

Waardedaling woningen door windturbines.

[22 oktober 2017](#) Geschreven door [Fred Jansen](#)

Windturbines veroorzaken waardedaling van woningen, volgens rechterlijke uitspraken in WOZ-zaken met 8 tot 30 %, met een uitschieter van 50 %. In alle gevallen vielen de turbines nog onder de oude, veel strengere geluidsregels. Voor de huidige situatie moeten we deze cijfers dus als onderwaarden beschouwen. Ambtshalve vastgestelde verlagingen liggen in dezelfde lijn.

Verkooprijzen in Ontario, Canada, laten tweemaal zo hoge percentages zien. Het enige onderzoek naar verkooprijzen in Nederland is achterhaald.

Als je buurman een windturbine op zijn terrein zet wordt je huis minder waard, dat staat vast. Er bestaan schrijnende gevallen van bewoners die vanwege de komst van windturbines, of van plannen daartoe, gedwongen waren hun huizen tientallen procenten onder de prijs te verkopen of hun huis gewoon niet meer kwijtraken. Voorbeelden spelen zich onder andere af in de Noordoostpolder, Wieringermeer, de veenkoloniën.

Maar het is niet eenvoudig om vast te stellen hoeveel minder ze waard worden. Daarvoor moet je verkooprijzen vergelijken met die van soortgelijke woningen zonder windmolens in de buurt. Maar gegevens die de huidige situatie in Nederland recht doen zijn nauwelijks voorhanden, zeker niet op grote schaal. We zullen het voornamelijk moeten doen met rechterlijke uitspraken van de waardedaling in WOZ-zaken en de beoordeling door gemeentes van de veranderde WOZ-waarde.

Verkooprijzen.

In 2014 publiceerde het [Tinbergen Instituut](#) een rapport over het effect van windturbines op huizenrijzen in Nederland. De auteurs vonden een waardedaling van ongeveer 1,4 tot 2,3 procent voor woningen binnen 2 kilometer afstand van windturbines. Het onderzoek is echter gebaseerd op huizenrijzen uit de periode 1985-2011 toen er heel andere molens stonden dan die waarvan tegenwoordig sprake is. Daarom is hun conclusie onhoudbaar, zoals blijkt uit het volgende.

- De ashoopte van de beschouwde molens is gemiddeld 59 meter. Maar tegenwoordig is er geen initiatiefnemer te vinden die daar genoeg mee neemt. De molens zijn zelden lager dan 90 meter en hoogtes boven 125 meter zijn geen uitzondering.
- De gemiddelde afstand van de woningen tot de dichtstbijzijnde turbines is 1500 meter (zo valt te berekenen uit fig. 3). Tegenwoordig staan de turbines vaak al op 350 meter gepland, maar van de onderzochte woningen ligt minder dan 1 % van de woningen binnen deze afstand.
- Het gemiddelde vermogen van de molens in het rapport is 1,2 MW terwijl ze in de huidige tijd minstens 2,5 tot 3 MW zijn, vaak nog zwaarder. In de Noordoostpolder en bij Medemblik staan zelfs molens van 7,5 MW. De zwaardere molens maken aanzienlijk meer lawaai.
- Daar komt bij dat sinds 2011 [nieuwe geluidsregels](#) van kracht zijn die veel meer turbinelawaai toestaan dan in de periode waarover het rapport spreekt.

De conclusie moet zijn dat de onderzoekers van het Tinbergen Instituut de waardedaling van woningen die last hebben van een windturbine zwaar hebben onderschat.

Ons is één buitenlands onderzoek bekend dat aan de hand van daadwerkelijke betaalde verkoopprijzen de waardedaling bij burens van windturbines heeft bestudeerd. Dit gebeurde in [Ontario](#), waar huizen zowel voor als na de komst van een windturbinepark van eigenaar zijn verwisseld. De afstand tot de huizen is 205-781 meter (gemiddeld 460 meter). Uit het onderzoek blijkt dat de huizenprijzen 23-59 % (gemiddeld 39 %) zijn gedaald door de komst van het turbinepark.

Rechterlijke WOZ-uitspraken.

Rechters zijn van mening dat windturbines de waarde van huizen in de omgeving doen dalen. Uitspraken over woningen tot op 2 km afstand leidden tot een waardevermindering tot 51%. In een rapport dat [Bosch & Van Rijn](#) in december 2016 in opdracht van het ministerie van Economische Zaken heeft opgesteld worden 19 rechterlijke uitspraken geanalyseerd. Volgens hen valt uit de jurisprudentie niet te concluderen dat windturbines effect hebben op de waarde van nabijgelegen onroerend goed. De geanalyseerde uitspraken zelf vertellen echter een ander verhaal, want al deze uitspraken bevestigen dat van (soms aanzienlijke) waardedaling sprake is.

- In het geval 6.10 (Nijefurd) is de uitgangswaarde niet € 225,000 maar € 268,000. De € 225,000 vormt de waarde waartegen de bewoner in beroep ging. In beroep oordeelde het Gerechtshof dat de waarde was gedaald tot € 200,000. Hiermee bedraagt de vermindering van de WOZ waarde niet 11 % maar 25 %.
- In het geval 6.18 (s'-Gravenhage) bevestigde het Gerechtshof het oordeel van de lagere rechter dat de WOZ waarde van € 476,000 tot € 430,000 was verminderd. De waardevermindering bedraagt dus niet 0-10 % maar gewoon 10 %.
- In het geval 6.13 (Locatie onbekend, Rechtbank Arnhem) heeft de rechtbank Arnhem tot een vermindering van € 395,000 naar € 345,000 besloten. De waardevermindering bedraagt dus niet 0-12,6 % maar gewoon 12,6 %.
- In het geval 6.17 (Noord-Beveland) bevestigde het Gerechtshof het oordeel van de lagere rechter dat de WOZ waarde van € 233,000 tot € 215,000 had verminderd. Waardevermindering bedraagt dus niet 0-8 % maar gewoon 8 %.
- Bosch en Van Rijn geven een lijst van gevallen waarin de woningwaarde niet naar beneden is bijgesteld. In vijf van de zeven zaken zegt de rechter dat de waardedrukkende invloed van de aanwezigheid van de windmolens al in voldoende mate in de waardevaststelling was verdisconteerd. De rechter bevestigt dus de waardedaling.
- In het zesde geval (6.15, Zutphen) besloot het Gerechtshof tot een daling van € 201,000 naar € 185,000. De waardedaling is daar dus niet 0 % maar 8 %.
- En in het zevende geval (6.12, Wormerland) draaide het gerechtshof een eerder toegekende verlaging van de WOZ-waarde terug omdat het betreffende windpark niet doorging. Dit is de enige aangehaalde uitspraak in het rapport die niet tot waardedaling heeft geleid.

In 2014 werd bij de rechtbank Noord-Nederland een schikking getroffen waarbij de WOZ-waarde met 22 % werd verminderd vanwege de plannen voor windpark Oostermoer, Drenthe. De ashoogte gaat tussen 119 en 145 meter liggen, het vermogen wordt 3 MW of meer en de afstand tot de woning minder dan 500 meter.

Samengevat wordt in alle rechterlijke uitspraken tot waardedaling besloten. Waar bedragen worden genoemd liggen die tussen 8 en 30 %, met een uitschieter van 50%. We moeten hierbij niet vergeten dat in al deze gevallen de turbines nog onder de oude, veel strengere geluidsnormen vielen. Sindsdien zijn geluidsbelasting en -hinder aanzienlijk vergroot, wat de waardedaling zeker heeft doen toenemen.