# Standaardbezwaarschrift tegen aanslag OZB 2021 (t.b.v. woningen bij Focusgebieden 3 en 13 in de Windverkenning)

(Digitaal bezwaar maken via de bezwaarmodule onder ‘mijn belastingen’ en deze brief als bijlage digitaal toevoegen. Alles in groen verwijderen en vervangen door de voor u relevante gegevens)

Van: naam

 adres

 pc-woonplaats

Aan: Gemeente Deventer

 T.a.v. afdeling gemeentebelastingen

Betreft: Bezwaar tegen aanslag OZB 2021

 - aanslagnummer …….
 - dagtekening …..

Deventer, dag maand 2021

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij tegen ik bezwaar aan tegen bovenvermelde aanslag.

**1. Inleiding, grond voor het bezwaar**

Ik ben het niet eens met de vastgestelde WOZ-waarde. Daarbij is immers geen rekening gehouden met de gevolgen van de Windverkenning, naar aanleiding van de concept RES van de deelregio West-Overijssel, gepubliceerd in november 2020.

**2. De concept-RES voor de deelregio West Overijssel**

Zoals blijkt uit de Windverkenning naar aanleiding van concept-RES overweegt de gemeente om in totaal negen windturbines te plaatsen in Focusgebied 3 en 13.

Onze woning is gelegen op een afstand van circa 400m van de mogelijk voorziene windturbines.

Bij de vaststelling van de onderhavige aanslag is geen rekening gehouden met de waardevermindering van onze woning als gevolg van de mogelijke plaatsing van windturbines in dit zoekgebied.

**3. Bijzondere omstandigheid**

De concept-RES is gepubliceerd op 23 april 2020, de Windverkenning in november 2020, dus na de waardepeildatum 1 januari 2020.

Onder meer onder verwijzing naar Hof Arnhem-Leeuwarden 25 oktober 2016, ECLI:GHARL:2016:8540 (r.o. 4.1), meen ik dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid in de zin van art. 18, derde lid, letter c, Wet WOZ.

Daarom moet naar mijn mening worden uitgegaan van de toestandsdatum 1 januari 2021.

**4. Windturbines en WOZ-waarde**

Mede gezien de (landelijk) aanzwellende ophef over de (voorgenomen) plaatsing van windturbines en de zeer brede publicitaire aandacht, lijkt het een gegeven dat windturbines sinds jaar en dag een waardedrukkend effect hebben op nabijgelegen woningen.

Ik wijs in dat verband op het in 2012 verschenen rapport van Dooper en Bosch (van Consultants Bosch en Van Rijn), getiteld ‘De invloed van windturbines op de waarde van onroerend goed | Analyse van jurisprudentie’.[[1]](#footnote-1) Het rapport is geschreven in opdracht van het Ministerie van EZLI en behelst een analyse van belastingrechtspraak van rechtbanken en gerechtshoven in de jaren 2003 tot en met 2011.

Eén van de conclusies in dit rapport luidt (blz. 11):

**‘Rechterlijke uitspraken**In dit onderzoek zijn 19 rechterlijke uitspraken bestudeerd over beschikkingen van gemeenten over WOZ-waarden van woningen verband houdend met windenergieprojecten. Bij 17 van de 19 zaken vond de rechter dat waardedaling veroorzaakt door het windproject aannemelijk is. Bij 5 van 17 zaken was deze waardedaling reeds in de door de gemeente bepaalde WOZ-waarde doorberekend. Bij de overige 12 zaken noemde de rechter waardedalingen van 8 tot 50 procent.’

Ik wijs verder op het in december 2019 verschenen rapport van Droës en Koster (UvA), getiteld ‘Windturbines, zonneparken en woningprijzen’[[2]](#footnote-2) geschreven in opdracht van het Ministerie van EZK.

De auteurs concluderen onder meer dat de waardevermindering in recente jaren is toegenomen.

Zij dragen daartoe de volgende verklaring aan (‘Belangrijkste bevindingen’ blz. 6):

‘Een belangrijke reden hiervoor is dat de turbines hoger zijn geworden. In 2000 waren turbines qua tiphoogte gemiddeld 80m, terwijl dit gemiddelde al rond de 140m is in de periode 2013-2019. We vinden dat hoge turbines dan ook sterkere negatieve effecten hebben op woningwaardes. Een turbine van 100m (de mediaan van tip- hoogte) heeft een effect van rond de 2%, terwijl een turbine van >150m leidt tot een daling van gemiddeld rond de 5%. Ook voor hoge turbines vinden we weinig bewijs voor effecten op een grotere afstand dan 2km.’

Nu het in casu gaat om windturbines met een tiphoogte van 225m tendeert de waardedaling naar een marge van grofweg 12,5% tot 20%.

Daarbij zij opgemerkt dat de auteurs uitgaan van een afstand van minder dan twee km tussen de woning en de turbines. In ons geval bedraagt de afstand 400m en is de waardedaling in mijn ogen beduidend hoger.

**5. Ook waardevermindering bij de *mogelijke* komst van windturbines**

Uit de al gememoreerde uitspraak van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 25 oktober 2016 blijkt dat ook van de *mogelijke* komst van een windmolenpark een waardedrukkend effect uitgaat, zelfs als dat windmolenpark er uiteindelijk niet komt.

Dat lijkt mij een terechte aanname. Het zal momenteel de aspirantkoper van een woning (c.q. zijn/haar makelaar) niet (kunnen) ontgaan dat de concept-RES de gemoederen nogal bezighoudt.

In r.o. 4.4 oordeelt de Hof dan ook:

‘dat bij het vaststellen of en zo ja, in welke mate, er sprake is van een waardruk welke is gebaseerd op de (voorgenomen plaatsing) van het windmolenpark de volgende factoren in beschouwing moeten worden genomen:

a. slagschaduw

b. geluidsoverlast

c. horizonvervuiling

d. andere depreciërende omstandigheden.’[[3]](#footnote-3)

In de uitspraak komt het Hof uiteindelijk tot een bescheiden waardevermindering. Het gaat in die zaak echter om (geplande) windturbines met een wieklengte van 65m, een maximale tiphoogte van 200m en een afstand tot de desbetreffende woning van 3,7 km (waardoor volgens belanghebbende van hinder door slagschaduw geen sprake was).

Zoals al gememoreerd bedraagt de afstand in ons geval slechts 400m en is op alle vier de punten sprake van (zeer) betekenisvolle mate van hinder.

**6. Conclusie**

Ik concludeer tot een waardevermindering van …% en verzoek u de WOZ-waarde nader vast te stellen op € ….

Ik verzoek u mij, alvorens uitspraak te doen op dit bezwaar, in de gelegenheid te stellen om in een hoorgesprek mijn grieven nader toelichten.

Hoogachtend,

naam

1. <https://bit.ly/3jS5M5i> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://bit.ly/2ZjUOfr> [↑](#footnote-ref-2)
3. Zie in gelijke zin Rechtbank Oost-Brabant 25 januari 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:472. [↑](#footnote-ref-3)