Planbureau voor de Leefomgeving

WONEN NA DE VERKIEZINGEN

Het woningtekort wordt in de regio opgelost

Notitie

Frans Schilder, Edwin Buitelaar, Femke Daalhuizen, Jolien Groot, Marc Hanou, Christian Lennartz, Marieke van der Staak

12 april 2021

PBL

Colofon

Wonen na de verkiezingen. Het woningtekort wordt in de regio opgelost.
© PBL Planbureau voor de Leefomgeving
Den Haag, 2021
PBL-publicatienummer: 4613

Contact
frans.schilder@pbl.nl

Auteurs
Frans Schilder, Edwin Buitelaar, Femke Daalhuizen, Jolien Groot, Marc Hanou, Christian Lennartz, Marieke van der Staak

Met dank aan
Laura Westendorp

Redactie figuren
Beeldredactie PBL

Eindredactie en productie
Uitgeverij PBL

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: [Schilder et al. (2021), Wonen na de verkiezingen: het woningtekort wordt in de regio opgelost, Den Haag: PBL].

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is vóór alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Het woningtekort 6

2.1 Achterblijvend aanbod en opgestuwde vraag 6
2.2 Onzekerheden rond het aantal van één miljoen 7
2.3 Plancapaciteit voor woningbouw 9
2.4 De extra capaciteit van de bouwsector is beperkt 10
2.5 Vragen rond de gewenste kwaliteit: woonvoorkeuren 12
2.6 Concluderend 16

3 Oplossingsrichtingen 17

3.1 Faciliteer decentrale planning en woningbouw 17
3.2 Stimuleer de bouwsector verstandig 18
3.3 Blijf de woningmarkt hervormen en verduurzamen 20

REFERENTIES 21

DE HOOFDPUNTEN

Belangrijke achtergronden bij de woningbouwopgave:

1. **Het woningtekort wordt veroorzaakt door demografische ontwikkelingen**

Er zijn veel analyses over het disfunctioneren van de woningmarkt. Daarbij ligt de nadruk regelmatig op vraagstimulering, zoals de hypotheekrenteaftrek of de lage sociale huren, als oorzaak van het tekort. Hoewel dat zonder meer waar is, zijn er ook demografische ontwikkelingen die de vraag in aanzienlijke mate stimuleren: er komen steeds meer mensen, en meer, vooral kleinere, huishoudens.

2. **We willen een miljoen woningen bouwen, maar de opgave varieert regionaal**

Het getal van één miljoen is geen cijfer dat in beton is gegoten: het kunnen er minder, maar ook meer zijn. Bovendien is dat miljoen niet gelijk verdeeld over het land. Er zijn grote regionale verschillen in de woningbehoefte. In de Randstad van Arnhem via Amsterdam en Den Haag tot en met Eindhoven is de behoefte groot, daarbuiten vaak wat minder.

3. **De bouwsector heeft beperkte capaciteit om op korte termijn te versnellen**

De bouwsector is redelijk hersteld van de financiële crisis, en lijkt vooralsnog weinig last te hebben van Corona. Er zijn te weinig vakmensen, waar ook vraag naar is in het kader van de energietransitie. Een versnelling van de woningbouw ver voorbij het huidige tempo is op basis van de beschikbare en beperkte capaciteit van de bouwsector op korte termijn niet mogelijk.

4. **Het gaat er ook om in welke woningen we willen wonen, en waar**

Nederland verandert, en daarmee de woningbehoefte. Het is de vraag in hoeverre dit de woningbouwproductie moet beïnvloeden: veel hangt af van de huidige woningvoorraad en de toekomstige bevolking. Ook hier bestaan grote regionale verschillen.

Oplossingsrichtingen:

1. **Faciliteer decentrale woningbouw**

De woningmarkt is een regionale markt. Andere functies met ruimteclaims, zoals natuur, economie, en energie, manifesteren zich ook regionaal. Centrale sturing kan waarde hebben, vooral wanneer die vanuit een systeemverantwoordelijkheid wordt ingevuld: als aanjager van het regionale gesprek tussen belanghebbenden, eventueel faciliterend met kennis en middelen, en mogelijk met een regionale toedeling van de bouwopgave.

2. **Stimuleer de bouwsector verstandig**

De bouwsector draait volop. Er zijn op korte termijn niet meer vakmensen beschikbaar, dus de mogelijkheid om de woningbouw sterk te versnellen lijkt beperkt. Stimuleren met geld moet voorzichtig worden gedaan, anders stijgen de prijzen, zonder dat er extra woningen komen. Educatie en innovatie stimuleren kan leiden tot productiestijging, maar pas op de langere termijn.

3. **Blijf de woningmarkt hervormen én verduurzamen**

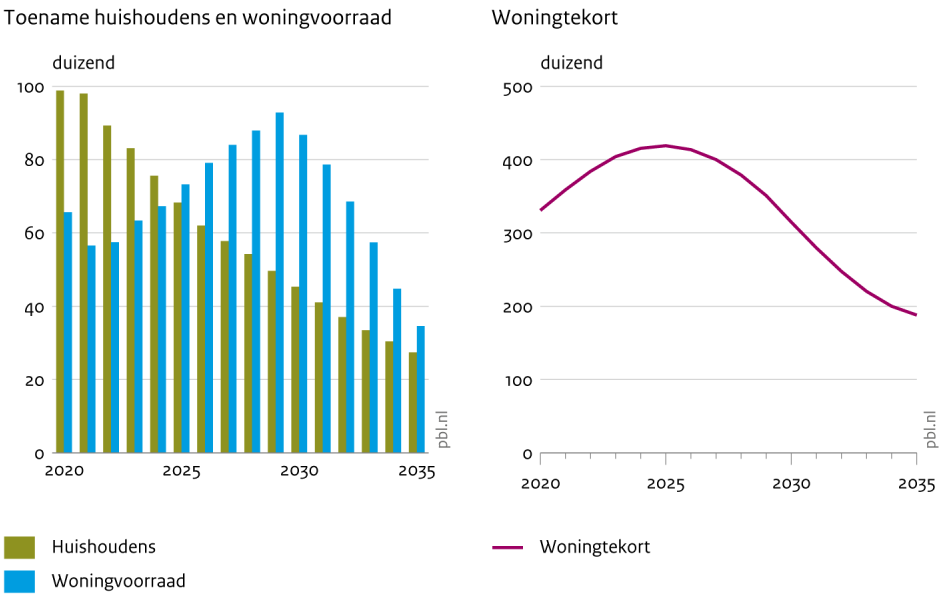
Het woningtekort aanpakken is van groot belang. Verdere hervorming van het woonbeleid is mogelijk, maar wel met oog voor de gevolgen voor mens en woningmarkt op de korte en lange termijn. Ook zaken als betaalbaarheid en toegankelijkheid vragen aandacht. En de verduurzaming van de woningvoorraad moet door. Al die afwegingen en prioriteringen zullen vooral regionaal worden gemaakt.

1 Inleiding

Op 1 maart 2021 publiceerden het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB) hun doorrekeningen van de verkiezingsprogramma's. Voor het thema Wonen is door het PBL gekozen voor een kwalitatieve analyse rond één van de meest urgente problemen op de woningmarkt: het achterblijvende woningaanbod. Onderzoeksbureau ABF Research (Groenemeijer et al. 2020) heeft becijferd dat het woningtekort de komende jaren nóg verder toe zal nemen van zo'n 331.000 woningen in 2020 tot 419.000 woningen in 2025. Veel mensen worden hierdoor geconfronteerd met hoge huizenprijzen, hoge huren en lange wachttijden.

Figuur 1.1

Verwachte toename huishoudens en woningvoorraad, en woningtekort



Bron: ABF Research; bewerking PBL

De analyse van het PBL (2021) levert een beeld op van een door partijen breed gedeelde probleemanalyse. Ook bij oplossingsrichtingen kijken partijen grotendeels naar dezelfde opties, hoewel de voorgestelde uitvoering kan verschillen. We concluderen dat een grote versnelling van de woningbouw op korte termijn niet te verwachten valt. Dat ligt overigens niet aan de voorstellen, of aan de partijen, maar aan de complexiteit en weerbarstigheid van de woning- en bouwmarkt. Voortbouwend op de eerdere analyse doen we in deze notitie enkele voorstellen voor oplossingsrichtingen voor het woningbouwprobleem die bij de formatie een rol zouden kunnen spelen.

2 Het woningtekort

Voordat we over oplossingen kunnen denken, moet het probleem helder zijn. Op de woningmarkt ervaren veel mensen problemen met onder meer de toegankelijkheid en de betaalbaarheid van het wonen (Schilder et al. 2020). Dat het tekort aan woningen een belangrijk onderliggend probleem is, wordt in Nederland breed erkend (Actieagenda Wonen 2021; PBL 2021). Zo eenduidig als het lijkt, is het woningtekort echter niet. In dit hoofdstuk plaatsen we een aantal kanttekeningen bij het woningtekort als noodzakelijke achtergrondinformatie bij de oplossingsrichtingen die we later formuleren.

2.1 Achterblijvend aanbod en opgestuwde vraag

Eén van de kwesties die opgeworpen wordt in het kader van het woningtekort, is dat er te veel vraagstimulering is (DNB 2021; Groot et al. 2020a). De woningvraag neemt toe door de fiscale subsidiëring van het eigenwoningbezit of de huurprijsregulering en daarmee samenhangende impliciete subsidies. En dat veroorzaakt mede het huidige woningtekort. Dit is echter niet het hele verhaal. De vraag naar woningen wordt namelijk niet alleen bepaald door de prijs ervan. Er spelen ook andere factoren, zoals de demografie.

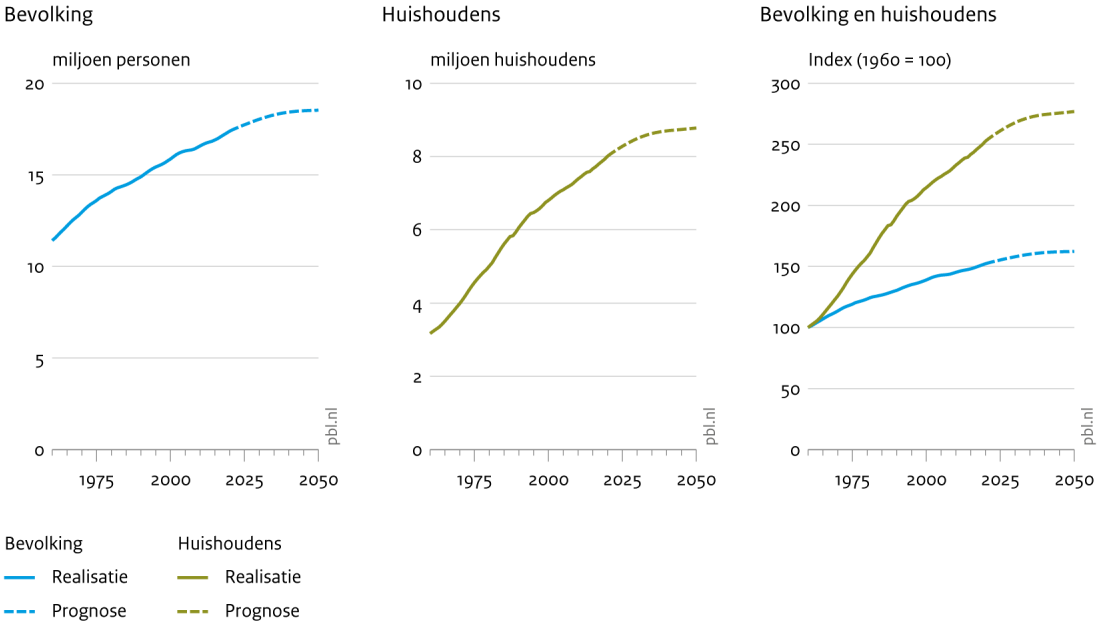
In Nederland woonden in 2019 zo'n 17,3 miljoen mensen. Samen vormen zij zo'n 7,9 miljoen huishoudens. Die aantallen inwoners en huishoudens zullen in de toekomst toenemen. Op basis van de regionale bevolkingsprognose van PBL en Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verwachten we in 2050 ruim 18,5 miljoen mensen, verdeeld over net geen 8,8 miljoen huishoudens (PBL/CBS 2019). Deze mensen zullen ook ergens moeten wonen. Zo lang huishoudens ieder een eigen woning willen bewonen, en niet massaal woonruimten gaan delen, betekent dat dat de vraag naar woningen sterk zal toenemen.

Een belangrijke observatie hierbij is dat de huishoudensontwikkeling de afgelopen decennia veel sneller is verlopen dan de bevolkingsontwikkeling (zie ook Figuur 3.2). Dat is een belangrijk onderscheid, omdat het primair huishoudens zijn die de vraag naar woningen uitoefenen. Ook in de komende jaren verloopt de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar verwachting iets sneller: de huishoudensverdunning zet nog een kleine tien jaar door.

Tot slot is het van belang op te merken dat zowel vraagstimulering als demografische ontwikkelingen niet alleen impact hebben op de kwantitatieve, maar ook op de kwalitatieve woningvraag. Daar komen we in paragraaf 2.4 op terug.

Figuur 2.1

Bevolking en aantal huishoudens



Bron: CBS (registratie), CBS/PBL (prognose)

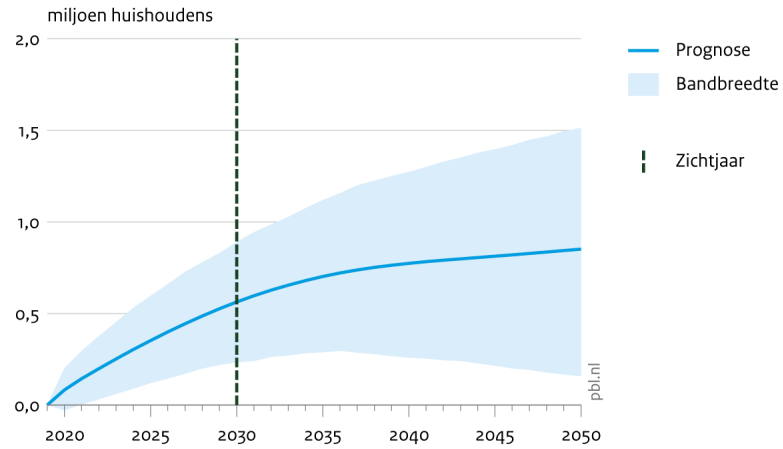
2.2 Onzekerheden rond het aantal van één miljoen

Het getal van één miljoen woningen tot 2030 lijkt een vaststaand gegeven te zijn geworden. Vanuit een communicatief oogpunt is dat handig: het getal straalt een zekere urgentie uit. Maar of we echt één miljoen extra woningen nodig hebben is de vraag. Prognoses zijn immers met onzekerheden omgeven. Veranderingen in met name de immigratie, maar ook andere processen als de latere leeftijd waarop mensen kinderen krijgen en de vergrijzing hebben invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

De bandbreedte is groot, evenals de implicaties voor het aantal te bouwen woningen die daarmee samenhangen, zoals te zien is in Figuur 2.2. In de gemiddelde prognose is het aantal huishoudens in 2030 toegenomen met ongeveer 480.000, in de ondergrens op basis van het 67%-prognose-interval met 263.000, en in de bovengrens op basis van het 67%-prognose-interval met ruim 688.000. Met andere woorden: er is een behoorlijke waarschijnlijkheid dat tot 2030 aanzienlijk minder dan één miljoen extra woningen nodig zijn; daarbij is het inlopen van het huidige tekort meegenomen. Zelfs wanneer reguliere vervangingsnieuwbouw meegerekend wordt bij de toename van het aantal huishoudens, lijkt het getal van één miljoen woningen in 2030 aan de hoge kant.

Figuur 2.2

Verwachte toename van aantal huishoudens vanaf 2019

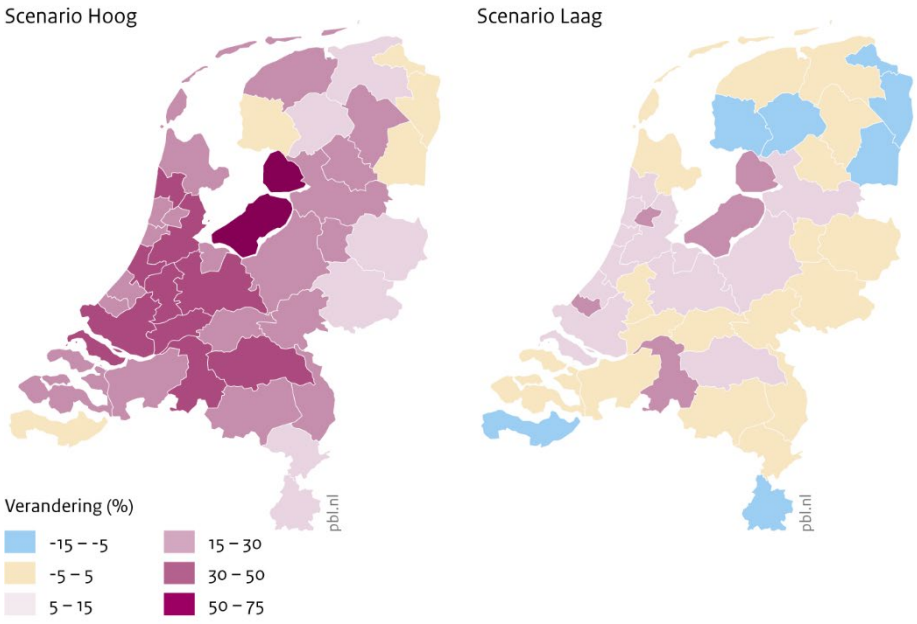


Bron: CBS (registratie), CBS/PBL (prognose); bewerking PBL

Ongeacht de onzekerheden rond demografische ontwikkelingen in de toekomst is een versnelling van de woningbouwproductie wenselijk. De huidige tekorten leiden tot concurrentie om schaarse woningen, met onder meer problemen met de betaalbaarheid en de toegankelijkheid van die woningen tot gevolg (Schilder et al. 2020). Een zekere mate van overmaat in de plannen zou in veel regio's nuttig kunnen zijn. Plannen die worden uitgesteld, leiden dan niet meteen tot een vertraging in de totale woningbouwproductie in een regio. Belangrijk is wel om de regionale verschillen in de gaten te houden: er zijn veel regio's waar op korte termijn nog wel woningen nodig zijn, maar op langere termijn minder (zie ook Figuur 2.3). Daar zouden wellicht tijdelijke woningen soelaas kunnen bieden (Groot et al. 2020b). Of een versnelling haalbaar is, hangt onder meer samen met de bouwcapaciteit; daar plaatsen we in de volgende paragraaf enkele kanttekeningen bij.

Figuur 2.3

Verandering aantal huishoudens per COROP-gebied, 2018 – 2050



Bron: WLO, geactualiseerde modelinvoer 2020

Bron: Hamers et al. (2021)

2.3 Plancapaciteit voor woningbouw

Een noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen bouwen van woningen is het beschikken over planologische goedkeuring. Daarvan is in principe sprake wanneer er een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan ligt dat de bestemming woningbouw mogelijk maakt. Voor een bouwplan dat hieraan (en andere voorwaarden) voldoet, moet immers een omgevingsvergunning worden verstrekt. Dat noemen we ook wel 'harde plancapaciteit'. Over het algemeen worden dit soort plannen pas gemaakt wanneer er een concreet initiatief is en een concreet stedenbouwbouwkundig plan waarin duidelijkheid bestaat over de aantallen woningen, hun ligging, hun hoogte, enzovoort. Regels rondom bijvoorbeeld geluidshinder en kostenverhaal schrijven dergelijke precisie voor (Buitelaar et al. 2012). Kortom, het 'hard' maken van bestemmingsplannen gebeurt pas op het allerlaatste moment, vlak voor het bouwproces.

Voordat de bestemmingsplannen zijn vastgesteld, wordt de plancapaciteit 'zacht' genoemd. Het gaat hier om ontwerpbestemmingsplannen, stedenbouwkundige ontwerpen, structuurvisies, masterplannen, enzovoort. Voordat een zacht plan hard wordt, is er sprake van een complex proces waarin financiën, ontwerp, programma, draagvlak en organisatie, en omgevingsrechtelijke bepalingen met elkaar in lijn moeten worden gebracht. De restrictiviteit van het omgevingsrecht – niet zozeer de complexiteit, zoals vaak gesteld – maakt het niet altijd gemakkelijk om deze puzzel te leggen (Sorel et al. 2011). Hiervoor is veel personele capaciteit aan zowel publieke als private kant nodig.

In Nederland bestaat nog geen landsdekkend geüniformeerd overzicht van woningbouwplannen; iedere provincie houdt deze op eigen wijze bij. Aan uniformering wordt wel gewerkt onder leiding van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Voor deze gelegenheid hebben we voor de Randstadprovincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland – daar waar de woningbehoefte het grootst is – een zo uniform mogelijk overzicht proberen te maken van de plancapaciteit. De conclusie hiervan is dat de decentrale overheden over het

algemeen (meer dan) voldoende locaties hebben aangewezen om de woningbehoefte op te kunnen vangen, maar dat er vooral nog een grote opgave ligt bij het 'hard' maken van tot nu toe zachte plannen. Zoals gezegd, vergt dit veel (ambtelijke) capaciteit.

Tabel 2.1 Plancapaciteit en woningbehoefte (in woningaantallen) in drie provincies, 2020-2029

	Provincie Noord-Holland	Provincie Utrecht	Provincie Zuid-Holland
Harde plannen[1]	85.881	32.334	85.100
Zachte plannen	151.863	77.619	156.063
Totale plancapaciteit	237.744	109.953	241.163
Woningbehoefte (incl. tekort)[2]	192.000	112.200	235.000
Totale plancapaciteit als % van de woningbehoefte (incl. bestaand tekort)	124%	98%	103%
Totale plancapaciteit als % van de woningbehoefte (excl. bestaand tekort)	150%	140%	118%

Bron: Provincie Noord-Holland, Provincie Utrecht, Provincie Zuid-Holland (gegevens verzameld in week 12 2021)

Tot slot is het van belang te benadrukken dat ook harde plannen niet noodzakelijkerwijs of binnen een redelijke termijn ten uitvoer worden gebracht. In Engeland worden dit *stalled sites* genoemd. Hier kunnen verschillende factoren voor verantwoordelijk zijn (Buitelaar & Van Schie 2018). Een daarvan is de capaciteit van de bouwsector.

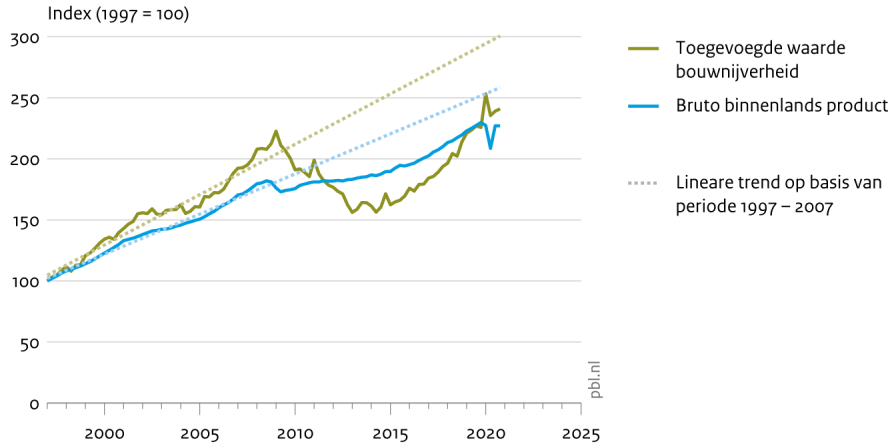
2.4 De extra capaciteit van de bouwsector is beperkt

In de doorrekening van de verkiezingsprogramma's merken we op dat het woningtekort niet in een paar jaar opgelost is. Daarbij verwijzen we naar de beperkte capaciteit in de bouwsector. In lijn met de analyse van Buitelaar (2019) kijken we daarbij naar twee ontwikkelingen: de ontwikkeling van de economische output van de bouwcrisis, en de ontwikkeling van het aantal vacatures in de bouwnijverheid.

[1] Harde plannen zijn alle bestemmingsplannen die de status 'vastgesteld' of 'onherroepelijk' hebben (al dan niet met uitwerkingsplicht). Zachte plannen zijn alle plannen met een andere status; die andere status duidt er in alle gevallen op dat er nog de nodige veranderingen mogelijk zijn. Wanneer de status onbekend is, zijn de plannen ook onder 'zacht' geschaard. Het gaat bij de zachte plannen om zowel openbare als vertrouwelijke plannen.
[2] Zoals door de provincies aangeleverd. Deze cijfers zijn gebaseerd op prognoses die voor de Corona-pandemie zijn gemaakt. Zowel de vervangingsbehoefte als de -plannen (sloop/nieuwbouw) zijn niet meegenomen.

Figuur 2.4

Bruto binnenlands product en toegevoegde waarde bouwnijverheid

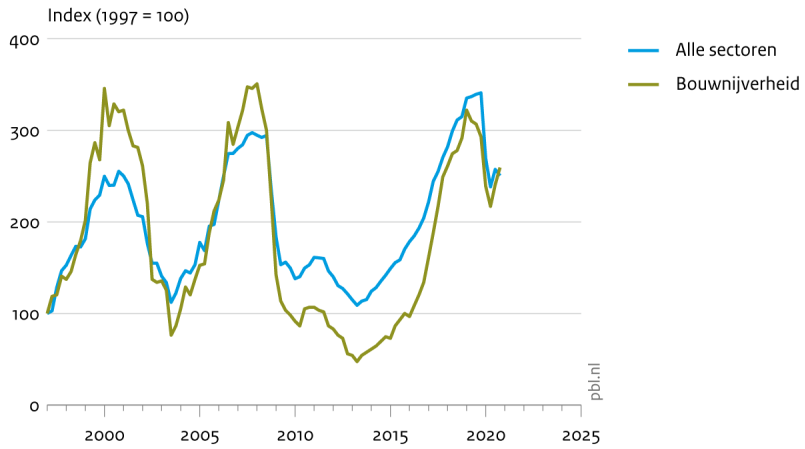


Bron: CBS; bewerking PBL

De relatief sterke terugval van de bouwnijverheid in de financiële crisis is opvallend. De terugval is veel sterker dan die van de economie als geheel, en is bovendien langdurig van aard. De bouwsector is typisch laatcyclisch: de economische terugval begint net iets later doordat contracten al eerder zijn afgesloten, en houdt langer aan doordat in de crisis projecten vaak onder minder gunstige omstandigheden worden aangenomen. Het herstel van de productie in de bouwsector zet de laatste jaren echter sterk in: het verschil tussen de daadwerkelijke toegevoegde waarde en de lineaire trend neemt voor de bouwnijverheid sneller af dan voor de economie als geheel.

Doordat de economische activiteit in de bouwnijverheid terugviel, viel er tijdens de financiële crisis in deze sector een groot aantal ontslagen. Daarmee samenhangend liep in die periode ook het aantal openstaande vacatures zeer sterk terug, zoals te zien is in Figuur 2.5. In 2020 is het aantal openstaande vacatures ten opzichte van de periode van de financiële crisis vervijfvoudigd. Er is, ondanks de impact van Corona, een groot tekort aan goed opgeleide vakmensen in Nederland; ook het EIB (2020) signaleert dit.

Figuur 2.5
Aantal openstaande vacatures



Bron: CBS; bewerking PBL

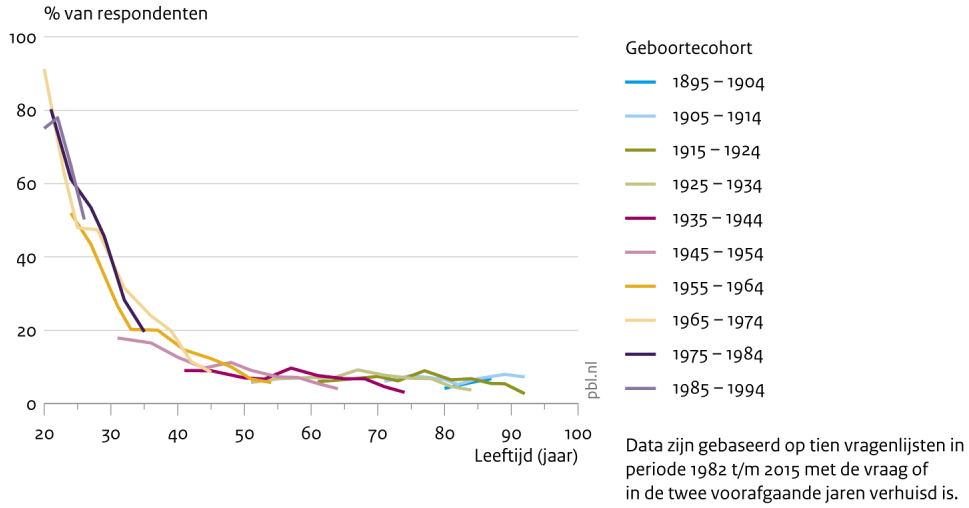
2.5 Vragen rond de gewenste kwaliteit: woonvoorkeuren

Er is een kwantitatief woningtekort: er zijn meer woningen nodig dan er nu staan. Dat is echter slechts een deel van het verhaal. Er is niet alleen behoefte aan méér woningen, maar ook aan ándere woningen. Het is moeilijk iets zinnigs te zeggen over hoe mogelijke, toekomstige veranderingen in de woonvoorkeuren de huidige woningbouw zouden moeten beïnvloeden. Vrij zekere demografische ontwikkelingen, zoals de toename van het aantal alleenstaanden, betekenen niet één-op-één een veranderende woonvoorkeur voor kleinere woningen. Daar komt bij dat de toekomst ook allerlei nieuwe uitdagingen én oplossingen biedt die de woonvoorkeuren zullen beïnvloeden, en dat mensen altijd afwegingen zullen moeten maken tussen hun woonwensen en hun budget. Het is daarom van belang om de onzekerheden op het netvlies te houden, wanneer we spreken over de woningbehoefte van de toekomst. In deze paragraaf gaan we daarom kort in op de twee meest prominente voorbeelden van discussies over veranderende woonvoorkeuren: de vergrijzing en de vraag naar voor ouderen geschikte woonvormen, en Corona en de vraag naar meer leefruimte in en rond de woning.

Vergrijzing en woonvoorkeuren
Nederland vergrijst, net als andere Westerse landen, in snel tempo. Dit heeft vergaande impact op de eisen aan de leefomgeving. Voorzieningen als de supermarkt en de arts moeten goed bereikbaar zijn, ook bij een sterk afnemende mobiliteit (Daalhuizen et al. 2019). Bovendien moeten ouderen binnen die ruimtelijke context in staat gesteld worden om hun sociale netwerk te onderhouden. In deze context wordt vaak opgeroepen om meer woningen te bouwen voor ouderen en, meer specifiek, om het aanbod van (geclusterde) woon(zorg)vormen voor ouderen te vergroten (RIVM 2020; Van der Staak et al. 2020). De markt voor zorgvastgoed neemt de laatste jaren sterk in omvang toe. In de laatste vijf jaar is het geïnvesteerd vermogen meer dan verdubbeld (Capital Value 2020).

Figuur 2.6

Aandeel verhuisde huishoudens naar geboortecohort en leeftijd



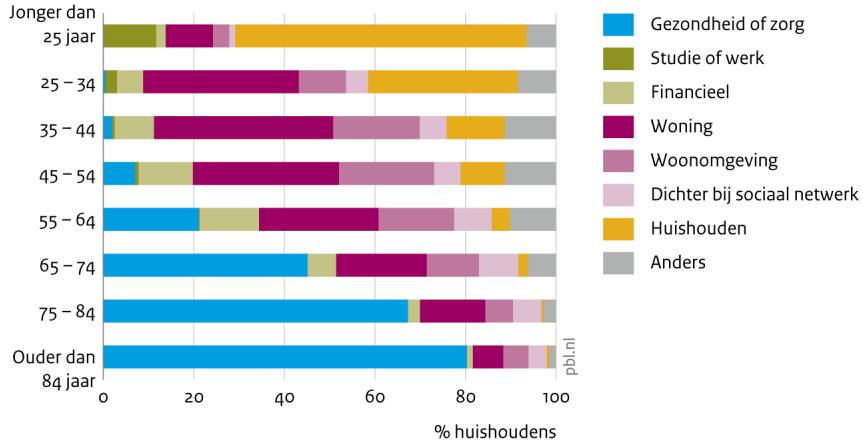
Data zijn gebaseerd op tien vragenlijsten in periode 1982 t/m 2015 met de vraag of in de twee voorafgaande jaren verhuisd is.

Bron: WBO1982 tot en met WoON 2015; bewerking PBL

Ouderen verhuizen weinig, maar kennen de beschikbare nieuwe woonconcepten ook niet altijd (De Groot et al. 2019). Tegelijkertijd zijn heel veel huizen van ouderen voor relatief weinig geld geschikt te maken voor bewoning door ouderen (De Groot et al. 2019); zij hoeven dus niet te verhuizen als zij gelukkig zijn op de plek waar ze wonen. Als ouderen verhuizen, is het vrijwel altijd om gezondheidsredenen. Er zal meer nodig zijn dan alleen aanbod om ouderen te laten verhuizen naar nieuwe woningen. Hoe daar bij het plannen van nieuwbouw rekening mee te houden, is dan ook een belangrijke openstaande vraag.

Figuur 2.7

Belangrijkste verhuisreden naar leeftijd, 2015



Bron: WoON 2015; bewerking PBL

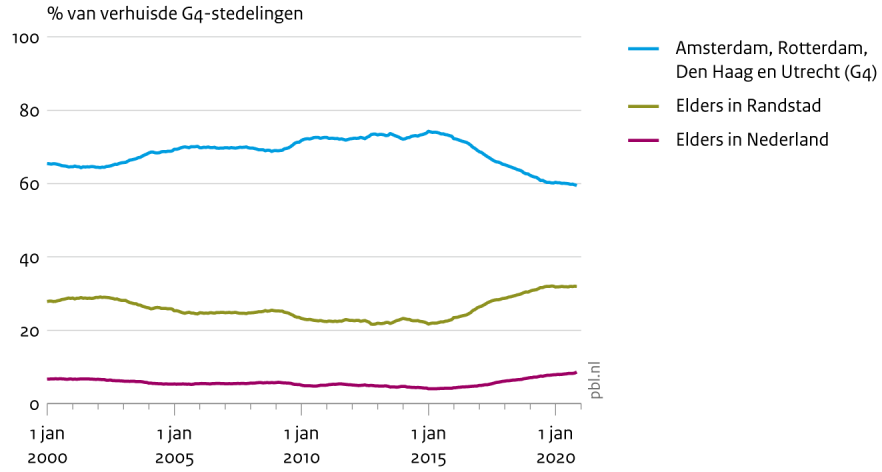
Corona en woonvoorkeuren

Een tweede belangrijke discussie op het terrein van de woonvoorkeuren van mensen wordt, niet verrassend, gedomineerd door het Coronavirus. Sinds de uitbraak van de pandemie en de daaropvolgende lockdown werken veel Nederlanders vanuit huis. Het huis is niet langer alleen een plek om te wonen, maar ook een plek voor kinderopvang, een plek om te studeren, en een kantoor geworden. Al snel ging het geluid op dat de uitbraak van het Coronavirus de woonvoorkeuren van mensen drastisch zou veranderen. Mensen zouden meer woonruimte wensen, om invulling te kunnen (blijven) geven aan het veranderende gebruik van de woning.

Ook zouden mensen de stad gaan verlaten, op zoek naar grotere woningen, meer buitenruimte en mogelijk ook minder mensen in de directe omgeving. Vooralsnog blijft het vooral bij speculatie, hoewel her en der de eerste cijfers en analyses verschijnen. De rode draad door die cijfers lijkt vooralsnog dat trends die zich ook al voor Corona voordeden, (beperkt) door lijken te zetten.

De trek de stad uit is daar een belangrijk voorbeeld van. Verhuisdynamiek van mensen die de stad in en uit verhuizen is van alle tijden (Husby et al. 2019). Vanuit de media ontstaat soms onbedoeld het beeld dat de trend van verstedelijking voorbij is, dat mensen nu veel liever naar rustiger oorden verhuizen. Van Amsterdam naar de Achterhoek, bijvoorbeeld. Het is zeker niet uit te sluiten dat Corona, en het vliegwieleffect dat de pandemie heeft gehad op het thuiswerken, dergelijke dromen voor mensen dichterbij heeft gebracht. Maar tegelijkertijd wijzen de eerste analyses vooral op een verhuizing vanuit de grote stad naar de nabijgelegen iets kleinere stad (Vrieselaar et al. 2020; De Vries 2021). Hier spelen waarschijnlijk heel andere motieven dan Corona een rol, zoals de zeer hoge prijzen van woningen in de grote steden.

Figuur 2.8
Locatie van nieuwe koopwoning van G4-stedelingen bij verhuizing

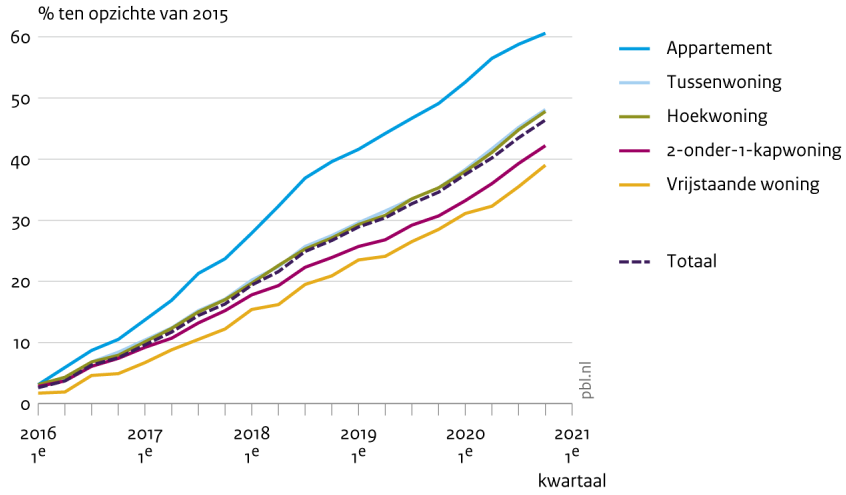


Bron: RaboResearch; bewerking PBL

Een andere vermeende trend, die van een toenemende voorkeur voor grotere woningen, is nog nauwelijks onderzocht. In zijn kwartaalcijfers toont het Kadaster de prijsontwikkeling van verschillende typen woningen; daaruit blijkt inderdaad dat tussenwoningen vanaf het tweede kwartaal in 2020 sneller in prijs stijgen. Ten opzichte van 2015 neemt de prijs van appartementen echter het snelst toe.

Figuur 2.9

Verandering van prijzen van bestaande koopwoningen sinds 2015

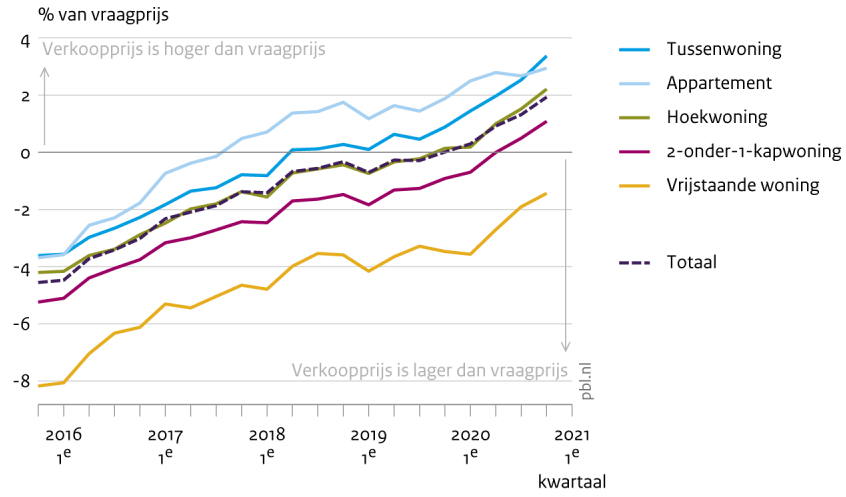


Bron: Kadaster; bewerking PBL

De NVM tot slot presenteert cijfers over het verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs. Dat verschil is steeds vaker negatief, wat betekent dat de verkoopprijs hoger is dan de vraagprijs. Overbieden op woningen is in de huidige markt de norm aan het worden. De mate waarin wordt overboden neemt echter voor alle woningtypen in min of meer gelijke mate toe. Hier blijkt dus ook niet direct uit dat de woonvoorkeur verandert.

Figuur 2.10

Verschil tussen verkoopprijs en vraagprijs bij aankoop woningen



Bron: NVM; bewerking PBL

De combinatie van een toenemende groep thuiswonende ouderen en de gewenste functieverbreding van de woning tot onderwijs-, zorg- en werkplek maakt wel dat er een aanpassingsopgave bovenop de nieuwbouwopgave komt. Een deel van de woningvoorraad zal nog aan de toekomstige kwaliteits- en gebruikswensen aangepast moeten worden. Deze aanpassingsvraag concurreert met de vraag naar nieuwbouwwoningen om de capaciteit in de bouwsector.

2.6 Concluderend

De problemen op de woningmarkt zijn urgent. Alle politieke partijen hebben dat zeer nadrukkelijk op het netvlies gehad bij het uitwerken van hun verkiezingsprogramma's. Allemaal doen zij voorstellen die gericht zijn op het beperken van de problemen. En allemaal stellen zij het toevoegen van woningen aan de voorraad als één van de prioriteiten voor de komende jaren. Op de ambities van partijen valt weinig af te dingen; de plannen sluiten goed aan bij de problemen. Bij de haalbaarheid van de plannen, of wensen, zijn echter kanttekeningen te plaatsen.

Belangrijk is te constateren dat het huidige woningtekort zeker níet alleen het gevolg is van vraagstimulering. Demografische ontwikkelingen dragen in belangrijke mate bij aan de vraag naar woningen, en zelfs zo sterk dat, in combinatie met de crisismaatregelen van het (demissionair) kabinet, voorspelde prijsdalingen op de woningmarkt volstrekt uit zijn gebleven.

Van belang is daarnaast om te onderstrepen dat het aantal van één miljoen een richtsnoer is: goed om de urgentie mee te onderstrepen, maar geen in beton gegoten grootheid. Bovendien dient dat miljoen woningen verspreid te worden over het land: er is een enorme vraag naar woningen in Amsterdam, maar ook in de rest van het land is er een meer of minder grote woningvraag en daarmee een woningtekort. Het valt te betwijfelen of woningbouw in gebieden waar de druk op de woningmarkt minder hoog is, of waar grootschaliger woningbouw makkelijker ruimtelijk ingepast zou kunnen worden, een alternatief is voor mensen die een woning in de regio Amsterdam of de Randstad zoeken. De vraag naar woningen is kortom niet een louter kwantitatieve opgave.

Het realiseren van de woningbouwopgave is met bovenstaande overwegingen al complex. In de uitvoering dient zich echter nog een belangrijke complicerende factor aan: de capaciteit van de bouw. Tijdens de financiële crisis heeft de bouw een flinke klap gehad en is veel capaciteit verloren gegaan. Die capaciteit is zich aan het herstellen, en gelukkig heeft de Coronacrisis slechts in beperkte mate impact op de bouwsector gehad. Dat neemt echter niet weg dat ook de afgelopen periode op volle kracht is gewerkt. Het verhogen van de productie in de bouw zal daarom geen sinecure zijn.

3 Oplossingsrichtingen

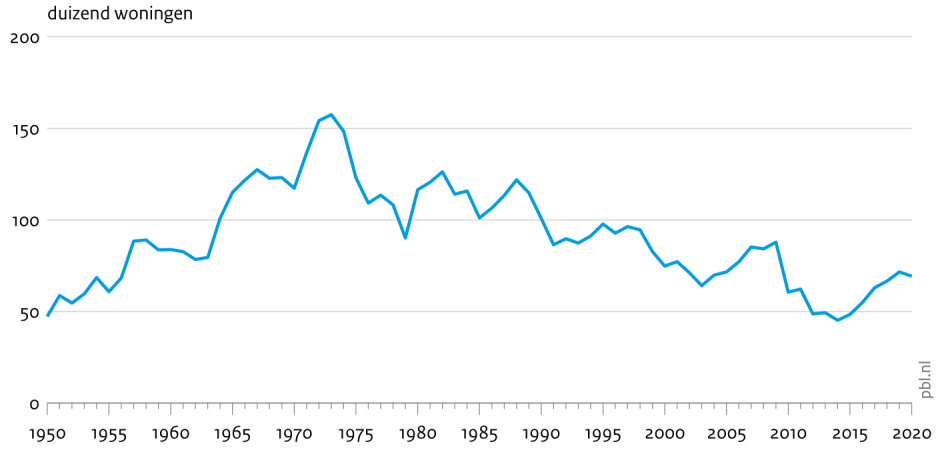
Tijdens de kabinetsformatie zal de woningmarkt zeer waarschijnlijk een van de gespreksonderwerpen zijn. Hieronder werken we voor het woningtekort drie kansrijke oplossingsrichtingen uit die daarbij aan de orde zouden kunnen komen: (1) faciliteer decentrale planning en woningbouw, (2) stimuleer de bouwsector verstandig, en (3) blijf de woningmarkt hervormen en verduurzamen.

3.1 Faciliteer decentrale planning en woningbouw

Dé woningmarkt bestaat niet: het gaat feitelijk om een groot aantal regionale markten. In heel veel van die lokale woningmarkten is er een tekort aan woningen. Maar niet overal is het tekort even groot, niet overal is er behoefte aan dezelfde woningen, en niet overal is er even veel ruimte om die woningen te realiseren. Afwegingen om tot een optimale afstemming van wensen en mogelijkheden te komen, worden daarom efficiënter regionaal gemaakt, met kennis van regionale belangen en regionale samenhang tussen dossiers als natuur, energie, economie en bereikbaarheid.

Dat betekent overigens niet dat het Rijk geen grotere rol kan hebben bij het terugdringen van het woningtekort. Vaak wordt daarbij in eerste instantie gedacht aan een Minister voor Wonen, Ruimte, of VROM. Nut en noodzaak van een dergelijk ministerie zijn eerder aan de orde gesteld: voor het terugdringen van het woningtekort is geen apart ministerie nodig (PBL 2021). Bovendien moet worden opgemerkt dat sinds 1990 de nieuwbouwproductie nooit meer boven de 100.000 woningen per jaar heeft gelegen (zie Figuur 3.1). Ook tijdens de Vinex-periode, waarin centraal op het bijbouwen van woningen werd gestuurd, lag de woningbouwproductie niet veel hoger dan de afgelopen jaren.

Figuur 3.1
Aantal nieuwbouwwoningen



Bron: CBS; bewerking PBL

Hoewel in het maatschappelijk debat vaak geappelleerd wordt aan een resultaatverantwoordelijke minister voor wonen, kan de Rijksoverheid ook binnen de bestaande kaders al veel doen. Zowel een aparte minister voor wonen of ruimte als een minister met wonen in de portefeuille kan als systeemverantwoordelijke helpen het woningtekort aan te pakken. In de

eerste plaats kan het Rijk daarbij kijken naar de mate waarin gemeenten momenteel in staat zijn hun taken bij de planvorming rond woningbouw goed in te vullen. Daarbij gaat het er voornamelijk om zachte plancapaciteit om te zetten in harde. Eerder is er immers vastgesteld dat er de komende jaren ruim voldoende plancapaciteit is, maar dat zowel de markt als de overheid veel capaciteit nodig hebben om van die plannen, via locaties, ook naar daadwerkelijke woningbouw te komen. Het lijkt met name (groei)gemeenten te ontbreken aan voldoende capaciteit om de bouwopgave ambtelijk te ondersteunen. Het Rijk kan daar middelen voor beschikbaar stellen.

De bouwopgave vergt echter niet alleen veel capaciteit en aandacht van gemeenten, maar ook van actoren uit de markt. Het is voor de rijksoverheid, in de tweede plaats, mogelijk om als partner aan te sluiten bij regionale woondeals en/of prestatieafspraken. Het Rijk faciliteert regionale partijen dan met kennis en eventueel met middelen, zoals dat ook nu gebeurt via de Woningbouwimpuls. De praktijk – ook van voor de woondeals – wijst uit dat, aan de hand van gedragen en (h)erkende cijfers over onder meer woningbehoeften en financiële kaders, woningbouwproductie in overeenstemming met lokaal gestelde doelen zeker tot stand kan komen.[3] Het is daarbij van belang om niet vanuit een centrale regie te sterk sturende afspraken hierover af te dwingen. De huidige woondeals worden nog wel eens te vrijblijvend genoemd, waarbij er gevraagd wordt om afdwingbare doelen (Tweede Kamer 2020). Maar zodra partijen, hetzij gemeenten, hetzij private partijen, resultaatverplichtingen aangaan, zullen zij fors investeren in uitgebreide contracten. Juist dichtgetimmerde contracten kosten veel tijd en, vanwege de wens om risico's uit te sluiten, mogelijk ook veel geld.

Zoals gesteld, telt de som der lokale doelen mogelijk niet op tot het gewenste landelijke totaal. Daar kan een minister, of deze nu van Wonen of van Binnenlandse Zaken is, als aanjager van de regio een bijdrage aan leveren. Controle op de voortgang en doelmatigheid van zulke processen, en kijken of de som der delen optelt tot het gewenste landelijke totaal, is al mogelijk. Ook voor de Tweede Kamer. Veel, zo niet alles, kan binnen de huidige kaders, met het huidige instrumentarium (PBL 2021). Het is de vraag of Nederland gebaat is bij grote heroverwegingen van het stelsel van ruimtelijke ordening. Dergelijke heroverwegingen kosten veel tijd die er, gegeven de urgentie van de problemen op de woningmarkt, eigenlijk niet is.

3.2 Stimuleer de bouwsector verstandig

Heel veel mensen zijn op zoek naar een woning. De vraag naar woningen is echter niet dezelfde als de vraag naar woning*bouw*. Die laatste vraag, dus de vraag naar bouwcapaciteit, gaat vooral uit van grote investeerders en ontwikkelaars. De investeringsbereidheid in woningvastgoed is groot. Voor private investeerders is het rendement op woningen in verhouding tot andere beleggingsmogelijkheden momenteel erg goed. Mede met het oog op de demografische ontwikkelingen die eerder zijn geschetst, is het financieel perspectief ook op de langere termijn goed. Woningcorporaties hebben daar bovenop nog afspraken met gemeenten om de komende jaren nieuwbouw te realiseren. Er is dus weinig aanleiding om aan te nemen dat de vraag naar woningbouw op korte termijn flink terug zal vallen. Aangezien de sector al op volle toeren draait, is wel aannemelijk dat het extra stimuleren van die vraag zal leiden tot hogere prijzen in plaats van tot meer woningen. Met meer geld komen er immers niet ineens meer vakmensen om die woningen te bouwen. Toch kan het stimuleren van de bouwsector, indien slim gedaan, zowel op de korte als op de lange termijn positieve effecten hebben.

Op de korte termijn kan het Rijk financiële en institutionele barrières wegnemen. Zo kan regelgeving ten aanzien van flexwonen, transformatie en permanente bewoning op

[3] Structuurvisie Noord-Holland (2010), Ontwikkelingsbeeld MRA (2007) , Woningbouwimpuls Haarlem (2016).

recreatieparken worden versoepeld. Hetzelfde geldt voor regelgeving op plekken waar woningbouw zeer gewenst is, maar door financiële tekorten in de realisatie van bijvoorbeeld publieke voorzieningen niet tot stand komt. Dit gebeurt momenteel in de Woningbouwimpuls, waarvan de tweede tranche net is toegekend. De gedachte achter de Woningbouwimpuls is dat een beperkte bijdrage van het Rijk grote woningbouwprojecten in een stroomversnelling kan brengen. Of dit daadwerkelijk extra woningen oplevert, moet nog worden onderzocht. Het kan best zo zijn dat de aangewezen projecten zonder de steun niet, of veel later, gerealiseerd zouden worden. Hiermee staat echter niet vast dat het ook om extra woningen gaat. Het is immers mogelijk dat de Woningbouwimpuls tot uitstel van andere projecten leidt. Gegeven de beperkte mogelijkheden van de bouwsector om op korte termijn veel extra bouwcapaciteit te organiseren blijft dit risico reëel, ook bij eventuele nieuwe tranches. Afhankelijk van de mate waarin de woningbouwsector onbenutte capaciteit heeft, kan het nuttig zijn dergelijke stimulerende maatregelen in te zetten. Valt de vraag naar woningbouw terug, en zou er dus tijdelijk overcapaciteit in de bouwsector zijn, dan is het stimuleren van de vraag naar woningbouw verstandig. In zulke gevallen wordt permanente schade door tijdelijke vraaguitval, zoals eerder getoond in hoofdstuk 2, voorkomen. Politieke partijen en experts bedelen in dit anticyclisch investeren een belangrijke rol toe aan woningcorporaties; wanneer dit aan de orde zou komen, is het dus van belang dat deze corporaties ook de middelen hebben om te kunnen investeren. Het stimuleren van de vraag naar woningbouw komt dus vooral aan op goede timing, en is nu hooguit in beperkte mate aan de orde. Dat geldt ook voor andere voorstellen die worden gedaan met betrekking tot het financieel stimuleren van de vraag naar woningbouw (variërend van garanties en subsidies tot de omvorming van de verhuurdersheffing naar een investeringsplicht).

Op de middellange en lange termijn zijn er twee mogelijke maatregelen die veel partijen ook in hun verkiezingsprogramma's hebben genoemd: het opleiden van mensen voor een baan in de techniek, en het stimuleren van innovatie in de bouwsector. De eerste maatregel heeft niet meteen effect. Zelfs wanneer deze nieuw opgeleide mensen meteen gedeeltelijk inzetbaar zouden zijn in de bouw, valt niet te verwachten dat daarmee grote aantallen werknemers beschikbaar komen. De impact van meer aandacht voor een carrière in de techniek is overigens niet nieuw. Of er nu ineens veel meer mensen voor techniek willen kiezen dan tijdens vorige campagnes, hangt misschien ook samen met het tweede punt: innovatie in de bouwsector. Er gebeuren momenteel spannende dingen in de bouwsector. Woningen rollen bijna kant-en-klaar van de lopende band uit de fabriek. De bouwsector gaat bovendien een heel belangrijke rol spelen bij het realiseren van de klimaatopgaven in ons land. Het werk, en misschien ook wel het aanzien van het werk, kan dus veranderen.

Een aandachtspunt voor het Rijk bij het stimuleren van innovatie lijkt vooral het organiseren van de zichtbaarheid van en de vraag naar hetgeen er al gebeurt. Er zijn al aanbieders die seriematig woningen bouwen in een fabriekshal. De bouwsector ontwikkelt al nieuwe concepten, maar het lijkt er vooralsnog op dat juist de vraagzijde van de bouwmarkt, dus investeerders en corporaties, zich kenmerkt door een zekere mate van terughoudendheid. 'Nieuwe' en duurzame toepassingen van bijvoorbeeld hout in de bouw vinden nog maar op beperkte schaal plaats. Tegelijkertijd zoeken corporaties, evenals institutionele beleggers, naar nieuwe en innovatieve mogelijkheden om woningen sneller en/of duurzamer te kunnen laten bouwen. Voor een deel lijkt er dus ook sprake te zijn van een zekere mate van onbekendheid. In aanvulling op het eigen bouw- en ontwikkelprogramma kan het Rijk helpen om juist deze vernieuwende en duurzame innovaties uit de bouwsector goed voor het voetlicht te krijgen. Ook het stimuleren van meer (wetenschappelijk) onderzoek naar de technische en financiële mogelijkheden behoort tot de maatregelen die het Rijk kan nemen om de bouwsector op de langere termijn te stimuleren.

3.3 Blijf de woningmarkt hervormen en verduurzamen

In de doorrekening van de verkiezingsprogramma's ligt de nadruk van de analyse op de woningbouw. Woningbouw vindt niet in isolatie plaats, maar in de bredere context van de woningmarkt. En hoewel het vergroten van de woningvoorraad een deel van de problemen met onder meer betaalbaarheid, toegankelijkheid en geschiktheid op kan lossen, zal dat pas op langere termijn effect hebben. Tegelijkertijd zijn niet alle problemen op de woningmarkt aan het woningtekort te wijten. Er zijn ook andere inefficiënties in het fiscale en woningmarktbeleid die hun uitwerking op de woningmarkt hebben. Economen stellen al langer dat hervormingen tot een beter functionerende woningmarkt en een stabielere economie kunnen leiden (bijvoorbeeld CPB 2010; DNB 2016; IMF 2017). Het gaat dan vaak om het versoberen van de fiscaliteit van het eigenwoningbezit, het verlagen van de leencapaciteit, en het vergroten van het aanbod aan huurwoningen in de vrije sector. Deze hervormingen hebben, net als het toevoegen van extra woningen, vooral invloed op de langere termijn. Althans, wanneer ze voorzichtig geïntroduceerd worden. Gebeurt dat niet, dan kunnen zich grote prijseffecten op de woningmarkt voordoen. Hoewel deze aanbevelingen zinnig zijn en over verdere hervormingen nagedacht moet worden, vallen er vanuit het perspectief van de woningmarkt ook kanttekeningen bij te plaatsen.

Op de eerste plaats moet bij het invoeren van hervormingen rekening gehouden worden met herverdelingseffecten. Een snelle versobering van de fiscaliteit van het eigenwoningbezit maakt het wonen voor veel mensen aanzienlijk duurder. Vooral de huishoudens die redelijk recent gestart zijn op de woningmarkt, zullen daar disproportioneel hinder van ondervinden. Op de tweede plaats gaan ook andere veel gehoorde voorstellen van economen, zoals het dereguleren van de huurwoningmarkt om meer private investeringen aan te trekken, gepaard met problemen. Bij deregulering worden stijgende prijzen verwacht, die pas bij een groter aanbod zullen leiden tot een verondersteld lager marktprijsniveau. In de tussenliggende periode kan het aantal huishoudens met betaalproblemen dus toenemen (CPB/PBL 2016). Tot slot kan op basis van de afgelopen jaren de vraag worden gesteld of de volledig vrije markt inderdaad tot een goed functionerende en betaalbare woningmarkt leidt. De economische theorie veronderstelt immers volledige competitie en informatie op de markt: van beide is echter geen sprake (bijvoorbeeld Buitelaar & Pouls 2009; De Wit & Van der Klaauw 2013; Hof et al. 2006). Het is daarom goed om na te blijven denken over hervormingen die onevenwichtigheden op de Nederlandse woningmarkt verminderen, maar er moet eveneens aandacht zijn voor de effecten van die hervormingen voor mens en markt op de korte én de lange termijn.

Verder is het de vraag of een optimaal functionerende *woning*markt wel bijdraagt aan het realiseren van *alle* doelen die de overheid met beleid nastreeft. Ruimtelijke ordening is meer dan het inpassen van woningbouw in de ruimte: de overheid moet zich ook rekenschap geven van andere belangen die een claim op dezelfde ruimte hebben, zoals natuur, economie, bereikbaarheid, en energie. Op weg naar een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050 moeten nieuwe duurzame woningen worden gebouwd en bestaande woningen worden geïsoleerd en voorzien van alternatieve warmtebronnen. Naast conflicterende ruimteclaims, heeft de woningmarkt daarbij nog met een extra complicerende factor te maken: voor zowel nieuwbouw als verbouw wordt immers in belangrijke mate een beroep gedaan op dezelfde vakmensen. Integraal nadenken over de optimale invulling van verschillende belangen in de lokale leefomgeving is volgens ons bij uitstek een regionale aangelegenheid (zie ook paragraaf 3.1); het Rijk kan daar als systeemverantwoordelijke echter wel een aanjagende rol op zich nemen.

REFERENTIES

Actieagenda Wonen (2021), *Samen werken aan goed wonen*. Geraadpleegd via: https://aedescms.getbynder.com/m/40d9069ce1416bc6/original/Actieagenda-Wonen.pdf

Buitelaar, E. (2019), 'Versnelling van de woningbouw: van korte naar lange termijn perspectief', *Real Estate Research Quarterly*, juli 2019.

Buitelaar, E. & Schie, M. van (2018), 'Bouwen niet verboden. Een onderzoek naar onbenutte plancapaciteit voor woningbouw', *Ruimte + Wonen*, 22 juni 2018. Geraadpleegd via: https://www.ruimteenwonen.nl/bouwen-niet-verboden

Buitelaar, E. & Pouls, G. (2009), 'Marktconcentratie en woningbouw: een empirisch onderzoek naar marktaandelen van woningaanbieders', *Real Estate Research Quarterly*, 8(1): 45-51.

Buitelaar, E., S. Feenstra, M. Galle, J. Lekkerkerker, N. Sorel & J. Tennekes (2012), *Vormgeven aan de spontane stad: belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*, Den Haag/Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving / Urhahn Urban Design.

Capital Value (2020), *2020 sterk jaar op zorgvastgoedbeleggingsmarkt*. Geraadpleegd via: https://www.capitalvalue.nl/nieuws/2020-sterk-jaar-op-zorgvastgoedbeleggingsmarkt

CPB/PBL (2016), *Kansrijk Woonbeleid*, Den Haag: Centraal Planbureau / Planbureau voor de Leefomgeving.

CPB (2010), *Hervorming van het Nederlandse woonbeleid*, CPB Bijzondere Publicatie 84, Den Haag: Centraal Planbureau.

Daalhuizen, F., F. van Dam, C. de Groot, M. van der Staak & F. Schilder (2019), *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd. Verkenning van knelpunten en handelingsperspectieven in beleid en praktijk*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

DNB (2021), *Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend*, Amsterdam: De Nederlandsche Bank. Geraadpleegd via: https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletins-2020/verkleinen-kostenverschil-tussen-koop-en-huur-werkt-welvaartsverhogend/

DNB (2016), *Overzicht Financiële Stabiliteit najaar 2016*, Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

EIB (2020), *Trends op de bouwarbeidsmarkt 2020-2024*, Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

Groenemeijer, L., K. Gopal, D. Omtzigt & G. van Leeuwen (2020), *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt: prognose en scenario's 2020-2035*, Delft: ABF Research.

Groot, C. de, M. van der Staak, F. Daalhuizen & G. de Kam (2019), *Aanpassen of verkassen: langer zelfstandig in een geschikte woning*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Groot, S., R. van der Drift & J. Möhlmann (2020a), *Kansrijk woonbeleid: update*, Den Haag: Centraal Planbureau.

Groot, J., B. Rijken, F. Daalhuizen, B. van Bemmel & F. Schilder (2020b), *Ruimte voor flexwoningen: naar een afwegingskader voor het plannen van locaties voor tijdelijke woonruimte*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Hamers, D., R. Kuiper, R. van der Wouden, F. van Dam, F. van Gaalen, A. van Hoorn, J. van Minnen, L. Pols & J. Ritsema van Eck (2021), *Grote opgaven in een beperkte ruimte. Ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Hof, B., C. Koopmans & C. Teulings (2006*), Een nieuw fundament: borging van publieke belangen op de woningmarkt*, Amsterdam: SEO economisch onderzoek.

Husby, T., A. Weterings & J. Groot (2019), *Trek van en naar de stad. Veranderingen in verhuispatronen, 1996 – 2018*, themasite. Via https://www.pbl.nl/publicaties/trek-van-en-naar-de-stad

IMF (2017), *IMF country report No. 17/93: Kingdom of The Netherlands*, Washington D.C.: International Monetary Fund.

NVM (2021), *Analyse woningmarkt, 4e kwartaal 2020*, Nieuwegein: Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen.
PBL (2021), *Analyse leefomgevingseffecten: Verkiezingsprogramma's 2021-2025*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
PBL/CBS (2019), *Regionale bevolkingsprognose*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving/Centraal Bureau voor de Statistiek.
RIVM (2020), *Monitor Langer Thuis 2020*, Bilthoven: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
Schilder, F., F. Daalhuizen, J. Groot, C. Lennartz & M. van der Staak (2020), *Wonen en gevoelens van onbehagen?*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
Sorel, N., Buitelaar, E., Broek, L. v.d., Galle, M., & Verwest, F. (2011), Omgevingsrecht en het proces van gebiedsontwikkeling. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
Staak, M. van der, F. Schilder & F. Daalhuizen (2020), *Samen oud in 2030*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
Tweede Kamer (2020), *Verslag AO Woondeals*, Den Haag: Tweede Kamer der Staten Generaal.
Vries, P. de (2021), 'Al langer minder woningen in het stedelijk gebied verkocht. Economisch Statistische Berichten', online. Geraadpleegd via: https://esb.nu/kort/20061738/al-langer-minder-woningen-in-het-stedelijk-gebied-verkocht
Vrieselaar, N., C. de Groot & R. Aalders (2020), *Huizenprijzen stijgen verder, stedelingen blijven vooral in de stad kopen*, Utrecht: Raboresearch.
Wit, E. de, & B. van der Klaauw (2013), 'Asymmetric information and list-price reductions in the housing market', *Regional Science and Urban Economics*, 43(3): 507-520.