

NWEA Factsheet windenergie en woningwaarde

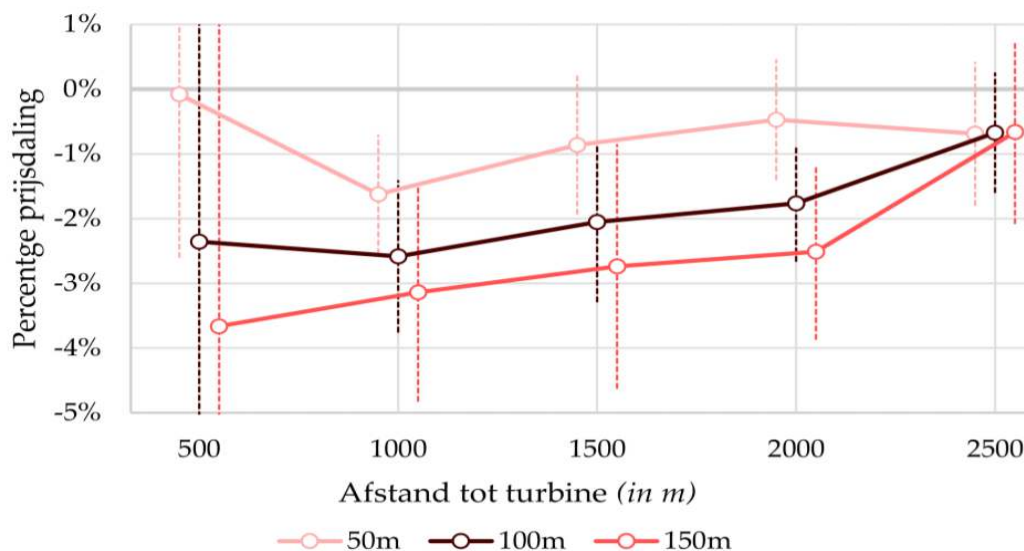
19 december 2019

Deze factsheet behandelt de relatie tussen Windprojecten en woningwaarde o.b.v. het op 17 december 2019 verschenen [onderzoek](#) van *Dröes en Koster* en de regels over planschade.

Onderzoek Dröes & Koster

Dit onderzoek is gebaseerd op de zeer uitgebreide dataset van NVM, waardoor allerlei andere factoren die van invloed zijn op de woningwaarde konden worden uitgefilterd. Ook zijn de uitkomsten hierdoor statistisch gezien robuuster dan eerdere onderzoeken. Het betekent ook dat genoemde percentages *landelijke gemiddelden* zijn en dat voor eventuele **planschade** (zie verderop in deze factsheet) altijd een locatie specifiek planschaderapport nodig is. Wel wordt daarbij aanbevolen om dit rapport als belangrijke input en richting te gebruiken. De belangrijkste bevindingen zijn:

- De bouw van windturbines kunnen in een straal van 2km van woningen leiden tot een waardedaling van gemiddeld 2%
- Het maakt daarbij niet uit of het om één enkele turbine of meerdere turbines gaat.
- De woningwaarde daling van turbines van vóór 2011 zijn lager (1,3%) dan die van ná 2011 (3%). Dit komt doordat na 2011 de turbines hoger zijn geworden.



Figuur 3.7, Woningwaardedaling op basis van tiphoogte en afstand tot turbine (1985-2019) (*Dröes en Koster 2019, p.25*)

Planschade

Een eigenaar van een woning kan een schadeclaim voor planschade indienen bij de gemeente die het bestemmingsplan vaststelt dat een bouwproject toelaat.

- Op het omgevingswetportaal is het [informatieblad](#) over de regels omtrent het verhalen van schade te vinden. Voor het verhalen van planschade geldt binnenkort een drempel van 4% (anders dan de 5% die nog in dit informatieblad wordt genoemd). Dit geldt ook voor planschade door een



windenergieproject. Deze drempel wordt gehanteerd, omdat het maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht dat 4% waardedaling gedragen wordt door de eigenaar van de woning zelf.

- Gemeenten kunnen planschade verhalen op de initiatiefnemer(s) van desbetreffend bouwproject (o.b.v. het zgn. Nunspeet-arrest).
- Windenergieontwikkelaars doen vaak wordt al vóór de vaststelling van het omgevingsplan een onderzoek naar de kans op planschade. Dit zodat ze hiermee rekening kunnen houden in hun businesscase, maar vooral om bepaalde planschade (bijv. vermindering van woongenot ten gevolge van geluid of slagschaduw) in de ontwerpfase te kunnen voorkomen of verminderen door aanpassing van het projectontwerp.