

Factsheet windenergie en woningwaarde

Maart 2015

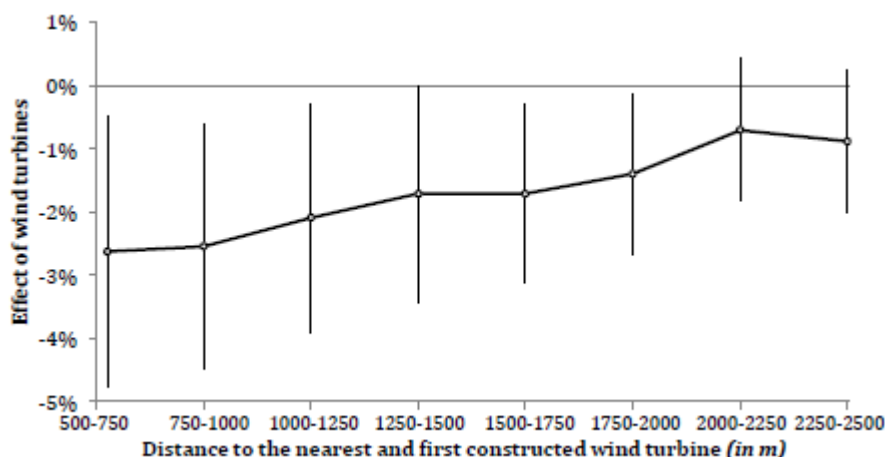
Huiseigenaren in de nabijheid van windprojecten vrezen veelal woningwaarde-daling. Bezwaarmakers tegen windenergie gebruiken dit veelal ook als argument richting gemeenten of andere vergunningverlenende overheden. In deze factsheet wordt op een aantal aspecten ingegaan van windprojecten en de waarde van woningen.

Samenvattend:

- De bouw van windturbines kunnen in een straal van 2km leiden tot een waardedaling van een woning van gemiddeld 1,4 tot 2,3%. Het maakt daarbij niet uit of het om één enkele turbine of meerdere turbines gaat (bron: Tinbergen Inst. TI 2014-124/VIII).
- Er bestaan algemene juridische regels voor huiseigenaren die vinden dat ze schade ondervinden door bouwactiviteiten: WOZ-aanslag en planschade. Er wordt hierbij geen onderscheid gemaakt tussen windenergie of andere activiteiten.
- Rechters kijken bij de behandeling van aanvragen voor lagere WOZ naar locatie-specifieke argumenten
- Sommige gemeenten stellen algemene regelingen voor lagere WOZ bij bouwactiviteiten. Dit verstoort het beeld van de waarde van een woning
- Gemeenten kunnen planschade verhalen op initiatiefnemers.
- Voor het verhalen van planschade geldt een drempel van 2%. Er zijn in Nederland niet veel gevallen van planschadeclaims bekend. Dit komt mede doordat de door onafhankelijke bureaus aan gemeenten geadviseerde schadebedragen doorgaans onder de ondergrens liggen en zodoende niet toegekend worden

1. Onderzoeken naar waardedaling van woningen nabij windturbines

Uit onderzoek van de Vrije Universiteit Amsterdam en Universiteit van Amsterdam van 2014¹ blijkt dat windturbines in een straal van 2 kilometer tot een daling van de woningwaarde kunnen leiden van gemiddeld 1,4 tot 2,3%². De daadwerkelijke daling verschilt per locatie en is onder andere afhankelijk van afstand tot de turbine en zicht op de turbine (Zie figuur 1). Het maakt daarbij niet uit of het om één enkele turbine of meerdere turbines gaat. Het is gezegd de eerste turbine die het effect veroorzaakt, turbines daarna veroorzaken dit effect niet (nog eens).



¹ Renewable Energy and Negative Externalities: The Effect of Wind Turbines on House Prices. Tinbergen Inst., TI 2014-124/VIII

² Voor grotere turbines (100 meter of hoger) geldt een opslag van 2,2%, is het effect groter.

De onderzoekers hebben in hun onderzoek steeds de vergelijking gemaakt tussen verkopen zonder en met windturbines in de buurt. Zij hebben daarbij de effecten van verschillen in woningen, verschillen in regio's (bijvoorbeeld groei- versus krimpregio's) en de effecten van de economische crisis meegewogen.

Uit een grootschalig onderzoek in de Verenigde Staten (2013) blijkt geen (blijvend) effect van waardedaling van woningen.³

2. WOZ en planschade

Als omwonenden van mening zijn dat nieuwe bouwprojecten hun woning schaden en de waarde ervan doen dalen staat ze twee wegen open om hier iets mee te doen. Allereerst kunnen ze planschade claimen. Daarnaast kunnen ze de gemeente verzoeken tot verlaging van hun WOZ, de woningwaarde die ten grondslag ligt aan de onroerend zaak belasting. Voor zowel de aanpassing van de WOZ als voor planschade geldt dat er juridische procedures zijn die voor álle soorten bouw- en ruimtelijke ordening-activiteiten gelden; in gevallen waar er daadwerkelijk iets aan de hand is, kan een lagere aanslag worden opgesteld of planschade worden uitgekeerd. Dat geldt eveneens voor windprojecten.

WOZ

Voor de WOZ dient eerst bezwaar gemaakt te worden bij de gemeente tegen de waardering en de daaraan gekoppelde aanslag voor gemeentelijke belastingen. De gemeente kan vervolgens bepalen dat de waarde van de woning inderdaad lager is en een lagere aanslag uitschrijven. De gemeente kan ook bepalen dat de aanslag klopt. In dat geval staat voor de huiseigenaar de juridische weg via de rechter open. Uit een enquête is gebleken dat 39% van de huizenbezitters de WOZ te hoog vindt.⁴ Er zijn gemeenten die op voorhand een verlaging van de aanslag WOZ toepassen in een cirkel om de geplande windturbines. Dit met het oog op het voorkomen van procedures en/of vanuit een gedachte van compensatie⁵. NWEA is tegen deze automatisch lagere WOZ-aanslag:

- het beeld ontstaat erdoor dat windturbines per definitie voor (blijvende) waardevermindering zorgen, terwijl dat niet het geval is;
- het zorgt ervoor dat bezwaarmakers elders verwachten ook recht te hebben op een compensatie;
- minder procedures in de ene gemeente lokken dus elders meer procedures uit;
- windenergie wordt daarmee 'duurder' voor de samenleving dan strikt genomen nodig is.

-Rechterlijke uitspraken over WOZ-waarden:

Als onderdeel van een onderzoek van Agentschap NL⁶ is Bosch & Van Rijn gevraagd onderzoek te doen naar Nederlandse jurisprudentie omtrent WOZ-waardebepalingen in relatie tot nabij gelegen windturbines. Hieruit blijkt dat er een gevarieerd beeld is; bezwaren worden zeker niet automatisch gehonoreerd. AgentschapNL kenschetst op de website het onderzoek als volgt: *"Van aanpassing van de WOZ-waarde in de nabijheid van windturbines zijn op zich weinig gevallen bekend: er zijn 19 gerechtelijke uitspraken gedaan in de periode van 2003 tot 2012. In 12 van deze gevallen vond een prijsaanpassing plaats. Uit het onderzoek blijkt dat er daarbij geen sprake is van een onderbouwing. De rechter vond het aannemelijk dat er sprake kon zijn van waardedaling. Slechts op één locatie is naar verkoopcijfers van woningen gekeken. Hier bleek geen aantoonbaar effect te zijn van de windturbines op de waarde van de woning in vergelijking met de waarde bij transacties van andere woningen in de regio. De WOZ-waarde is daar niet bijgesteld."*

³ <http://www.aweablog.org/blog/post/national-lab-reiterates-wind-power-doesnt-affect-property-values>

⁴ Jaarverslag Waarderingskamer 2011

⁵ In september 2013 was in de pers dat de gemeente Sint Philipsland in Zeeland de WOZ nabij windturbines automatisch verlaagde. Dit is voor ongeveer 20 huizen gedaan, na een bezwaar door een aantal huiseigenaren.

⁶ <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/windenergie-op-land/financien/woz>

Overigens is het bij een gang naar de rechter de betreffende gemeente die de WOZ-waarde heeft bepaald die zich moet verantwoorden, niet de initiatiefnemer van het betrokken project. Het is dus ook aan die gemeente om te bepalen of ze tegen een uitspraak in hoger beroep gaat of niet; daarbij kunnen ook argumenten als de tijd die een vervolprocedure kost meespelen.

Planschade

Een eigenaar van een woning kan een schadeclaim indienen bij de gemeente die het bestemmingsplan vaststelt dat een bouwproject toelaat. Dit noemen we planschade. Het komt erop neer dat de eigenaar van een onroerend goed planschade kan claimen als deze onevenredig is en niet opweegt tegen het openbare belang van de bestemmingswijziging. In deze 'tegenoetkoming in planschade' zoals het in de nieuwe Wro (Wet ruimtelijke ordening) heet, is sprake van een minimum forfaitair percentage van 2%. Deze drempel wordt gehanteerd, omdat het maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht dat 2% waardedaling gedragen wordt door de eigenaar van de woning. Dus als uit het planschade risico onderzoek en de behandeling daarvan blijkt dat de planschade minder is dan 2%, dan wordt ingevolge artikel 6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) de aanvraag buiten behandeling gelaten. Planschade gevallen rond de grens van 2% dienen grondig onderbouwd te worden met een taxatierapportage.

Uit een eerder genoemd onderzoek in opdracht van AgentschapNL (zie voetnoot 6) blijkt dat het aantal ingediende planschade-aanvragen in de buurt van windturbines zeer klein en de uitgekeerde bedragen zijn relatief laag.

-Rechterlijke uitspraken over planschade

Vaak wordt al voor de vaststelling van het ruimtelijke plan door de initiatiefnemer (bijvoorbeeld van de windturbine) een onderzoek gedaan naar de kans op planschade. Dit is op de eerste plaats omdat op basis van het zg. Nunspeet-arrest de gemeente planschade mag doorrekenen aan een initiatiefnemer. Op de tweede plaats blijkt bepaalde planschade (bv. vermindering van woongenot ten gevolgen van geluid of slagschaduw) in de ontwerpfasen te kunnen worden verminderd door aanpassing van het projectontwerp.

De Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken heeft de planschadepraktijk bij windturbines onderzocht (SAOZ, 2012) en heeft geconstateerd dat er niet veel gevallen van planschadeclaim bekend zijn en dat de door onafhankelijke bureaus aan gemeenten geadviseerde schadebedragen doorgaans onder de ondergrens liggen en dan niet toegekend worden.

Er is geen jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over planschadeclaims.

Deze factsheet is te vinden op de website van NWEA:

<http://www.nwea.nl/factsheet-windenergie-en-woningwaarde>.