

PLANSCHADE VERSUS COLLECTIEVE DALING WONINGWAARDE

1,1 miljoen Euro versus 200 miljoen Euro

Platform Stop Windplan Isselt

22 december 2023

Inleiding

Het Amersfoortse college van B&W heeft onlangs een risico-analyse voor mogelijke planschade ten gevolge van Windplan Isselt gepubliceerd. De bedragen die hierin worden genoemd zijn veel lager dan de te verwachten collectieve daling van de woningwaarde rond de beoogde turbines. Via dit bericht willen we graag uitleggen wat het verschil is tussen deze analyse van het college, en de calculatie van de collectieve daling woningwaarde die door het Platform Stop Windplan Isselt is gemaakt.

Planschade is niet hetzelfde als daling woningwaarde

Planschade

Compensatie voor planschade ('nadeelcompensatie' in de nieuwe omgevingswet per 1 januari 2024) is een bestuursrechtelijk geregelde compensatie voor waardevermindering van onroerend goed ten gevolge van een planologische maatregel zoals een bestemmingsplanwijziging, waar een belanghebbende in bepaalde gevallen aanspraak op kan maken. Planschade is niet hetzelfde als daling woningwaarde:

- Het is aan beperkende factoren gebonden die de kans op toekenning verminderen (o.a. voorzienbaarheid (had een woningbezitter kunnen weten dat de turbines er zouden komen toen hij/zijn het huis kocht), gezondheidsschade moet wetenschappelijk worden aangetoond in het claimverzoek, als er een stilstandsvoorziening wordt getroffen, is overlast door slagschaduw geen claimgrond meer, vanaf ca. 500m wordt het uitzicht geacht niet meer negatief te worden beïnvloed, etc., etc.),
- Het kent een eigen risico,
- Het moet individueel worden aangevraagd,
- Het kan pas worden aangevraagd nadat een bestemmingsplanwijziging onherroepelijk is geworden.

Het college heeft een inschatting gemaakt van elk van deze factoren die de kans op, en hoogte van een planschadevergoeding verlagen, daarin fors en aanvechtbaar 'naar zichzelf toegerekend', en derhalve een (veel) lagere planschade ingeschat, ten opzichte van de totaal te verwachten daling van de woningwaarde. Bovendien zal de financiële impact van planschade t.g.v. dit windplan op zijn vroegst vanaf 2028 optreden (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden), waardoor het huidige college ook niet de consequenties zal hoeven te dragen.

Daling woningwaarde

Het platform Stop Windplan Isselt heeft op basis van een met empirische data totstandgekomen [TNO-rapport uit 2022](#) simpelweg de totale daling van de waarde van de omliggende woningen berekend (ruim 8000, in de cirkel van belanghebbenden (10x de beoogde tiphoogte) rond de beoogde turbines), ongeacht de vraag of dit al dan niet gedekt wordt door planschade. Anders gezegd: als een woningeigenaar om welke reden dan ook geen planschade krijgt toegekend, betekent dat nog niet dat de woning niet in waarde is gedaald. Sterker nog: de collectieve daling van de woningwaarde zal vele malen hoger zijn dan het totale bedrag waarvoor misschien ooit een keer planschade uitgekeerd gaat worden.

Collectieve civielrechtelijke schadeclaim in plaats van planschade

Het is om die reden de intentie van het platform Stop Windplan Isselt om de in de loop van 2024 een claim voor de totale daling woningwaarde, die op het genoemde TNO rapport is gebaseerd, in te dienen via een collectieve (i.p.v. individuele), *civielrechtelijke* procedure, bij de gemeente en de beoogde exploitanten, nog vóórdat een eventuele verklaring van geen bezwaar (de randvoorwaarde voor de benodigde bestemmingsplanwijziging) door de raad wordt afgegeven. Beoogde exploitanten en de Amersfoortse gemeenteraad kunnen dit dan meenemen in hun afwegingen.

De calculatie van de te verwachten daling woningwaarde volgens TNO en het platform Stop Windplan Isselt is toegevoegd.

Met vriendelijke groet,

Namens Platform Stop Windplan Isselt,

Bart Oskam

www.stop-windplan-isselt.nu

Bijlage: CALCULATIE DALING WONINGWAARDE T.G.V. WINDPLAN ISSELT

Platform Stop Windplan Isselt

8 december 2023

Gehanteerde methode en aannames

- 1. Vaststellen belanghebbenden-cirkels rond de beoogde turbines (afbeelding 1):**
Aannames:
Beoogde Tiphoogte 210 (m)
Belanghebbenden bevinden zich in cirkels van 10 x tiphoogte
→ Belanghebbenden-cirkels hebben een omvang van 2100 (m) rond de beoogde locaties van de beoogde turbines
- 2. Herleiden van de te verwachten daling van de woningwaarde (percentage) gerelateerd aan de afstand tot de turbines (afbeelding 2).**
Bron: [TNO Onderzoek 2022 P10374](#)
Aanname: beoogde Tiphoogte 210 (m)
→ Dit onderzoek laat een lineair verband zien tussen de afstand van een woning tot een turbine, de tiphoogte van de turbine en de procentuele daling van de woningwaarde
- 3. Vaststellen van het aantal huishoudens en woningen binnen de belanghebbenden-cirkels, de gemiddelde WOZ-waarde (2022) per subwijk en hun gemiddelde afstand tot de beoogde turbines (afbeelding 3)**
Bronnen:
Allecijfers.nl voor vaststelling aantal woningen, aantal huishoudens en gemiddelde WOZ-waarde per subwijk
Google Earth voor vaststellen gemiddelde afstand van subwijken binnen de belanghebbenden-cirkels tot de beoogde turbines
- 4. Berekenen van de totaal ingeschatte daling woningwaarde op grond van 1, 2 en 3 (afbeelding 3)**
Methode: Aantal woningen x gemiddelde WOZ-waarde x daling woningwaarde (percentage) per subwijk voor alle woningen binnen de belanghebbenden-cirkels in de relevante subwijken = totaal ingeschatte daling woningwaarde
Aannames (eventueel aan te passen in het rekenmodel):
Marktwaarde = WOZ-waarde + 10%

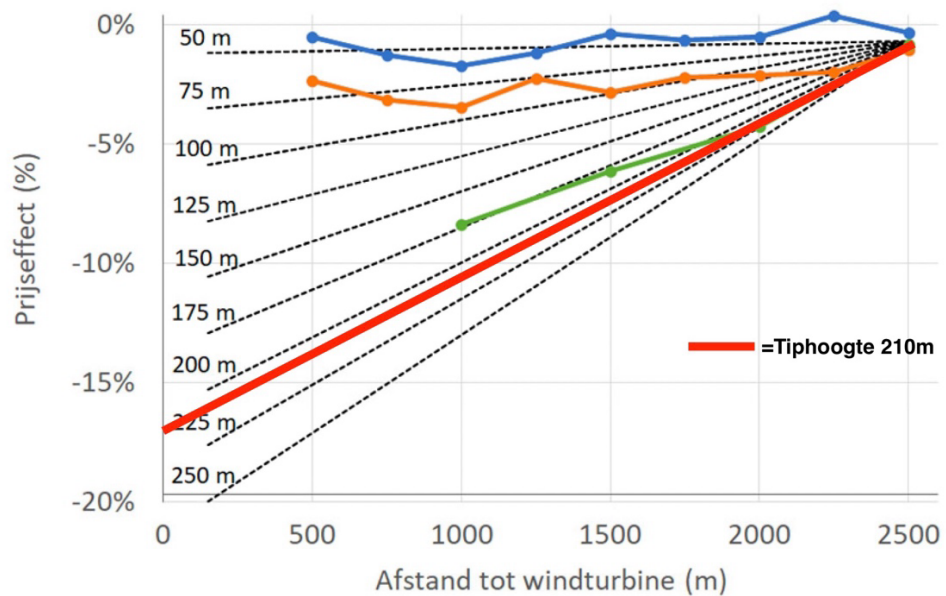
CONCLUSIES (bedragen afgerond op hele miljoenen)

→ Totale daling Marktwaarde woningen:	EUR	207.000.000,-
→ Totale daling WOZ-waarde woningen:	EUR	188.000.000,-
→ Aantal woningen in belanghebbenden-cirkels:		8013
→ Aantal huishoudens in belanghebbenden-cirkels:		8211

Afbeelding 1: Belanghebbenden-cirkels 2100m rond de beoogde windturbines



Afbeelding 2: Relatie prijsdaling woningen en afstand tot windturbines, Periode 2020-2030, uit TNO onderzoek 2022 P10374, Lijn tiphoogte 210m zelf ingetekend conform TNO-extrapolaties (rode lijn conform zwarte stippellijnen uit rapport)



CALCULATIE WAARDEDALING WONINGEN T.G.V. WINDPLAN ISSELT

Tabel afstand / waardevermindering. Extrapolatie bij t'phoogete 210m 2020-2030 (TNO 2022 P10374)

Afstand (m)	250	500	750	1000	1250	1500	1750	2000	2250
Waardevermindering	16,0%	13,8%	12,2%	10,6%	8,9%	7,2%	5,5%	4,5%	2,5%

Verschuif marktwaarde/WOZ	10,0%
---------------------------	-------

Gemeente	Wijk	Subwijk	% in cirkel Woningen	In cirkel	Afstand (m)	Waardedaling	gem WOZ (2022)	Totale WOZ-waarde	Totale marktwaarde	Totale daling WOZ	Totale daling Marktww
Amersfoort	Soesterkwartier	Bomenbuurt	100,0%	696	900-1100	10,6%	€ 259.000,00	€ 180.264.000,00	€ 198.290.400,00	€ 19.107.984,00	€ 21.018.782,40
		Rivierenbuurt-West	100,0%	544	1100-1400	8,9%	€ 317.000,00	€ 172.448.000,00	€ 189.692.800,00	€ 15.347.872,00	€ 16.885.659,20
		Rivierenbuurt-Oost	100,0%	812	1500-1800	6,0%	€ 337.000,00	€ 273.644.000,00	€ 301.008.400,00	€ 16.418.640,00	€ 18.060.504,00
		Bloemenbuurt-West	100,0%	771	1200-1400	8,0%	€ 306.000,00	€ 235.926.000,00	€ 259.518.600,00	€ 18.874.080,00	€ 20.761.488,00
		Bloemenbuurt-Oost	100,0%	1082	1500-1900	6,0%	€ 282.000,00	€ 305.124.000,00	€ 335.636.400,00	€ 18.307.440,00	€ 20.138.184,00
		Wagenwerkplaats	100,0%	42	1600-1800	6,5%	€ 354.000,00	€ 14.868.000,00	€ 16.354.800,00	€ 966.420,00	€ 1.063.062,00
		Isselt	100,0%	10	200-800	14,0%	€ 388.000,00	€ 3.880.000,00	€ 4.268.000,00	€ 543.200,00	€ 597.520,00
		Isselt-Oost	100,0%	15	800-1800	9,0%	€ 388.000,00	€ 5.820.000,00	€ 6.402.000,00	€ 523.800,00	€ 576.180,00
		Hoogland-West	100,0%	41	400-1200	12,0%	€ 658.000,00	€ 26.978.000,00	€ 29.675.800,00	€ 3.237.360,00	€ 3.561.096,00
		De Schans	100,0%	12	1000-1800	7,5%	€ 719.000,00	€ 8.628.000,00	€ 9.490.800,00	€ 647.100,00	€ 711.810,00
Hoogland		Zeldert	60,0%	132	600-2000	8,5%	€ 749.000,00	€ 59.320.800,00	€ 65.252.880,00	€ 5.042.268,00	€ 5.546.494,80
		De Bik	100,0%	565	1100-1500	8,5%	€ 403.000,00	€ 227.695.000,00	€ 250.464.500,00	€ 19.354.075,00	€ 21.289.482,50
		De Ham	100,0%	735	1600-2000	5,0%	€ 443.000,00	€ 325.605.000,00	€ 358.165.500,00	€ 16.280.250,00	€ 17.908.275,00
		Bieshaar-Zuid	100,0%	613	1400-1800	6,5%	€ 384.000,00	€ 235.392.000,00	€ 258.931.200,00	€ 15.300.480,00	€ 16.830.528,00
		Bieshaar-Noord	40,0%	993	1600-2000	5,0%	€ 357.000,00	€ 141.800.400,00	€ 155.980.440,00	€ 7.090.020,00	€ 7.799.022,00
Schothorst-Noord		Langenoord	15,0%	737	1800-2000	4,5%	€ 374.000,00	€ 41.345.700,00	€ 45.480.270,00	€ 1.860.556,50	€ 2.046.612,15
		Ely Takmastraat e.o.	80,0%	908	1600-2000	5,0%	€ 329.000,00	€ 238.985.600,00	€ 262.884.160,00	€ 11.949.280,00	€ 13.144.208,00
		Park Schothorst	30,0%	26	1600-2000	5,0%	€ 613.000,00	€ 4.781.400,00	€ 5.259.540,00	€ 239.070,00	€ 262.977,00
Schothorst-Zuid		Vuurtoren	70,0%	857	1600-2000	5,0%	€ 331.000,00	€ 198.566.900,00	€ 218.423.590,00	€ 9.928.345,00	€ 10.921.179,50
		Birkhoven/Bokkedlune	50,0%	90	1000-2000	7,5%	€ 324.000,00	€ 14.580.000,00	€ 16.038.000,00	€ 1.093.500,00	€ 1.202.850,00
Soest		De Birk	100,0%	74	500-2000	8,9%	€ 684.000,00	€ 50.616.000,00	€ 55.677.600,00	€ 4.504.824,00	€ 4.955.306,40
		Duinen Gebied	50,0%	70	1000-2000	7,5%	€ 493.000,00	€ 17.255.000,00	€ 18.980.500,00	€ 1.294.125,00	€ 1.423.537,50
				9825			€ 347.373,82	€ 2.783.523.800,00	€ 3.061.876.180,00	€ 187.910.689,50	€ 206.701.758,45
				8013							

Abbeelding 3: Calculatie totaal ingeschatte daling woningwaarde