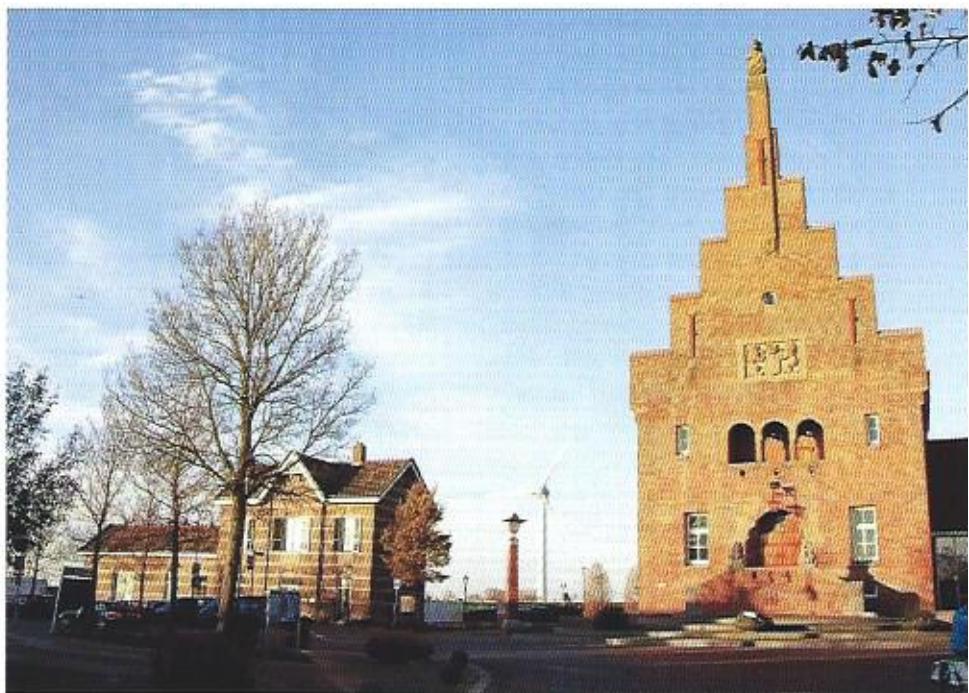


Wind, wonen en de WOZ

Leiden windturbines tot waardedaling?

Bij omwonenden van nieuw geplande windparken bestaat soms de vrees dat de komst van de windturbines zal leiden tot waardedaling van hun woningen. Deze vrees leidt tot een verminderd draagvlak voor windenergie. Maar is de vrees gegrond? Is er sprake van waardevermindering van de woningen? Kan er aanspraak gemaakt worden op planschade? Agentschap NL (nu RVO.nl) liet in 2012/2013 een aantal onderzoeken uitvoeren.

*Gemeentehuis van Medemblik met op de achtergrond windturbine 'De Ambtenaar' die op veel weerstand van de bevolking stuitte.
Foto: Cees Bakker*



DOOR **GEERT BOSCH**
BOSCH & VAN RIJN

De waarde van een woning wordt bepaald door de markt. Het is lastig om op een objectieve manier vast te laten stellen wat een woning werkelijk waard is. Als een omwonende denkt dat zijn woning minder waard is geworden, kan hij proberen om via een planschadeclaim een schadevergoeding te krijgen. Ook kan hij bij de gemeente een verzoek indienen om de WOZ-waarde van de woning te verlagen. Het voordeel hiervan is dat de jaarlijkse onroerendezaakbelasting (OZB) omlaag gaat. Aan de andere kant is het nadeel dat bij verkoop de woning in feite lager 'getaxeerd' is. De eigenaar heeft hiermee zijn eigen woning afgewaardeerd.

Weinig toegekende planschade

Planschade kan ontstaan bij een wijziging van het planologisch regime, bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan. Voor het bepalen van planschade wordt een inschatting gemaakt van de waardevermindering van een woning. Dit gebeurt aan de hand van objectief bepaalde, ruimtelijk relevante factoren.

Tijdens de voorbereidingen voor een windpark wordt dikwijls al onderzoek gedaan naar mogelijke planschade. Op basis hiervan kan de initiatiefnemer het risico inschatten en er bijvoorbeeld al voor kiezen om de windturbine nog iets verder van een woning te plaatsten.

In bepaalde gevallen wordt met direct omwonenden op voorhand een regeling getroffen door de initiatiefnemers van

het windpark. Dit kan bijvoorbeeld gaan om een stilstandvoorziening voor momenten dat slagschaduw optreedt. De bewoner kan dan na de bouw van de turbines geen aanspraak meer maken op planschade.

Uit onderzoek van Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) blijkt dat het aantal ingediende planschadeaanvragen door woningeigenaren vanwege de komst van windturbines zeer klein is. Slechts in een beperkt aantal, recente, gevallen is geadviseerd tot het toekennen van een vergoeding c.q. tegemoetkoming. In al deze gevallen ging het om waardevermindering van minder dan 5 procent. Dat claims worden afgewezen en de geadviseerde vergoedingen relatief laag zijn, komt omdat bij de planvorming voor de bouw van windturbines goed rekening wordt gehouden met aspecten als veiligheid, geluid en slagschaduw. Naast het toepassen van de wettelijke normen, die ervoor zorgen dat de afstand tussen een woning en een windmolen zo'n 400 m of meer is, wordt vaak gezocht naar verdere optimalisatie. Er is geen jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) over planschadeclaims van woningeigenaren in verband met de plaatsing van windturbines.

WOZ-waardedaling wel gehonoreerd, niet bewezen

En hoe zit het met de relatie tussen windturbines en WOZ-waarden? Met of zonder windmolens in de buurt,

De komst van windmolens heeft op het Zeeuwse Sint Philipsland in 2012 geleid tot een claim van verlaging van de WOZ-waarde. Sabewa Zeeland, verantwoordelijk voor de WOZ-waardebepaling in de gemeente, heeft op basis van jurisprudentie destijds geadviseerd de WOZ-waarde bij een aantal nabijgelegen woningen (binnen 1 km van het windpark) naar beneden bij te stellen.

In 2013 heeft Sabewa de WOZ-waarde opnieuw bepaald. Omdat enkele woningen in de tussentijd tegen marktconforme prijzen verkocht zijn en er dus geen invloed van de windturbines blijkt te zijn, is de WOZ-waarde weer op het oude peil teruggebracht. Sabewa Zeeland adviseert de gemeente de claims voor lagere WOZ-waardes niet te honoreren.

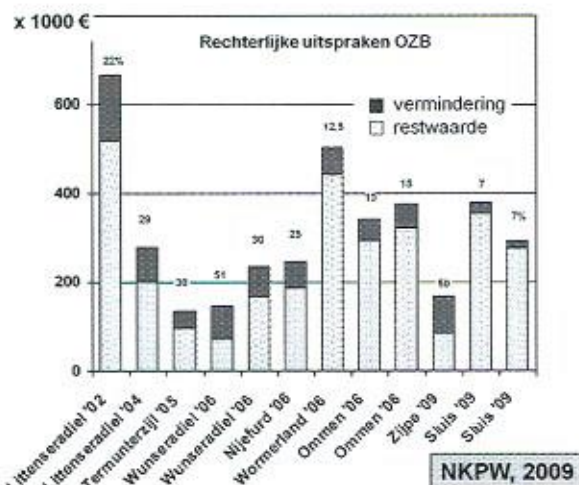


Diagram Nationaal Kritisch Platform Windenergie. Rechterlijke uitspraken over de WOZ-waarde, met in donkergrijs de toegekende waardedaling.

in het algemeen vinden vier van de tien huizenbezitters de WOZ-waarde van hun woning te hoog¹. Wie bezwaar aantekent tegen de toegekende WOZ-waarde heeft een goede kans op succes. De bewijslast van de hoogte van de gestelde WOZ-waarde ligt namelijk bij de gemeente en het leveren van bewijs is vaak niet gemakkelijk. Het bezwaar van een woningeigenaar die beweert dat de waarde van zijn woning is gedaald door een windproject, kan dus alleen worden afgewezen als de gemeente het tegenovergestelde kan 'bewijzen'.

In veel gevallen honoreert de gemeente daarom het verzoek tot verlaging van de WOZ-waarde. Doet de gemeente dat niet, of vindt de woningeigenaar de WOZ-waarde nog steeds te hoog, dan kan de rechter worden ingeschakeld.

Over de periode 2003-2012 zijn 19 rechterlijke uitspraken over windenergieprojecten en WOZ-waarden bekend. Bij 17 van de 19 zaken vond de rechter dat waardedaling aannemelijk is. Bij 5 van de 17 zaken was deze waardedaling al in de WOZ-waarde doorberekend. Bij de overige 12 zaken noemde de rechter waardedalingen van 8 tot 50 procent. Onderbouwing van de waardedaling ontbreekt veelal.

Slechts bij één uitspraak is onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van waardevermindering. Er is daar gekeken naar de werkelijke woningwaarde op basis van woningtransacties. De verkoopcijfers van woningen uit de buurt lieten daar zien dat de waarde van de woningen niet was verminderd door de komst van de windturbines.

Conclusies

Er bestaat een groot verschil tussen toegekende planschade en WOZ-waardedaling vanwege de komst van windturbines. Tot nog toe is er - voor zover bekend - niet meer dan 5 procent planschade toegekend. We zien echter wel dat daling van de WOZ-waarde voorkomt, van 8 tot zelfs 50 procent. In deze gevallen is niet bewezen dat de woningen minder waard zijn geworden. De rechter heeft alleen bepaald dat het niet onaannemelijk is dat de waarde van de woning is gedaald.

¹ Jaarverslag Waarderingskamer 2011