

CALCULATIE DALING WONINGWAARDE T.G.V. WINDPLAN ISSELT

Platform Stop Windplan Isselt

8 december 2023

Gehanteerde methode en aannames

- 1. Vaststellen belanghebbenden-cirkels rond de beoogde turbines (afbeelding 1):**
Aannames:
Beoogde Tiphoogte 210 (m)
Belanghebbenden bevinden zich in cirkels van 10 x tiphoogte
→ Belanghebbenden-cirkels hebben een omvang van 2100 (m) rond de beoogde locaties van de beoogde turbines
- 2. Herleiden van de te verwachten daling van de woningwaarde (percentage) gerelateerd aan de afstand tot de turbines (afbeelding 2).**
Bron: TNO Onderzoek 2022 P10374
Aanname: beoogde Tiphoogte 210 (m)
→ Dit onderzoek laat een lineair verband zien tussen de afstand van een woning tot een turbine, de tiphoogte van de turbine en de procentuele daling van de woningwaarde
- 3. Vaststellen van het aantal huishoudens en woningen binnen de belanghebbenden-cirkels, de gemiddelde WOZ-waarde (2022) per subwijk en hun gemiddelde afstand tot de beoogde turbines (afbeelding 3)**
Bronnen:
Allecijfers.nl voor vaststelling aantal woningen, aantal huishoudens en gemiddelde WOZ-waarde per subwijk
Google Earth voor vaststellen gemiddelde afstand van subwijken binnen de belanghebbenden-cirkels tot de beoogde turbines
- 4. Berekenen van de totaal ingeschatte daling woningwaarde op grond van 1, 2 en 3 (afbeelding 3)**
Methode: Aantal woningen x gemiddelde WOZ-waarde x daling woningwaarde (percentage) per subwijk voor alle woningen binnen de belanghebbenden-cirkels in de relevante subwijken = totaal ingeschatte daling woningwaarde
Aannames (eventueel aan te passen in het rekenmodel):
Marktwaarde = WOZ-waarde + 10%

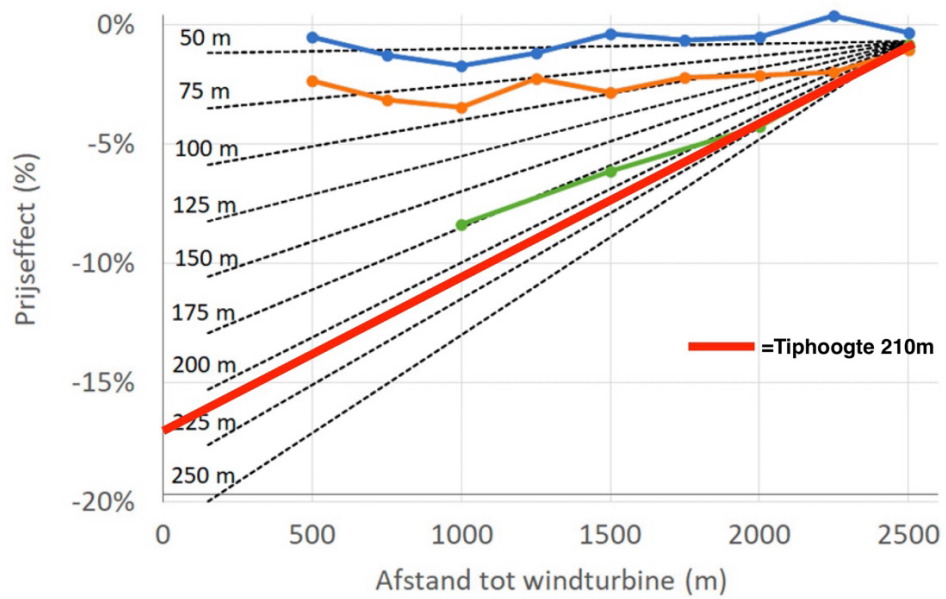
CONCLUSIES (bedragen afgerond op hele miljoenen)

→ Totale daling Marktwaarde woningen:	EUR	207.000.000,-
→ Totale daling WOZ-waarde woningen:	EUR	188.000.000,-
→ Aantal woningen in belanghebbenden-cirkels:		8013
→ Aantal huishoudens in belanghebbenden-cirkels:		8211

Afbeelding 1: Belanghebbenden-cirkels 2100m rond de beoogde windturbines



Afbeelding 2: Relatie prijsdaling woningen en afstand tot windturbines, Periode 2020-2030, uit TNO onderzoek 2022 P10374, Lijn tiphoogte 210m zelf ingetekend conform TNO-extrapolaties (rode lijn conform zwarte stippellijnen uit rapport)



CALCULATIE WAARDEDALING WONINGEN T.G.V. WINDPLAN ISSELT

Tabel afstand / waardevermindering. Extrapolatie bij t'phoogete 210m 2020-2030 (TNO 2022 P10374)

Afstand (m)	250	500	750	1000	1250	1500	1750	2000	2250
Waardevermindering	16,0%	13,8%	12,2%	10,6%	8,9%	7,2%	5,5%	4,5%	2,5%

Verschuif marktwaarde/WOZ	10,0%
---------------------------	-------

Gemeente	Wijk	Subwijk	% in cirkel	Woningen	In cirkel	Afstand (m)	Waardedaling	gem WOZ (2022)	Totale WOZ-waarde	Totale marktwaarde	Totale daling WOZ	Totale daling Marktw
Amersfoort	Soesterkwartier	Bomenbuurt	100,0%	696	696	900-1100	10,6%	€ 259.000,00	€ 180.264.000,00	€ 198.290.400,00	€ 19.107.984,00	€ 21.018.782,40
		Rivierenbuurt-West	100,0%	544	544	1100-1400	8,9%	€ 317.000,00	€ 172.448.000,00	€ 189.692.800,00	€ 15.347.872,00	€ 16.885.659,20
		Rivierenbuurt-Oost	100,0%	812	812	1500-1800	6,0%	€ 337.000,00	€ 273.644.000,00	€ 301.008.400,00	€ 16.418.640,00	€ 18.060.504,00
		Bloemenbuurt-West	100,0%	771	771	1200-1400	8,0%	€ 306.000,00	€ 235.926.000,00	€ 259.518.600,00	€ 18.874.080,00	€ 20.761.488,00
		Bloemenbuurt-Oost	100,0%	1082	1082	1500-1900	6,0%	€ 282.000,00	€ 305.124.000,00	€ 335.636.400,00	€ 18.307.440,00	€ 20.138.184,00
		Wagenwerkplaats	100,0%	42	42	1600-1800	6,5%	€ 354.000,00	€ 14.868.000,00	€ 16.354.800,00	€ 966.420,00	€ 1.063.020,00
		Isselt	100,0%	10	10	200-800	14,0%	€ 388.000,00	€ 3.880.000,00	€ 4.268.000,00	€ 543.200,00	€ 597.520,00
		Isselt-Oost	100,0%	15	15	800-1800	9,0%	€ 388.000,00	€ 5.820.000,00	€ 6.402.000,00	€ 523.800,00	€ 576.180,00
		Hoogland-West	100,0%	41	41	400-1200	12,0%	€ 658.000,00	€ 26.978.000,00	€ 29.675.800,00	€ 3.237.360,00	€ 3.561.096,00
		De Schans	100,0%	12	12	1000-1800	7,5%	€ 719.000,00	€ 8.628.000,00	€ 9.490.800,00	€ 647.100,00	€ 711.810,00
Hoogland	Zeldert	60,0%	132	79	600-2000	8,5%	€ 749.000,00	€ 59.320.800,00	€ 65.252.880,00	€ 5.042.268,00	€ 5.546.494,80	
		100,0%	565	565	1100-1500	8,5%	€ 403.000,00	€ 227.695.000,00	€ 250.464.500,00	€ 19.354.075,00	€ 21.289.482,50	
		100,0%	735	735	1600-2000	5,0%	€ 443.000,00	€ 325.605.000,00	€ 358.165.500,00	€ 16.280.250,00	€ 17.908.275,00	
		100,0%	613	613	1400-1800	6,5%	€ 384.000,00	€ 235.392.000,00	€ 258.931.200,00	€ 15.300.480,00	€ 16.830.528,00	
Schothorst-Noord	Langenoord	40,0%	993	397	1600-2000	5,0%	€ 357.000,00	€ 141.800.400,00	€ 155.980.440,00	€ 7.090.020,00	€ 7.799.022,00	
		15,0%	737	111	1800-2000	4,5%	€ 374.000,00	€ 41.345.700,00	€ 45.480.270,00	€ 1.860.556,50	€ 2.046.612,15	
		80,0%	908	726	1600-2000	5,0%	€ 329.000,00	€ 238.985.600,00	€ 262.884.160,00	€ 11.949.280,00	€ 13.144.208,00	
		30,0%	26	8	1600-2000	5,0%	€ 613.000,00	€ 4.781.400,00	€ 5.259.540,00	€ 239.070,00	€ 262.977,00	
Schothorst-Zuid	Vuurtoeren	70,0%	857	600	1600-2000	5,0%	€ 331.000,00	€ 198.566.900,00	€ 218.423.590,00	€ 9.928.345,00	€ 10.921.179,50	
		50,0%	90	45	1000-2000	7,5%	€ 324.000,00	€ 14.580.000,00	€ 16.038.000,00	€ 1.093.500,00	€ 1.202.850,00	
		100,0%	74	74	500-2000	8,9%	€ 684.000,00	€ 50.616.000,00	€ 55.677.600,00	€ 4.504.824,00	€ 4.955.306,40	
Soest	Soest	Duinen Gebied	50,0%	70	35	1000-2000	7,5%	€ 493.000,00	€ 17.255.000,00	€ 18.980.500,00	€ 1.294.125,00	€ 1.423.537,50
		9825	8013	€ 347.373,82	€ 2.783.523.800,00	€ 3.061.876.180,00	€ 187.910.689,50	€ 206.701.758,45				

Abbeelding 3: Calculatie totaal ingeschatte daling woningwaarde