

> Retouradres Postbus 20401 2500 EK Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Binnenhof 4
2513 AA DEN HAAG

**Directoraat-generaal Klimaat
en Energie**

Directie Warmte en Ondergrond

Bezoekadres

Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres

Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Overheidsidentificatienr

00000001003214369000

T 070 379 8911 (algemeen)

F 070 378 6100 (algemeen)

www.rijksoverheid.nl/ezk

Datum 17 december 2019
Betreft Aanbieding onderzoeksrapport waardeontwikkeling huizen nabij
windturbines en zonneparken

Ons kenmerk

DGKE-WO / 19288532

Bijlage(n)

1

Geachte Voorzitter,

Op 19 april 2019 hebben de leden Beckerman (SP), Moorlag (PvdA) en Agnes Mulder (CDA) vragen gesteld over de waardeontwikkeling van woningen door windparken. In mijn beantwoording heb ik toegezegd om het onderzoek dat ten grondslag lag aan de vragen te laten actualiseren en ook zonneparken hierbij te betrekken (Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2707). Met deze brief bied ik uw Kamer de rapportage van dit geactualiseerde onderzoek aan.

Over het onderzoek en de resultaten

Het onderzoek 'Windturbines, zonneparken en woningprijzen' (bijlage 1) is een actualisatie van een eerder onderzoek uit 2016. Dit onderzoek is onafhankelijk uitgevoerd door de onderzoekers Dröes (Universiteit van Amsterdam) en Koster (Vrije Universiteit). Uit het eerdere onderzoek bleek dat woningwaardes tot op 2 km afstand van windparken gemiddeld met circa 2% achterblijven ten opzichte van de waardes van vergelijkbare woningen buiten de nabijheid van windparken. In deze actualisatie is met dezelfde methode, maar met recentere transactiegegevens van woningen (van 1985 tot en met juni 2019) en windparken gewerkt. Bij de resultaten is het belangrijk om in acht te nemen dat het gaat om relatieve woningwaardeontwikkeling. Dit betekent dat in een stijgende woningmarkt de prijs van de betreffende woningen minder stijgt dan die van vergelijkbare woningen die niet in de buurt van wind- of zonneparken zijn gelegen.

De resultaten laten zien dat de aanwezigheid van een windturbine binnen 2 km van een woning over de periode 1985-2019 heeft geleid tot het achterblijven van woningwaardes met gemiddeld 2,1%. De effecten zijn bijna twee keer zo sterk na 2011. Een belangrijke oorzaak voor het sterkere achterblijven van de woningwaardes na 2011 blijkt de toename van de gemiddelde hoogte van een windturbine. Zo leiden turbines tussen de 50-150 meter tot een relatieve achterblijvende woningwaarde van circa 2,5%, terwijl turbines hoger dan 150 meter gemiddeld leiden tot een relatieve achterblijvende woningwaarde van circa 5%. Er is geen statistisch bewijs gevonden voor effecten op de waarde van woningen op meer dan 2 km afstand van een turbine. Ook is er geen bewijs gevonden voor extra effecten van een tweede of meerdere turbines.

De onderzoekers hebben tevens gekeken naar de relatieve woningwaardeontwikkeling door de komst van zonneparken. Voor woningen binnen een straal van 1 km van zonneparken is licht statistisch bewijs gevonden dat woningprijzen achter kunnen blijven. Veel zonneparken zijn echter pas in de afgelopen jaren gerealiseerd en er hebben daarom nog weinig woningtransacties plaatsgevonden in de buurt van deze parken. Hierdoor is het effect volgens de onderzoekers onnauwkeurig gemeten.

Aanvullend merken de onderzoekers op dat ruimtelijke ingrepen in het landschap – bijvoorbeeld de aanleg van snelwegen, stedelijke vernieuwingsprojecten en investeringen in de openbare ruimte – nagenoeg altijd effecten hebben op de waardeontwikkeling van woningen.

Reactie op het onderzoek

Met de energietransitie staat Nederland voor een enorme opgave. We werken aan de collectieve klimaatdoelen waar iedereen baat bij heeft. De resultaten van dit onderzoek laten echter zien dat mensen op individueel niveau last kunnen ervaren van de maatregelen die we moeten nemen. Ik ben mij hiervan bewust en ik vind dit vervelend. Daarom hecht ik aan een zorgvuldige belangenafweging. Om aan geleden schade tegemoet te komen, kennen we de wettelijke planschaderegeling waar ik hieronder verder op in zal gaan. De onderzoeksresultaten benadrukken voor mij het belang van het goed betrekken van de omgeving bij de invulling van de energietransitie. Middels participatie kan continu een afweging worden gemaakt tussen de dikwijls uiteenlopende belangen bij een wind- of zonproject. Verderop licht ik toe hoe dit gebeurt in onder andere de processen rond de Regionale Energiestrategieën (RES'en) en de afspraken in het Klimaatakkoord over lokaal eigendom.

Planschade

De planschaderegeling is een wettelijk vastgesteld instrument om tegemoet te komen aan schade ontstaan door ruimtelijke ontwikkelingen. In het geval dat een woningeigenaar in aanmerking denkt te komen voor de planschaderegeling kan de eigenaar een planschadevergoeding vragen bij het bevoegd gezag voor schade als gevolg van het plan. Er zal vervolgens altijd een onafhankelijke planschadedeskundige worden ingeschakeld om de aanvraag te beoordelen. De resultaten van het onderzoek 'Windturbines, zonneparken en woningprijzen' komen niet in de plaats van individuele planschadebeoordelingen.

In de huidige planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening is sprake van een normaal maatschappelijk eigen risico, dat iedere eigenaar van onroerend goed geacht wordt zelf te dragen, van ten minste 2%. In de Omgevingswet wordt dit vervangen door een vast eigen risico van 4% voor schade aan onroerende zaken als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de onroerende zaak. Dit betekent dat de ontwikkelaar van een wind- of zonnepark eventueel waardeverlies dat hoger is het eigen risico altijd zal moeten vergoeden aan de woningeigenaar. In het licht van de gevonden resultaten, waaruit blijkt dat hogere windturbines gemiddeld meer relatieve waardedaling tot gevolg hebben, is het aan een windontwikkelaar om een afweging te maken tussen de kostenefficiëntie van hoge turbines en de te verwachten uit te keren planschade. De verwachting is dat de Omgevingswet in 2021 in werking treedt.

Gezamenlijk inpassen in de regio

In het rapport wordt aanbevolen om de waardederving als gevolg van windmolens mee te nemen in de afweging om hogere turbines te plaatsen. Dit gebeurt in de RES'en. In de RES'en werken overheden, waterschappen, burgers en bedrijven samen om invulling te geven aan de energie-opgave. Zij bepalen gezamenlijk waar ruimte is voor nieuwe wind- en zonne-energieprojecten.

Hoewel uit het onderzoek blijkt dat hogere turbines kunnen leiden tot iets negatievere woningwaardeontwikkeling, leveren hogere turbines (met langere wieken) beduidend meer energie dan lagere turbines omdat zij exponentieel meer wind vangen. Zo dragen zij meer bij aan de doelstelling 35 TWh duurzaam opgewekt op land in 2030 uit het Klimaatakkoord en zijn er in totaal minder windturbines nodig.

Het in het onderzoek gevonden resultaat dat een tweede of meerdere turbines in de regel geen extra significant effect hebben op woningwaarde, pleit voor de clustering van windturbines. Dit sluit aan bij de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) waarin de voorkeur wordt gegeven aan grootschalige clustering van de productie van duurzame energie. Geclusterde, hoge windmolens zijn een ruimte- en kostenefficiënte manier om de klimaatdoelen te halen. Bovendien passen zulke parken goed in een industrieel landschap of op een andere plaats waar weinig woningen staan. Hierdoor blijft de cumulatieve waardederving als gevolg van wind- en zonneparken zo beperkt mogelijk.

In iedere RES-regio is de afweging tussen energieopwekking, wonen, landschap, veiligheid en overige belangen anders. Maatwerk en *gezamenlijk* keuzes maken zijn hierbij de sleutel. Dit maakt het betrekken van bestuurders, volksvertegenwoordigers, burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de RES'en bijzonder belangrijk. Ook kan er samen met de omgeving, en met financiële steun van de windsector middels de afgesproken bijdrage voor het Gebiedsfonds, worden gewerkt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, wat weer een positief effect kan hebben op de woningwaardeontwikkeling.

Participatie

In de Omgevingswet wordt geborgd dat de omgeving op projectniveau vanaf de start van een project inhoudelijk kan participeren. Dit kan bijdragen aan de normalisatie en acceptatie van wind- en zonneparken. Om lokaal draagvlak voor de energietransitie te bevorderen, is bovendien in het Klimaatakkoord afgesproken dat wordt gestreefd naar 50% lokaal eigendom bij duurzame energieopwekking, zoals wind- en zonneparken. Dit betekent dat de omgeving van een project financieel kan participeren middels investeringen en direct kan meedelen in de opbrengsten van een wind- of zonneproject in de eigen omgeving.