

## Nederlandstalige samenvatting CPB Discussion Paper 438

### 'Do people value environmental goods? Evidence from the Netherlands'

#### 'Waarderen huizenkopers milieufactoren in hun omgeving?'

Aanhoudende geluidsoverlast en luchtvervuiling zijn op verschillende manieren slecht voor de gezondheid en het welzijn van mensen. De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) heeft daarom grenswaarden vastgesteld. Nederland voldoet op dit moment op veel plekken nog niet aan deze richtlijnen. Er is veel variatie in de luchtkwaliteit en de hoeveelheid geluidsoverlast.

Gelukkig zijn er ook factoren die goed zijn voor de gezondheid, denk aan de aanwezigheid van groen zoals een bos of een park in jouw eigen leefomgeving. Ook van water (sloot, gracht, meer) weten we uit verschillende onderzoeken dat de aanwezigheid ervan een positief effect kan hebben op het welzijn van mensen.

In dit onderzoek proberen we erachter te komen of huizenkopers dergelijke factoren meenemen bij de aanschaf van een woning. We zouden veronderstellen dat hetzelfde huis minder waard is als het langs een drukke snelweg staat met veel geluidsoverlast en een slechte luchtkwaliteit. Tegelijkertijd verwachten we dat een huis met veel groen en/of water in de buurt aantrekkelijker is dan een huis dat ver weg ligt van enig groen of water. De vraag is of je dit terugziet in huizenprijzen.

Voor onze analyse gebruiken we data van het RIVM over de verspreiding van geluid en fijnstof. Ook gebruiken we hun kaarten over de aanwezigheid van bomen, struiken en gras in Nederland. Via het Kadaster beschikken we over kaarten met betrekking tot de aanwezigheid van water. We combineren deze ruimtelijke data met een dataset van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met woningtransacties, inclusief woning kenmerken en de verkoopprijs. We doen onze analyses met al deze data voor het jaar 2016.

We vinden de sterkste verbanden met huizenprijzen voor geluidsoverlast en de hoeveelheid groen en water in dichte nabijheid van een huis. De sterke negatieve verbanden voor geluid vinden we vooral in lage niveaus (onder de 40 dB) en bij hoge niveaus (boven de 65 dB). Voor de aanwezigheid van groen en water vinden we positieve effecten tot aan 200 meter. Na 200 meter vinden we geen of een klein negatief verband met huizenprijzen. Ten slotte is er een beperkt negatief prijseffect te zien van luchtvervuiling. Dit suggereert dat mensen vooral rekening houden met factoren die zij direct opmerken in en om het huis.

Wanneer we het lage prijseffect van luchtvervuiling vergelijken met de gezondheidseffecten van fijnstof zoals die beschreven worden in de wetenschappelijke literatuur, valt op dat het verschil erg groot is. Dit wijst erop dat huizenkopers niet goed geïnformeerd zijn over de luchtkwaliteit in hun woonomgeving en de gevolgen daarvan op hun gezondheid. Beleidsmakers zouden huishoudens kunnen helpen door meer informatie te verstrekken over de luchtkwaliteit rondom hun huis.