aan een ander toebehorend onroerend goed, onder gehoudenis om aan laatstgemelde, als een erkenning van deszelfs eigendom, een jaarlijkse pacht te voldoen, hetzij in geld, hetzij in voortbrengselen of vruchten."* Het erfpachtrecht kan het best vergeleken worden met een overeenkomst van huur – ondanks het feit dat huur een persoonlijk recht is en erfpacht een zakelijk recht – aangezien het de erfpachter een algemeen gebruiks- en genotsrecht geeft over een onroerend goed dat aan iemand anders toebehoort. Concreet betekent dit dat de erfpachter een uitgebreid recht tot uitbating en controle van het onroerend goed krijgt.²⁰ Aan het recht van erfpacht kan ook een opstalrecht gekoppeld worden.²¹ Doordat het opstalrecht in dat geval accessoir is, geldt niet de termijn van 50 jaar, maar heeft het opstalrecht dezelfde duur als het erfpachtrecht.

Tegenover de ruime rechten die de erfpachter verkrijgt, staan ook enkele verplichtingen. Ten eerste dient de erfpachter een periodieke vergoeding te betalen, ook wel canon genoemd. De Erfpachtwet vermeldt dat het een jaarlijkse betaling betreft. De partijen kunnen echter een andere periodiciteit overeenkomen.²² Ten tweede mag de erfpachter geen handelingen stellen die de waarde van het goed verminderen. In artikel 3 van de Erfpachtwet wordt het voorbeeld van ontginning gegeven. Ten derde moet hij het in erfpacht gegeven goed onderhouden en daaraan de gewone reparaties doen.²³ Ten slotte moet hij ook alle lasten betalen, zowel gewoon als buitengewoon, jaarlijks als eenmalig, die op het goed verschuldigd zijn.²⁴ Gedacht kan worden aan de onroerende voorheffing of de kosten van een bodemsanering.

Voor een recht van erfpacht is bovendien wettelijk een minimum- en een maximumtermijn vastgelegd. Volgens artikel 2 van de Erfpachtwet mag een erfpacht niet voor minder dan 27 jaren en niet voor meer dan 99 jaren aangegaan worden. Net als bij een recht van opstal kan na afloop van het recht van erfpacht een hernieuwing onderhandeld worden. De grondeigenaar kan op dat moment echter weigeren nog een dergelijk recht toe te kennen. Volgens de regels van de

²⁰ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 356.

²¹ Artikel 5 van de Wet over het recht van erfpacht van 10 januari 1824 (BS 10 januari 1824) stelt immers dat de erfpachter gebouwen mag oprichten ter verbetering van het erf.

²² V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 353.

²³ Artikel 5 van de Wet over het recht van erfpacht van 10 januari 1824, BS 10 januari 1824.

²⁴ Artikel 9 van de Wet over het recht van erfpacht van 10 januari 1824, BS 10 januari 1824.

natrekking wordt de grondeigenaar dan eigenaar van de constructies die de erfpachthouder op of onder zijn grond gebouwd heeft, behalve indien die constructies tot het openbaar domein behoren. In tegenstelling tot het recht van opstal kan de erfpachter de grondeigenaar bij afloop van het recht van erfpacht niet verplichten de waarde van de constructies die hij gebouwd heeft te vergoeden, tenzij dit contractueel bedongen werd.²⁵

²⁵ Artikel 8 van de Wet over het recht van erfpacht van 10 januari 1824, *BS* 10 januari 1824.

E. Mogelijkheden met betrekking tot openbare domeingoederen

Indien de betrokken onroerende goederen onder het openbaar domein gerekend worden, bestaan nog specifieke alternatieven, zoals een wegvergunning of een domeinconcessie. Aan die vergunning of concessie kan een accessoir opstalrecht gekoppeld worden.²⁶

Specifiek voor gas- en waterleidingen verleent een wet van 1938 aan de Staat, de provinciën, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten en de concessiehouders van openbare diensten of diensten van openbaar nut het recht om op of onder de pleinen, wegen, straten, paden, waterlopen en vaarten alle werken te laten uitvoeren welke voor het aanleggen en het onderhouden van die leidingen nodig zijn.²⁷ Op leidingen van een warmtenet is deze regelgeving echter niet van toepassing.

²⁶ V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 35.

²⁷ Artikel 1 van de Wet van 17 januari 1938 tot regeling van het gebruik door de openbare besturen, de verenigingen van gemeenten en de concessiehouders van openbare diensten of van diensten van openbaar nut, van de openbare domeinen van den Staat, van de provinciën en van de gemeenten, voor het aanleggen en het onderhouden van leidingen en inzonderheid van gas- en waterleidingen, *BS* 6 februari 1938.

Schema van de belangrijkste kenmerken van de meest relevante mogelijkheden gebaseerd op wederkerige wilsovereenstemming om zakelijke rechten te verkrijgen op onroerende goederen:

	KOOP/VERKOOP	OPSTALRECHT	ERFDIENSTBAARHEID	ERFPACHT
<i>Wat?</i>	Eigendomsoverdracht	Beperkt zakelijk recht	Beperkt zakelijk recht	Beperkt zakelijk recht
<i>Termijn van recht</i>	In principe eeuwigdurend, want eigendom	Maximum 50 jaar, nadien opnieuw onderhandelen (eigenaar kan weigeren nog opstalrecht toe te kennen, dan moet je leidingen misschien verwijderen) TENZIJ accessoir opstalrecht (dan duur hoofdovereenkomst)	In principe eeuwigdurend (wanneer geen termijn bedongen wordt)	Minimum 27 jaar, maximum 99 jaar
<i>Welke rechten heb je?</i>	Rechten van eigenaar (meest uitgebreide recht dat je op een onroerend goed kan hebben)	Recht om constructies op of onder iemand anders zijn grond te bouwen →tijdelijk eigenaar van die constructies	Recht op het in de erfdienstbaarheid bepaalde gebruik van het lijdend erf (kan via accessoir opstalrecht constructies bouwen)	Algemeen recht van gebruik en genot op onroerend goed (kan ook via accessoir opstalrecht constructies bouwen)
<i>Kosten</i>	Eenmalig prijs betalen aan eigenaar	In principe kosteloos, tenzij vergoeding bepaald in overeenkomst	In principe kosteloos, tenzij vergoeding bepaald in overeenkomst	Periodieke vergoeding +recurrente belastingen en eenmalige lasten
<i>Specifiek</i>		Heel relevant voor project, maar termijn van 50 jaar (behalve bij accessoir opstalrecht)	Voordeel voor het heersend erf (niet louter persoonlijk voordeel) vereist	*Holt eigendomsrecht van grondeigenaar enorm uit, moeilijk om eigenaar te overtuigen dit recht toe te staan *Waarde grond mag niet verminderen

*Accessoir opstalrecht: opstalrecht dat bijzaak is van de hoofdovereenkomst

2. Onteigening

A. *Omschrijving*

Door middel van een onteigening kan een openbare rechtspersoon die met de onteigening een algemeen belang nastreeft, een goed bekomen door de eigenaar van dat goed uit zijn eigendomsrecht te ontzetten. Aangezien het eigendomsrecht van artikel 544 Burgerlijk Wetboek het meest uitgebreide zakelijke recht is dat we in onze rechtsorde kennen, worden in de Grondwet strenge voorwaarden verbonden aan de onteigening. Een onteigening is immers een *ultimum remedium*. Daarom moet steeds eerst getracht worden om op vrijwillige basis de eigendom van het betrokken goed te verkrijgen. Belangrijk is dat een concreet – met het oog op de bewijsvoering best schriftelijk – aanbod gedaan wordt aan de eigenaar van het betrokken onroerende goed. Indien dit aanbod door de eigenaar niet aanvaard wordt en hij ook niet verder wenst te onderhandelen, kan overgegaan worden tot onteigening.

Overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet kan niemand van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze die de wet bepaalt en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling. Hieronder volgt een bespreking van de belangrijkste implicaties van die grondwettelijke voorwaarden.

i. Ten algemene nutte

Een onteigening moet steeds plaatsvinden ten algemene nutte. Dit impliceert dat het belang van de gemeenschap nagestreefd moet worden.²⁸ Een nadere definitie van het begrip 'algemeen nut' is nergens in de wet te vinden en berust dus bij de rechtspraak en rechtsleer. Volgens de Raad van State dient de wetgever, de federale regering, de gemeenschaps- of de gewestregering de inhoud ervan te bepalen binnen de door de wet, het decreet en de ordonnantie bepaalde grenzen.²⁹ Een ander belangrijk aspect bij een onteigening is de onteigeningsnoodzaak. Daarom kan best in het onteigeningsbesluit zo concreet mogelijk omschreven worden waarom onteigening de enige resterende mogelijkheid is voor de onteigenaar. Verder kan ook vermeld worden waarom het nodig is dat de onteigenaar eigenaar wordt van het betrokken goed en waarom precies dát onroerend goed onteigend moet worden.

ii. In de gevallen en op de wijze die de wet bepaalt

Een belangrijke implicatie van deze zinsnede van artikel 16 van de Grondwet is dat de bij de wet bepaalde procedure gevolgd dient te worden bij een onteigening. Deze wordt beschreven in de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte. Hoewel de titel van deze wet 'hoogdringende omstandigheden' vermeldt, is de daarin beschreven procedure de gebruikelijke onteigeningsprocedure geworden.³⁰

²⁸ A. MAST *et al.*, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, 309.

²⁹ RvS 20 maart 1996, *S.A. Carrières Unies de Porphyre*, nr. 58727.

³⁰ De wetten die de onteigeningsprocedure van het gemeen recht beschrijven, dateren reeds van 1835 en 1870.

Verder moet de onteigeningsbevoegdheid van de onteigenaar een wettelijke of decretale grondslag hebben. Een opdrachthoudende vereniging ontleent die onteigeningsbevoegdheid bijvoorbeeld aan artikel 62 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

iii. Voorafgaande schadeloosstelling

Vooraleer de onteigenende instantie in het bezit kan komen van het te onteigenen goed, dient hij een voorafgaande schadeloosstelling te betalen aan de eigenaar. Deze laatste lijdt immers schade doordat hij uit zijn eigendomsrecht ontzet wordt. Een gevolg van de eis dat de schadeloosstelling voorafgaand aan de onteigening moet gebeuren, is dat de door de rechter in de gerechtelijke fase bepaalde vergoeding in één keer uitbetaald dient te worden aan de eigenaar.³¹

iv. Billijke schadeloosstelling

De schadeloosstelling in geval van onteigening is bedoeld om de eigenaar te vergoeden voor de schade die hij lijdt door de onteigening. De billijkheid van de vergoeding houdt ten eerste in dat de onteigende niet enkel recht heeft op de objectieve waarde van het onteigende goed, maar ook op een vergoeding die de subjectieve waarde – beïnvloed door factoren van persoonlijke aard – weergeeft. De vergoeding stelt de onteigende in de mogelijkheid een gelijkwaardig goed aan te schaffen en is daarom in beginsel ook geldelijk.³² Ten tweede moet de schadeloosstelling volledig zijn. Dit houdt in dat de onteigende naast een vergoeding die overeenstemt met de werkelijke waarde van het goed, zowel objectief als subjectief, ook recht heeft op een bijkomende vergoeding voor wederbelegging. Die vergoeding vertegenwoordigt de kosten veroorzaakt door de aankoop van een aan het onteigende goed gelijkwaardig goed, zoals bijvoorbeeld de registratiekosten. Bij een onteigening van een deel van een onroerend goed dient ook de waardevermindering van het overblijvende gedeelte van het goed schadeloos gesteld te worden. Verder kan ook gedacht worden aan een vergoeding voor de onteigende voor het cliënteel dat hij verliest in afwachting van de wederbelegging.³³ In principe kan elke vorm van schade die in causaal verband staat met de onteigening vergoed worden. Het is daarom onmogelijk in deze nota een raming te geven van de kosten van de onteigening, aangezien deze door de rechter van geval tot geval bepaald worden.

³¹ A. MAST *et al.*, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, 313.

³² A. MAST *et al.*, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, 313.

³³ A. MAST *et al.*, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, 314.

B. Bevoegdheid

Zoals hierboven reeds vermeld werd, dient een onteigening te gebeuren in de gevallen die bij wet bepaald zijn. Dit impliceert dat de onteigenaar zijn onteigeningsbevoegdheid aan een wettelijke regel moet ontleen. Wat lokale besturen betreft, bepaalt artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen dat de Vlaamse minister van binnenlands bestuur de in het besluit genoemde instellingen kan machtigen om over te gaan tot een onteigening ten algemene nutte.

Specifiek voor opdrachthoudende verenigingen is in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking bovendien nog een gelijkaardige bepaling opgenomen.³⁴ Voormelde publiekrechtelijke rechtspersonen hebben dus onteigeningsbevoegdheid, maar moeten wel steeds de machtiging van de Vlaamse minister van binnenlands bestuur verkrijgen vooraleer ze werkelijk tot onteigening kunnen overgaan.

Voor privaatrechtelijke rechtspersonen is het in de praktijk moeilijk om zelf tot onteigening over te gaan. Volgens MAST, DUJARDIN, VAN DAMME en VANDE LANOTTE kan de decreetgever via decreet een onteigeningsbevoegdheid toekennen aan een privaatrechtelijke rechtspersoon.³⁵ Artikel 16 van de Grondwet beperkt de onteigeningsbevoegdheid immers niet tot publiekrechtelijke rechtspersonen en bovendien menen zij dat ook privaatrechtelijke rechtspersonen het algemeen nut kunnen nastreven. DE RIDDER is echter van mening dat de mogelijkheid voor privaatrechtelijke rechtspersonen om tot onteigening over te gaan eerder theoretisch is.³⁶ Indien zij bij decreet geen onteigeningsbevoegdheid gekregen hebben, kunnen zij wel nog steeds een publiekrechtelijke rechtspersoon die bevoegd is om te onteigenen, aanzetten tot onteigening over te gaan. De privaatrechtelijke rechtspersoon zou in die hypothese eventueel ook betrokken kunnen worden bij de onteigening als vertegenwoordiger van het bestuur.³⁷

³⁴ Artikel 62, laatste lid van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking (BS 31 oktober 2001) vermeldt het volgende: "*De dienstverlenende of de opdrachthoudende vereniging kan door de Vlaamse regering gemachtigd worden om in eigen naam en voor eigen rekening over te gaan tot de onteigeningen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar statutaire doelstellingen.*"

³⁵ A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, 309.

³⁶ S. DE RIDDER, "Onteigeningsbevoegdheid en aanverwante begrippen", in E. LONCKE (ed.), *Wegwijs in het Belgische onteigeningsrecht*, Kortrijk-Heule, UGA, 2012, 53. De auteur vermeldt in zijn voetnoten nog andere auteurs die zijn mening delen.

³⁷ Zie de verwijzing in de bijdrage van S. DE RIDDER naar S. VERBIST, "Bevoegdheid, machtiging en habilitatie inzake onteigening ten algemene nutte", in J. GHYSELS en R. PALMANS, *Onteigeningen. De voorafgaande fase* (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2006, 6.

C. Mogelijkheid tot beperking van de onteigening tot (een deel van) de ondergrond

Het is mogelijk om een zogenaamde 'verticaal beperkte onteigening' door te voeren, wat betekent dat je als onteigenaar enkel een (deel van de) ondergrond of ruimte boven de grondoppervlakte onteigent.³⁸ In het licht van het warmtenetproject in Ravenshout zou deze figuur billijk kunnen zijn omdat in dat geval de eigenaar van het betrokken onroerende goed eigenaar blijft van de grondoppervlakte.

Deze figuur is vooral nuttig indien er open gronden zijn waaronder het net aangelegd moet worden. De eigenaar van de grondoppervlakte mag immers de infrastructuur die aangelegd is op het onteigende stuk ondergrond niet schaden. Dit impliceert dat op het stuk grond dat boven de leidingen gelegen is, waarschijnlijk niet meer gebouwd kan worden. Qua vergoeding impliceert dit dat de waardevermindering van de grondoppervlakte ook vergoed moet worden.

³⁸ Zie hiervoor in het bijzonder V. SAGAERT, "Verticale eigendomsgrenzen en verticaal beperkte onteigeningen", in J. GHYSELS, V. SAGAERT en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen en eigendomsbeperkingen onder de grond en in de lucht*, Antwerpen, Intersentia, 1-32.

D. Voor- en nadelen van onteigening

Onteigening moet steeds een *ultimum remedium* blijven. Voorafgaand aan het onteigeningsbesluit moet de onteigenaar dus eerst getracht hebben op vrijwillige basis de eigendom van het betrokken onroerend goed te verkrijgen. Indien die inspanningen van de onteigenaar geen effect gehad hebben, kan hij overgaan tot onteigening. Kenmerkend voor de onteigening is dat de eigenaar van een onroerend goed verplicht van zijn eigendom ontzet wordt. Indien de onteigeningsprocedure bij hoogdringende omstandigheden gevolgd wordt, kan de onteigenaar bovendien tamelijk snel het onteigende onroerende goed in bezit nemen.

Aan de onteigening zijn echter wel een aantal risico's voor de onteigenaar verbonden. In de Grondwet en de wetgeving inzake onteigening zijn immers strenge voorwaarden en ingewikkelde procedures voorzien. Door de tussenkomst van verschillende overheden en rechters vergroot ook de onzekerheid van de onteigenaar. Zo kan de overheid die de machtiging tot onteigening moet geven bijvoorbeeld oordelen dat de onteigening niet 'ten algemene nutte' is of dat het algemeen nut onvoldoende duidelijk is. In dat geval is een cruciale voorwaarde voor de onteigening niet vervuld. Verder kan ook geoordeeld worden dat er geen onteigeningsnoodzaak is. Indien de procedure bij hoogdringende omstandigheden gevolgd wordt, kan de rechter bovendien oordelen dat er geen sprake is van de vereiste urgentie. Een ander risico is dat een bepaald document niet ingeleverd wordt of dat de onteigenaar een bepaalde rechtshandeling vergeet te stellen. In dat geval kunnen de gevolgen zwaar zijn, zoals bijvoorbeeld een onwettigheid in de procedure.

E. Verloop en duur van de procedure

De procedure die in de praktijk het meest gebruikt wordt, is degene die beschreven wordt in de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte. Bij het toepassen van deze procedure wordt vereist aan te tonen dat er 'hoogdringende omstandigheden' voorhanden zijn. Daarnaast bestaat ook een gemeenrechtelijke onteigeningsprocedure, maar deze is voor onteigenaars minder wenselijk omwille van de lange duur ervan door de langere administratieve fase en de mogelijkheid om tegen elke beslissing hoger beroep aan te tekenen.³⁹

Indien een lokaal bestuur in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 tot onteigening wenst over te gaan, dient eerst een administratief onderzoek te gebeuren.⁴⁰ Dat onderzoek duurt 15 dagen plus de tijd die de gemeenteraad of de bestendige deputatie nodig heeft om een gemotiveerd advies te geven.⁴¹

In geval van een onteigende overheid die niet tot de besturen bedoeld in het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 behoort, moet geen dergelijk administratief onderzoek gevoerd worden. Vervolgens moet steeds - dus ook als er geen administratief onderzoek gevoerd moet worden - een machtiging tot onteigening door de Vlaamse minister van binnenlands bestuur bekomen worden. De minister moet zijn beslissing nemen binnen een termijn van orde van 45 dagen.⁴²

Wanneer de onteigenaar de machtiging tot onteigening verkregen heeft, dient hij bij de griffie van het vrederecht waar de goederen gelegen zijn een verzoekschrift in te dienen om een dag en uur te bepalen waarop de onteigenaar, de eigenaars en de vruchtgebruikers van de betrokken percelen voor de vrederechter moeten verschijnen. De rechter bepaalt binnen 8 dagen na het indienen van het verzoekschrift de dag en het uur waarop de partijen voor hem moeten verschijnen. De periode tussen de indiening van het verzoekschrift en de dag waarop de partijen voor de vrederechter moeten verschijnen, kan maximaal 21 dagen zijn.⁴³ Nadat de partijen voor de rechter verschenen zijn, beschikt de rechter over 48 uur om een vonnis te vellen.⁴⁴ Als de rechter de vordering van de onteigenaar afwijst, kan die hoger beroep aantekenen binnen een termijn van 15 dagen. De

³⁹ De gemeenrechtelijke procedure wordt beschreven in de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte, *BS* 17 april 1835 en de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte, *BS* 29 mei 1870.

⁴⁰ Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, in combinatie met de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte, *BS* 29 mei 1870.

⁴¹ Artikel 3, 4 en 6 van de wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte, *BS* 29 mei 1870.

⁴² Omzendbrief BB 2011/5- Besluit van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen, *BS* 18 januari 2012.

⁴³ Artikel 4 van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte, *BS* 31 juli 1962 (hierna wet van 26 juli 1962).

⁴⁴ Artikel 7 van de wet van 26 juli 1962.

verdaging gebeurt steeds binnen 8 dagen.⁴⁵ Indien de rechter de vordering echter gegrond acht, stelt hij onmiddellijk ook bij wijze van ruwe schatting de provisionele vergoeding vast.⁴⁶ Tegen dit vonnis is geen hoger beroep mogelijk. Het eigendomsrecht van het onroerend goed wordt ten gevolge van dit vonnis al overgedragen, de inbezitneming vindt echter pas plaats na de storting van de provisionele vergoeding in de Deposito- en Consignatiekas.⁴⁷

Daarna dient de door de rechter aangeduide deskundige binnen een termijn van 30 dagen na de verschijning van de partijen voor de rechter een verslag in met de beredeneerde raming van de door hem voorgestelde vergoeding. De rechter kan deze termijn met 30 dagen verlengen.⁴⁸ Na de indiening van dit verslag moeten de partijen opnieuw voor de rechter verschijnen. Het vonnis wordt uiterlijk binnen een termijn van 30 dagen na de indiening van het verslag van de deskundige gewezen.⁴⁹ Hiertegen kan geen beroep aangetekend worden.

De onteigenaar dient vervolgens binnen een termijn van 1 maand na de uitspraak van het vonnis het bedrag van de voorlopige vergoeding die het bedrag van de provisionele vergoeding te boven gaat te storten in de Deposito- en Consignatiekas.⁵⁰ Hierna kan nog een herziening van de voorlopige vergoeding gevraagd worden.

Indien niemand om een herziening van de voorlopige vergoeding verzoekt, worden de voorlopige vergoedingen onherroepelijk binnen een termijn van 2 maanden na de verzending van het vonnis dat het bedrag van de voorlopige vergoeding vaststelt en het bewijs van de storting van de aanvullende vergoeding in de Deposito- en Consignatiekas. Ook kan een herziening op grond van een onregelmatigheid van de onteigening gevraagd worden. In dat geval worden de regels van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering toegepast.⁵¹

⁴⁵ Artikel 7 van de wet van 26 juli 1962.

⁴⁶ Artikel 8 van de wet van 26 juli 1962.

⁴⁷ Artikel 11 van de wet van 26 juli 1962.

⁴⁸ Artikel 12 van de wet van 26 juli 1962.

⁴⁹ Artikel 14 van de wet van 26 juli 1962.

⁵⁰ Artikel 15 van de wet van 26 juli 1962.

⁵¹ Artikel 16 van de wet van 26 juli 1962.

3. De mogelijke betrokkenheid van Infrax in een warmtenet

Onder deze titel zal beschreven worden op welke manier Infrax betrokken kan worden bij de aanleg en het beheer van een warmtenet. Infrax kent een ingewikkelde organisatiestructuur, die verderop nog besproken zal worden. Eerst zal echter de figuur van de opdrachthoudende vereniging nader toegelicht worden, aangezien belangrijke spelers in de Infraxgroep een dergelijk publiekrechtelijk samenwerkingsverband uitmaken.

A. Juridische achtergrond: de opdrachthoudende vereniging

Inter-energa en Infrax Limburg zijn opdrachthoudende verenigingen. De opdrachthoudende vereniging is een vorm van intergemeentelijke samenwerking die beheerst wordt door het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. Volgens artikel 3 van dat decreet kunnen twee of meer gemeenten met het oog op de gemeenschappelijke behartiging van doelstellingen van gemeentelijk belang een samenwerkingsverband tot stand brengen. Een opdrachthoudende vereniging wordt in datzelfde decreet gedefinieerd als "een samenwerkingsverband met beheersoverdracht waaraan de deelnemende gemeenten de uitvoering van een of meer duidelijk omschreven bevoegdheden met betrekking tot een of meer functioneel samenhangende beleidsdomeinen toevertrouwen."⁵² Aan een opdrachthoudende vereniging kunnen naast gemeenten ook provincies en andere openbare besturen die in artikel 10 van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking vernoemd worden, deelnemen.

i. Rechtspersoonlijkheid

De opdrachthoudende vereniging is een samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid. Volgens artikel 10 van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking kunnen twee of meer gemeenten een dergelijk samenwerkingsverband tot stand brengen om doelstellingen te verwezenlijken die behoren tot een of meer inhoudelijk samenhangende beleidsdomeinen.

Door de toekenning van rechtspersoonlijkheid zijn Inter-energa en Infrax Limburg publiekrechtelijke rechtspersonen die autonoom handelen. Dit impliceert onder andere dat zij een eigen vermogen hebben en zelf in rechte kunnen optreden. De uitoefening van die zelfstandigheid dient wel te gebeuren binnen de grenzen van het maatschappelijk doel van de opdrachthoudende vereniging. Bovendien controleert de toezichthoudende overheid door middel van het administratief toezicht de wettigheid en de overeenstemming met het algemeen belang van de door de opdrachthoudende vereniging gestelde rechtshandelingen.⁵³ Overeenkomstig artikel 71, punt 2° van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking oefent de Vlaamse Regering dit toezicht uit. De Vlaamse Regering kan als toezichthoudende overheid evenwel geen beslissing nemen in de plaats van de opdrachthoudende vereniging.⁵⁴

⁵² Artikel 12 § 2, 3° van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

⁵³ Artikel 72 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

⁵⁴ Het administratief toezicht behelst enkel het voorafgaand advies, de machtiging, de goedkeuring, de schorsing, de vernietiging, het dwangtoezicht en de beslissing na beroep. Zie hierover A. MAST, J. DUJARDIN, M.

ii. Beheersoverdracht

Wat de opdrachthoudende vereniging kenmerkt ten aanzien van andere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden is de zogenaamde 'beheersoverdracht'. Artikel 12, § 1 van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking beschrijft dit begrip als volgt: "het toevertrouwen door de deelnemende gemeenten aan het samenwerkingsverband van de uitvoering van door hen genomen beslissingen in het kader van zijn doelstellingen, in die zin dat de deelnemende gemeenten zich het recht onttrekken zelfstandig of samen met derden dezelfde opdracht uit te voeren." (eigen onderlijning aangebracht) Met andere woorden kunnen de deelnemers aan de opdrachthoudende vereniging de opdracht geven een door hen genomen beslissing uit te voeren. Deze toekenning heeft tot gevolg dat de gemeenten de opdracht niet meer zelf kunnen uitvoeren.

De statuten van Inter-energa verwoorden de beheersoverdracht in het kader van het maatschappelijk doel als "het ontplooiën in opdracht van de deelnemers van activiteiten met betrekking tot (...)". In de statuten van Infrac Limburg komt deze beheersoverdracht nog duidelijker naar voren. De eerste zin van artikel 2 van de statuten is gelijkaardig aan die van Inter-energa en luidt: "De Opdrachthoudende Vereniging heeft tot doel om in opdracht van de deelnemers in te staan voor de exploitatie van leidinggebonden nutsvoorzieningen." Hetzelfde artikel wordt echter nog afgesloten met: "De Opdrachthoudende Vereniging treedt in de plaats van de deelnemende gemeenten wat de diensten betreft die met haar doel verband houden." (eigen onderlijning aangebracht)

iii. Duur

Aan de tijd gedurende dewelke een opdrachthoudende vereniging kan bestaan, wordt een maximum gesteld van 18 jaar. Wel wordt voorzien in de mogelijkheid van opeenvolgende verlengingen van telkens maximum 18 jaar. Een dergelijke verlenging kan door de laatste algemene vergadering die het verstrijken van de duur voorafgaat met een drievierde meerderheid van het aantal stemmen doorgevoerd worden. De verlenging dient steeds op verzoek van de gewone meerderheid van het totale aantal deelnemers te gebeuren. Bovendien moet dat verzoek gedragen worden door een drievierde meerderheid van het aantal deelnemende gemeenten.⁵⁵

Bij een verlenging van de bestaansduur van de opdrachthoudende vereniging kunnen de deelnemers niet verplicht worden hun deelneming ook te verlengen. Wanneer een deelnemer ophoudt deel uit te maken van de vereniging, moet hij echter wel de door hem aangegane

VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, 112-121.

⁵⁵ Artikel 34 en 35 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, BS 31 oktober 2001.

contractuele verbintenissen naleven.⁵⁶ Verder kan hij ertoe gehouden zijn een deel van het personeel over te nemen, maar een schadevergoeding zal hij niet verschuldigd zijn.⁵⁷

Wat Inter-energa en Infrax Limburg betreft, is de duurtijd vastgesteld op 18 jaar, om uiterlijk te eindigen op respectievelijk 31 december 2014 en 10 november 2019.⁵⁸ Deze opdrachthoudende verenigingen mogen volgens hun statuten bovendien slechts verbintenissen aangaan voor een termijn die de eigen bestaansperiode overschrijdt indien de vereniging *"al de nodige maatregelen treft om de naleving van deze verbintenissen te waarborgen en zonder de uitoefening van het recht voor een Opdrachthoudende Vereniging om niet aan de verlenging deel te nemen, moeilijker of duurder te maken"*. Inter-energa en Infrax Limburg kunnen met andere woorden een langdurig project zoals een warmtenet starten, zolang deze voorwaarden nageleefd worden.

iv. Specifieke rechtsregels van toepassing op de opdrachthoudende vereniging

De opdrachthoudende vereniging is een publiekrechtelijke rechtspersoon.⁵⁹ Dit impliceert dat Inter-energa en Infrax Limburg het algemeen belang dienen te behartigen.⁶⁰ De overeenstemming van de rechtshandelingen van deze opdrachthoudende verenigingen met het algemeen belang wordt door de Vlaamse Regering gecontroleerd via het administratief toezicht. In navolging van artikel 11 van het decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking kunnen de verbintenissen van een opdrachthoudende vereniging bovendien geen handelskarakter hebben.

Inter-energa en Infrax Limburg zijn daarnaast ook administratieve overheden.⁶¹ Dit heeft verschillende gevolgen. Ten eerste moeten zij voldoen aan de algemene principes van administratief recht. Een voorbeeld van een dergelijk principe is de openbaarheid van bestuur, die een informatieverplichting voor overheden inhoudt.⁶² Een ander voorbeeld is de verplichting tot uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Dit houdt in dat Inter-energa en Infrax Limburg hun eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer 'bestuurden' of voor een ander bestuur expliciet dienen te motiveren.⁶³ Een tweede belangrijk gevolg verbonden aan de kwalificatie als administratieve overheid is dat de administratieve beslissingen van de opdrachthoudende vereniging aangevochten moeten worden voor de Raad van State. Dit administratief rechtscollege oordeelt niet over contracten, maar wel

⁵⁶ Artikel 35 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

⁵⁷ Artikel 35 *jo.* 37 van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

⁵⁸ Artikel 4 van de statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013 en artikel 4 van de statuten van opdrachthoudende vereniging Infrax Limburg, gecoördineerde versie 29 april 2013.

⁵⁹ Artikel 11, eerste lid van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

⁶⁰ A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2009, 90.

⁶¹ Artikel 1 van de statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013 en artikel 1 van de statuten van opdrachthoudende vereniging Infrax Limburg, gecoördineerde versie 29 april 2013.

⁶² Zie hieromtrent het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur, *BS* 1 juli 2004.

⁶³ Zie hieromtrent de wet van 21 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, *BS* 12 september 1991.

over eenzijdige beslissingen van de opdrachthoudende vereniging zoals bijvoorbeeld de beslissing om een overheidsopdracht te gunnen aan een bepaald bedrijf.

Ten derde dienen administratieve overheden te voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur. Zo dienen Inter-energa en Infrax Limburg bijvoorbeeld hun beslissingen te nemen met inachtneming van het zorgvuldigheidsbeginsel en hebben zij een hoorplicht ten aanzien van distributienetgebruikers.

Naast de beginselen van behoorlijk bestuur zijn vele administratieve overheden ook gebonden door de zogenaamde 'beginselen van de openbare dienst'. Hieronder vallen onder andere het beginsel van de continuïteit van de dienst en het beginsel van de benuttigingsgelijkheid voor de gebruikers. Volgens DEBIEVRE zijn de rechtspraak en de rechtsleer het erover eens dat intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, waaronder de opdrachthoudende vereniging, een openbare dienst inhouden.⁶⁴ Om betwistingen uit te sluiten aangaande het warmtenetproject, kunnen Inter-energa en Infrax Limburg in de verhouding met de gebruikers van het warmtenet deze beginselen dus best in acht nemen.

Verder moeten distributienetbeheerders overeenkomstig het decreet houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (hierna 'het Energiedecreet') voldoen aan verplichtingen die betrekking hebben op de sociaaleconomische, ecologische of technische aspecten van de energievoorziening.⁶⁵ Deze verplichtingen worden 'openbare dienstverplichtingen' genoemd. Ook Inter-energa (met werkmaatschappij Infrax Limburg) dient hieraan te voldoen. Voornoemd decreet is echter enkel van toepassing op de elektriciteits- en gasdistributie. Aangezien er op dit moment nog geen wetgevend kader bestaat voor warmtenetten, dienen bij warmtedistributie de openbare dienstverplichtingen (nog) niet nageleefd te worden.

Met betrekking tot het warmtenetproject is het op bepaalde vlakken voordelig om te werken met een publiekrechtelijke rechtspersoon als centrale figuur. Zo kan een opdrachthoudende vereniging door de Vlaamse Regering gemachtigd worden om in eigen naam en voor eigen rekening over te gaan tot de onteigeningen die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar statutaire doeleinden.⁶⁶ Daarnaast kan een opdrachthoudende vereniging mogelijk makkelijker toelating verkrijgen om werken op het openbaar domein uit te voeren aangezien die als gedecentraliseerd bestuur bekend is met de naleving van het algemeen belang.

⁶⁴ Zie J. DEBIEVRE, "De eerste steen van het nieuwe gemeentehuis. Het Decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking", *T.Gem.* 2002, afl. 2, (91) 127 met verwijzingen naar onder andere RvS 28 mei 1965, nr. 11.262; A. BUTTGEBACH, *Théorie générale des modes de gestion des services publics en Belgique*, Brussel, Larcier, 1942, nr. 412; J. VANHAEVERBEEK, *Les intercommunales*, Brussel, Nemesis, 1988, nr. 41 en P. WIGNY, *Droit administratif. Principes généraux*, Brussel, Bruylant, 1962, nr. 153.

⁶⁵ Artikel 1.1.3, 97° van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid, *BS* 7 juli 2009 (hierna 'Energiedecreet').

⁶⁶ Artikel 62, laatste lid van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

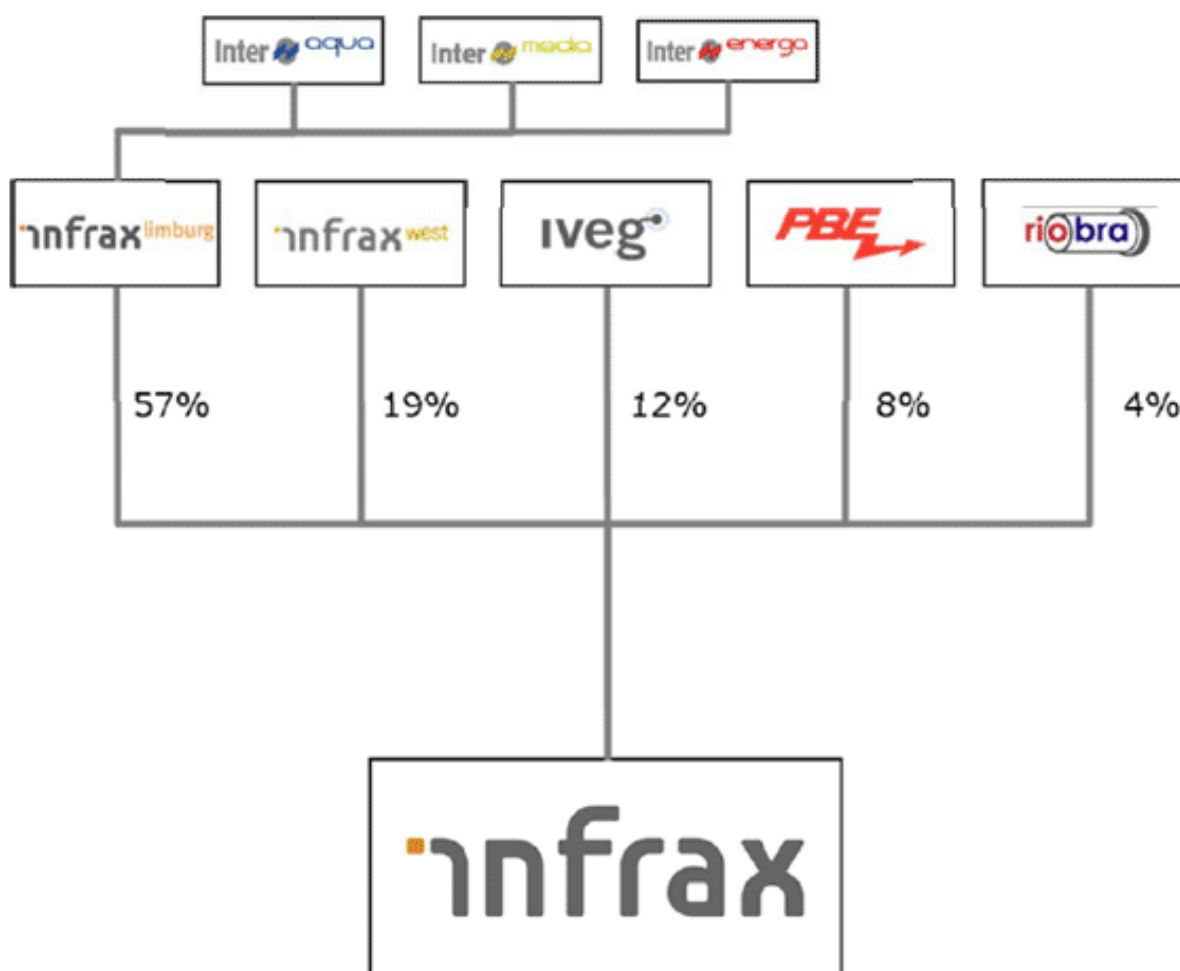
Een belangrijk aandachtspunt is wel dat de opdrachthoudende vereniging als een vorm van overheid in principe de wetgeving inzake overheidsopdrachten moet naleven.⁶⁷ Deze wetgeving legt bijzondere mededingingsregels op aan overheden in geval van een aanneming van werken, leveringen of diensten, met het oog op de gelijke behandeling van kandidaten. Zo zal Inter-energa met werkmaatschappij Infrax Limburg een overheidsopdracht dienen uit te schrijven voor de levering van de materialen die nodig zijn voor de aanleg van het warmtenet. Dit geldt immers als een aanneming van leveringen in de zin van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006.

⁶⁷ De opdrachthoudende vereniging valt onder het toepassingsgebied van artikel 2 van de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten, *BS* 15 februari 2007.

B. Mogelijke betrokkenheid warmtenetwerk

Momenteel bestaat er nog geen wetgevend kader omtrent de bouw van warmtenetten in Vlaanderen. De aanleg van een dergelijk net wordt dus aan niemand voorbehouden, waardoor Infrax als centrale figuur voor de aanleg van een warmtenet kan optreden. Hoe deze opdracht precies aan Infrax opgedragen zou kunnen worden, gelet op diens organisatiestructuur, zal hieronder in detail uitgelegd worden.

i. Structuur Infrax



Bron: www.infrax.be

Inter-energa is een opdrachthoudende vereniging die voor de provincie Limburg en de in de statuten vermelde deelnemende gemeenten instaat voor de distributie van gas en elektriciteit. Specifiek voor het project Ravenshout is het belangrijk te vermelden dat Inter-energa de distributienetbeheerder is voor de stad Beringen en de gemeenten Ham en Tessenderlo.⁶⁸

⁶⁸ Bijlage V bij de statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013.

Infrax Limburg is eveneens een opdrachthoudende vereniging die optreedt als werkmaatschappij voor onder andere Inter-energa.⁶⁹ Het Energiedecreet definieert het begrip 'werkmaatschappij' als volgt: *"De privaatrechtelijke vennootschap waarin de distributienetbeheerder participeert of de publiekrechtelijke rechtspersoon die participeert in de distributienetbeheerder, die in naam en voor rekening van de distributienetbeheerder belast is met de exploitatie van zijn net en de toepassing van openbardienstverplichtingen."*⁷⁰ In het voorliggende geval is Inter-energa de distributienetbeheerder. Infrax Limburg is aandeelhouder en deelnemer in Inter-energa en staat in voor de exploitatie van de taken van Inter-energa.⁷¹

Infrax cvba werd opgericht door onder andere Infrax Limburg om de operationele activiteiten in de werkingsgebieden van de betrokken netbeheerders te bundelen.⁷² Het heeft de vorm van een privaatrechtelijke onderneming – meer bepaald een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid – in tegenstelling tot Inter-energa en Infrax Limburg die publiekrechtelijk van aard zijn.

ii. Aanleg en beheer warmtenet

Recent voerden de opdrachthoudende verenigingen Inter-energa en Infrax Limburg een wijziging door in hun statuten. Zij vulden meer bepaald hun maatschappelijk doel aan ten einde zich te kunnen begeven op het pad van de warmtenetten.⁷³ Onder het maatschappelijk doel van Inter-energa valt nu ook *"de distributie en levering van al dan niet zelf geproduceerde warmte"*.⁷⁴ Infrax Limburg kan volgens zijn aangepaste statuten instaan voor de 'exploitatie' daarvan.⁷⁵

Ondanks het feit dat de maatschappelijk doelen van Inter-energa en Infrax Limburg ook de levering van warmte omvatten, moet hieromtrent toch volgende kanttekening gemaakt worden. In het energierecht geldt tegenwoordig een zogenaamde 'ontdubbeling'. Dit houdt in dat een

⁶⁹ Inter-energa heeft toestemming gekregen van de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG) om Infrax Limburg als werkmaatschappij in te schakelen. Zie hieromtrent de beslissing van de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt van 30 juni 2009 met betrekking tot het verlenen van toestemming aan de netbeheerder Inter-energa om beroep te doen op de werkmaatschappij Infrax Limburg, BESL-2009-134.

⁷⁰ Artikel 1.1.3, 138° van het Energiedecreet. Volgens artikel 1 en bijlage V van de statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013 is Infrax Limburg deelnemer in Inter-energa. Bijgevolg is de tweede vorm van werkmaatschappij, zoals vermeld in de definitie, van toepassing op de verhouding tussen Inter-energa en Infrax Limburg.

⁷¹ Voor een overzicht van de modaliteiten van deze verhouding tussen Inter-energa en Infrax Limburg, zie bijlage 1 bij de statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013. Volgens deze bijlage moet Infrax Limburg de opdracht bijvoorbeeld als een goede huisvader en strikt tegen kostprijs vervullen. Bovendien stelt de bijlage letterlijk dat alle vereiste werken en aankopen ten behoeve van Inter-energa door Infrax Limburg uitgevoerd worden.

⁷² INFRAX, *Taken en missie*, <http://www.infrax.be/nl/over-infrax/infrax-in-detail/taken-en-missie>.

⁷³ Zie de verantwoording voor de statutenwijziging van Infrax Limburg in de kopie van de akte van de statutenwijziging zoals bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 5 september 2013: *"Om Infrax Limburg als exploitatiemaatschappij voor Inter-energa toe te laten zich te begeven op het pad van de warmtenetten is een wijziging/aanvulling van de statuten en meer bepaald een uitbreiding van het maatschappelijk doel noodzakelijk."* Voor Inter-energa is eenzelfde verantwoording te vinden in de kopie van de statutenwijziging zoals bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 5 september 2013.

⁷⁴ Artikel 2, g) van de statuten van statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013.

⁷⁵ Het maatschappelijk doel bepaald in artikel 2, h) van de statuten van opdrachthoudende vereniging Infrax Limburg, gecoördineerde versie 29 april 2013, omvat sinds kort ook *"de exploitatie van de distributie en levering van al dan niet zelf geproduceerde warmte"*.

netbeheerder en zijn werkmaatschappij niet tegelijk leverancier kunnen zijn.⁷⁶ Hoewel er op dit moment voor warmtenetten nog geen wetgevend kader voorzien is waarin een dergelijk verbod opgenomen is, kunnen Inter-energa en Infrax Limburg, met het oog op toekomstige regelgeving, misschien toch best de levering van de warmte aan een andere partij overlaten.

De aanleg van een warmtenet wordt in de statuten dus niet expliciet vermeld. Wel kan Inter-energa instaan voor *"de uitbreiding van de bestaande en de opbouw van nieuwe energienetten"*.⁷⁷ Voor de concrete bouw van het net zou in deze hypothese echter, net als bij de elektriciteit- en gasdistributie, Infrax cvba ingeschakeld worden. Dit is mogelijk doordat er tussen Infrax Limburg (werkmaatschappij van Inter-energa) en Infrax cvba een lastgevingsopdracht bestaat. Artikel 1984 van het Burgerlijk Wetboek omschrijft lastgeving als volgt: *"Lastgeving of volmacht is een handeling, waarbij een persoon aan een ander de macht geeft om iets voor de lastgever en in zijn naam te doen."* Met andere woorden wordt Infrax cvba door Infrax Limburg belast om rechtshandelingen te stellen voor Infrax Limburg, in naam en voor rekening van Infrax Limburg.⁷⁸ Infrax cvba treedt bovendien via Infrax Limburg ook op voor Inter-energa.⁷⁹

Het maatschappelijk doel van Infrax cvba laat de onderneming toe een warmtenet aan te leggen. Infrax cvba staat volgens zijn statuten immers in voor *"het uitvoeren van de exploitatie, het onderhoud en de ontwikkeling van alle leidinggebonden nutsvoorzieningen onder meer voor elektriciteit, aardgas en kabeltelevisie, de rioleringsnetten en de openbare verlichtingsnetten. (...) Deze opsomming is niet beperkend. De vennootschap mag alle beheers-, commerciële, productieve, financiële, industriële, burgerlijke, roerende en onroerende verrichtingen doen, die zich rechtstreeks of onrechtstreeks met voormelde doelstellingen aansluiten of die van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan te vergemakkelijken, te bevorderen of te beveiligen, dit zowel in België als in het buitenland. Zij mag alle zaken verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel."*⁸⁰

Samengevat impliceert dit voor de aanleg van een warmtenet op het bedrijventerrein Ravenshout het volgende: De stad Beringen, de gemeenten Ham en Tessenderlo en eventueel de provincie

⁷⁶ Met betrekking tot elektriciteit en aardgas is deze regel opgenomen in artikel 4.1.7 van het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid, BS 7 juli 2009.

⁷⁷ Artikel 2, e) van de statuten van opdrachthoudende vereniging voor energiebedeling Inter-energa, gecoördineerde versie 14 mei 2013. Infrax Limburg staat in voor *"de uitvoering van het toezicht over de uitbreiding van de bestaande en de opbouw van nieuwe netten dat door de opdrachthoudende verenigingen, waarin de Opdrachthoudende Vereniging deelnemer is, aan de Opdrachthoudende Vereniging wordt toevertrouwd, en de uitvoering van studies en werken voor rekening van de onderscheiden deelnemers."* Zie hiervoor artikel 2, a) van de statuten van opdrachthoudende vereniging Infrax Limburg, gecoördineerde versie 29 april 2013.

⁷⁸ Zie voor een omschrijving van het begrip lastgeving: V. SAGAERT, B. TILLEMEN en A.-L. VERBEKE, *Vermogensrecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 431.

⁷⁹ Deze structuur wordt beschreven in de privacyverklaring van Infrax: INFRAx, *Privacyverklaring Infrax*, <http://www.infrax.be/~media/Website/Files/over-infrax/Privacyverklaring-Infrax.ashx>.

⁸⁰ Artikel 4 van de statuten van coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Infrax, gecoördineerde versie 16 juni 2011. Bovendien staat op de website van Infrax het volgende te lezen omtrent Infrax cvba: *"In een eerste fase neemt de nieuwe maatschappij de bestaande activiteiten van de opdrachthoudende verenigingen over. Aangezien echter alle knowhow nu wordt gedeeld, creëert Infrax de mogelijkheid om in de toekomst op vele plaatsen diensten aan te bieden die vroeger niet in het pakket van de lokale opdrachthoudende vereniging zaten."* (INFRAx, *Taken en missie*, <http://www.infrax.be/nl/over-infrax/infrax-in-detail/taken-en-missie>.)

Limburg geven Inter-energa de opdracht voor de aanleg en het beheer van een warmtenet op bedrijventerrein Ravenshout. Inter-energa en zijn werkmaatschappij Infrax Limburg zullen de centrale figuur zijn in de aanleg en het beheer van dat warmtenet. Dit is voordelig voor het stellen van juridische handelingen, aangezien zij publiekrechtelijke rechtspersonen zijn. Zo zullen bijvoorbeeld zakelijke rechten op onroerende goederen in hun naam gevestigd worden en kunnen zij, indien dat noodzakelijk blijkt, overgaan tot onteigening. Wat de financiële kant van de aanleg van een warmtenet betreft, kan een opdrachthoudende vereniging bovendien bij gemotiveerd besluit van de raad van bestuur leningen aangaan en giften of toelagen ontvangen.⁸¹ Inter-energa schakelt vervolgens via Infrax Limburg de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Infrax in om het netwerk aan te leggen. Daarna kan Inter-energa overeenkomstig zijn vernieuwde statuten instaan voor het beheer van het warmtenet. In de praktijk zal deze exploitatie van het warmtenet echter ook uitgeoefend worden door Infrax cvba. Inter-energa is dus de formele exploitant en eigenaar van het warmtenet, terwijl Infrax cvba de aanleg en exploitatie uitvoert.

Bij deze organisatiestructuur moet echter wel gelet worden op de zogenaamde 'in house-rechtspraak'. Inter-energa en Infrax Limburg zijn immers publiekrechtelijke rechtspersonen die rekening moeten houden met de voor de overheid geldende mededingingsregels (in het kader hiervan is de zogenaamde 'overheidsopdrachtenwetgeving' in het leven geroepen). Aangezien Infrax cvba een dochteronderneming van Infrax Limburg is, zou een rechter mogelijk kunnen oordelen over een schending van die mededingingsregels wanneer Infrax cvba zou optreden als uitvoerder van het project. Omwille van de prille markt van warmtenetten en de bereidheid van verschillende spelers om in een dergelijk project te stappen, is het immers niet onrealistisch te verwachten dat een concurrent van Infrax dienaangaande een geding aanspant.

⁸¹ Artikel 62, eerste lid van het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, *BS* 31 oktober 2001.

4. De procedure van marktverkenning in het Belgisch recht

Een aanbestedende overheid kan voorafgaand aan het uitschrijven van de gunningsprocedure aan marktverkenning doen. Deze mogelijkheid wordt in artikel 4 van het Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten speciale sectoren van 16 juli 2012 als volgt verwoord: *"De aanbestedende overheid mag vóór het aanvaarden van een gunningsprocedure de markt verkennen met het oog op het opstellen van de opdrachtdocumenten en -specificaties, op voorwaarde dat die marktverkenning niet tot een verhindering of een vertekening van de mededinging leidt."* Voornoemd Koninklijk besluit is van toepassing op de speciale sectoren, meer bepaald de sectoren water, energie, vervoer en postdiensten. Onder de speciale sectoren vallen volgens artikel 46, 1° en 2° van de wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten *"de terbeschikkingstelling of de uitbating van vaste netten bestemd voor dienstverlening aan het publiek op het gebied van productie van, vervoer van of voorziening in drinkwater, elektriciteit, gas of warmte"* en *"de voorziening van deze netten van drinkwater, elektriciteit, gas of warmte"*. Voor de klassieke sectoren bestaat een gelijkaardige bepaling met betrekking tot marktverkenning.⁸²

Door de invoering van de artikelen omtrent marktverkenning in de nieuwe overheidsopdrachtenwetgeving heeft de wetgever de geldigheid van de praktijk erkend waarbij een aanbestedende overheid de evolutie van de producten en technieken op de markt volgt.⁸³

Het principe voor het hierboven geciteerde artikel werd ontleend aan overweging 15 van de Richtlijn 2004/17/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 houdende coördinatie van de procedures voor het plaatsen van opdrachten in de sectoren water- en energievoorziening, vervoer en postdiensten. Deze overweging bepaalt het volgende: *"Voordat met de procedure voor het plaatsen van een opdracht wordt begonnen, mogen de aanbestedende diensten, met gebruikmaking van een 'technische dialoog', bij het opstellen van het bestek advies vragen of aanvaarden, op voorwaarde dat een dergelijk advies niet tot uitschakeling van de mededinging leidt."*

De marktverkenning mag geen aanleiding geven tot vooronderhandelingen met bepaalde ondernemingen. Bovendien mag de marktverkenning niet tot een verhindering of vertekening van de mededinging leiden. Een dergelijke vertekening zou bijvoorbeeld plaatsvinden wanneer de technische specificaties van een overheidsopdracht een techniek zouden vermelden die specifiek betrekking heeft op een bepaalde onderneming.⁸⁴

Voor de klassieke sectoren bestaat verder nog een gunningsprocedure waarbij deelnemers in een dialoog met de aanbestedende overheid naar oplossingen zoeken, meer bepaald de

⁸² Voor overheidsopdrachten in de klassieke sectoren is een gelijkaardige bepaling opgenomen in artikel 5 van het Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 15 juli 2011, *BS* 9 augustus 2011.

⁸³ Het verslag aan de Koning bij het Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten speciale sectoren van 16 juli 2012, *BS* 11 februari 2013, 6885.

⁸⁴ Dit voorbeeld wordt vermeld in het verslag aan de Koning bij het Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten speciale sectoren van 16 juli 2012, *BS* 11 februari 2013, 6885.

concurrentiedialoog. Artikel 3, 9° van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 definieert deze procedure als volgt: *“De gunningsprocedure waaraan elke belangstellende aannemer, leverancier of dienstverlener mag vragen deel te nemen en waarbij de aanbestedende overheid een dialoog voert met de voor deze procedure geselecteerde kandidaten, teneinde één of meer oplossingen uit te werken die aan de behoeften van de aanbestedende overheid beantwoorden en op grond waarvan de gekozen kandidaten zullen worden uitgenodigd om een offerte in te dienen.”*⁸⁵ Het verschil met een marktverkenning bestaat erin dat de concurrentiedialoog een gunningsprocedure betreft in het kader van een overheidsopdracht, terwijl een marktverkenning voorafgaand aan het uitschrijven van een gunningsprocedure plaatsvindt. Bovendien kan de procedure van de concurrentiedialoog slechts voor bijzonder complexe overheidsopdrachten aangewend worden.⁸⁶

Voor de sectoren water, energie, vervoer en postdiensten (speciale sectoren) is geen gelijkaardige gunningsprocedure opgenomen. Reden hiervoor is het feit dat voor overheidsopdrachten in deze sectoren vrij een beroep mag worden gedaan op de onderhandelingsprocedure met bekendmaking. De concurrentiedialoog werd immers ingevoerd ter compensatie van het beperkt toepassingsgebied van die onderhandelingsprocedure bij de klassieke sectoren.⁸⁷

⁸⁵ Zie voor de modaliteiten van deze procedure artikel 111 e.v. van het Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 15 juli 2011, *BS* 9 augustus 2011. Eerst kondigt de aanbestedende overheid de opdracht aan. Geïnteresseerden kunnen dan een vraag tot deelneming aan de dialoog richten tot de aanbestedende overheid. Deze selecteert vervolgens op basis van de aanvragen de deelnemers aan de dialoog. De aanbestedende overheid voert vervolgens met elke deelnemer afzonderlijk een dialoog. Na sluiting van de concurrentiedialoog mogen de geselecteerde deelnemers een eindofferte indienen.

⁸⁶ Zie hieromtrent bijvoorbeeld C. DE KONINCK, P. FLAMEY en J. BOSQUET, “Het plaatsen van overheidsopdrachten na het Koninklijk Besluit van 15 juli 2011”, *RW* 2011-2012, afl. 17, (766) 777 en C. DUBOIS en J. DUVAL, “Le dialogue compétitif: Une nouvelle procédure de passation pour des marchés complexes”, *CDPK* 2012, (360) 366-367.

⁸⁷ D. D’HOOGHE en E. CLYMANS, “De reglementering opdrachten in de nutssectoren: zin en onzin van een afzonderlijke reglementering”, *CDPK* 2012, afl. 3, (340) 356-357.

5. Letter of Intent

De in het kader van deze juridische studie opgestelde 'Letter of Intent' is terug te vinden op de hierna volgende pagina's. De in het geel gemarkeerde stukken dienen nog aangevuld te worden alvorens de 'Letter of Intent' aan afnemers voorgelegd kan worden.

LETTER OF INTENT

Tussen

De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Limburg, met statutaire zetel te Kunstlaan 18, B-3500 Hasselt, vertegenwoordigd door

Hierna beschreven als "de POM Limburg"

En

Naam bedrijf:

met statutaire zetel te

met ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door

Hierna beschreven als "de potentiële afnemer"

Naar de POM Limburg en de potentiële afnemer wordt in deze 'Letter of Intent' collectief verwezen als "de partijen".

I. Preambule

Voorliggend document is bedoeld om te polsen naar de interesse van bedrijven in de potentiële toetreding tot een warmtenet op het bedrijventerrein Ravenshout, gelegen op het grondgebied van de stad Beringen en de gemeenten Ham en Tessenderlo. Het doel van een dergelijk warmtenet is het produceren van groene energie, meer bepaald door het genereren van warmte door middel van oververhit water dat vervoerd wordt via een – grotendeels ondergronds – netwerk van leidingen en installaties. Wat betreft een potentieel warmtenetwerk op het bedrijventerrein Ravenshout zou een organisatiestructuur gehanteerd worden met deelnemers in één van vier mogelijke hoedanigheden, meer bepaald producent, netbeheerder, leverancier of afnemer. Een producent is in een dergelijke structuur een bedrijf dat instaat voor het produceren van de warmte voor het warmtenet, dat door een netbeheerder aangelegd, geëxploiteerd en onderhouden wordt. De rol van een leverancier bestaat erin de warmte aan te kopen van een producent en die warmte verder te verkopen aan een bedrijf dat fungeert als afnemer. Een afnemer kan die geleverde warmte vervolgens gebruiken voor de verwarming van zijn gebouwen of als proceswarmte. Momenteel bestaat nog geen zekerheid omtrent de rechtspersonen die voornoemde rollen op zich zouden nemen.

II. Beoogde kenmerken van het warmtenet

Onder ideale omstandigheden zal het warmtenet te Ravenshout de hierna beschreven kenmerken hebben. De beschrijving van deze kenmerken beoogt echter geenszins juridisch bindende verbintenissen in het leven te roepen, van geen enkele van de partijen.

1. Kwaliteit en kwantiteit van de warmte

Overeenkomstig de voorgestelde organisatiestructuur van het warmtenet te Ravenshout zal een leverancier verantwoordelijk zijn voor de levering van warmte aan afnemers. De warmte zal geleverd worden aan de temperatuur en in het vermogen zoals afnemer en leverancier contractueel overeenkomen en binnen volgende grenzen:

De temperatuur van de te leveren warmte zal minimum ... °C en maximum ... °C bedragen. Wat de hoeveelheid warmte betreft, kan tussen ... MWh en ... MWh geleverd worden.

2. Tarief

De kosten die op de facturen van afnemers weerspiegeld zullen worden, bedragen zowel kosten voor de geleverde warmte als distributiekosten en onderhoudskosten van het primaire net. In latere onderhandelingen met een leverancier en een netbeheerder zullen de modaliteiten omtrent de invordering van de betalingen nog bepaald worden.

Wat betreft de prijs van de warmte die een leverancier aan een afnemer zal leveren, zal rekening gehouden worden met het 'niet meer dan anders'-principe. Dit houdt in dat een afnemer niet meer zal betalen dan de kosten van de standaard energievector, zijnde aardgas. Dit tarief zal uitgedrukt worden als de prijs per MWh. Deze prijs kan echter nog aangevuld worden met een vast bedrag, door de toekomstige leverancier te bepalen. Het warmtegerelateerde deel zal wel steeds het belangrijkste deel uitmaken van de tarifiering.

In verband met tarifiering zal in toekomstige contracten met een tariefformule gewerkt worden. Deze zal er ongeveer als volgt uitzien:

Formule

Toelichting van de verschillende elementen van de formule

3. Beheer van het net

Overeenkomstig de voorgestelde organisatiestructuur van het warmtenet te Ravenshout zal een netbeheerder eigenaar van het primaire net zijn en instaan voor het onderhoud ervan. Het primaire net zal bestaan uit alle installaties gelegen tussen de installaties van producenten en de onderstations, die de verbinding zullen vormen tussen het primaire net en de netten van afnemers. Het deel van het net vanaf het onderstation tot aan de installaties van een afnemer zullen onder de verantwoordelijkheid van die afnemer vallen. Hij zal bijgevolg ook instaan voor het onderhoud, de reparaties en de regeling van de installaties en alle kosten dienaangaande dragen.

De installaties van afnemers dienen in overeenstemming te zijn met de reglementen die op het warmtenet van toepassing verklaard worden, om problemen in de exploitatie van het net te vermijden.

Afnemers zullen steeds op voorhand op de hoogte gebracht worden van onderhoudswerken aan het primaire net. Het onderhoud zal bovendien zoveel mogelijk gepland worden in de zomer om de last voor afnemers tot een minimum te beperken.

4. Levering

Om de doeltreffendheid van het warmtenet te verhogen, zal een continue levering van warmte gewaarborgd worden. Te dien einde wordt voorgesteld een centrale back-up op te nemen in het warmtenet, om in geval van storingen in de warmtelevering toch nog warmte te genereren. Verder zal van de toekomstige leverancier een engagement gevraagd worden aangaande continuïteit van levering. Bij latere onderhandelingen met die leverancier kan een eventuele korting bij de facturatie besproken worden in geval van niet-nakoming van dit contractueel vast te leggen engagement. Wel zal in dat geval van afnemers ook een engagement verwacht worden om de leverancier zo snel mogelijk op de hoogte te brengen van storingen in de warmtelevering.

5. Afname van warmte

Als waarborg voor de investeringen die een producent, netbeheerder of leverancier zal doen ten voordele van het warmtenet, zal van afnemers die door middel van contracten tot het warmtenet toetreden een exclusieve afname van warmte van het warmtenet verwacht worden.

6. Betaling

De facturen voor de warmtelevering zullen maandelijks opgesteld worden door een leverancier. Ter bescherming van deze leverancier tegen laattijdige betaling door afnemers, heeft hij de mogelijkheid contractueel te voorzien in een procedure waarin hij onder andere kan aanmanen tot betaling bij aangetekend schrijven. Hij kan zich in zijn contracten met afnemers ook het recht voorbehouden de levering te schorsen en/of de betaling van een intrest te vorderen.

Om een tijdige betaling van facturen te garanderen, zal de betaling van facturen door afnemers alleszins niet uitgesteld kunnen worden onder het voorwendsel dat deze een fout bevatten. Gegronde geachte onjuistheden op facturen zullen bij latere facturaties verrekend worden.

7. Verbreking

In toekomstige contracten zal voorzien worden in de verplichting tot het betalen van een verbrekingsvergoeding in geval van verbreking van de overeenkomst voor het einde van de termijn die bepaald werd in het contract.

III. Engagements

De POM Limburg engageert zich er bij de ondertekening van deze 'Letter of Intent' toe:

- De informatie die de potentiële afnemer deelt in het kader van verdere besprekingen op een vertrouwelijke wijze te behandelen.
- De geschikte partijen voor het invullen van de verschillende rollen van de in de preambule voorgestelde organisatiestructuur samen te brengen in verdere onderhandelingen met het oog op het sluiten van contracten.
- De in deze 'Letter of Intent' beschreven waarschijnlijke kenmerken van een warmtenet op bedrijventerrein Ravenshout voor te leggen aan de rechtspersonen die de rollen van de in de preambule voorgestelde organisatiestructuur op zich willen nemen.
- De potentiële afnemer op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen.

De potentiële afnemer engageert zich er bij de ondertekening van deze 'Letter of Intent' toe:

- Zijn medewerking te verlenen aan verdere besprekingen met de POM Limburg aangaande de realisatie van een warmtenetwerk op het bedrijventerrein Ravenshout, op basis van de in deze 'Letter of Intent' voorgestelde kenmerken die in ideale omstandigheden in toekomstige contracten opgenomen worden.
- De informatie die de POM Limburg deelt in het kader van verdere besprekingen op een vertrouwelijke wijze te behandelen.
- Niet in onderhandelingen te treden met derden omtrent de mogelijke toetreding tot een warmtenet op het bedrijventerrein Ravenshout, tenzij deze door de POM Limburg in de besprekingen betrokken worden.

IV. Bevoegde rechtbanken en toepasselijk recht

In geval van betwistingen over de juridische aard van deze 'Letter of Intent', zijn de Belgische rechtbanken exclusief bevoegd. De afdwingbaarheid, opbouw, interpretatie en geldigheid van deze 'Letter of Intent' worden beheerst door de Belgische regelgeving.

Ingeval de partijen op basis van hetgeen in deze 'Letter of Intent' beschreven werd bereid zijn tot verdere besprekingen, dienen zij hieronder voor akkoord te ondertekenen vóór **(datum)**.

Opgemaakt te **(plaats)** op **(datum)**

De POM Limburg

Naam:

Titel:

Handtekening:

De potentiële afnemer

Naam:

Titel:

Handtekening: