

Tegenwind Hunzedal



WAARDEDALING WONINGEN

Consequenties voor de hypotheek

De aanwezigheid van windturbines heeft een negatief effect op de waarde van de woningen in de omgeving. De praktijk bij bestaande windmolenparken leert, dat de waardedaling gemiddeld 22% is.

We hebben iemand met verstand van zaken laten uitzoeken wat voor (directe) consequenties dit kan hebben voor de hypotheek op woningen in de omgeving van een windturbinepark. Deze persoon heeft vijf hypotheekverstrekkers benaderd met de volgende vragen:

1. wat is het effect van de windturbines, c.q. de waardedaling van de woning, op de hypotheek?
2. Wat is het effect op de hypotheek bij een waardedaling van 25%?

Op de eerste vraag was het antwoord: dat bekijken we per individueel geval.

Maar als het concreter wordt, zoals bij vraag twee, geeft een rekenvoorbeeld het meeste inzicht.

Woning nu € 200.000
NGH hyp. 3.2% € 6.400

Woning straks $75\% \times € 200.000$ = € 150.000
Aftrek planschade $60\% \times € 50.000$ = € 30.000
Hypotheek € 170.000

De executiewaarde van een woning werd tot september 2008 over het algemeen gesteld op 85% van de vrije verkoopwaarde. Na september 2008 stelt men de executiewaarde steeds meer op 75% van de vrije verkoopwaarde.

Gevolg rekenvoorbeeld:

Woning € 150.000
Exc. Waarde $75\% \times € 150.000$ = € 112.500
Hypotheek € 170.000

Deze hypotheek wordt dan $170.000 : 1.125 = 151\%$ van de executiewaarde.

Alle hypotheekverstrekkers stellen dat zij geen hypotheek geven groter dan 125% van de executiewaarde. Dit impliceert dat de eigenaar van de woning uit het voorbeeld nooit zijn hypotheek kan oversluiten bij een andere bank/verzekeraar en voor de rest van de looptijd gebonden blijft aan de bank/verzekeraar waar zijn huidige hypotheek loopt.

Eén bank gaf aan dat hypotheekhouder zijn hoofdschuld moest aflossen naar 125% van de executiewaarde. D.w.z. dat er een bedrag van

$€ 170.000 - (125\% \times € 112.500) = € 29.375$

direct opeisbaar was.

Tegenwind Hunzedal



Alle andere hypotheekverstrekkers stelden wederom dat ieder geval weer individueel bekeken zou moeten worden, maar lieten wel doorschemeren dat de rente omhoog zou gaan met 1 à 1,5% zolang de hypotheekhouder geen ander bedrag zou willen hebben.

Indien de hypotheekhouder een verhoging zou willen voor een verbouwing, dan gold onmiddellijk de 125% van de executiewaarde, met andere woorden, de verbouwing kan niet gefinancierd worden.

Bij een (gemiddelde) renteverhoging van 1,25% betaalt dezelfde hypotheekhouder:

€ 170.000 x 4,45% = € 7.565

Dit is een verhoging van **18%** voor zijn woonlasten terwijl zijn woning er 25% op achteruit is gegaan.

Uiteraard zijn de bedragen brutobedragen maar dat heeft geen enkel effect op de 18% verhoging van de woonlasten.

Hierbij moet worden aangetekend dat (zelfs) een waardedaling van 25% een lage schatting zou kunnen zijn, in verband met de reeds bestaande krimp en vergrijzing.

Woz

Het bovenstaande is van toepassing als er daadwerkelijk windturbines geplaatst zouden zijn in onze woonomgeving. Maar de plannen voor een windturbinepark hebben nu ook al effect op de waarde van de omliggende woningen. Naar schatting bedraagt de waardedaling reeds 10%.

Voor een volgende woz-aanslag betekent dit, dat we op dat moment bezwaar kunnen gaan maken tegen de hoogte van de woz-waarde van de woning.

Tegenwind Hunzedal zal dit bezwaar vanuit de vereniging ondersteunen d.m.v. een specialist. Het voordeel hiervan is dat de kosten voor deze specialist dan betaald moeten worden door de gemeente.

Planschade, nu of later

Planschade wordt, hoe tegenstrijdig het moge klinken, pas uitbetaald als plannen geen plannen meer zijn, maar werkelijkheid geworden.

Planschadeprocedures kunnen erg lang duren. Ook is het toegekende bedrag vaak heel veel lager dan verwacht zou mogen worden. Een kwestie die daarbij aangevoerd zal worden is: komt de waardedaling door het plan (windturbines), of was de waarde toch wel gedaald als gevolg van de krimp in dit gebied?

Het mag duidelijk zijn dat de plannenmakers er alles aan zullen doen om aan te tonen dat de waardedaling niet door hun project komt, maar een gevolg zijn van alle andere ontwikkelingen, en zij dus niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de kosten.

Bij wet is geregeld dat planschade voor rekening van de gemeente komt. De gemeente probeert dit bij een wijziging van een bestemmingsplan in de wijzigingsbeschikking mee te nemen als doorbelastbaar naar de aanvrager. Meestal lukt dat wel, maar niet altijd.

Tegenwind Hunzedal



Er is bij Tegenwind Hunzedal geopperd om nu reeds een berekening te (laten) maken van de planschade, en dit bekend te maken, zodat de initiatiefnemers verplicht zouden zijn hun investeringsbedrag te verhogen bij het verkrijgen van de vergunning.

Omdat er voor het gebied Annerveen nog niet een concreet (ingediend) plan bestaat, is het bijzonder lastig een planschadeberekening te maken. Het maakt namelijk nogal uit, of de windturbines 600m, of 1000m van de woningen af komen te staan, en ook hoeveel turbines er zullen komen. Denk bij het laatste aan de discussie rondom Lofar.

Ondertussen laten we de mogelijke planschade als een donkere wolk boven de hoofden van de initiatiefnemers hangen, opdat zij er zoveel mogelijk last van hebben.