

Factsheet windenergie en woningwaarde

Huiseigenaren in de nabijheid van windprojecten vrezen veelal woningwaarde-daling. Bezwaarmakers gebruiken dit – al dat niet in gezamenlijk verband - 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:

- Er bestaan juridische regels – WOZ-aanslag en planschade - voor huiseigenaren die vinden dat ze schade ondervinden door bouwactiviteiten*
- Er is daarbij geen verschil tussen windenergie of andere activiteiten*
- Rechters kijken in procedures om lagere WOZ naar locatie-specifieke argumenten*
- Windenergie zorgt niet voor (blijvende) lagere waardes van woningen*
- Algemene regelingen voor lagere WOZ door gemeenten verstoren het beeld van de waarde van een woning*
- Ook windturbines worden aangeslagen voor de WOZ.*

-WOZ-waarde en planschade

Bij windprojecten kunnen twee regelingen een rol spelen: de waarde van de woning voor de bepaling van de WOZ en planschade.

Voor beide regelingen bestaan juridische wegen. Voor de WOZ-waarde dient eerst bezwaar gemaakt te worden bij de gemeente tegen de hoogte van de WOZ 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. Overigens vindt, blijkt uit een enquête, 39% van de huizenbezitters de WOZ-waarde sowieso te hoog¹.

Ingeval een huiseigenaar schade oploopt door een aanpassing van een bestemmingsplan, kan deze planschade vragen. Deze wordt bijvoorbeeld toegekend als de nieuwe activiteiten toekomstige activiteiten van de eigenaar bemoeilijken of bijvoorbeeld toegangswegen minder goed te gebruiken zijn.

In beide gevallen geldt dat er juridische procedures zijn die voor alle soorten bouw- en ruimtelijke ordening-activiteiten gelden. Windenergie is daarop geen uitzondering; in gevallen waar er daadwerkelijk iets aan de hand is, kan een lagere aanslag worden opgesteld of planschade worden uitgekeerd, ook in geval van windenergie.

-Geen verschil windenergie of andere activiteiten

Er is in deze geen verschil tussen windenergie of andere activiteiten waar omwonenden bezwaar tegen maken of vragen om een lagere aanslag omdat ze vrezen dat de waarde van de woning is gedaald; voor windenergie is het niet anders dan het hoge flatgebouw dat in de nabijheid wordt gebouwd, de weg die wordt aangelegd, de garage die opent naast de deur, de bushalte voor de deur of de buurman die zijn huis aan de achterkant uitbreidt.

-Rechterlijke uitspraken over WOZ-waarden

Inmiddels is een aantal gevallen van windenergie en WOZ-waarde aan de rechter voorgelegd. In een aantal gevallen is de bezwaarmaker gehonoreerd door de rechter, vanwege specifieke door de bezwaarmaker aangedragen redenen. In een aantal andere gevallen is het bezwaar afgewezen.

¹ Jaarverslag Waarderingskamer 2011

De Nederlandse rechter kijkt in principe naar locatie-specifieke argumenten, net als dat geldt bij andere WOZ-bezwaren.

Uit een onderzoek door Bosch en Van Rijn in opdracht van AgentschapNL naar rechtelijke uitspraken over WOZ-waarden en windenergie afgelopen jaren 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.’*²

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 windproject. 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.

-Onderzoeken naar dalende woonwaarde

Nergens blijkt uit dat de waarde van woningen blijvend dalen door windturbines in de nabijheid. Net als bij andere bestemmingsplanwijzigingen of bouwactiviteiten kan er in specifieke gevallen ongetwijfeld sprake zijn van effecten op de waarde van een woning, maar er is geen reden aan te nemen dat er bij windturbines een blijvend effect is.

Uit een recent (2013) grootschalig onderzoek in Amerika blijkt bijvoorbeeld geen (blijvend) effect; eerder bleek dat al uit een Amerikaans onderzoek in 2009³.

In Nederland is in opdracht van AgentschapNL (naast het al genoemde onderzoek naar rechtelijke uitspraken) onderzoek gedaan naar waardedaling en naar planschade.⁴ *Het aantal ingediende planschade-aanvragen in de buurt van windturbines is zeer klein en de uitgekeerde bedragen zijn relatief laag*, blijkt daaruit. Om een beeld te hebben van het effect van windturbines op de woningwaarde, wilde AgentschapNL onderzoek laten doen naar verkoopprijzen vóór en na de komst van de windturbines. In heel Nederland bleken maar voor weinig locaties voldoende gegevens te achterhalen; te weinig om een representatief onderzoek te kunnen doen.

Opvallend is wel dat bij windenergieprojecten (organisaties van) bezwaarmakers vaak nadrukkelijk aangeven dat de woningen in de regio in waarde *zullen* dalen. In een enkel geval onderschrijft zelfs een lokale makelaar een dergelijk verhaal. De vraag kan gesteld worden of deze sterke negatieve aandacht voor de waarde van woningen niet vanzelf de prijs doet dalen.

-Gemeenten komen met algemene regelingen

Er zijn bezwaar- en juridische procedures die ook gelden voor windenergie. Omwonenden kunnen zo in geval er daadwerkelijk sprake is van planschade of waardevermindering van de woning hun recht halen.

² AgentschapNL: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/windenergie-op-land/financien/woz>

³ Zie AWEA voor een artikel en links naar de onderzoeken uit 2009 en 2013:

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

⁴ AgentschapNL: <http://www.agentschapnl.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/duurzame-energie-opwekken/windenergie-op-land/financien/woz>

Helaas zijn er ook gemeenten die op voorhand een lagere aanslag WOZ uitschrijven in een cirkel om de geplande windturbines. Dit met het oog op het voorkomen van procedures en/of vanuit een gedachte van compensatie.⁵

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 logisch zou zijn.

-Windturbines betalen OZB

Overigens wordt voor windturbines ook OZB betaald; gemeenten die de aanslag voor huizen in de omgeving verminderen krijgen in totaliteit dus niet automatisch minder inkomsten.

Deze factsheet is te vinden op de website van NWEA:

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

Daar zijn ook de in de tekst genoemde rapporten te vinden.

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. De gemeente constateert overigens dat er daarna in de omgeving woningen zijn verkocht bóven de WOZ-waarde.