

Schriftelijke voorbereiding Ronde Tafel Conferentie (RTC) 9 januari 2024.

Aanvulling op eerder toegezonden nota van MalleMolensMiddenBetuwe

## Gevolgen van plaatsing voor de woningwaarde

In de reeds toegezonden notitie is op het onderwerp "woningwaarde" een storende fout geslopen. Uitgegaan was van 41000 woningen in de dorpen rond het windpark. Dat was één nul teveel. Dat had moeten zijn 4100 woningen. In Zetten en Hemmen waren dat totaal 2200 woningen.

Wij maken ons zorgen over de wijze waarop bezitters van woningen worden gecompenseerd voor het waardeverlies. Geprobeerd was een schatting gegeven over de financiële gevolgen voor zowel de woningbezitter als voor de gemeente.

Bijgevoegd zijn een aantal kaarten waarin de gebieden met verschillende afstanden naar een turbine. Bijgevoegd is eveneens een rekenvoorbeeld op welke compensatie de woningbezitter recht heeft en wat dat voor het budget van de gemeente betekent.

### Wij vragen BenW en de gemeenteraad:

**Realiseer een eenvoudige en uniforme verliescompensatie voor woningen binnen een straal van 2500 meter rond een windturbine en voorkom daarmee allerlei individuele claims en ongelijkheid in de toedeling van de verliescompensatie.**

Een en ander afhankelijk van:

- Afstand tot dichtstbijzijnde windturbine
- Hoogte van de windturbine
- WOZ waarde van het woningbezit
- De gehanteerde afstand-prijseffect in het TNO rapport
- Nog vast te stellen korting nadeelcompensatie volgens de omgevingswet

Bij de vaststelling van het "zoekgebied" is geen rekening gehouden met de omvang van de bevolking. Het aantal omwonenden heeft geen rol gespeeld in de selectie van het zoekgebied. Alternatieven met minder gevolgen voor de omwonenden zijn niet onderzocht. Wij vinden daarom, dat nadeelcompensatie van 5% niet toegepast mag worden

MalleMolensMiddenBetuwe

9 Januari 2024

tabel relatie afstand-prijseffect	
afstand meters	prijseffect procenten
225 m	18,00
500 m	15,00
1000 m	9,00
1500 m	6,50
2000 m	4,80
2500 m	1,50

	Waarde vermindering Overbetuwe	Waardevermindering Nederbetuwe
WOZ waarde gemiddeld	€ 282.000,00	€ 287.927,00
aantal woningen binnen 2500 meter (geschat)	2200 alleen Hemmen/Zetten	1553
Voorbeeld voor woningen binnen een straal van 1000 meter		
aantal woningen (geschat)	per woning	per woning
woningwaarde totaal	100	75
waardeverlies 9%	€ 28.200.000,00	€ 21.594.525,00
Eigen risico omgevingswet (was planschade) 5%	€ 2.538.000,00	€ 1.943.507,25
Vergoeding door vergunningverlener aan eigenaar	€ 1.410.000,00	€ 1.079.726,25
	€ 1.128.000,00	€ 863.781,00
	€ 11.280,00	€ 11.517,08

# cirkelmarkering 500 meter

cirkelmarkering windturbines 500 meter

# Legenda



# cirkelmarkering 1000 meter

cirkelmarkering windturbines 1000 meter

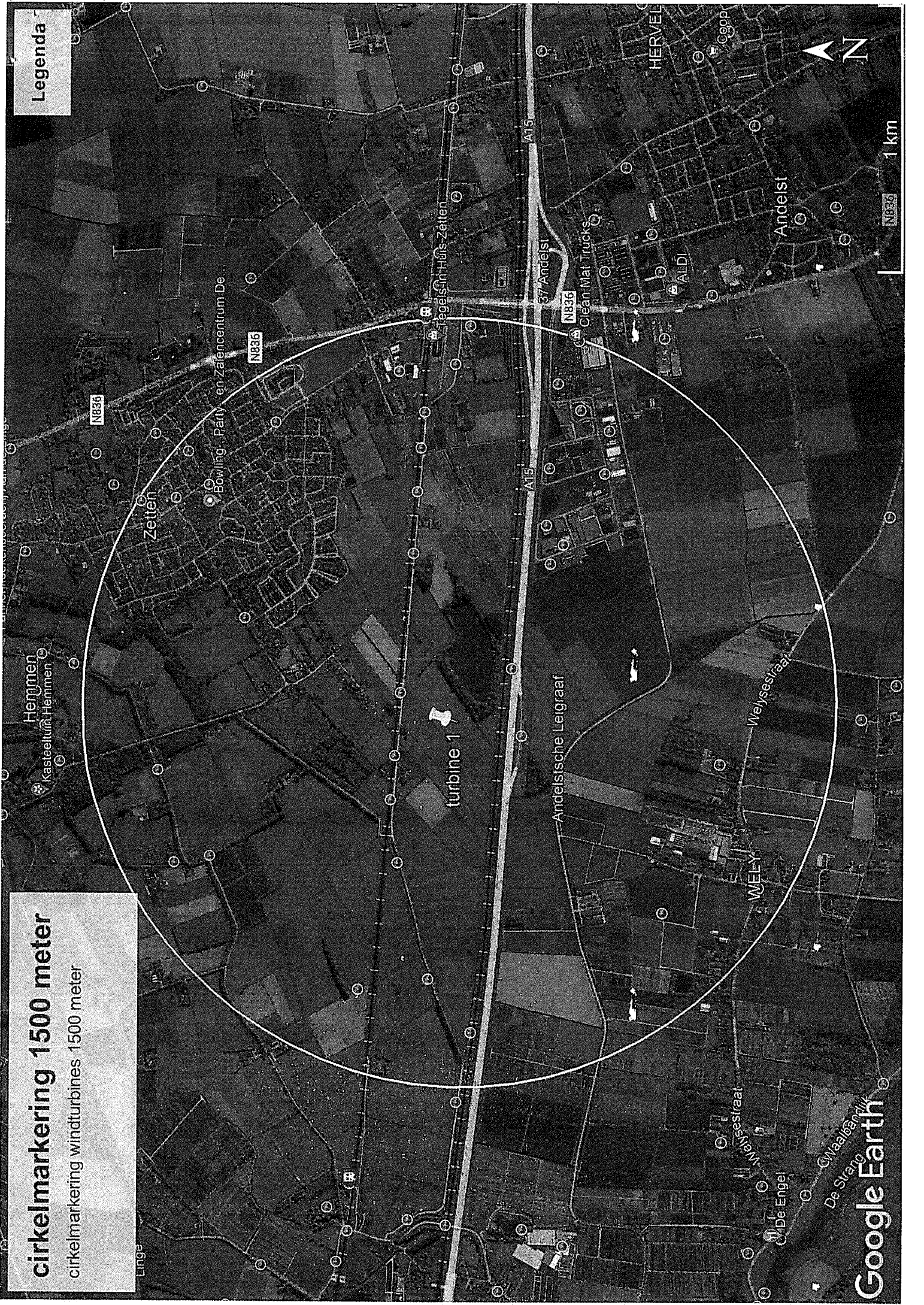
Legenda



# cirkelmarkering 1500 meter

cirkelmarkering windturbines 1500 meter

# Legenda



# cirkelmarkering 2500 meter

cirkelmarkering windturbines 2500 meter

# Legenda

