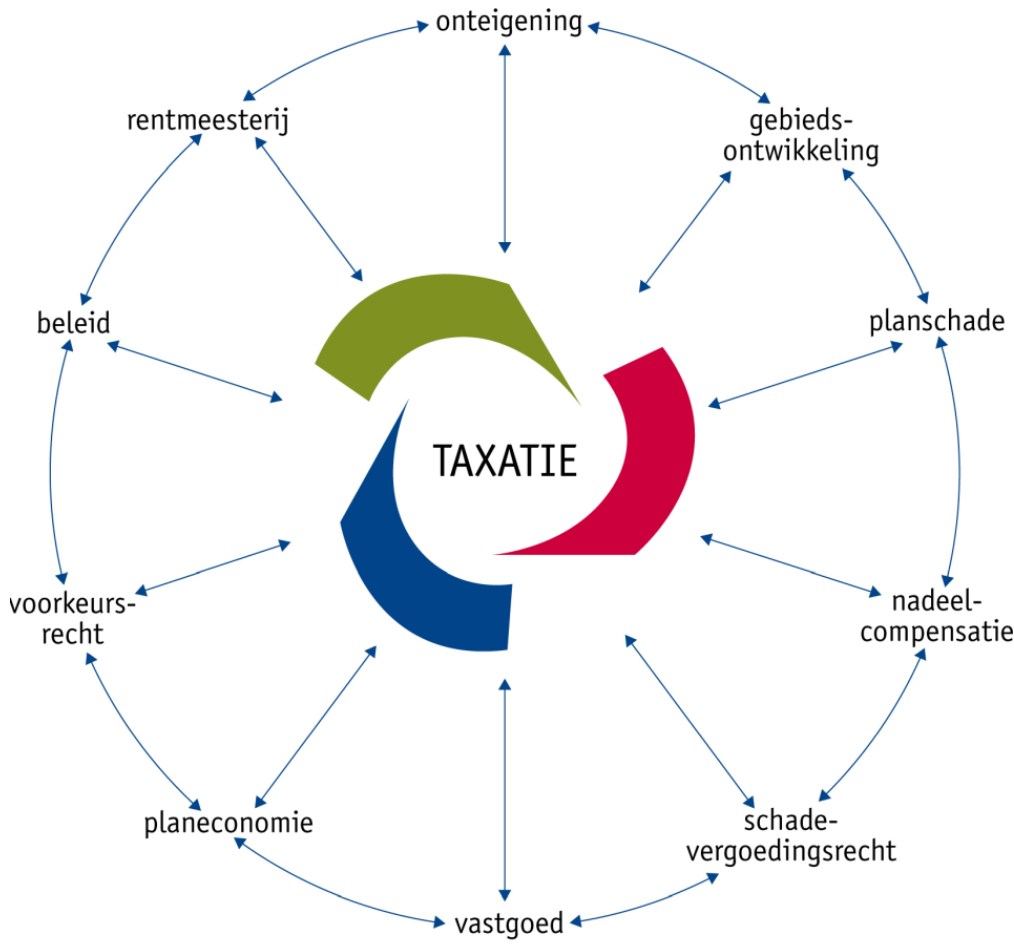


# Onderzoek: of en welke effecten verkenning Lob van Gennep heeft op waarde huizen



# Gloudemans



# Aanleiding

- Bescherming Lob van Gennep
- Verkenning
- Doel van het project:
  - Verbetering van de hoogwaterveiligheid in de Lob van Gennep
  - Verbetering van de waterbergende werking van de Lob van Gennep
  - Versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de Lob van Gennep

# Onderzoeksvragen

De vragen die in de analyse zijn beantwoord: is er sprake van...

1. *Waardedaling of verminderde verkoopbaarheid van woningen?  
En zo ja, is dat een gevolg van de verkenning Lob van Gennep?*

•

2. *Beperkingen bij verstrekking van hypotheek voor aanschaf van woningen?*

*Verzoek is niet alleen uit te gaan van eigen expertise woningmarkt, maar ook lokale makelaars en hypotheekverstrekker te betrekken*

# Waarde, koopsom en prijs

- **Inschatting waarde met vergelijkbare verkoopprijzen**
  - Comparatieve benadering
  - Prijsindexcijfers
  - Studie en analyse van marktbevingen en marktvoorkeuren

## Begrippen

- Prijs
- koopsom
- Marktwaarde
- Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ-waarde)

# Marktonderzoek

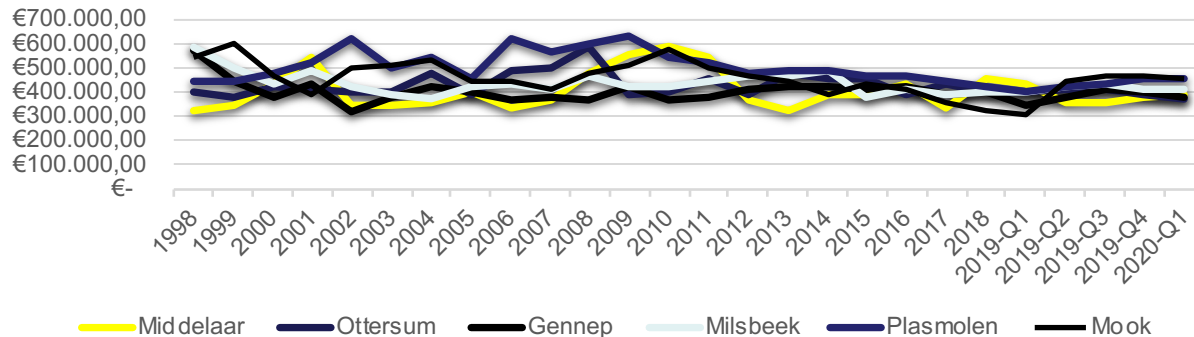
- Gemiddelde koopsommen (cijfers NVM en Kadaster)
- Periode van 1996 – kwartaal 1 van 2020



- Geen sprake van een aantoonbare causale relatie
- Geen sprake van waardedeling
- Geen belemmeringen bij hypotheekverstrekking

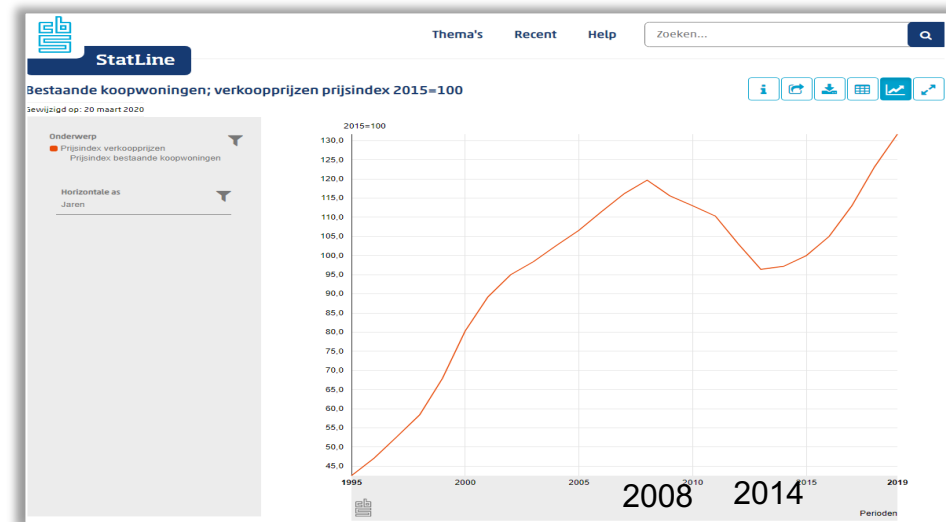
# Marktonderzoek

## Waarde objecten Lob van Gennepe



*Uit de hiernaast weergegeven waardeontwikkeling blijkt dat er vanaf 2018 sprake is van een stijging van de verkoopprijzen in het gebied Lob van Gennepe.*

*Uit cijfermatig marktonderzoek blijkt niet dat de Verkenning zelfstandig van invloed is geweest op het prijspeil van woningen in de Lob van Gennepe.*





# Marktonderzoek

Bron: CBS

*Een overzicht van de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen in 2019 ten opzichte van 2018 van de genoemde gemeenten.*

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



# Raadpleging markt

## **Makelaars**

Er zijn door de makelaars geen concrete aanknopingspunten aangereikt op basis waarvan gefundeerd kan worden aangenomen dat de Verkenning tot veranderende aan - en verkoopprijzen heeft geleid.

Mogelijk toekomstig effect niet uit te sluiten, maar cijfers tonen dit niet aan.

## **Hypotheekhouder Rabobank**

Vanuit de Rabobank wordt geen aanleiding gezien om op het gebied van verzekeringen en hypotheken 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.

# Conclusies

•1.

1. Uit het cijfermatige onderzoek en gesprekken met lokale makelaars blijkt dat de verkenning 'Lob van Gennep' géén effect heeft op de aan- en verkoopprijzen in het gebied.
2. De verkenning 'Lob van Gennep' geeft geen beperkingen bij de verstrekking van hypotheekleningen.