

Analyse

Heeft de Verkenning “Lob van Gennep” invloed op de waarde van woningen?

Een onderzoek naar de vraag of en welke effecten de Verkenning heeft.

Opdrachtgever:
Project Lob van Gennep



Samenvatting advies

Aanleiding

Het project Lob van Gennepe heeft drie doelen: (1) de hoogwaterbescherming te verbeteren door het verhogen en versterken van de dijken, (2) de aanwezige waterbergende werking te verbeteren om daarmee bij extreem hoogwater stroomafwaarts te zorgen voor een waterstandsaling en (3) de gebiedskwaliteiten van dit prachtige gebied te versterken. Er is in het gebied onrust ontstaan over het tweede doel van het project. Door sommigen wordt gevreesd dat de verkenning voor het project Lob van Gennepe ervoor zorgt dat de waarde van woningen daalt en dat daardoor ook de verkoopprijzen dalen.

Onderzoek

Bureau Gloudemans heeft in opdracht van het project Lob van Gennepe onderzoek gedaan naar de invloed van de verkenning op de waarde van woningen. Met 'verkenning' wordt de fase bedoeld waarin het project toewerkt naar één oplossing die de voorkeur heeft. Deze fase duurt tot eind 2021, wanneer de minister van Infrastructuur en Waterstaat een voorkeursbeslissing neemt. Tijdens de verkenning worden er dus geen besluiten genomen of handelingen uitgevoerd.

Gloudemans heeft onderzocht of er op dit moment sprake is van een waardedaling, en of er aanwijzingen zijn dat het verkopen van woningen moeilijker is. Daarnaast is onderzocht of er tijdens de verkenning beperkingen zijn bij de verstrekking van hypotheeklen in het plangebied.

Conclusies

1. Uit het marktonderzoek en gesprekken met lokale makelaars blijkt dat de verkenning 'Lob van Gennepe' géén effect heeft op de aan- en verkoopprijzen in het gebied.

De prijsontwikkeling van woningen in het gebied ligt in lijn met landelijke gemiddelden. Ook is er een vergelijking gemaakt met Nijmegen en met andere gebieden in de Maasvallei, die net als de Lob van Gennepe beschermd worden door dijken en tegelijkertijd een waterbergende werking hebben (Bergen, Venlo, Venray). Daaruit blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs in 2019 in alle gebieden is gestegen. Er zijn door de makelaars geen aanknopingspunten aangereikt op basis waarvan blijkt dat woningen minder verkoopbaar zijn of langer te koop staan. Overigens kan opgemerkt worden dat de markt kan worden beïnvloed door negatieve berichtgeving rondom het project: ongefundeerde mededelingen of uitingen van vrees kunnen ervoor zorgen dat kopers daadwerkelijk voorzichtiger gaan handelen. Tot nu toe zijn daarvoor echter nog geen aanwijzingen en blijkt dit niet uit cijfers van de NVM, het Kadaster of het CBS.

2. Tevens blijkt dat de verkenning Lob van Gennepe niet leidt tot beperkingen bij de verstrekking van hypotheeklen.

De Rabobank stelt vast dat er juist een toename is in de vraag naar woningen, en daarmee ook een verhoging van de waarde van woningen. Zij zien geen aanleiding om op het gebied van verzekeringen en hypotheeklen aanpassingen in beleid te maken.

Inhoudsopgave

1.	Opdrachtgever	4
2.	Verkenning Lob van Gennepe.....	4
	2.1. Aanleiding voor project.....	4
	2.2. Verkenning	4
	2.3. Doelen project	4
	2.4. Hoofdvraag.....	5
3.	Waarde en prijs.....	5
	3.1. Waardebegrippen.....	5
	3.2. Inschatten waarde met vergelijkbare verkoopprijzen	5
4.	Onderzoeksvragen	6
5.	Marktonderzoek	6
6.	Raadpleging markt	8
	6.1. Makelaars.....	8
	6.2. Hypotheekhouder	9
7.	Beantwoording onderzoeksvragen	11

1. Opdrachtgever

Lob van Gennep is een gezamenlijk project van het Rijk (Rijkswaterstaat en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat), provincies Limburg en Noord-Brabant en Gelderland, waterschappen Limburg en Aa en Maas en gemeenten Gennep en Mook en Middelaar. Deze partijen zijn de initiatiefnemers.

2. Verkenning Lob van Gennep

2.1. Aanleiding voor project

Het projectgebied is gelegen tussen Gennep en Mook en tussen stuwwal Niers en de Maas. Op de website www.lobvangennep.nl staat het navolgende verwoord. De Lob van Gennep is een uitgestrekt gebied tussen Mook en Gennep. Zo'n 7.000 mensen wonen in de dorpen Ven-Zelderheide, Ottersum, Milsbeek, Plasmolen en Middelaar. Voor een betere bescherming van de Lob van Gennep tegen hoogwater moeten de dijken hoger en sterker worden, zodat ze gaan voldoen aan de wettelijke waterveiligheidsnormen.

De Lob van Gennep heeft juridisch de status van rivierbed, vastgelegd in de Waterregeling, de Beleidsregels grote rivieren en in bijbehorende kaarten. Dit kan zijn in het buitengebied maar ook in de bebouwde kom. Voor het bouwen of verbouwen van bouwwerken in het gebied is afhankelijk van de bestaande wet - en (planologische) regelgeving een vergunning noodzakelijk. De Waterwet, inclusief het Waterbesluit en de Waterregeling leggen dit vast. Het gebied Lob van Gennep heeft op basis van de Beleidsregels grote rivieren en bijbehorende kaarten de status van rivierbed met een waterbergende regime. Voor het landelijk gebied is een bouw of verbouwing alleen mogelijk onder voorwaarden en met een vergunning van Rijkswaterstaat. De dorpskernen zijn vrijgesteld van een vergunning. De Minister van Infrastructuur en Waterstaat op 18 juni 2020 besloten dat de status rivierbed komt te vervallen, zodra de schop in de grond gaat om de dijken te laten voldoen aan de wettelijke waterveiligheidsnormen.

In geval van extreem hoogwater, kan het gebied overstroomd. Dit gebeurt bij een hoogwater dat extremer is dan waar dijken volgens de norm tegen bestand horen te zijn. Door zo'n overstroming van het gebied vindt tijdelijke berging van Maaswater plaats. Dit zorgt voor lagere waterstanden stroomafwaarts. Het waterbergend rivierbed achter de dijken in de Maasvallei, en zo ook dat in de Lob van Gennep, spelen hierdoor een rol bij hoogwaterbescherming van stroomafwaarts gelegen gebieden. Deze dijken in de Maasvallei zorgen ervoor dat alleen bij extreem hoge waterstanden het gebied instroomt. Daar staat niet iedereen dagelijks bij stil. Dat is ook logisch, want dit gebeurt alleen bij zeer hoogwater, hoger dan in '93 en '95. In de huidige situatie kan tijdens extreem hoog water het gebied overstroomd en kan er water in het gebied komen te staan. Als het kritische hoogwater voorbij is, loopt het gebied weer leeg.

2.2. Verkenning

Het voorgaande is aanleiding geweest voor het Rijk en meerdere regionale overheden om gezamenlijk een verkenning uit te voeren. Het idee is de hoogwaterbescherming van de Lob van Gennep en de hoogwaterbescherming van stroomafwaarts gelegen gebieden te verbeteren met een andere inrichting van de Lob van Gennep, zoals hogere en sterkere dijken. De dijken die het gebied beschermen voldoen dan aan de wettelijke waterveiligheidsnorm én er zullen bij extreem hoogwater stroomafwaarts minder hoge waterstanden optreden. In stroomafwaarts gelegen gebieden zijn daardoor in de toekomst minder dijkverhogingen nodig.

In de Verkenning werkt het project toe naar één oplossing die de voorkeur heeft. Naar verwachting wordt eind 2021 de voorkeursbeslissing genomen door de minister van Infrastructuur en Waterstaat. Het woord "Verkenning" dekt de lading: er is een onderzoek gaande (een oriëntatie) binnen het gebied ter inventarisatie van mogelijkheden en/of potentiële inrichtingsvormen. Deze Verkenning gaat dus niet gepaard met besluitvorming of feitelijke handelingen met rechtsgevolgen.

2.3. Doelen project

Het project Lob van Gennep heeft drie doelen:

1. Het verbeteren van de hoogwaterveiligheid in de Lob van Gennep, zodat de kans op overstroming van het gebied kleiner wordt. Dit omvat het versterken en/of waar nodig aanleggen van dijken tot de wettelijke waterveiligheidsnorm. Dit is voor de Lob van Gennep een overstromingskans van 1/300 per jaar;
2. Het verbeteren van de waterbergende werking van de Lob van Gennep om daarmee bij extreem hoogwater (extremer dan waar dijken conform norm rekening mee houden) te zorgen voor een waterstandsdeling stroomafwaarts;

3. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de Lob van Gennepe door het behouden, verbinden en versterken van landschappelijke, cultuurhistorische, toeristisch-recreatieve en natuurwaarden, zodat voorwaarden ontstaan voor gebiedsontwikkeling in en rondom het gebied.

Er is in en rondom het gebied onrust ontstaan door de tweede van de hierboven beschreven drie doelstelling: het verbeteren van de waterbergende werking van de Lob van Gennepe. Door sommigen is (kennelijk) gesteld dat de Verkenning zorgt voor een waarde drukkend effect op de verkoopprijzen in het plangebied. De zorgen over een mogelijke invulling van dit doel maken dat de verbetering van de waterveiligheid naar het niveau van de wettelijke hoogwaterbescherming van de bewoners, nagenoeg geen aandacht krijgt en dat de mogelijke negatieve effecten van een eventuele bergende functie van het gebied juist worden benadrukt.

2.4. Hoofdvraag

Het project Lob van Gennepe heeft om die reden aan Gloudemans de vraag voorgelegd of de Verkenning zorgt voor gewijzigde verkoopcijfers in het gebied.

3. Waarde en prijs

In deze analyse worden de aan- en verkoopprijzen binnen en buiten het plangebied aan een onderzoek onderworpen. Voorafgaand aan de analyse is het om de vraagstelling in een duidelijk perspectief te zetten, nodig enkele (theoretische) begrippen goed van elkaar te onderscheiden zoals de meerdere waarde-begrippen en het verschil tussen “waarde” en “prijs”.

3.1. Waardebegrippen

In Nederland worden diverse waarde- begrippen gehanteerd. Bekend begrip is de “marktwaaarde” als volgt gedefinieerd: het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Door Europese normen (EVS) is in 2013 de “marktwaaarde” geïntroduceerd daar waar voorheen als begrip werd gehanteerd “de onderhandse verkoopwaarde vrij van gebruik en huur” ook wel bekend als de “vrije verkoopwaarde”. Tegenhanger hiervan was de executiewaarde, de waarde bij een niet vrije verkoop. Het begrip “marktwaaarde” wordt gehanteerd bij woningverkoop en voor taxaties ten behoeve van geldverstrekking instanties voor een hypotheek. Een ander begrip van waarde is terug te vinden in de Wet Waardering Onroerende Zaken, de zogenaamde WOZ-waarde. De WOZ regelt de waardering van alle onroerende zaken in Nederland ten behoeve van onder meer belastingheffing en het woningwaarderingstelsel. In de onteigeningswet wordt de “werkelijke waarde” als begrip gehanteerd.

3.2. Inschatten waarde met vergelijkbare verkoopprijzen

Van belang is te onderkennen dat deze “waarden” voor woningen op een soortgelijke wijze worden ingeschat. Voor de taxatie van de waarde van woningen wordt in de meeste gevallen gebruik gemaakt van de “comparatieve benadering” oftewel de waarde van de betreffende woning wordt geschat aan de hand van de vergelijkingsmethode. De te taxeren woning wordt vergeleken met vergelijkbare woningen en de hiervan terug te vinden transactiecijfers (verkoopcijfers). De te taxeren woning wordt met meerdere soortgelijke woningen vergeleken, rekening houdend met de transactiekennmerken en verschillende waarde factoren. De locatie is een belangrijke factor. De verschillen in ligging, omvang, bestemming, kwaliteit, indeling en afwerkingsniveau zullen een positieve of negatieve invloed hebben op de te taxeren waarde.

Bij de vergelijking dient met de verschillende tijdsperioden waarop de koop heeft plaatsgevonden rekening te worden gehouden. Bij de taxatie kan gebruik worden gemaakt van de prijsindexcijfers. De index wordt bepaald door alle transacties die in een bepaalde periode zijn gerealiseerd.

De relevante invloeden op de prijzen worden door studie en analyse van de marktbevingen en marktvoorkeuren bepaald. De omstandigheden die plaatselijk spelen zijn van invloed, net zoals plaatselijke consumentenvoorkeuren en subjectieve factoren.

De vergelijkingsmethode vergelijkt de te waarden woning met één of enkele soortgelijke woonobjecten waarvan de transactieprijs en kenmerken (zoals type woning, oppervlakte, inhoud) vanuit de markt bekend zijn. In dit licht kan de opmerking worden geplaatst dat de prijs iets anders is dan de waarde. De marktprijs is de prijs waartegen men transacties kan verrichten, terwijl de marktwaaarde volgens theoretische normen de echte onderliggende waarde is. Wanneer meerdere verkoopprijzen een dalende tendens laten zien, zal vanwege de vergelijkingsmethode een daling in “de waarde” daarvan een gevolg zijn.

4. Onderzoeksvragen

In het resterend deel van deze analyse wordt met de hier voorafgegane afwegingspunten volgordeijk eerst onderzoek gedaan naar de verkoopprijzen in en buiten het gebied ter beantwoording van de vraag of de Verkenning van invloed is (geweest) op de aan - en verkoopprijzen. Hiertoe vindt een cijfermatig onderzoek plaats alsmede een “veld” onderzoek, hetgeen betekent dat een aantal makelaars en een hypotheekhouder gevraagd is naar hun mening en bevindingen.

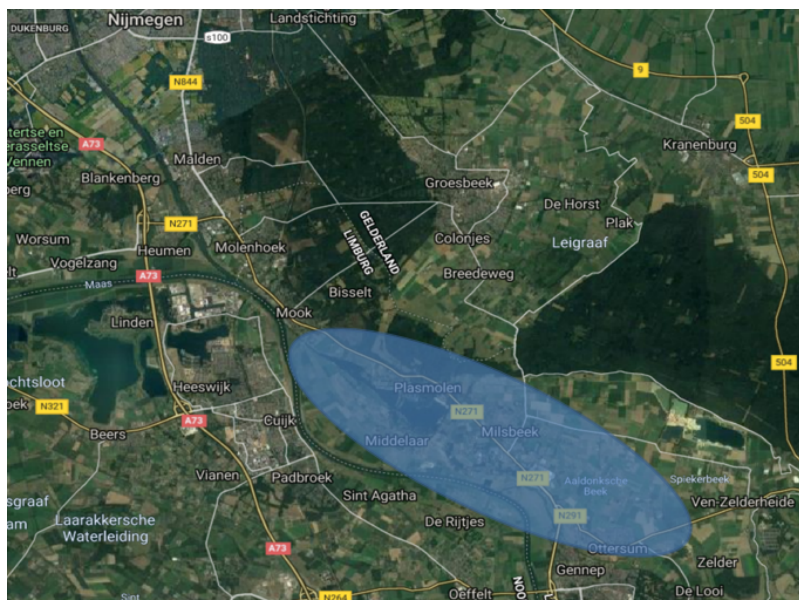
De vragen die in deze analyse beantwoord worden, zijn:

1. *Is er in het gebied van de Lob van Gennepe op dit moment sprake van aantoonbare waardedaling of verminderde verkoopbaarheid van woningen? Zo ja, wat is hiervan de meest waarschijnlijke oorzaak: de verkenning en/of autonome ontwikkelingen en/of omgeving specifieke factoren? Indien er sprake is van specifieke factoren, wat zijn de mogelijkheden om deze te mitigeren?*
2. *Betek bij het onderzoek de vraag of er gedurende deze verkenning sprake kan zijn van eventuele beperkingen bij de verstrekking van hypotheeklen in het plangebied. Zo ja, wat is hiervan de oorzaak en hoe kunnen negatieve effecten worden voorkomen?*

Verzoek is om hier niet alleen uit te gaan van eigen expertise van de woningmarkt, maar ook lokale makelaars en een hypotheekverstrekker bij te betrekken.

5. Marktonderzoek

Gludemans heeft marktonderzoek verricht naar de gemiddelde koopsommen (aan - en verkoopprijzen) in de betrokken gebieden in de periode van 1996 tot en met kwartaal 1 van 2020. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie van het gebied (met het hebben van de juridische status van rivierbed of de verkenning Lob van Gennepe) er anno maart 2020 géén sprake is van een aantoonbare causale relatie tussen de Verkenning en de aan - en verkoopprijzen in het gebied. Onderstaande analyse onderbouwt deze conclusie.

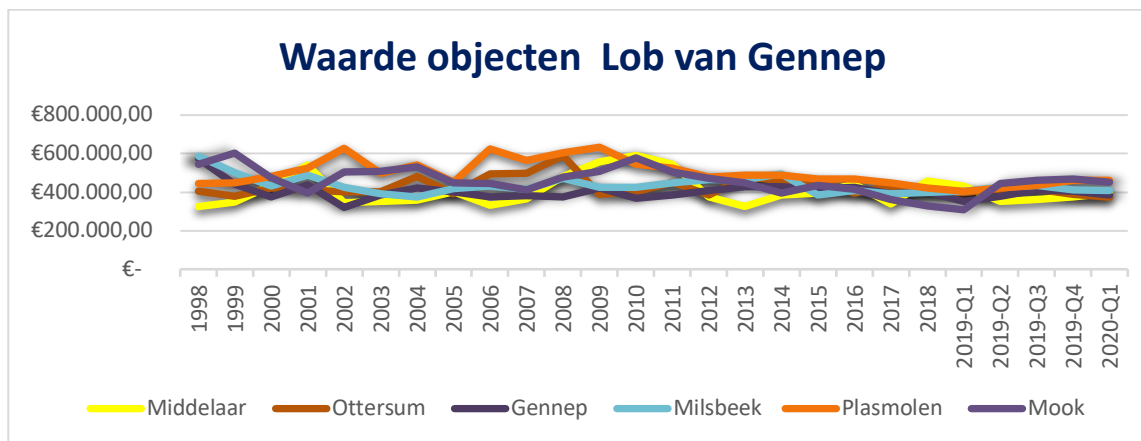


Betrokken gebied: Lob van Gennepe

Een grafische weergave van de resultaten is hieronder weergegeven. Aan de hand van de ontwikkelingen van de gemiddelde koopsommen (bron: NVM en Kadaster) is onderzocht of de Verkenning een zelfstandige invloed op het prijspeil van de woningen heeft in de gebieden in en rond de Lob van Gennepe. Het dorp Ven-Zelderheide is niet opgenomen in de grafische weergave. Er hebben in dit dorp onvoldoende transacties plaatsgevonden om een enigszins betrouwbare vergelijking te maken.

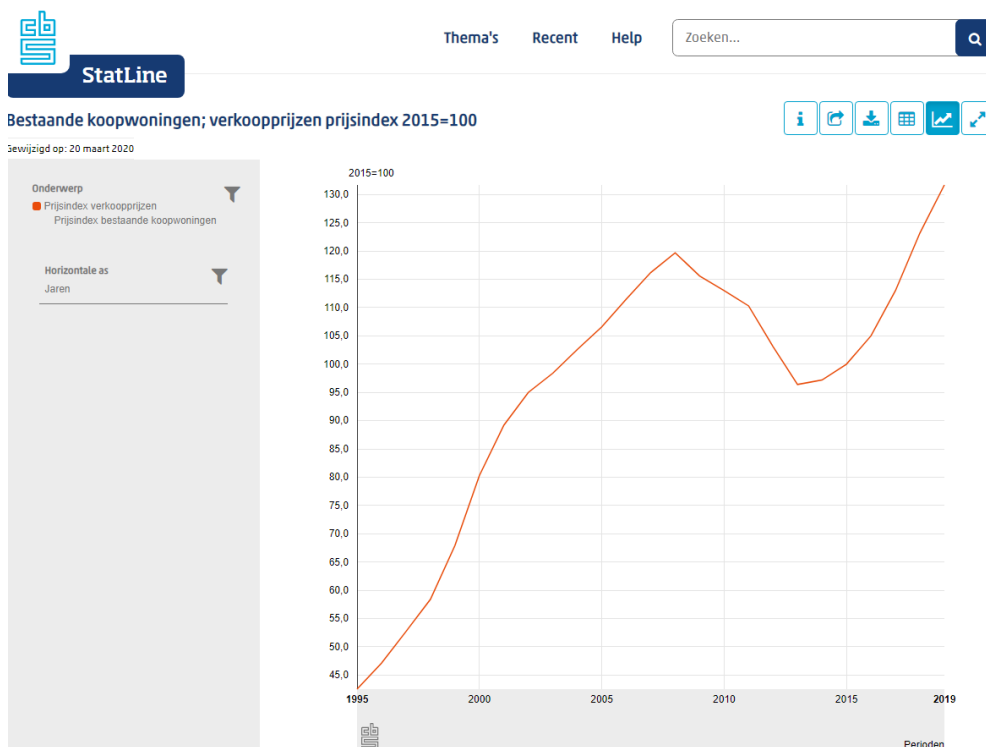
Om een te vergelijken beeld te verkrijgen, zijn alle woningen naar een gemiddelde woonoppervlakte van 175 m² “gebracht”. Het merendeel van de woningen die zijn betrokken in dit marktonderzoek zijn van het

type "vrijstaand". De vergelijking van vrijstaande woningen met een oppervlakte van 175 m² zijn in het gebied het meest voorhanden. Een vergelijking van vooral vrijstaande woningen geeft een representatief beeld. Vrijstaande woningen zijn vanwege hun vrije ligging in waarde-technische zin namelijk meer gevoelig voor veranderingen in de ruimtelijke omgeving. De vergelijking met één type woning zorgt er bovendien voor dat het "prijsbeeld" niet wordt vertroebeld door het feit dat een vrijstaande woning over het algemeen meer waarde vertegenwoordigt dan een rijtjeswoning. De verkoopprijzen zijn geïndexeerd naar prijspeil 2018, zodat inzichtelijk kan worden of sprake is van een daling of een stijging. Uit de onderstaande figuur blijkt dat vanaf 2018 sprake is van een stijging van verkoopprijzen in het gebied Lob van Gennepe. De tabel op de volgende bladzijde verduidelijkt dit.



Waardeontwikkeling 1998 - maart 2020 (bron: NVM en Kadaster)

Uit dit cijfermatige marktonderzoek blijkt niet dat de verkenning en/of ligging in het juridisch rivierbed zelfstandig van invloed is geweest op het prijspeil van woningen in de Lob van Gennepe. In het algemeen is in lijn met de landelijke normen vanaf 2008-2009 een dalende trend waar te nemen vermoedelijk als gevolg van de vastgoedcrisis hetgeen ook hieronder is waar te nemen (figuur verkoopprijzen, Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster). Vanaf 2014 was weer sprake van een stijgende trend.

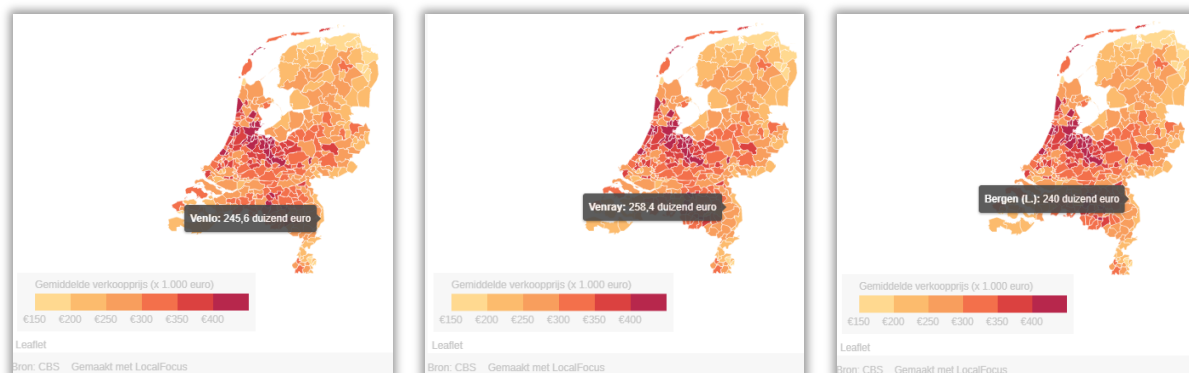


Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster

Plasmolen, Ottersum, Mook en Milsbeek laten een ontwikkeling zien die "in lijn" ligt, althans niet substantieel afwijkt van plaatsen buiten de Lob van Gennepe. Een negatieve afwijking waaraan een causale relatie met de Verkenning is te koppelen, kan niet uit het marktonderzoek worden afgeleid.

Het juridisch onderdeel zijn van het rivierbed (het zijn van een gebied met een waterbergende werking)

geldt in de huidige situatie voor de Lob van Gennepe , maar geldt ook voor de gehele Maasvallei – voor alle gebieden die beschermd worden door dijken. Om die reden is er ook gekeken naar ontwikkeling van koopsommen in de dijktrajecten stroomopwaarts in de Maasvallei, zoals de gemeenten: Bergen, Venlo en Venray (bron: www.gelderlander.nl). Tevens is gekeken naar Nijmegen, omdat hiermee een inzicht is te krijgen in de ontwikkeling van koopsommen in de nabijheid van het gebied Lob van Gennepe.



Gemiddelde verkoopprijzen Bron: CBS

Een overzicht van de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen van de genoemde gemeenten zijn hieronder opgenomen (Bron . De tabel geeft de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen weer in 2019 ten opzichte van 2018.

Gemeente	Stijging gemiddelde verkoopprijzen 2019
Mook en Middelaar (Plasmolen)	13,4 %
Gennepe (Ottersum, Milsbeek)	8 %
Nijmegen	7,9 %
Bergen	2,1 %
Venlo	11,1 %
Venray	3,1 %

In het navolgende hoofdstuk wordt onderzocht of het voorgaande cijfermatige marktonderzoek is te verenigen met de ervaringen en opvattingen van de plaatselijke makelaars en een hypotheekhouder.

6. Raadpleging markt

Gloudemans heeft een marktonderzoek verricht naar de aan – en verkoopprijzen in en rondom het gebied Lob van Gennepe. Voorts zijn enkele makelaars in het gebied geraadpleegd.

6.1. Makelaars

Een aantal makelaars in het plangebied is geraadpleegd met de vraag of er in het plangebied door het Lob van Gennepe significante waardedalingen zijn waar te nemen.

Makelaar H. Smedema van Smedema Makelaars & taxateurs is werkzaam nabij het gebied en heeft aangegeven tot op heden nog geen voldoende vergelijkingsmateriaal te hebben. Hij geeft op basis van zijn gevoel aan dat er ongetwijfeld sprake zal zijn van “dalingen van de waarde” en “schade”. Hoe dat in te schatten, is erg moeilijk, zo stelt hij. Hij vermoedt dat dit ook pas over een aantal maanden of jaren enigszins te merken is, als blijkt dat panden in de Lob van Gennepe lastiger verkoopbaar blijken te zijn. Hij heeft verwezen naar een collega makelaar (de heer Poels) die vaker betrokken zou zijn bij aan-en verkopen in het gebied.

Makelaar T. Poels van Makelaardij Twan Poels vindt het lastig aan te geven of er al waardedalingen zouden hebben plaatsgevonden. De woningen worden wel verkocht. De heer Poels verwacht nog een omslagpunt. De heer Poels verwijst naar een brief die hij over de Lob van Gennepe heeft ontvangen¹.

¹ Dit blijkt een brief te zijn van de gemeente Gennepe van 15 oktober 2019 met als onderwerp schade bij hoogwater in relatie tot de Wet tegemoetkoming schade bij rampen. In de brief wordt beschreven dat er geen recht is op een tegemoetkoming in de schade op grond van de Wet tegemoetkoming schade bij rampen als het gaat om schade aan bouwwerken die vanaf 19 april 1996 zijn gerealiseerd of gewijzigd vanwege de Beleidslijn ruimte voor de rivier. Notie van de redacteur: Met de brief van 18 juni 2020 van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat aan

Makelaar K. de Roos van Amak Lieberwirth makelaars geeft aan gemerkt te hebben dat er kopers zijn afgehaakt. Onzekerheid leidt tot marktverstoring, de markt is argwanend volgens de heer De Roos. Hij ervaart dat de publiciteit over het project Lob van Gennep de markt verstoort. Of het bovenstaande in de huidige situatie van invloed is (geweest) mag je deels veronderstellen, maar wordt op dit moment (augustus 2020) niet in de markt bewezen. De heer De Roos heeft het gevoel dat in het gebied iets minder boven de vraagprijzen wordt geboden, analoog aan andere vergelijkbare gebieden die verder van de steden liggen. Onderzocht zou kunnen worden of de doorlooptijden van verkoop zijn opgelopen (0 - 3 maanden naar 3- 6 maanden of hoger. Dat er sprake is van lagere verkoopprijzen met een procentuele daling van 5% of 10% daar kan De heer De Roos gevoelsmatig geen standpunt over in nemen. Een daling van meer dan 20% is volgens hem niet aan de orde. De heer De Roos verduidelijkt dat er tot op heden altijd wel een koper is. Er hoeft in principe ook maar één koper te zijn. Hij heeft het gevoel dat de lokale mensen wel blijven kopen maar sommige mensen van buiten de regio “afhaken” omdat het gevoel heerst dat het gebied straks onder water komt te staan. Uitgelegd is dat dit onderzoek wordt verricht naar alleen de gevolgen van de Verkenning in relatie tot de verkoopcijfers.

De heer De Roos heeft aangegeven van mening te zijn dat de overheid schade moet vergoeden wanneer bepaalde maatregelen worden genomen waardoor het gebied daadwerkelijk onder water komt: “schuif open dan betalen”. De parallel trekt hij onder andere met Groningen en het aardbevingen-gebied. Als een deel van de bevolking de nadelen ervaart dan moet de gevolgschade daarvan ruimhartig worden vergoed.

In een bijeenkomst van de NVM-makelaars regio Gennep en omgeving van jongstleden juni stond het project Lob van Gennep op de agenda. Tijdens die bijeenkomst werd aangegeven dat huizenprijzen ook in het gebied Gennep en Mook en Middelaar dit jaar stijgen. Enkele makelaars krijgen soms vragen over de Lob van Gennep, maar dit leidt niet tot een vermindering van verkoop van huizen. Een enkele kijker haakt vanwege de hoogwaterproblematiek af, maar er zijn nog steeds vrijwel altijd meerdere kijkers en een woning kan maar aan één koper worden verkocht. De lokale makelaars zien tot op heden in het gebied geen daling in huizenprijzen.

Op basis van de gesprekken met de makelaars bestaat er geen reden om aan te nemen dat de aan-en of verkoopprijzen zijn beïnvloed door de Verkenning, in tegendeel. Er zijn door de makelaars geen concrete objectieve aanknopingspunten aangereikt op basis waarvan gefundeerd kan worden aangenomen dat de Verkenning tot veranderende aan - en verkoopprijzen heeft geleid.

6.2. Hypotheekhouder

In december 2019 en mei 2020 heeft er een gesprek plaatsgevonden met een manager financieel advies van de Rabobank in Gennep de heer F. van Dalen. Vanuit de Rabobank wordt aangegeven dat de Rabobank Gennep met ongeveer 70% van de huishoudens in Gennep een klantrelatie heeft en daarmee goed op de hoogte is van de situatie omtrent de verstrekking van hypotheeklen aan inwoners van de Lob van Gennep. Het aantal beschikbare woningen in het werkgebied van de Rabobank is fors gedaald maar er is een grote vraag naar woningen. Door de manager financieel advies wordt aangegeven dat er nog steeds een onverminderd grote interesse is voor hypotheeklen in het gebied en dat er geen aanwijzingen zijn dat klanten zich bij hun aankoopbeslissing laten leiden door de Verkenning en/of de plannen voor het Lob van Gennep. De Rabobank stelt voor nu vast dat er juist een toename naar de vraag aan woningen is en daarmee ook verhoging van de waarde van woningen. De heer Van Dalen ziet juist de afgelopen jaren een tendens dat steeds meer mensen buiten de regio zich in het gebied van de Lob van Gennep willen vestigen.

Vanuit de Rabobank wordt geen aanleiding gezien om op het gebied van verzekeringen en hypotheeklen aanpassingen in het beleid te maken. Er is bijvoorbeeld geen sprake van het verhogen van de rente in het gebied de Lob van Gennep. Naast het gegeven dat differentiatie van hypotheektarieven wettelijk niet is toegestaan, ziet de Rabobank geen enkele aanleiding om hogere hypotheektarieven te gaan rekenen voor het gebied. Gemeld wordt daarbij dat dit ook niet gebeurt op andere locatie zoals in het aardbevingsgebied te Groningen.

Op basis van het gesprek met de Rabobank bestaat er geen reden om aan te nemen dat het lastig(er) is of wordt om een hypotheek te nemen in de Lob van Gennep noch, bestaat er aanleiding voor zorgen ten aanzien van de verzekerbareheid van objecten.

de Tweede Kamer (kenmerk IENW/BSK-2020/114214) is duidelijk geworden dat deze ongelijkheid tussen bouwwerken die voor en die vanaf 19 april 1996 zijn gebouwd, komt te vervallen zodra de dijk wordt versterkt conform de wettelijke waterveiligheidsnorm.

7. Beantwoording onderzoeksvragen

Op basis van het hiervoor algemene geschetste kader worden hieronder de twee door u gestelde vragen beantwoord.

Onderzoeksvraag 1: Is er sinds de start van de verkenning Lob van Gennep sprake van aantoonbare waardedaling van woningen of is sprake van een aantoonbare verminderde verkoopbaarheid van woningen in het gebied. Zo ja, wat is hiervan de meest waarschijnlijke oorzaak en hoe kunnen negatieve effecten worden voorkomen?

Antwoord 1:

Uit de analyse blijkt dat er door de Verkenning geen lagere aan-en verkoopprijzen zijn waar te nemen. Er is de afgelopen periode sprake van prijsstijging. Niet is gebleken dat woningen minder verkoopbaar zijn of langer te koop staan. Aangezien het schatten van de waarde althans bij meerdere waardebegrippen plaatsvindt aan de hand van verkoopprijzen van vergelijkbare woonobjecten zijn dalingen in de waarde door de Verkenning niet aannemelijk.

Opgemerkt kan worden dat “de markt” kan worden beïnvloed door negatieve berichtgeving. Deze berichtgeving is afkomstig van reacties van inwoners, krantenartikelen, Facebook en belangengroeperingen. Die negatieve berichtgeving kan afkomstig zijn van verontruste bewoners, die zorgen hebben dat de waarde van hun woning daalt. In de ruimtelijke ordening bestaat de term “NIMBY”-projecten (not in my back yard, niet in mijn achtertuin). Het is een begrip uit de ruimtelijke ordening om aan te duiden dat veel mensen wel gebruik willen maken van voorzieningen en van de voordelen willen profiteren, maar er geen hinder van willen ondervinden. Ongefundeerde mededelingen of uitingen van vrees kunnen ervoor zorgen dat de kopersmarkt daadwerkelijk voorzichtiger gaat handelen. Dit is echter nog niet gebleken.

Op basis van onderhavige analyse kan worden vastgesteld dat de vraag naar woningen nog onveranderd is en de kopersmarkt zich niet heeft laten beïnvloeden. Uit deze analyse is niet gebleken dat de markt daadwerkelijk negatief reageert op de Verkenning en/of de (negatieve) berichtgeving. Communicatie over het project, en met name het benoemen van de voordelen van het project voor het gebied en de bewoners zoals het verbeteren van de waterveiligheid en het wijzen op de mogelijkheden voor tegemoetkoming op schade na een besluit of feitelijk handelen, kan wellicht helpen in het wegnemen van de zorgen over mogelijke waardedalingen van het woningen. Deze analyse laat zien dat uitspraken over dalende aan-en verkoopprijzen in ieder geval geen bevestiging vinden in de markt.

Onderzoeksvraag 2: Kan er sprake zijn van eventuele beperkingen bij de verstrekking van hypotheekleningen in het plangebied tijdens deze Verkenning. Zo ja, wat is hiervan de oorzaak en hoe kunnen negatieve effecten worden voorkomen?

Antwoord 2:

De banken zijn de hypotheekhouders. Tegenover het uit te lenen geld willen de banken de woning als pand. Een taxatie maakt hier onderdeel van uit. Bij een taxatie dient rekening te worden gehouden met toekomstige factoren. De taxatie zou hierdoor lager kunnen uitvallen waardoor een lagere lening zou kunnen worden verstrekt. Vanuit het contact met de lokale makelaars, het gesprek met de Rabobank en de uitkomst van het marktonderzoek zien wij geen aanleiding om aan te nemen dat de woningen in de Lob van Gennep op een lagere waarde worden getaxeerd vanwege de Verkenning en de (negatieve) berichtgeving daaromtrent. Dat banken geen hypotheek willen afsluiten, is ons niet gebleken. Door de bank is bevestigd dat hiertoe geen maatregelen worden genomen.

Nuland, 2020

Gludemans,
namens deze,

S. Berns  A.C.M.M. van Heesbeen