

Grote waardedaling woningen bij windturbines

verhoging forfait bij planschade dupeert omwonenden extra

Grote windturbines hebben nadelen bij natuur en bij huizen. De volgende keer gaan we op alternatieven in.

Je bent als burger verplicht om windturbines bij je huis te accepteren. Maar bij waardedaling van je huis is de eerste 4% voor je eigen rekening. Dat bepaalt de nieuwe omgevingswet, die binnenkort van kracht is.

De nieuwe wet biedt meer ruimte voor ontwikkeling en meer waarde voor ontwikkelaars. Keerzijde is het risico op meer schade voor omwonenden. In een evenredig stelsel hoort bij meer ruimte voor ontwikkeling een evenredige compensatie voor omwonenden, stelde de Vereniging Eigen Huis. Maar inmiddels is de wet een feit.

Onderzoekers Dröes en Koster van de Vrije Universiteit Amsterdam en de Universiteit van Amsterdam (UvA) concludeerden in 2019: woningen binnen een straal van 2000 meter van windturbines dalen gemiddeld 5% in waarde. Voor woningen op 350 meter afstand kan dat oplopen tot meer dan 20%. Bij gerechtelijke uitspraken is dit uitgedrukt in dalingen van WOZ – waarden tot in tientallen procenten. Je kunt de dalingen zien als objectieve maten voor minder woongenot. Ook voor bewoners van huurhuizen.

Onderzoeker Koster ontleent aan het onderzoek 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.

Rond 2019 waren windturbines van meer dan 150 meter een uitzondering. Inmiddels zijn windturbines al gauw 200 tot 260 meter hoog: de opbrengst neemt dan enorm toe en het businessmodel is beter. Maar de afstand tot woningen in Noord-Holland wordt er zeker niet korter op, als het aan het provinciale bestuur ligt.

Uit recent onderzoek van Dröes en Koster (2021) weten we dat zowel een kortere afstand als een hogere turbine leiden tot sterkere negatief prijseffecten. De hoge totale waardedaling in met name Noord- en Zuid-Holland is natuurlijk ook een gevolg van de toch al relatief hoge huizenprijzen in deze provincies.

Binnen 1500 meter afstand komen bewoners in aanmerking voor compensatie. Maar het forfait van 4 % gaan de bezitters zelf betalen. Met de nieuwe omgevingswet zal de eigenaar dus een stuk slechter af zijn.

De bewoner draagt de lasten qua hinder, overlast en gezondheidsklachten. Met de nieuwe wet betaalt hij daar nog meer aan mee. Zowel eigenaren als huurders worden gedupeerd. Hun overlast is immers gelijk zonder adequate compensatie.

De volgende keer gaan we in op alternatieven voor windturbines in de gemeente. Met meer draagvlak. Want we moeten isoleren en zo veel mogelijk van het gas af. De energietransitie heeft grote haast!

