

MemoProject-, Programma- en
Procesmanagement

Aan Gemeenteraad Zwolle

Telefoon (038) 498 2092

Datum 24 januari 2019

Onderwerp Onderzoek woningwaardedaling als gevolg van Lelystad Airport

In het debat van 12 november 2018 heeft de gemeenteraad gesproken over de bouwstenen zienswijze Lelystad Airport. In het debat kwam de vraag aan de orde naar vermeende foute aannames in het VU-onderzoek naar mogelijke woningwaardedaling in noordoost-Zwolle. De portefeuillehouder heeft toegezegd hier nader naar te willen kijken. Met deze memo wordt invulling gegeven aan deze toezegging.

Onderzoeksopzet

Op verzoek van RTV Oost is door de afdeling Ruimtelijke Economie van de VU Amsterdam een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de voorgenomen uitbreiding van Lelystad Airport op de huizenprijzen in Overijssel.

Het onderzoek is samengevat als volgt opgebouwd. De onderzoekers gaan uit van de wetenschappelijke aanname dat geluidbelasting geen effect heeft op de huizenprijzen zolang die beneden de drempelwaarde van 50 dB blijft. De onderzoekers hebben in beeld gebracht wat het huidige achtergrondgeluid is in de provincie (dit wil zeggen bestaande geluiden van bijvoorbeeld aanwezig verkeer) en wat het effect daarbovenop is van vliegveld Lelystad, zowel in de berekening van de milieueffectrapportage, als in een doorrekening van de cijfers afkomstig van de belevingsvlucht. Elke extra decibel boven 50dB levert een percentage aan woningwaarde daling op. Hierbij gaat men op basis van eerdere studies uit van drie percentages waarmee de waarde van de woning kan dalen: laag effect 0,5% daling, gemiddeld effect 1,25% daling en hoog effect 2% daling.

Hoofdconclusies onderzoek

Uit het onderzoek komen twee hoofdconclusies naar voren:

1. Op basis van de MER-gegevens over geluidsbelasting is er geen noemenswaardig meetbaar effect van de uitbreiding van Lelystad Airport op de prijzen van woningen in Overijssel te verwachten.
2. Deze conclusie verandert nauwelijks als de resultaten van de in mei 2018 uitgevoerde belevingsvlucht representatief zouden zijn voor de vluchten van en naar Lelystad Airport en wanneer het maximale aantal vluchten vanuit die luchthaven zal worden gerealiseerd. In die situatie zal er in een beperkt deel van Overijssel een klein negatief effect op de huizenprijzen kunnen optreden.

In het onderzoek geven de onderzoekers aan dat er in Overijssel geen gebieden zijn met een achtergrondgeluid van meer dan 40dB (een waarde ver onder de gehanteerde norm van 50 dB) en dat op basis van de berekeningen in de mer nergens deze achtergrondwaarde wordt overtroffen door het vliegverkeer (hoofdconclusie 1).

Wanneer de onderzoekers kijken naar de doorrekening van de effecten van de belevingsvlucht is slechts op één plek in de provincie (Wieden-Weerribben) sprake van

Datum

25 september 2018

een verschil tussen achtergrondgeluid en vliegverkeer van 26,5dB. De hogere geluidsbelasting geldt voor de dunbevolkte gebieden. 0,25% van de huishoudens in Overijssel zullen een stijging van de totale geluidsbelasting van meer dan 5 decibel kunnen verwachten. De gemiddelde toename van de geluidsbelasting bovenop de huidige geluidsbelasting is 0,033 dB. (hoofdconclusie 2)

De effecten van de geluidstoename door vliegverkeer op de woningwaarde komt neer op een gemiddelde woningwaardedaling van 0,001% (€ 33,40) ingeval van een laag effect, 0,003% (€ 83,50) ingeval van een gemiddeld effect en 0,005% (€ 133,50) ingeval van een hoog effect. Wanneer geen rekening gehouden wordt met het huidige achtergrondniveau, maar uitgegaan wordt van de drempelwaarde van 50dB, is er geen effect op de woningwaarde door uitbreiding van Lelystad Airport.

Uitkomsten voor grondgebied Zwolle

Specifiek voor Zwolle geldt voor Stadshagen-noord (onbebouwde deel van Breezicht/Breecamp) dat er sprake is van een toename van 5 – 10dB ten opzichte van het achtergrondgeluid. Voor Stadsbroek (onbebouwd) geldt een toename van 10 – 15dB. Hierbij moet worden aangetekend dat het gaat om gebieden waar weinig woningen staan en het achtergrondniveau dus relatief laag is. Voor Stadshagen-noord geldt dat in de toekomst hier veel woningen zullen staan waardoor het achtergrondgeluid hoger wordt en daarmee het effect van de vliegroutes overeenkomt met andere delen van Stadshagen waar het effect nagenoeg nihil is (gemiddelde toename van 0,033 dB). Ook moet worden gemeld dat het maximale geluidniveau in 's Heerenbroek, dat vergelijkbaar is met Stadshagen/Stadsbroek, niet hoger is dan 52dB, en daarmee 2 dB boven de drempelwaarde uitkomt.

Veronderstelde foute aannames

In reactie op het onderzoek van de VU Amsterdam zijn er twijfels geuit over vermeende foute aannames in het onderzoek.

Wij kunnen niet nagaan of de door de VU aangehaalde onderzoeken om waardedaling te bepalen representatief zijn voor de situatie van Lelystad Airport. Wij hebben echter geen reden om hieraan te twijfelen.

Een ander punt betreft de kritiek dat het onderzoek uit zou gaan van 50dB achtergrondgeluid, terwijl in grote delen van Overijssel het achtergrondgeluid lager is. De onderzoekers hanteren een *grenswaarde* van 50 dB voor wat mensen gemiddeld aanvaardbaar vinden als geluid. Bij het bestaande achtergrondgeluid wordt de extra geluidbelasting door vliegverkeer opgeteld. Wanneer het totaal boven de grenswaarde van 50 dB uitkomt, zal er sprake zijn van een woningwaardedaling.

De grenswaarde van 50 dB is volgens de onderzoekers gebruikelijk in de literatuur. Er is geen reden om hieraan te twijfelen. Als gemeente hanteren wij dergelijke waarden ook bij bijvoorbeeld evenementen. Wel is het voorstelbaar dat de acceptatiegraad wat betreft geluid lager ligt in stiltegebieden dan in een stedelijke omgeving.