

## **Bijlage Waardedaling woningen, een voorzichtige BVRR berekening**

### **Minimale aansprakelijkheid voor 5 miljoen euro per turbine**

Eerder hebben wij gewezen op het recente onderzoek van de UvA en VU in opdracht van het ministerie EZK naar waardedaling van woningen als gevolg van windturbines. Het onderzoek toont een gemiddelde waardedaling aan van 5% in een straal van 2 km rond de turbines met een tiphoogte vanaf 150 meter. Er zijn nog geen statistische gegevens over de waardedaling voor de hogere turbines van 230 of 240 meter zoals gepland voor Rijnenburg en Reijerscop. Maar het onderzoek toont aan dat bij steeds hogere turbines de waardedaling toeneemt. *“Zelfs als we rekening houden met een eigen risico van 2%, dan zal er zeker nog een waardedaling van 5% overblijven bij turbines van 230 meter tiphoogte”*, aldus BVRR in onze reactie (5 februari) op het Collegevoorstel van 16-01-2020.

Wij maakten een berekening voor 10.000 woningen (160 in de polders, 6000 in De Meern en 4000 in Nieuwegein die bij het Collegevoorstel liggen binnen de straal van 2 tot 2,3 km (10 maal de tiphoogte). Uitgaande van een gemiddelde woningwaarde van 350.000 euro en een gemiddelde netto waardedaling van 5% komen we op 17.500 euro per woning; dat is bij 10.000 woningen 175 miljoen euro.

In een hierop volgende RTV radio Utrecht discussie met de onderzoekers uit Amsterdam werd gesteld dat de BVRR berekening een kern van waarheid bevat maar dat een meer precieze berekening eerder in de buurt van de helft van het genoemde bedrag zal uitkomen, omdat het grootste deel van de hier getroffen woningen niet binnen de straal van 800 meter ligt maar juist daarbuiten.

Wij zijn het eens met deze analyse en komen daarom nu met een meer precieze en voorzichtige berekening.

Wij maken onderscheid tussen woningen in de polders en woningen in een straal van 800 tot 1300 meter buiten de polders (in De Meern en Nieuwegein).

### **Woningen in de polder (totaal 6,1 miljoen euro)**

Gemiddelde woningwaarde van de daar gelegen vrijstaande woningen wordt gesteld op 500.000 euro – 45 woningen in een straal van 500-800 meter: waarde daling **3.370.000 euro**.

gemiddelde waardedaling 15% netto (na aftrek eigen risico 2%) 75.000 per woning

21 woningen aan Reijerscop; hotel-restaurant La Place wordt gerekend voor 10 woningen; 9 woningen aan Heijcopperkade, en 5 woningen aan Ringdijk en Meerndijk; totaal 45 woningen (45 maal 75.000 is 3.370.000 euro)

– ca 110 woningen aan de Nedereindseweg. Minimaal 5% (netto) waardedaling bij 25.000 per woning; totale waardedaling **2.750.000 euro** (110 maal 25.000)

### **Woningen buiten de polder op afstand van 800-1300 meter (totaal 70 miljoen euro)**

Binnen de reikwijdte tot 2 of 2,3 km van getroffen woningen vormt 800-1300 meter het middensegment.

Wij gaan hier uit van de gemiddelde woningprijsdaling 5% netto (bij de hogere turbines)

Bij de gemiddelde woningwaarde 350.000 komt het verlies van de woningwaarde per woning op 17.500 euro

Het gaat zeker om 3.000 woningen in De Meern (wijken Veldhuizen, De Balije, Nijeveld, De Meern Zuid (Mauritslaan tot Laan 1954), Rijnvliet en 1000 woningen in Nieuwegein (Galecop en Bateau-Noord).

Bij 4.000 woningen met waardedaling van 17.500 komt de totale waardedaling op **70 miljoen euro**.

### **Conclusie**

De conclusie is dat we dat we op een waardeverlies komen van ruim 75 miljoen euro. We nemen een ruime marge en berekenen de minimale schade bij 8 turbines op zeker 5 miljoen euro per turbine.

De gemeente stelt in het Uitnodigingskader dat eventuele planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers en grondbezitters. Grondbezitters die onverhoopt zo onverstandig zijn om wel mee te werken aan windturbines zijn dus uiteindelijk aansprakelijk te stellen voor minimaal 5 miljoen euro per turbine. Ook Rijne Energie moet als initiatiefnemer voor minimaal voor 5 miljoen aansprakelijk worden gesteld.