



Het Parool



Waardedaling huizen door windmolens in en rond Amsterdam: 'Het maakt veel uit waar je ze neerzet'



Boten in de IJburgbaai voor een protesttocht tegen de komst van windturbines in het IJmeer. BEELD MARC DRIESSEN

Windmolens te dichtbij de stad neerzetten kost tientallen miljoenen euro's welvaart, waarschuwen onderzoekers. Zij voorzien dalende huizenprijzen bij veel beoogde windmolenlocaties in Amsterdam.

Bart van Zoelen 27 april 2021, 07:00



Voorpagina



Editie



Net binnen



Zoeken



Rubrieken

Door de nabijheid van grote aantallen woningen is in de stad het verlies aan welvaart door windmolens extra groot. Met die waarschuwing komt Hans Koster, hoogleraar stedelijke economie en vastgoed aan de Vrije Universiteit.

Advertentie

Na onderzoek op basis van de ontwikkeling van huizenprijzen kan hij een prijskaartje hangen aan de zoekgebieden voor windturbines in Amsterdam. Vooral bij Science Park is een windturbine bouwen volgens hem onverstandig. Door de nabijheid van duizenden woningen in Amsterdam-Oost valt het waardeverlies te hoog uit. Mogelijk geldt hetzelfde voor gebieden die de gemeente op het oog heeft langs de Ring in Amsterdam-Noord.

Het al geschrapte zoekgebied voor de kade van IJburg was voor Koster om dezelfde reden uit den boze. Extra windmolens in de haven zijn naar zijn inschatting juist goed mogelijk, omdat de afstand tot woningen daar groter is. Hetzelfde geldt, beoordeeld op de impact op de huizenprijzen, voor het zoekgebied in het IJmeer.



Het Amsterdamse stadsbestuur wil minstens 17 windmolens bouwen langs de stadsrand, waarvan ongeveer de helft in de haven terecht kan. Vanuit omliggende buurten wordt luidkeels geprotesteerd tegen

de plannen. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast, gezondheidsschade, 'slagschaduw' en horizonvervuiling.

Al deze effecten vertalen zich in een daling van de huizenprijzen tot 2 kilometer in de omtrek van windmolens. Dat bleek uit onderzoek dat Koster en Martijn Dröes hebben uitgevoerd in 2019. Onlangs verscheen een daarop gebaseerd artikel in het wetenschappelijk tijdschrift Energy Policy.

Twee kilometer

Het onderzoek toont aan dat de prijzen van huizen in de omgeving van hoge windturbines 2 tot 5 procent minder zijn gegroeid dan de waarde van andere huizen. Dat stellen Dröes en Koster vast op basis van data over huizenprijzen rond Nederlandse windturbines van 1985 tot 2019. Het waardeverlies als gevolg van de bouw van al deze windturbines samen wordt geschat op 5 miljard euro.

Ongeveer de helft daarvan komt voor rekening van zo'n 25 windturbines, 1 procent van het totaal. "Het maakt dus veel uit waar je ze neerzet," zegt Koster. Van die 25 windmolens vraagt hij zich af waarom ze zijn gebouwd. "Om het vriendelijker te zeggen: of ze wel op de goede plek staan." Aan het onderzoek ontleent hij de vuistregel dat het beter is geen windturbines te bouwen binnen 2 kilometer van de bebouwde kom.

Een voor Het Parool opgestelde top 10 van windturbines met het grootste waardeverlies in de omgeving wordt gedomineerd door locaties in en rond steden. Bovenaan staan twee windturbines in Den Haag, die elk de huizenprijzen van pakweg twintigduizend woningen in hun omgeving met zo'n 275 miljoen naar beneden hebben gedreven. In de top 10 staan verder steden als Den Bosch, Gouda en Tilburg. Ook windturbines in de Amsterdamse haven en Ouderkerk aan de Amstel hebben de top 10 gehaald met een waardeverlies van bijna honderd miljoen euro.

Als Koster naar de andere mogelijke locaties voor windturbines in Amsterdam kijkt, is hij niet enthousiast over het zoekgebied langs de A2 bij Zuidoost. Daar is ruimte voor net één windturbine en een



waar meerdere windmolens passen. Een extra windmolen leidt immers niet tot meer geluidsoverlast en het landschap wordt er ook niet verder door aangetast. Wel kunnen de kosten over meerdere turbines worden uitgesmeerd.

Compensatie

Dat is volgens Koster ook het voordeel van het zoekgebied aan de andere kant van Zuidoost. Langs de A9 tussen de Bijlmer en Weesp lijkt plek voor meerdere windmolens en het uitzicht wordt hier al ontsierd door hoogspanningsmasten. Daarom verwacht Koster dat de kosten hier mogelijk te overzien zijn.

Bij de Noorder IJplas in Noord staan eveneens al hoogspanningsmasten. Daar zijn het zo'n zestig woonschepen aan de overkant van de plas die het leeuwendeel van de overlast zouden ondervinden. Dat is een overzichtelijk aantal huishoudens, makkelijker te compenseren dan duizenden huiseigenaren in een dichtbevolkte stadswijk.

De woonbootbewoners van de Noorder IJplas hebben al een schadeclaim aangekondigd in de hoop de ontwikkeling van windturbines te ontmoedigen. Ontwikkelaars van windmolens doen er vanwege het toch al wankel draagvlak verstandig aan benadeelde huiseigenaren ruimhartig te compenseren, vindt Koster. Met hoge aantallen omwonenden zoals in grote steden is daar logischerwijs geen beginnen aan, omdat de opbrengst van de windmolen ver achterblijft bij de impact op de huizenprijzen.

Van de overheid hebben huiseigenaren tot nu toe weinig te verwachten. Voor claims als gevolg van 'planschade', wanneer in een bestemmingsplan ruimte wordt gemaakt voor windmolens, geldt dat alleen het deel wordt vergoed dat uitkomt boven 2 procent van de huizenprijs. Na 2022 wordt deze drempel zelfs 4 procent.

In hun onderzoek betogen Dröes en Koster dat ook kosten die lager uitvallen dan 2 tot 4 procent van de woningwaarde moeten worden meegewogen bij de keuze van locaties voor duurzame energie. Uit hun data blijkt immers dat de precieze locatie een groot verschil kan

