

Binnengekomen vragen email en online chat informatiebijeenkomst SAOZ 15 december 2020

Indienen van aanvragen

- Moet je aanvragen bij de gemeente waar je woont of waar de betreffende woning (onroerende zaak) staat?
Waar de betreffende woning staat
- Wat is het beste moment om planschade in te dienen?
Maakt niet uit, als het maar niet vóór het onherroepelijk worden is en als het maar binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden is.
- Verzamelt de minister de verschillende aanvragen voor gelijktijdige behandeling?
Dat zou zomaar kunnen en het lijkt mij ook wel praktisch, maar in dat kader is wel van belang dat de proceduretermijnen niet uit de bocht mogen vliegen. De minister kan dus niet aanvragen tijdenlang laten liggen in afwachting van extra aanvragen.
- Voor 3-12-2018 wel eigenaar, maar verkocht na 3-12-2018. Kun je als oud eigenaar dan planschade indienen?
Het enige dat telt is eigenaar zijn op 3-12-18 (Windplan Blauw). Als na die datum is verkocht kan er door de oud eigenaar gewoon geclaimd worden.
- In geval van Windplanblauw zijn er al turbines die gesloopt gaan worden. Hoe gaat het dan?
De feitelijke sloop is niet van belang. Wel kan van betekenis zijn dat de oude windturbines nog in het "oude" planologische regime zijn opgenomen en dus als vergelijkingsgrondslag dienen.
- Dient een aanvraag altijd ingediend te worden op individueel niveau? Dit in verband met de omgevingskarakteristiek die ook bijvoorbeeld Dronten dorp minder aantrekkelijk maakt om te wonen en daarmee samenhangende waardevermindering.
Per woningeigenaar dient een individuele aanvraag te worden ingediend.
- Kan het verschil maken of je nu indient of wacht tot 2024?
Nee dat maakt geen verschil voor de beoordeling.

Planschadeprocedure

- Hoe zit het met een collectief van individuele eigenaren? Is het slim om gezamenlijk op te trekken? Geeft dat meer kans?
Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld. Het maakt dus niet uit of er dat 1, 10 of 1000 zijn. Gezamenlijk optrekken is wel handig voor de minister, die kan dan procedures combineren en geld besparen op advieskosten.
- Hoeveel tijd neemt de procedure in beslag? Dus hoeveel tijd zit er tussen moment van indienen en uitbetalen?
Als alle termijnen van de wet en regelgeving benut worden dan kan dat 56 weken duren.

- Wat zijn de kosten van een aanvraag?
De aanvraag zelf kost niets, maar er moet wel een “drempelrecht” worden betaald. Dat geld krijgt de aanvrager (alleen) terug als de aanvraag wordt toegewezen.
- Krijg je de €300,- terug als er schade is vastgesteld maar die onder de NMR uit komt?
Nee. Dan wordt het namelijk een “afwijzing van de aanvraag”.
- Vallen leges onder de vergoeding van rechtsbijstand?
Het lijkt mij niet dat rechtsbijstandsverzekeraars dat vergoeden, maar u kunt natuurlijk altijd bij uw rechtsbijstandsverzekeraar informeren.
- Moet je het taxatierapport al bij de hoorzitting/opname inbrengen, zonder er vergoeding voor te krijgen?
Dat is niet verplicht, het mag wel maar ik raad het niet aan omdat u die kosten namelijk niet vergoed krijgt.
- Wat gebeurt er als na het indienen en het lopen van de procedure een windpark niet doorgaat?
Als u inmiddels een vergoeding heeft gekregen en het besluit daaromtrent onherroepelijk is geworden dan mag u die vergoeding wat mij betreft gewoon houden.
- Wordt SAOZ door het ministerie ingezet voor dit soort klussen?
In beginsel kan dat maar dat is tot op heden niet gebeurd.

Beoordelingskader Planschade

- Wat wordt verstaan onder gezondheidsaspecten en is dat wettelijk vastgelegd?
In de sfeer van windturbines wordt meestal gedacht aan “laagfrequent geluid”. De beoordelingscriteria voor planschade zijn niet wettelijk vastgelegd.
- Waarom worden gezondheidsaspecten niet relevant geacht?
Omdat de beoordeling zich richt op de woning c.q. het vastgoed, niet op de bewoner. Gezondheidsrisico's zijn voorts geen “ruimtelijke effecten”.
- Waar kan gezondheidsschade dan wel worden ingediend?
Dat zal hooguit in een civiele procedure kunnen.
- Voorbereidingsperiode is dat hetzelfde als goede voorlichting?
Nee; het gaat er om te bepalen vanaf welk moment voldoende duidelijk was dat er een windpark zou kunnen komen.
- Aan wat voor een tegemoetkoming moeten we denken als het een woning op ca. 1000 meter afstand van een turbine betreft met een waarde van 3 ton? Gaat het dan om enkele duizenden euro's of tienduizend euro of meer?
Dat hangt af van veel factoren, zoals aantallen en hoogte van de windturbines, rotorbreedte, aard van de woning, oude planologische mogelijkheden. Uit ervaring weten wij dat het bij woningen in de genoemde prijsklasse op de genoemde afstand van een kilometer doorgaans om kleine bedragen gaat van hooguit een paar duizend euro (als er al een tegemoetkoming toegekend wordt).

- Waarde van de woning op welk moment, peildatum?
Maatgevend is de waarde van de woning op de dag van het in werking treden van het schadeveroorzakende plan.
- Worden de 2 procent bij elke planschade opgeteld?
Nee die wordt er juist vanaf getrokken.
- Komt de gemeente danwel de initiatiefnemer van het windpark gedupeerden tegemoet in het normaal maatschappelijk risico?
Dat weet ik niet.
- Maakt het verschil hoe lang je er woont? 20 jaar geleden was dit niet voorzien.
Als ten tijde van aankoop de ontwikkeling niet te voorzien was, dan is het aspect "voorzienbaarheid" geen beletsel voor een tegemoetkoming.
- Welke percentages worden normaliter gehanteerd bij dit soort planschade aanvragen?
Dat is afhankelijk van factoren zoals aantallen en hoogte van de windturbines, de afstand van de woning tot de windturbines, rotorbreedte, aard van de woning, oude planologische mogelijkheden et cetera. Uit onze ervaringen tot nu toe blijkt dat in veel gevallen de waarde druk in een bandbreedte tot circa 5% ligt
- Betekent dit dat de waardevermeerdering van de afgelopen 2 jaar verloren is?
Die waardevermeerdering wordt inderdaad niet in de beoordeling meegenomen; er wordt "op de peildatum" getaxeerd.
- Hoe wordt waardeontwikkeling van de woningmarkt in de waardebepaling meegenomen?
Niet; zie het antwoord op de vorige vraag.
- Aan welke eisen moet een taxatierapport voldoen?
Aan dezelfde eisen als een planschade-advies: er moet rekening gehouden worden met oude en nieuwe planologische mogelijkheden, de eigen bestemming van het getroffen object en de correcte peildatum.
- Stel; in de oude situatie was mijn woning €300.000 waard. En na de plaatsing van de turbines €400.000. Maar zonder windturbines €450.000. Hoe wordt hiermee omgegaan?
Als de woning op de peildatum € 300.000 waard was, dan is dat maatgevend voor de taxatie. De waarde en het waardeverschil op het moment van plaatsing van de turbines is niet relevant.
- Hoe kan ik het beste de haalbaarheid van een planschadeclaim checken?
Bij uw rechtsbijstandsverzekeraar of eventueel een andere professionele partij. Vaak werken deze op "no cure no pay" basis en spreken zij met aanvragers af dat zij een bepaald deel van de tegemoetkoming krijgen.