



BOSCH & VAN RIJN

Consultants in renewable energy and planning

De invloed van windturbines op de waarde van onroerend goed

Analyse van jurisprudentie

Opdrachtgever



Agentschap NL
*Ministerie van Economische Zaken,
Landbouw en Innovatie*

De invloed van windturbines op de waarde van onroerend goed

Analyse van jurisprudentie

3 december 2012

Auteurs

Drs. Ing. Jeroen Dooper
Drs. Geert Bosch

Bosch & Van Rijn
Prins Bernhardlaan 63
3555 AC Utrecht

Tel: 030-677 6466
Mail: info@boschenvanrijn.nl
Web: www.boschenvanrijn.nl

© Bosch & Van Rijn 2012

Behoudens hetgeen met de opdrachtgever is overeengekomen, mag in dit rapport vervatte informatie niet aan derden worden bekendgemaakt. Bosch & Van Rijn BV is niet aansprakelijk voor schade door het gebruik van deze informatie.



1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave.....	2
2	Inleiding.....	3
2.1	Achtergrond	3
2.2	Vraagstelling	3
2.3	Leeswijzer	4
3	WOZ-waarden in het algemeen.....	5
3.1	Achtergrond	5
3.2	Bezwaar op WOZ-waarde	5
4	WOZ-waarden en windenergie	7
4.1	Inleiding	7
4.2	Uitspraken met verlaging van WOZ-waarde	7
4.3	Uitspraken met ongewijzigde WOZ-waarde	8
4.4	WOZ-waardedaling in relatie tot afstand en parkgrootte.	9
4.5	Overige ruimtelijke ontwikkelingen	10
5	Discussie en conclusie.....	11
6	Jurisprudentie	12
6.1	Littenseradiel (Gerechtshof Leeuwarden, zaak AF9019, mei 2003)	12
6.2	Delfzijl (Gerechtshof Leeuwarden, zaak AI0841, juli 2003)	13
6.3	Noord-Beveland (Rechtbank Middelburg, zaak BM0736, apr 2004)	14
6.4	Wûnseradiel (Rechtbank Leeuwarden, zaak AV0076, jan 2006)	15
6.5	Ommen (Gerechtshof Zwolle, zaak AZ1572, okt 2006)	16
6.6	Wûnseradiel (Rechtbank Leeuwarden, zaak BA0431, maart 2007)	17
6.7	Terneuzen (Rechtbank Middelburg, zaak BA4768, mei 2007)	18
6.8	Bellingwedde (Rechtbank Groningen, zaak AX6528, mei 2007)	19
6.9	Bellingwedde (Gerechtshof Leeuwarden, zaak BB2096, aug 2007)	20
6.10	Nijefurd (Gerechtshof Leeuwarden, zaak BB2097, aug 2007)	21
6.11	Sluis (Rechtbank Middelburg, zaak BB5448, okt 2007)	22
6.12	Wormerland (Gerechtshof Amsterdam, zaak BH5974, mei 2009)	23
6.13	Onbekend (Rechtbank van Arnhem, zaak BJ3019, juli 2009)	24
6.14	Hardenberg (Gerechtshof Arnhem, zaak BK6118, nov 2009)	25
6.15	Zutphen (Gerechtshof Arnhem, zaak BK7031, dec 2009)	26
6.16	Koggenland (Rechtbank Alkmaar, zaak BK9429, jan 2010)	27
6.17	Noord-Beveland (Gerechtshof 's-Gravenhage, zaak BL4239, feb 2010)	28
6.18	Onbekend (Gerechtshof 's-Gravenhage, zaak BM2564, apr 2010)	29
6.19	Zijpe (Gerechtshof Amsterdam, zaak BQ4864, mei 2011)	30



2 Inleiding

2.1 Achtergrond

Bij de ontwikkeling van windturbineprojecten wordt regelmatig door diverse partijen (meestal direct omwonenden) geclaimd dat er schade zal worden geleden door waardedaling van onroerend goed. De veronderstelde waardedaling leidt er vaak toe dat de eigenaar van het onroerend goed bezwaar maakt tegen de waardebeoordeling voor de WOZ (de WOZ-waarde) die als grondslag wordt gebruikt voor de Onroerend Zaak Belasting (OZB). Het mag duidelijk zijn dat (zelfs vermeende) waardedaling van onroerende goed leidt tot een verminderd draagvlak voor windturbines bij woningeigenaren, gemeenten en andere overheden.

Deze situatie roept de vraag op wat het effect van windturbineprojecten op de waarde van onroerend goed nu werkelijk is. Om antwoord te krijgen op deze vraag heeft Agentschap NL de volgende onderzoeken laten uitvoeren:

1. Onderzoek naar internationale studies over het effect van windturbines op de waarde van onroerend goed.
2. Onderzoek naar planschade door windturbines.
3. Analyse van jurisprudentie over WOZ-waarde in relatie tot nabijgelegen windturbines.

Bosch & Van Rijn is gevraagd onderzoek te doen naar Nederlandse jurisprudentie omtrent WOZ-waardebepalingen rond windturbineprojecten.

2.2 Vraagstelling

De vraagstelling van Agentschap NL is als volgt;

1. Welke jurisprudentie is er beschikbaar over WOZ-waardebepalingen en windenergie? Er zijn diverse gevallen bekend van rechterlijke uitspraken in beroepsprocedures tegen gemeenten n.a.v. WOZ-waardebepalingen. Wat is de rode draad in deze jurisprudentie?
2. Wat is er bekend over WOZ-waardebepalingen rond windturbineprojecten c.q. plannen? Worden die aangepast als gevolg van de windturbineplannen? En zo ja: welke waardedaling wordt er waargenomen en hoe is die daling gerelateerd aan bijvoorbeeld de afstand tot een turbine, het aantal turbines, etc.?
3. Bij welke ruimtelijke ontwikkelingen (anders dan windturbineparken) zijn er vergelijkbare (al dan niet vermeende) effecten op de WOZ-waarde van woningen?



2.3 Leeswijzer

In de bijlage is een samenvatting gegeven van 19 rechtszaken¹ waarin een gerechtelijke uitspraak is gedaan over de WOZ-waarde van onroerend goed in de buurt van (gerealiseerde of geplande) windturbineprojecten. Hoofdstuk 3 beschrijft de analyse van deze cases aan de hand van bovenstaande vraagstelling. In hoofdstuk 4 wordt deze analyse besproken en volgen conclusies.

¹ Memo; Woningwaarde en Windmolens, Ministerie van I&M, Energie en Ruimte, 28 feb 2012.



3 WOZ-waarden in het algemeen

3.1 Achtergrond

Wet waardering onroerende zaken (afgekort Wet WOZ) is een Nederlandse wet die in 1994 is aangenomen. De WOZ regelt de waardering van alle onroerende zaken in Nederland ten behoeve van belastingheffing.

De uitvoering van de Wet WOZ ligt in handen van de gemeenten. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor een goede uitvoering van de Wet WOZ. De uitvoering van de wet wordt gecontroleerd door de Waarderingskamer, een zelfstandig bestuursorgaan met een publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid. De Minister van Financiën is politiek verantwoordelijk. De gemeente bepaalt dus een WOZ-waarde voor een onroerende zaak (WOZ-object) en levert deze waarde aan RBD (Rijksbelastingdienst) en waterschappen, maar ook aan het CBS voor statistische doeleinden.

De waarde van een onroerende zaak dient in het kader van de Wet WOZ te worden bepaald naar de waarde die de onroerende zaak op de waardepeildatum had en naar de situatie waarin de onroerende zaak zich op die datum bevond.

3.2 Bezwaar op WOZ-waarde

Volgens enquêtes vindt 39% van de huizenbezitters de WOZ-waarde te hoog². Het is mogelijk voor belanghebbenden om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. Het maken van bezwaar tegen een te hoge WOZ-waarde is van belang omdat deze waarde doorwerkt in verschillende belastingen die betaald moeten worden. Zo werkt deze door in de hoogte van de inkomstenbelasting, de waterschapsheffing, de vennootschapsbelasting en de erfbelasting.

De bewijslast voor een vastgestelde WOZ-waarde ligt bij de gemeente. De WOZ-waarde wordt meestal ingeschat op basis van bekende verkoopwaardes van huizen uit de buurt. Deze huizen zijn natuurlijk bijna nooit identiek, waardoor een WOZ-waarde regelmatig wordt aangevochten middels een bezwaarschrift.

Een bezwaarschrift moet de motivatie bevatten waarom de waarde te hoog (of te laag) is ingeschat. Voor het indienen van een bezwaar geldt een termijn van 6 weken na de dagtekening van het beschikingsbiljet.

De gemeente doet hierop een uitspraak (wel of geen wijziging van WOZ-waarde). Tegen deze uitspraak van de gemeente kan beroep ingesteld worden bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank kan vervolgens hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof. Tegen de hofuitspraak kan nog beroep in cassatie ingesteld worden.

² Jaarverslag Waarderingskamer 2011



In maart 2012 is door de Rekenkamer Amsterdam een onderzoek gedaan naar de bezwaarschriften omtrent vastgestelde WOZ-waardes in de periode van 2006 t/m 2011 in Amsterdam³. Op 10% van de waardebeschikkingen is bezwaar ingediend. 60% van de bezwaarschriften resulteerde in een lager bijgestelde WOZ-waarde.

Bovenstaande geeft aan dat een WOZ-waarde vaak met succes wordt aangevochten. Dit hoge percentage wordt mede verklaard door het feit dat de bewijslast bij de gemeente ligt. Met andere woorden: de gemeente moet aannemelijk maken dat de WOZ-waarde strookt met de economische waarde van de woning. Het bezwaar van een woningeigenaar die beweert dat de waarde van zijn woning is gedaald, (bijvoorbeeld door een windproject) kan alleen dan afgewezen worden als de gemeente het tegenovergestelde kan 'bewijzen'.

³ <http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/documenten/resultaten-bestandsanalyse-bezwaren-woz/>



4 WOZ-waarden en windenergie

4.1 Inleiding

Ter beantwoording van de onderzoeksvragen analyseren we de jurisprudentie op de volgende onderwerpen:

- Is er een rechterlijke uitspraak betreffende waardedaling?
- Wat is de grootte en het aantal windturbines van betreffende windprojecten?
- Hoe hoog is de waardedaling (in relatie tot afstand, grootte windpark)?
- Wat is de reden, de onderbouwing, van de waardedaling (bijvoorbeeld hinder door geluid, uitzicht, slagschaduw)?

Er zijn in totaal 19 rechterlijke uitspraken bestudeerd. De zaken waarin in hoger beroep is gegaan en waar dus meerdere gerechtelijke uitspraken zijn gedaan worden één keer behandeld op basis van de definitieve uitspraak.

4.2 Uitspraken met verlaging van WOZ-waarde

In 12 van de 19 uitspraken is de WOZ-waarde naar beneden bijgesteld. Zie onderstaande tabel.

Gemeente	Paragraaf	Vermindering WOZ waarde	Afstand (m)	Aantal turbines	Status tijdens waardebeplanning
Koggenland	§5.16	10%	500	2	Gerealiseerd
Bellingwedde	§5.9	11%	270 - 800	6	Gerealiseerd
Nijefurd	§5.10	11%	onbekend	3	Gerealiseerd
Hardenberg	§5.14	11%	850	park	Gerealiseerd
Ommen	§5.5	15%	< 1000	park	Plan
Littenseradiel	§5.1	27%	500	1	Gerealiseerd
Delfzijl	§5.2	30%	2000	34	Plan
Wûnseradiel	§5.4	30%	260	1	Gerealiseerd
Zijpe	§5.19	50%	158 - 200	2	Gerealiseerd
Onbekend	§5.18	0-10%	600	4	Gerealiseerd
Onbekend	§5.13	0-12,6%	800	park	Gerealiseerd
Noord-Beveland	§5.17	0-8%	onbekend	5	Gerealiseerd

Tabel 1: Uitspraken waarin WOZ-waarde naar beneden is bijgesteld.

In al deze zaken achtte de rechter het aannemelijk dat de nabijgelegen windturbine(s) een waardedrukkend effect hebben vanwege geluidhinder, slagschaduw en/of invloed op het uitzicht. In geen van deze zaken is de uitspraak onderbouwt met werkelijke transactiecijfers van woningen of ander onroerend goed.

In twee gevallen (Onbekend §5.13, Noord-Beveland §5.17) is het onduidelijk of de lagere WOZ-bepaling daadwerkelijk wordt toegekend aan de windturbines. In deze



gevallen hebben beide partijen (heffing ambtenaar en woningeigenaar) de door hen voorgestelde WOZ-waarde niet aannemelijk kunnen maken en is de WOZ-waarde door de rechter bepaald.

In drie gevallen (**Onbekend §5.18**, **Onbekend §5.13**, **Noord-Beveland §5.17**) is een bandbreedte voor de vermindering van WOZ-waarde gegeven, omdat daar sprake is van meerdere waardedrukkende effecten. Hoeveel procent waardedaling wordt toegeschreven aan de windturbine(s) is niet bekend.

In twee gevallen zijn de geluids- en slagschaduwnormen ter sprake gekomen. In één zaak (**Littenseradiel §5.1**) stond ter discussie of de geluidsnorm overschreden werd. In een andere zaak (**Zijpe §5.19**) was bekend dat de normen omtrent geluid en slagschaduw overschreden werden. De in de vergunning verplicht gestelde stilstandvoorziening was niet in werking. Opvallend is dat twee andere uitspraken (**Wûnseradiel §5.4**, **Wormerland §5.12**) gebaseerd zijn op de uitspraak waarbij het voldoen aan de norm ter discussie stond (**Littenseradiel §5.1**).

In de overige zaken kwamen de geluid- en schaduwnormen niet ter sprake. Het is aannemelijk dat in de betreffende casussen werd voldaan aan de normen. Wanneer immers niet voldaan werd, of hier discussie over bestond, had dit waarschijnlijkheid een prominentere rol in de behandeling van de zaak gespeeld.

4.3 Uitspraken met ongewijzigde WOZ-waarde

In 7 van de 19 uitspraken is de WOZ-waarde niet naar beneden bijgesteld.

Gemeente	Paragraaf	Vermindering	Afstand (m)	Aantal turbines	Status tijdens waardebeoordeling
Noord-Beveland	§5.3	0%	onbekend	5	Gerealiseerd
Wûnseradiel	§5.6	0%	338	1	Gerealiseerd
Terneuzen	§5.7	0%	2500	22	Plan
Bellingwedde	§5.8	0%	450	17	Gerealiseerd
Sluis	§5.11	0%	400	2	Gerealiseerd
Wormerland	§5.12	0%	700	6	Plan
Zutphen	§5.15	0%	1600	3	Gerealiseerd

Tabel 2: Uitspraken waarin WOZ-waarde niet naar beneden is bijgesteld.

Een gelijkblijvende waardebeoordeling betekent niet per se dat de rechter van oordeel is dat er geen waardevermindering heeft plaatsgevonden. In vijf gevallen is namelijk de uitspraak dat een eventuele waardedaling vanwege de nabijgelegen (geplande) windturbine(s) al is verdisconteerd in de vastgestelde WOZ-waarde. De WOZ-waarde wordt over het algemeen onderbouwd met nabijgelegen referentiewoningen die recent verkocht zijn. Wanneer de transacties van deze referentiewoningen hebben plaatsgevonden in een periode dat het windpark al gerealiseerd of gepland was, is een eventuele waardedrukkend effect al tot uiting gekomen in deze transactiepreizen.

Of in deze gevallen de WOZ-waarde lager is uitgevallen vanwege de windturbine(s) is niet verder onderzocht, omdat dit niet ter discussie stond. Om dit te bepalen zou een vergelijking gemaakt moeten worden tussen de

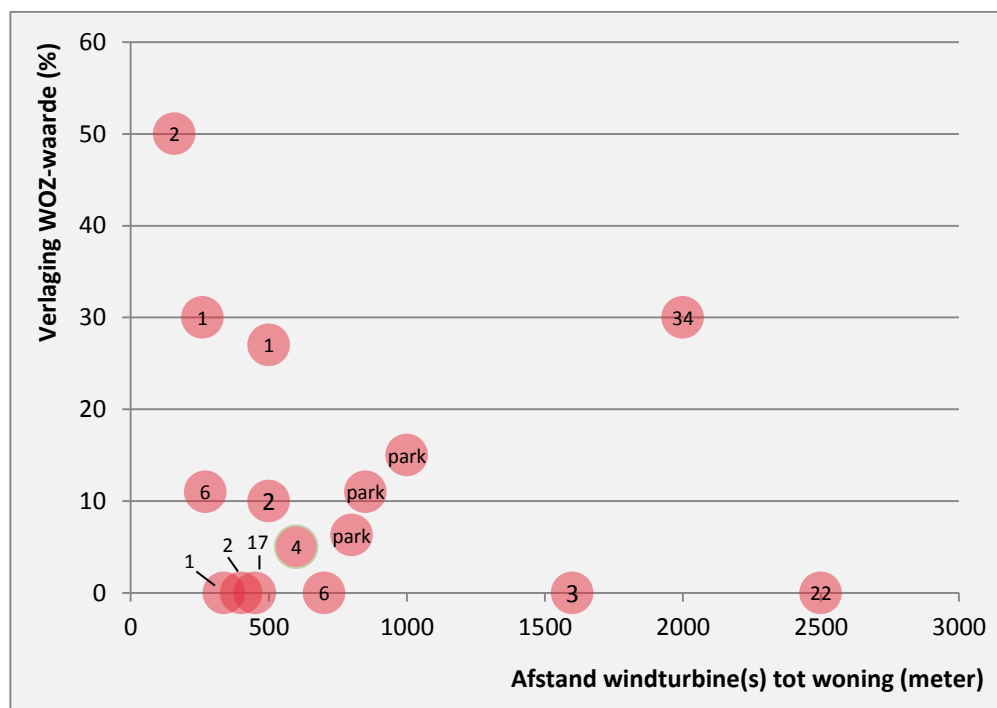


prijswontwikkeling in de nabijheid van het windpark en buiten de invloedssfeer van het windpark. Er is één uitspraak (Sluis §5.11) waarin dit is gebeurd. Hier is de rechter op basis van werkelijke woningtransacties tot de conclusie gekomen dat er geen verschil is in waardeontwikkeling.

Bij één geval (Wormerland §5.12) is in hoger beroep de in eerste instantie door de rechtbank naar beneden bijgestelde WOZ-waarde weer teruggesteld naar de oorspronkelijk WOZ-waarde, omdat de gemeente inmiddels een negatief planologisch besluit had genomen over het windenergieproject: het plan wordt niet gerealiseerd.

4.4 WOZ-waardedaling in relatie tot afstand en parkgrootte.

Onderstaande figuur geeft de WOZ-waardedaling in relatie tot de afstand tussen de woningen en de windturbine(s). Het getal in de stippen betreft het aantal windturbines per project. In een aantal zaken werd gesproken over een windturbinepark zonder het aantal windturbines te noemen. Deze zijn voorzien van de notitie 'park'. De figuur bevat alleen de zaken waarvan de benodigde gegevens (afstand / parkgrootte) bekend zijn (16 van de 19).



Figuur 1: WOZ-waardedaling in relatie tot afstand en aantal windturbine(s).

De spreiding in bovenstaand figuur is te groot om een betrouwbare trendlijn of correlatie te berekenen. Het is niet bekend of de initiële WOZ-waardebepalingen correct zouden zijn geweest als er geen sprake zou zijn geweest van een windenergieproject. Het is niet uitgesloten dat in bepaalde gevallen in de initiële WOZ-bepaling al rekening is gehouden met een waardedrukkend effect van de windturbine(s), maar dat de omvang van dit effect ter discussie stond. Dit maakt een onderlinge vergelijking niet betrouwbaar.



Daarnaast zijn er grote verschillen in locatie specifieke omstandigheden, zoals het uitzicht op een windpark. In een zaak (**Noord-Beveland §5.17**) is dit in relatie tot de gebruikte referentiewoningen duidelijk ter sprake gekomen: *“Bij de waardebeoordeling heeft de inspecteur acht geslagen op de verkoopprijzen van referentieobjecten. Die zijn gelegen op met de woning vergelijkbare afstand van het windmolenpark, doch niet blijkt daaruit of deze objecten zodanig zijn gelegen dat zij in dezelfde mate hinder ondervinden van de windturbines als de woning.”*

4.5 Overige ruimtelijke ontwikkelingen

Er zijn uiteraard vele andere ruimtelijke plannen of –ontwikkelingen op basis waarvan rechterlijke uitspraken zijn gedaan over (al dan niet vermeende) WOZ-waardedaling van woningen. Vereniging Eigen Huis heeft een overzicht⁴ gemaakt van jurisprudentie waarin WOZ-waardes zijn verlaagd uitgesplitst naar verschillende factoren. De VEH noemt:

- ❖ Geluidsoverlast (verschillende oorzaken)
- ❖ Hoogspanningsmasten
- ❖ Nieuwbouwwijk
- ❖ Uitzicht op begraafplaats
- ❖ UMTS-mast
- ❖ Windmolens

Er zijn geen overkoepelende onderzoeken bekend die een trend aangeven in WOZ-waardedalingen vanwege bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Ook bij andere onderwerpen lijken de rechterlijke uitspraken zeer locatie specifiek.

⁴ http://www.eigenhuis.nl/downloads/hypotheek-financieel/WOZ_jurisprudentie_overzicht_2012.pdf



5 Discussie en conclusie

Discussie over WOZ-waarde, bewijslast bij gemeente

Bepaling van de WOZ-waarde van woningen is onderwerp van veel discussie. 39% Van de huizenbezitters vindt de WOZ-waarde te hoog. Veel mensen tekenen met succes bezwaar aan. Dit wordt mede verklaard door het feit dat de bewijslast bij de gemeente ligt. Met andere woorden: de gemeente moet aannemelijk maken dat de WOZ-waarde strookt met de economische waarde van de woning. Het bezwaar van een woningeigenaar die beweert dat de waarde van zijn woning is gedaald door een windproject, kan alleen dan afgewezen worden als de gemeente het tegenovergestelde kan 'bewijzen'.

Rechterlijke uitspraken

In dit onderzoek zijn 19 rechterlijke uitspraken bestudeerd over beschikkingen van gemeenten over WOZ-waarden van woningen verband houdend met windenergieprojecten. Bij 17 van de 19 zaken vond de rechter dat waardedaling veroorzaakt door het windproject aannemelijk is. Bij 5 van 17 zaken was deze waardedaling reeds in de door de gemeente bepaalde WOZ-waarde doorberekend. Bij de overige 12 zaken noemde de rechter waardedalingen van 8 tot 50 procent.

Jurisprudentie en gezond verstand

Met uitzondering van 1 uitspraak is geen van de rechterlijke uitspraken gebaseerd op onderzoek naar werkelijke, gerealiseerde woningtransacties. De rechterlijke uitspraak dat waardedaling door de windturbines door de betreffende gemeente niet onaannemelijk wordt gemaakt, is veelal gebaseerd op 'gezond verstand' en op uitspraken van andere rechters (jurisprudentie).

Onderzoek de werkelijke onroerendgoedtransacties

Of nabijgelegen windturbines wel of geen effect op de waarde van onroerend goed hebben is op basis WOZ-waarden en op basis van de geanalyseerde jurisprudentie niet te concluderen. Daarvoor is onderzoek naar werkelijke, gerealiseerde onroerendgoedtransacties nodig. In slechts één casus is een analyse uitgevoerd op basis van werkelijke transactiecijfers. Daaruit bleek geen invloed van een nabijgelegen windpark op de waarde van het onroerend goed.



6 Jurisprudentie

6.1 Littenseradiel (Gerechtshof Leeuwarden, zaak AF9019, mei 2003)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=AF9019>

De waarde van de onroerende zaak is vastgesteld op €113.898,-. Na beroep is deze waarde gehandhaafd. Tegen deze uitspraak is hoger beroep ingesteld.

Belanghebbende is van mening dat de waarde van de onroerende zaak te hoog is vastgesteld, aangezien bij de waardebepaling onvoldoende rekening is gehouden met de slagschaduwhinder en geluidshinder van een nabij gelegen windmolen.

In de vergunning voor de windturbine is opgenomen dat deze moet worden voorzien van een stilstandvoorziening wanneer slagschaduwhinder kan optreden. Dit is echter ten tijden van de waardebepaling nog niet gebeurt. Het Hof is van mening dat slagschaduwhinder wel degelijk invloed op de waarde van het onroerend goed heeft. Vaststaat immers dat op de peildatum feitelijk sprake was van overlast in de vorm van slagschaduw, ondanks dat de afstand tot de windmolen 500 meter bedraagt.

In het taxatierapport is aangegeven dat de geluidsbelasting op de gevel van de onroerende zaak te hoog is, maar dat nog niet duidelijk is van welke meetmethode moet worden uitgegaan, omdat door de fabrikant ook metingen zijn verricht die een andere uitkomst geven. Gelet op de afstand van 500 meter heeft de taxateur gemeend dat geen rekening hoeft te worden gehouden met de geluidsoverlast van de windmolen. Het hof is daarentegen van oordeel dat niet van dit standpunt mag worden uitgegaan, zolang nog niet zeker is dat de windmolen aan de daartoe gestelde wettelijke geluidsnormen voldoet.

Uitspraak

Gelet op het vorenstaande is het hof van oordeel dat er aanleiding is voor toepassing van een korting op de door het hoofd vastgestelde waarde van de onderhavige onroerende zaak. Uitgaande van het taxatierapport waarbij de waarde is vastgesteld op €127.512,- acht het hof een korting van €34.033,- in verband met de slagschaduw- en geluidsoverlast redelijk.

Samenvatting

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	1
Afstand tot windturbine	500 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	Onbekend
Stilstandvoorziening	Nee
Geluid voldoet aan norm	Discussiepunt
WOZ-daling vanwege windturbines	27%



6.2 Delfzijl (Gerechtshof Leeuwarden, zaak AI0841, juli 2003)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=AI0841>

De ambtenaar heeft de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op €135.226. Belanghebbende heeft hiertegen bezwaar gemaakt, waarop de ambtenaar de waarde heeft gehandhaafd. In geschil is of de ambtenaar in de waarde vaststelling rekening moet houden met de mogelijke realisatie van een grootschalig windturbinepark op circa 2 tot 2,5 kilometer afstand gelegen van de onroerende zaak.

Door belanghebbende is gesteld dat bij realisatie van dit park het uitzicht van de onroerende zaak zodanig negatief beïnvloed wordt en de geluidshinder van het park van zodanige omvang is dat de waard drukkende invloed daarvan op 30% gesteld moet worden. Ter onderbouwing van zijn stelling verwijst hij onder meer naar het taxatierapport van C van 3 januari 2002 ter zake van de onroerende zaak en naar het rapport "Hoge bomen vangen veel wind " (I en II) van de Rijksuniversiteit Groningen. Belanghebbende staat een waarde voor van €81.227,- , waarbij hij opmerkt dat de taxatie van de gemeente per waard peildatum reëel is, ware het niet dat geen rekening is gehouden met de waard drukkende factor van het voorgenomen windturbinepark.

Het voorgenomen windturbinepark beïnvloedt de waarde in het economische verkeer omdat, naar het oordeel van het hof, een potentiële koper rekening zal houden met de mogelijke aanwezigheid van het windturbinepark. Op de ambtenaar rust, naar het oordeel van het hof, de bewijslast om bij betwisting de waarde van €135.226,- aannemelijk te maken met in achtname van waardedrukkende factoren. Het hof acht niet aannemelijk gemaakt dat in de waardebepaling van €135.226, - (voldoende) rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van een windturbinepark.

Belanghebbende stelt dat de waardedrukkende invloed op 30% van de waarde in het economische verkeer dient te worden gesteld. Het hof ziet gelet op het door belanghebbende overgelegde taxatierapport van januari 2002 en op het rapport "Hoge molens vangen veel wind" van de Rijksuniversiteit Groningen reden om belanghebbende in dit standpunt te volgen. Het hof vermindert de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum van 1 januari 1999 naar de staat daarvan per 1 januari 2001 derhalve tot op €94.658,-. Een verdere verlaging is niet aannemelijk gemaakt.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	34 (gepland)
Afstand tot windturbine	2 tot 2,5 km
Slagschaduw voldoet aan norm	Ja, (ingeschat op basis van afstand)
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	Ja, (ingeschat op basis van afstand)
WOZ-daling vanwege windturbines	30%



6.3 Noord-Beveland (Rechtbank Middelburg, zaak BM0736, apr 2004)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BM0736>

Verweerder heeft de waarde van de onroerende zaak per waardepelidatum 1 januari 2007 op € 233.000,-. Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 27 juni 2008 het bezwaar ongegrond verklaard en de vastgestelde waarde gehandhaafd. Eiser heeft daartegen bij brief van 1 juli 2008 beroep ingesteld.

Eiser is van mening dat de waarde te hoog is. Eiser stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de hinder van het windmolenpark. Naast horizonvervuiling en slageffect is er ook sprake van geluidshinder. Eiser beroept zich in dit kader op de meetresultaten voor wat betreft geluid en wind bij het project Hoofdplaatpolder, uitgevoerd door de Rijksuniversiteit Groningen.

Met het taxatierapport heeft verweerder aannemelijk gemaakt dat de woning op de waardepelidatum een waarde in het economisch verkeer had van €233.000,-. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat de in het taxatierapport genoemde referentieobjecten tussen 20 maart 2006 en 28 januari 2008 zijn verkocht en wat type, bouwjaar, ligging en onderhoudstoestand betreft voldoende vergelijkbaar zijn met de woning.

Voor wat betreft de door eiser gestelde hinder als gevolg van het in 2007 gerealiseerde windturbinepark in de omgeving van de woning stelt de rechtbank vast dat de referentieobjecten op hetzelfde vakantiepark zijn gelegen en derhalve op vergelijkbare afstand van de geplaatste windmolens zijn gesitueerd. In dit verband dient voorop te worden gesteld dat de mate waarin eiser de aanwezigheid van de windmolens als een aantasting van zijn woongenot ervaart niet als maatstaf kan gelden bij het bepalen van de waarde. Gelet op het bepaalde in artikel 17 van de Wet WOZ gaat het immers in de kern om de vraag welk bedrag een eventuele koper bereid is te betalen voor de woning.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	5
Afstand tot windturbine	onbekend
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	0%*

* Is al verdisconteerd.



6.4 Wûnseradiel (Rechtbank Leeuwarden, zaak AV0076, jan 2006)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=AV0076>

De waarde van de woning is vastgesteld op €236.419,-. De eiseres heeft bezwaar gemaakt tegen de OZB-aanslagen met als grond dat in de nabijheid van de woning een windturbine is geplaatst, waardoor de waarde van de woning is gedaald als gevolg van verminderd uitzicht en geluidsoverlast.

Op 8 december 2003 is een windmolen van het type Vestas 52 op enige afstand geplaatst ten westen van de woning. De windmolen heeft een vermogen van 850 kW, een ashoogte van 40 meter en een rotordiameter van 52 meter. Deze windmolen is geplaatst ter vervanging van een windmolen van het type Vestas V29 (vermogen: 225 kW, ashoogte: 36,20 meter, rotordiameter: 29 meter), die enkele tientallen meters zuidelijker was opgesteld. De windmolen is niet uitgerust met een stilstandschakelaar en draait doorgaans dag en nacht. De windmolen veroorzaakt geluidshinder. Ter beperking van slagschaduwoverlast heeft eiseres bomen geplant, waardoor haar uitzicht is verminderd. Rapportage over de geluidsterkte heeft (nog) niet plaatsgevonden.

Uitspraak gebaseerd op Gerechtshof Leeuwarden, zaak AF9019, mei 2003

De rechtbank overweegt dat een kleinere afstand tussen windmolen en woning leidt tot een grotere waardedruk. Voorts kwam het hof bij een afstand van 500 meter tot een waardevermindering van 25 procent (Zaak AF9019).

De rechtbank is van oordeel dat verweerder, gelet op de genoemde hofuitspraak, de hinder veroorzaakt geluidsoverlast en verminderd uitzicht in onvoldoende mate tot uitdrukking heeft gebracht in de door hem toegepaste waardevermindering. Rekening houdend met de omstandigheden van dit geval en uitgaande van een afstand tussen de windmolen en de woning van 260 meter, gelijk de taxateur van verweerder heeft gedaan, zal de rechtbank in goede justitie de waarde van de woning per 1 januari 1999 naar de toestand op 1 januari 2004 vaststellen op €165.000,-.

Samenvatting

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	1
Afstand tot windturbine	260 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	Onbekend
Stilstandvoorziening	Nee
Geluid voldoet aan norm	Onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	30%



6.5 Ommen (Gerechtshof Zwolle, zaak AZ1572, okt 2006)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=AZ1572>

In het taxatierapport wordt geconcludeerd tot een waarde van de onroerende zaak van € 344.000,-. De rechtbank constateert dat niet in geschil is dat op de waardepeildatum sprake was van een concrete dreiging van plaatsing van een windmolenpark. Hieraan doet verder niet af dat later de plannen voor plaatsing van windmolens door de gemeente Ommen zijn teruggedraaid.

De rechtbank is van mening dat geen van de in het taxatierapport gebruikte vergelijkingsobjecten als referentieobject kan dienen. Daarom vormt dit taxatierapport geen onderbouwing van de verdedigde waarde.

Eiser heeft in zijn beroepschrift gesteld dat de waarde van zijn onroerende zaak met 30% dient te worden verminderd. Dit percentage heeft eiser ontleend aan de uitspraak van het gerechtshof te Leeuwarden van 18 juli 2003 (AI0841). Ter verdere onderbouwing heeft eiser enkele verklaringen van plaatselijke makelaars-taxateurs overgelegd, waaruit blijkt dat voor woningen in het gebied binnen een kilometer rondom de windmolens gelegen sprake is van een waardedaling. Een percentage van 30% kan hieruit echter niet worden afgeleid.

Nu het taxatierapport van verweerder de rechtbank onvoldoende heeft kunnen overtuigen en eiser geen onderbouwing heeft gegeven voor de door hem voorgestane waardevermindering, ziet de rechtbank aanleiding om de waarde van eisers onroerende zaak per 1 januari 2003 in goede justitie te bepalen.

De rechtbank stelt in goede justitie het waardedrukkend effect van de dreiging van plaatsing van het windmolenpark vast op 15% en stelt de waarde van eisers onroerende zaak aldus vast op afgerond €292.500,-.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	Park; onbekend
Afstand tot windturbine	< 1 km
Slagschaduw voldoet aan norm	Niet gerealiseerd
Stilstandvoorziening	n.v.t.
Geluid voldoet aan norm	Niet gerealiseerd
WOZ-daling vanwege windturbines	15%



6.6 Wûnseradiel (Rechtbank Leeuwarden, zaak BA0431, maart 2007)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BA0431>

Verweerder heeft de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op € 272.900,-. Verweerder heeft bij beslissing op bezwaar de waarde gehandhaafd. Eiseres heeft daartegen beroep ingesteld. Eiseres is van mening dat ten onrechte geen vermindering van de waarde heeft plaatsgevonden in verband met de aan de windmolen verbonden geluids- en slagschaduwoverlast.

Op 8 december 2003 is op een afstand van circa 338 meter ten westen van de zijgevel van eiseres' woning een windmolen van het type Vestas-V52 geplaatst. De windmolen heeft een ashoogte van 40 meter en beschikt over een rotor met drie schoepen. De rotor heeft een diameter van 52 meter. De windmolen heeft een vermogen van 850 kW. De windmolen veroorzaakt geluids- en slagschaduwoverlast. De gemeente Wûnseradiel heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. ter zake van de geluidsimmissie van de windmolen metingen laten verrichten.

Naar het oordeel van de rechtbank is verweerder, gelet op het goed onderbouwde taxatierapport en de ter zitting door de taxateur daarop gegeven toelichting, in de op hem rustende bewijslast geslaagd. De daarbij opgevoerde vergelijkingspercelen zijn, evenals eiseres' onroerende zaak, in de nabijheid van een windmolen gelegen. Nu verweerder de vastgestelde waarde heeft onderbouwd met vergelijkingspercelen die ten tijde van de verkoop eveneens hinder ondervonden van de aanwezigheid in de nabije omgeving van een windmolen, en verweerder uitvoerig aandacht heeft besteed aan de verschillen tussen de ligging van eiseres' onroerende zaak en van die van deze vergelijkingspercelen, acht de rechtbank aannemelijk dat de waardedrukkende invloed van de aanwezigheid van de windmolen in de nabijheid van eiseres' onroerende zaak in voldoende mate in de waardevaststelling is verdisconteerd. Hierbij wijst de rechtbank eiseres erop dat, indien geen sprake zou zijn van de aanwezigheid van de windmolen, de waarde van de onroerende zaak - naar de rechtbank aanneemt - op een aanmerkelijk hoger bedrag zou zijn vastgesteld.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	1
Afstand tot windturbine	338
Slagschaduw voldoet aan norm	Ja
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	Ja
WOZ-daling vanwege windturbines	0%*

* Is al verdisconteerd.



6.7 Terneuzen (Rechtbank Middelburg, zaak BA4768, mei 2007)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BA4768>

Verweerder heeft de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op € 207.165,-. Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 13 januari 2006 de waarde gehandhaafd. Eiser heeft daartegen beroep ingesteld.

Eiser bepleit een lagere waarde in verband met de plannen om in de Koegorspolder in Zeeuws-Vlaanderen een grootschalig windmolenpark te realiseren. In 2001 is daartoe een bestemmingsplanwijziging voorbereid en het ontwerp bestemmingsplan is medio 2002 in procedure genomen. Van dit gegeven gaat een waardedrukkende invloed uit. Voorts is gesteld dat de transactiegegevens van de referentieobjecten niet bruikbaar zijn omdat het woningen betreft die door personen van buiten Zeeuws-Vlaanderen zijn gekocht. Gelet op dat gegeven is aannemelijk dat zij niet op de hoogte zijn van de ontwikkelingen om een windmolenpark te realiseren.

De voorbereiding van de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het windmolenpark is in 2001 gestart en de transactiegegevens van de referentieobjecten zijn van latere datum. Er was ten tijde van de transacties dan ook bekend dat het windmolenpark zou worden gerealiseerd en dit gegeven is verdisconteerd in de aankoopprijs. De referentieobjecten liggen op vergelijkbare afstand van de locatie waar het windmolenpark is gepland.

De bewijslast inzake de juistheid van de aan de woning toegekende waarde ligt bij verweerder. Met het opgestelde taxatierapport heeft verweerder aannemelijk gemaakt dat de woning op de waardepeildatum een waarde in het economische verkeer had van € 207.165,-. De rechtbank neemt hierbij in aanmerking dat de in het taxatierapport genoemde referentieobjecten relatief kort voor de waardepeildatum zijn verkocht en wat type, bouwjaar, ligging, en onderhoudstoestand betreft voldoende vergelijkbaar zijn met de woning. Om die reden zijn die gegevens geschikt om ter onderbouwing van de vastgestelde waarde te worden gebruikt. Aan het feit dat de referentieobjecten mogelijk door niet-Zeeuwen zijn gekocht, komt geen relevantie toe aangezien ook niet-Zeeuwen geacht mogen worden zich te verdiepen in de planologische ontwikkelingen van de regio waar zij een woning willen kopen.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	Gerealiseerd: 22
Afstand tot windturbine	2500 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	Ja (op basis van afstand)
Stilstandvoorziening	Onbekend
Geluid voldoet aan norm	Ja (op basis van afstand)
WOZ-daling vanwege windturbines	0%*

* Is al verdisconteerd.



6.8 Bellingwedde (Rechtbank Groningen, zaak AX6528, mei 2007)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=AX6528>

Verweerder heeft de waarde van het pand vastgesteld op een bedrag van € 267.000,-. Eiser heeft hiertegen bezwaar gemaakt. Bij uitspraak op bezwaar heeft verweerder de beschikking gehandhaafd. Eiser heeft daartegen beroep ingesteld.

Eiser wijst in het beroepschrift op de aanwezigheid van een windmolenpark op circa vierhonderdvijftig meter afstand van de onroerende zaak. Eiser stelt in het beroepschrift dat het uitzicht van de onroerende zaak zodanig negatief beïnvloed wordt en dat de gevolgen van de slagschaduw en het geluidsoverlast zodanig zijn dat de waarde drukkende invloed minimaal op 30% gesteld moet worden. Hierbij verwijst hij naar een uitspraak van het Gerechtshof te Leeuwarden van 18 juli 2003. Ter zitting heeft eiser opgemerkt dat hij inmiddels, na vergeefse pogingen om de onroerende zaak te verkopen, de waardedaling als nog hoger inschat en dat hij de onroerende zaak praktisch onverkoopbaar acht.

De rechtbank overweegt dat in het taxatierapport wordt vergeleken met drie referentieobjecten. Eén daarvan is eveneens gelegen in de nabijheid van het windmolenpark. Nu de verschillen in de vastgestelde waarden door verweerder goed verklaard zijn aan de hand van de verschillen tussen de objecten, ziet de rechtbank geen aanleiding om te oordelen dat met de invloed van het nabij gelegen windmolenpark op de waarde van de onroerende zaak onvoldoende rekening is gehouden.

Gelet op het hetgeen hiervoor is overwogen, wordt het beroep ongegrond verklaard.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	17
Afstand tot windturbine	450 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	Onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	0%*

* Is al verdisconteerd.



6.9 Bellingwedde (Gerechtshof Leeuwarden, zaak BB2096, aug 2007)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BB2096>

Ingevolge de WOZ heeft de heffingsambtenaar de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op €319.000,-. Na daartegen gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar belanghebbende niet-ontvankelijk verklaard in het bezwaar. Heffingsambtenaar is in beroep tot de conclusie gekomen dat de waarde dient te worden verminderd tot een bedrag van €247.000,-, omdat hem is gebleken dat ten onrechte geen rekening is gehouden met de cultuurgrondvrijstelling. Rechtbank Leeuwarden heeft het beroep gegrond geoordeeld en de vastgestelde waarde verminderd tot €185.000,-. Tegen deze uitspraak is door de heffingsambtenaar hoger beroep ingesteld.

Het hof acht het aannemelijk dat belanghebbende overlast ondervindt van de achter zijn woning gelegen windmolens. Het hof acht voorts aannemelijk dat deze omstandigheid een negatieve invloed heeft op een verkoop van de onroerende zaak.

Het standpunt van de heffingsambtenaar, dat de waard drukkende invloed niet van een zodanige omvang is als de rechtbank heeft bepaald, acht het hof aannemelijk. Voor dit oordeel is van belang dat tot de onroerende zaak veel grond behoort. Weliswaar zal bij recreatief gebruik, zowel visueel als audiologisch, overlast worden ondervonden van de windmolens, doch bij ander gebruik zal van overlast niet of nauwelijks sprake zijn.

Uit het overgelegde overzicht blijkt dat de heffingsambtenaar aan de grond een waarde heeft toegekend van €121.013,- op een totale waarde van de onroerende zaak van €247.000,-. Tussen partijen is niet in geschil dat een waarde van €247.000,- correct is indien met de aanwezige windmolens geen rekening wordt gehouden. De door de rechtbank toegepaste waardeverlaging tot €185.000,- acht het hof op grond van het voorgaande niet juist. Alle omstandigheden in aanmerking nemend stelt het hof de waarde in goede justitie op €220.000,-.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	6
Afstand tot windturbine	270 – 800 meter meter
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	(€247.000 → €220.000) 11%



6.10 Nijefurd (Gerechtshof Leeuwarden, zaak BB2097, aug 2007)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BB2097>

Ingevolge de WOZ heeft de heffingsambtenaar de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op €268.000. Na daartegen gemaakt bezwaar heeft de heffingsambtenaar de vastgestelde waarde gehandhaafd. De rechtbank Leeuwarden heeft het daartegen ingestelde beroep gegrond geoordeeld en de vastgestelde waarde verminderd tot €225.000,- (*in deze uitspraak zijn de windturbines niet benoemt*). Tegen deze uitspraak is door belanghebbende hoger beroep ingesteld. Hij bepleit een waarde van maximaal €189.085,-.

Het hof is van oordeel dat het mindere onderhoud (t.o.v. toegepaste referentiewoningen) voldoende in de door de rechtbank gehanteerde lagere prijs tot uitdrukking is gebracht.

Belanghebbende stelt in hoger beroep dat de ook nabijheid van een windmolenpark een negatieve invloed heeft op de waarde van de woning. De vervanging in 2004 van acht kleinere windmolens door drie grotere hebben volgens belanghebbende geleid tot meer geluidshinder en overlast door slagschaduw. De heffingsambtenaar weerspreekt dat de waarde negatief door het windmolenpark wordt beïnvloed. Hij onderbouwt zijn stelling met een in april 2005 gerealiseerde koopsom van een eveneens nabij het windmolenpark gelegen woning. Op grond van de door partijen overgelegde situatieschetsen neemt het hof aan dat belanghebbende inderdaad overlast ondervindt van de nabij zijn woning gelegen windmolens. Tevens acht het hof aannemelijk dat dit is toegenomen door de plaatsing van grotere windmolens en dat deze omstandigheid een negatieve invloed heeft bij een verkoop van de onroerende zaak. De verkoopsom van één woning acht het hof van onvoldoende gewicht om te komen tot een ander oordeel.

Nu belanghebbende zich niet heeft uitgelaten over de omvang van de waardedrukkende invloed van de molens bepaalt het hof de waarde van de onroerende zaak in goede justitie op € 200.000,-

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	3
Afstand tot windturbine	onbekend
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	(€225.000 → €200.000) 11%



6.11 Sluis (Rechtbank Middelburg, zaak BB5448, okt 2007)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BB5448>

Eiser heeft aangevoerd dat onvoldoende rekening is gehouden met de invloed op de waarde van een vijftal windmolens, gelegen op 400 meter van de woning. Deze zorgen voor een onaanvaardbare geluidhinder. De aanwezigheid van de windmolens schrikt potentiële kopers af. De door verweerder genoemde referentieobjecten zijn elders gelegen en daardoor niet onderhevig aan deze negatieve invloed.

Verweerder heeft onder meer verwezen naar een door hem overgelegd taxatierapport. In dit rapport is de waarde van de woning getaxeerd op € 294.239,-. Naast gegevens van de woning, bevat dit taxatierapport gegevens van de referentieobjecten. Verweerder bestrijdt niet dat er sprake is van hinder van de in de omgeving van de woning aanwezige windmolens, maar betwist dat dit van invloed is op de waarde van de woning. Daartoe heeft verweerder gewezen op verschillende verkopen van woningen in de omgeving van de windmolens vanaf medio 2005, in relatie tot de WOZ-waarden van deze woningen en de algemene waardeontwikkeling van woningen in Zeeland, zoals daarvan blijkt uit gegevens van het Kadaster.

Teneinde aannemelijk te maken dat de ligging van de woning ten opzichte van de windmolens niet van invloed is op de waarde, heeft verweerder gewezen op de prijsontwikkeling van een elftal woningen, gelegen in de omgeving van de woning, op afstanden variërend van 495 meter tot 2100 meter tot de windmolens. Onder deze woningen bevinden zich de naastgelegen woningen, die net als de woning zijn gelegen op ongeveer 500 meter afstand tot de dichtstbijzijnde windmolen. Deze woningen zijn alle verkocht na de komst van de windmolens eind 2004. Uit de door verweerder gepresenteerde gegevens blijkt dat de woningen - ongeacht de afstand tot de windmolens - bij hun verkoop in 2005 of 2006 zijn verkocht voor een bedrag dat tientallen procenten hoger is dan de voor de desbetreffende woning vastgestelde WOZ-waarde per 1 januari 2003 en voorts dat deze prijsontwikkeling in lijn is met de algemene prijsontwikkeling in de provincie Zeeland.

Gelet op genoemde gegevens is de rechtbank van oordeel dat het aannemelijk moet worden geacht dat de aanwezigheid van de windmolens op 500 meter afstand van de woning niet van invloed is op de waarde en dat er in zoverre dan ook geen beletsel is om de niet in de omgeving van de windmolens gelegen referentieobjecten te gebruiken ter onderbouwing van de waarde.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	2
Afstand tot windturbine	400 m.
Slagschaduw voldoet aan norm	Onbekend
Stilstandvoorziening	Onbekend
Geluid voldoet aan norm	Onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	0%



6.12 **Wormerland (Gerechtshof Amsterdam, zaak BH5974, mei 2009)**

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BH5974>

Verweerder heeft de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op een bedrag van €603.694,-. Eiser heeft hiertegen een bezwaarschrift ingediend. Verweerder heeft het bezwaar van eiser gegrond verklaard en de vastgestelde waarde verminderd tot een bedrag van €579.694,-. Eiser heeft hiertegen een beroepschrift ingediend.

De rechtbank is van oordeel dat er op 1 januari 2005 een aanzienlijke kans bestond dat er tegenover eisers woning vijf à zes windmolens geplaatst gaan worden, waarvan één op het weiland van de buurman, dat 700 meter van de woning van eiser is gelegen. Niet in geschil is dat feitelijk geplaatste windmolens vanwege verminderd uitzicht, geluidshinder en de aanwezigheid van slagschaduw een waard verlagend effect kunnen hebben op een woning in vergelijking met objecten die van die molens geen hinder ondervinden.

Uitspraak gebaseerd op Gerechtshof Leeuwarden, zaak AF9019, mei 2003

De rechtbank ziet aanleiding de waarde van de woning in goede justitie vast te stellen. De rechtbank zoekt hierbij aansluiting bij de uitspraak van het Gerechtshof Leeuwarden van 7 mei 2003, waarin bij een afstand van 500 meter een waardevermindering van 25% werd vastgesteld. Nu een grotere afstand tussen windmolen en de woning tot een geringere waardedruk leidt, wordt het waardeverlagend effect in de onderhavige zaak vastgesteld op 12,5%, zijnde €63.138.

Tegen deze uitspraak heeft de heffingsambtenaar op 21 november 2006 hoger beroep ingesteld. Naar het oordeel van het Hof heeft de heffingsambtenaar aannemelijk gemaakt dat een potentiële koper inlichtingen had kunnen inwinnen bij de gemeente en dan kennis had genomen van de afwijzing door de gemeente van beide principeverzoeken. Het andersluitende oordeel van de rechtbank is derhalve onjuist. Het Hof zal de uitspraak van de rechtbank om die reden vernietigen.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	6
Afstand tot windturbine	700 m.
Slagschaduw voldoet aan norm	Niet gerealiseerd
Stilstandvoorziening	n.v.t.
Geluid voldoet aan norm	Niet gerealiseerd
WOZ-daling vanwege windturbines	0%



6.13 Onbekend (Rechtbank van Arnhem, zaak BJ3019, juli 2009)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BJ3019>

Verweerder heeft de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2007 vastgesteld op €395.000. Verweerder heeft bij uitspraak op bezwaar van 10 juli 2007 de waarde gehandhaafd. Eiser heeft daartegen beroep ingesteld.

In geschil is de waarde van de woning op de waardepeildatum en in het bijzonder de waardedrukkende invloed van de windmolens.

Eiser bepleit een waarde van €276.500. Eiser heeft het volgende aangevoerd:

- Bij de waardering van de woning is geen rekening gehouden met de ligging van de woning ten opzichte van het windmolenpark, waarvan eiser overlast ondervindt. De afstand tussen de woning en het windmolenpark bedraagt circa 800 meter. Eiser verwijst met betrekking tot het waardedrukkende effect van windmolens naar diverse jurisprudentie.
- De door verweerder gehanteerde referentieobjecten ondervinden op geen enkele wijze invloed van het windmolenpark. Tevens geeft eiser aan dat verweerder geen onderbouwing heeft gegeven voor het waardeverschil tussen zijn woning en de referentieobjecten.

De bewijslast inzake de juistheid van de aan de woning toegekende waarde ligt bij verweerder. Met het hiervoor vermelde taxatierapport heeft verweerder onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de woning op de waardepeildatum een waarde in het economische verkeer had van €395.000.

Eiser heeft, met hetgeen hij heeft aangevoerd, naar het oordeel van de rechtbank evenmin aannemelijk gemaakt dat de waarde van de woning op de waardepeildatum €276.500 bedraagt. Eiser heeft van zijn kant immers geen taxatierapport of gegevens van gelijk gewicht overlegd.

Nu de rechtbank beide partijen niet kan volgen in de door hen verdedigde waarden, zal zij zelf de waarde van de woning op de waardepeildatum in goede justitie vaststellen. Alle feiten en omstandigheden in aanmerking nemende stelt de rechtbank de waarde van de woning per waardepeildatum 1 januari 2007 vast op €345.000.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	Park, onbekend
Afstand tot windturbine	800 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	0% - 12,6%



6.14 Hardenberg (Gerechtshof Arnhem, zaak BK6118, nov 2009)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BK6118>

Bij een genomen beschikking is de waarde van de onroerende zaak naar de waardepeildatum 1 januari 2005 vastgesteld op € 502.000. Bij uitspraak van 6 juni 2007 heeft de Ambtenaar de bezwaren van belanghebbende tegen de beschikking ongegrond verklaard en de beschikking gehandhaafd. Belanghebbende is tegen die uitspraak in beroep gekomen bij de rechtbank Zwolle-Lelystad. De Rechtbank heeft bij haar uitspraak het beroep van belanghebbende gegrond verklaard, de uitspraak op bezwaar vernietigd en de waarde van het object verminderd tot € 447.000. De Ambtenaar heeft tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep ingesteld.

In het taxatierapport is voor de waardebepaling uitgegaan van de feitelijke situatie op 1 januari 2007. De Ambtenaar heeft opgemerkt dat de gemeente Ommen in 2006 na protesten heeft aangegeven niet verder te willen met een windmolenpark. In de gemeente Hardenberg is het project na de peildatum twee jaar stil gelegd en over de gemeenteraadsverkiezingen heen getild. De gemeente Hardenberg is nog steeds voorstander van de plaatsing van windmolens. De meest waarschijnlijke locatie voor een windmolenpark is de locatie die is gelegen pal naast het object van belanghebbende. De Ambtenaar acht het onwaarschijnlijk dat belanghebbende bij de aankoop van het object niet heeft geweten van de plannen voor een windmolenpark. De Ambtenaar stelt dat de waarden van die objecten wellicht minder zijn gestegen, maar dat de waarden in ieder geval niet zijn gedaald. Hij heeft geen vergelijkingsoverzicht van waarden van objecten vóór en na het bekend worden van de plannen voor een windmolenpark.

Het Hof acht aannemelijk dat van de dreiging van het windmolenpark nabij belanghebbendes object een waardedrukkende werking uitgaat. Belanghebbende verdedigt een waarde van € 447.000, welke waarde gelijk is aan de door Rechtbank vastgestelde waarde, waarbij de Rechtbank de waardedrukkende werking van de bestaande dreiging van de aanleg van een windmolenpark in goede justitie heeft bepaald. Het Hof kan zich verenigen met de waarde die de Rechtbank heeft bepaald.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	Park, onbekend
Afstand tot windturbine	850 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	11%



6.15 Zutphen (Gerechtshof Arnhem, zaak BK7031, dec 2009)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BK7031>

Op 16 juli 2003 heeft de gemeente Zutphen een bouwvergunning verleend voor de bouw van drie windmolens aan de rand van een bedrijventerrein. De afstand tussen de windmolens en de woning van belanghebbende bedraagt ongeveer 1.600 meter. De waarde van de woning op de waardepeildatum 1 januari 2005 is door de Ambtenaar vastgesteld op €201.000.

Tussen partijen is in geschil of de vastgestelde waarde van € 201.000 te hoog is. Belanghebbende stelt zich in hoger beroep op het standpunt bij de bepaling van de waarde onvoldoende rekening is gehouden met de aanwezigheid van het windmolenpark. Hij verwijst daarbij naar de uitspraak van Hof Leeuwarden van 18 juli 2003, nr. 02/74. De Ambtenaar stelt zich op het standpunt dat elke waardebepaling op zichzelf staat en dat van de aanwezigheid van drie windmolens geen waardedrukkend effect uitgaat.

Het Hof acht de door de Ambtenaar overgelegde stukken onvoldoende om daaraan het oordeel te kunnen verbinden dat de Ambtenaar de waarde van €201.000 aannemelijk heeft gemaakt. Door zelf niet op de zitting van de Rechtbank en het Hof te verschijnen en zich ook niet te laten vertegenwoordigen door een gemachtigde of een taxateur heeft de Ambtenaar zichzelf de mogelijkheid ontnomen om de door hem verdedigde waarde alsnog ter zitting aannemelijk te maken.

Belanghebbende heeft naar het oordeel van het Hof een waardevermindering niet aannemelijk gemaakt. Al ruim voor de feitelijke bouw van de windmolens was bekend dat aan de rand van het bedrijventerrein drie windmolens zouden verrijzen. Een eventueel waardedrukkend effect daarvan is derhalve al in de gerealiseerde verkoopprijzen van de omliggende woningen tot uitdrukking gekomen. De door de Ambtenaar genoemde referentiepanelen zijn gelegen op ongeveer dezelfde afstand van de windmolens als de woning van belanghebbende en staan derhalve bloot aan dezelfde invloeden. Het Hof heeft weliswaar geoordeeld dat de Inspecteur de door hem verdedigde waarde niet aannemelijk heeft gemaakt. Een eventuele waardedrukkende effect van de windmolens is in verkoopprijzen van de genoemde referentiepanelen verdisconteerd.

Nu geen van beide partijen de door hen voorgestane waarderingen aannemelijk heeft gemaakt zal het Hof ter beslechting van het geschil zelf de waarde van de woning in goede justitie bepalen op €185.000.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	3
Afstand tot windturbine	1600 m.
Slagschaduw voldoet aan norm	Ja
Stilstandvoorziening	Onbekend
Geluid voldoet aan norm	Ja
WOZ-daling vanwege windturbines	0%*

* Is al verdisconteerd.



6.16 Koggenland (Rechtbank Alkmaar, zaak BK9429, jan 2010)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BK9429>

De waarde van eisers onroerende zaak is voor het belastingjaar 2008 vastgesteld op €505.000,-, waarbij is uitgegaan van 1 januari 2007 als waardepeildatum.

Het hiertegen door eiser gemaakte bezwaar heeft verweerder bij uitspraak op bezwaar van 4 augustus 2008 gegrond verklaard en daarbij heeft hij de WOZ-waarde van eisers woning vastgesteld op €450.000,-.

Tegen deze uitspraak heeft eiser beroep ingesteld.

Eiser heeft naar het oordeel van de rechtbank niet aannemelijk gemaakt dat de ligging van zijn woning een grotere verlaging van de WOZ-waarde van zijn woning rechtvaardigt dan de €50.000,- die verweerder bij de uitspraak op bezwaar heeft toegepast. Hierbij overweegt de rechtbank zij het aannemelijk acht dat eiser – in tegenstelling tot de meeste referentiewoningen – hinder ondervindt van de windmolens, maar dat eiser de door hem gestelde hinder niet heeft geobjectiveerd door middel van bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek. Gelet hierop is de rechtbank van oordeel dat verweerder bij de vaststelling van de WOZ-waarde van eiser woning op een bedrag van €450.000,- in voldoende mate rekening heeft gehouden met de ligging van eisers woning.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	2
Afstand tot windturbine	500 m.
Slagschaduw voldoet aan norm	Onbekend
Stilstandvoorziening	Nee
Geluid voldoet aan norm	Niet bekend, aannemelijk
WOZ-daling vanwege windturbines	10% (toegekend door gemeente)



6.17 Noord-Beveland (Gerechtshof 's-Gravenhage, zaak BL4239, feb 2010)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BL4239>

Bij beschikking heeft de heffingsambtenaar van de gemeente Noord-Beveland de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op €233.000. Op het door belanghebbende gemaakte bezwaar heeft de Inspecteur de beschikking gehandhaafd. Belanghebbende heeft tegen de uitspraak beroep bij de rechtbank ingesteld. De rechtbank heeft het beroep ongegrond verklaard. Belanghebbende is tegen de uitspraak van de rechtbank in hoger beroep gekomen bij het Hof.

De woning is gelegen in de nabijheid van een windmolenpark, bestaande uit vijf windturbines met een ashoogte van circa 80 meter en een wielengte van circa 40 meter. De windturbines zijn in 2007 geplaatst. Ter onderbouwing van de waarde heeft de Inspecteur een taxatierapport in het geding gebracht. Ter onderbouwing van de stelling dat de komst van het windmolenpark geen waardedrukkend effect heeft op de waarde van de woning is verwezen naar de verkoopcijfers van een 48-tal woningen in de nabijheid van het windmolenpark.

De Inspecteur heeft naar het oordeel van het Hof niet aannemelijk gemaakt dat geen waardedrukkend effect uitgaat op de waarde van de woning door de komst van de windturbines in de nabijheid van de woning. Bij de waardevaststelling heeft de Inspecteur acht geslagen op de verkoopprijzen van de in de bijlage vermelde referentieobjecten. Die zijn gelegen op met de woning vergelijkbare afstand van het windmolenpark, doch niet blijkt daaruit of deze objecten zodanig zijn gelegen dat zij in dezelfde mate hinder ondervinden van de windturbines als de woning. Evenmin is inzichtelijk geworden wat de gevolgen zijn van de verschillen tussen de woning en de referentieobjecten. Verder merkt het Hof op dat bij de bepaling van de waarde van de woning door de taxateur gerekend is met een inhoud van de woning van 276 m³ terwijl de woning een inhoud kent van 257 m³. Tot slot merkt het Hof op dat aan de aangebouwde garage een waarde is toegekend van €18.000 welke waarde op geen enkele wijze nader is af te leiden uit de door de taxateur ter vergelijking gehanteerde referentieobjecten.

Nu de Inspecteur naar het oordeel van het Hof niet aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van de woning niet is vastgesteld op een te hoog bedrag en belanghebbende geen concrete waarde doch slechts een lagere waarde heeft bepleit, zal het Hof zelf de waarde vaststellen in goede justitie. Rekening houdend met alle omstandigheden en hetgeen partijen over en weer naar voren hebben gebracht, stelt het Hof de waarde in goede justitie vast op €215.000.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	5
Afstand tot windturbine	onbekend
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	0% - 8%*

* Combinatie van factoren, inclusief windturbines



6.18 Onbekend (Gerechtshof 's-Gravenhage, zaak BM2564, apr 2010)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ljn=BM2564>

De Inspecteur heeft de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op €476.000. De Inspecteur heeft bij uitspraak op bezwaar de waarde van de onroerende zaak verminderd tot €452.000. Belanghebbende heeft tegen deze uitspraak beroep bij de rechtbank ingesteld. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard, de beschikking gewijzigd aldus dat de vastgestelde waarde wordt verminderd tot €430.000. Belanghebbende is tegen de uitspraak van de rechtbank in hoger beroep gekomen bij het Hof.

Aangrenzend aan de woonwijk van belanghebbende wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Vier windmolens zijn aan het begin van het jaar 2007 geplaatst. De dichtstbijzijnde windmolen bevindt zich op een afstand van ongeveer 600 meter van de onroerende zaak.

Belanghebbende heeft in hoger beroep aangevoerd dat de rechtbank bij de vermindering van de waarde onvoldoende rekening heeft gehouden met het waardedrukkende effect dat uitgaat van de mate van geluidshinder, slagschaduw en visuele hinder van de windmolens en heeft geconcludeerd tot vermindering van de waarde met 50 percent tot € 238.000.

Het Hof acht de door de rechtbank vastgestelde waarde van de onroerende zaak juist. Het Hof acht op grond van de overgelegde situatieschets en de foto met inachtneming van de afstand van de onroerende zaak tot het windturbinepark aannemelijk dat de onroerende zaak in ieder geval hinder ondervindt van het windturbinepark in de vorm van geluidshinder en visuele hinder. Een waardedrukkend effect van de komst van de windmolens acht het Hof aannemelijk. De rechtbank heeft terecht de omstandigheid van de aanstaande aanwezigheid van windmolens en bouwhinder bij de bepaling van de waarde betrokken.

Op grond van bovenstaande is het hoger beroep ongegrond.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	4
Afstand tot windturbine	600
Slagschaduw voldoet aan norm	onbekend
Stilstandvoorziening	onbekend
Geluid voldoet aan norm	onbekend
WOZ-daling vanwege windturbines	0% - 10%*

* Combinatie van factoren, inclusief windturbines



6.19 Zijpe (Gerechtshof Amsterdam, zaak BQ4864, mei 2011)

<http://zoeken.rechtspraak.nl/detailpage.aspx?ijn=BQ4864>

De heffingsambtenaar heeft de waarde van de onroerende zaak vastgesteld op €169.000,-. Belanghebbende heeft tegen deze beschikking een bezwaarschrift ingediend. De heffingsambtenaar heeft het bezwaar gegrond verklaard en de waarde vastgesteld op €127.000.

Belanghebbende heeft tegen de uitspraak van de heffingsambtenaar beroep ingesteld bij de rechtbank Alkmaar. Bij uitspraak van 29 mei 2009 heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard, de uitspraak op bezwaar vernietigd en de waarde vastgesteld op €84.500. Belanghebbende heeft een verweerschrift ingediend en incidenteel hoger beroep ingesteld.

Op 11 augustus 2006 is een windturbine in gebruik genomen op ongeveer 220 meter van de woning. Het betreft een grotere turbine dan het type waarvoor een vergunning was verleend, te weten een van het type Enercon E70 met een vermogen van 2,3 MW, een ashoogte van 58 meter, een rotordiameter van 71 meter en een tiphoogte van 93,5 meter. Na plaatsing zijn bij geluidsmetingen frequent overschrijdingen vastgesteld van de in de (hernieuwde) milieuvergunning opgenomen geluidsgrenswaarden en heeft belanghebbende zich in verband met overlast regelmatig tot de Gemeente gewend. Het verzoek aan de Gemeente om de windturbine stil te leggen is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uiteindelijk afgewezen in verband met de belangen van de eigenaar van de windturbine.

De woning is circa 158 meter gelegen van een andere windturbine op het perceel. Er is een bouwvergunning aangevraagd om deze windturbine te vervangen door een soortgelijke turbine (E70). De stelling van verweerder dat de milieuvergunning voor de windturbine definitief is en dat er objectief gezien geen sprake is van overlast indien aan alle vergunningsvoorschriften zou worden voldaan, leidt niet tot een ander oordeel. Vaststaat immers dat de eigenaar van de windturbine de stilstandvoorziening die op de windturbine is geplaatst, niet toepast en dat aan hem daarvoor een last onder dwangsom is opgelegd. Gelet hierop kan niet staande worden gehouden dat de windturbine feitelijk voldoet aan de milieuwetgeving.

Op 1.600 meter is een rij van negen nieuwe windmolens langs het Noord-Hollands Kanaal in aanbouw. Gezien deze afstand acht de rechtbank niet aannemelijk dat deze windmolens een waarde drukkend effect hebben op de woning van eiseres.

Onderwerp	Waarde
Aantal windturbines	2
Afstand tot windturbine	158 en 220 meter
Slagschaduw voldoet aan norm	Onbekend
Stilstandvoorziening	Niet in werking
Geluid voldoet aan norm	Nee
WOZ-daling vanwege windturbines	50%



BOSCH & VAN RIJN

Prins Bernhardlaan 63

3555 AC Utrecht

030 6776466

info@boschenvanrijn.nl

www.boschenvanrijn.nl