



Centraal Planbureau

Wijkeffecten

Coen Teulings

Ministerie van Financiën

28 april 2011



Dagmenu

1. Gemengde wijk of school: een heiligdom
2. De monocentrische stad
3. Specialisatie in consumptie
4. Herverdelen: plaats of persoon?
5. Peer group effecten en herverdeling
6. Yuppenbuurten
7. Optiewaarde grond
8. Empirische problemen



Gemengde wijk of school: een heiligdom

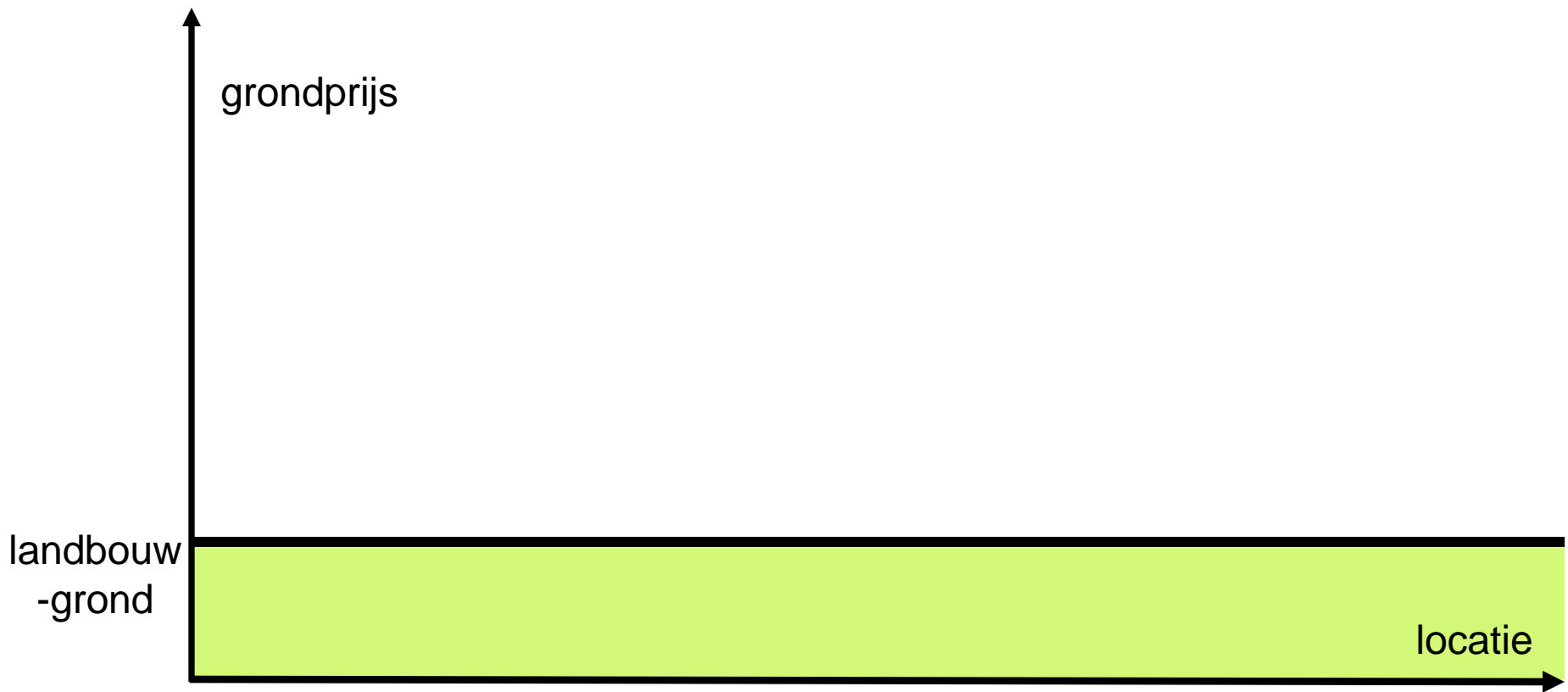
Over de analyse van het functioneren van woningcorporaties

Economen kunnen spiegels voorhouden en heilige huisjes herkennen (..). Maar uiteindelijk moet je wel weten waar je het over hebt. Verbondenheid met het onderwerp, begrijpen waarom een sector zo in elkaar zit als hij zit, wat de historische afwegingen zijn geweest (..) is blijkbaar toch essentieel om uitspraken te kunnen doen die hout snijden.

- uit: Tijdschrift voor de Volkshuisvesting
- Indien efficient, dan overlaten aan de markt
- Veel plaatsgebonden beleid is ingegeven door herverdeling
- Is die herverdeling efficient? geen louter politieke vraag

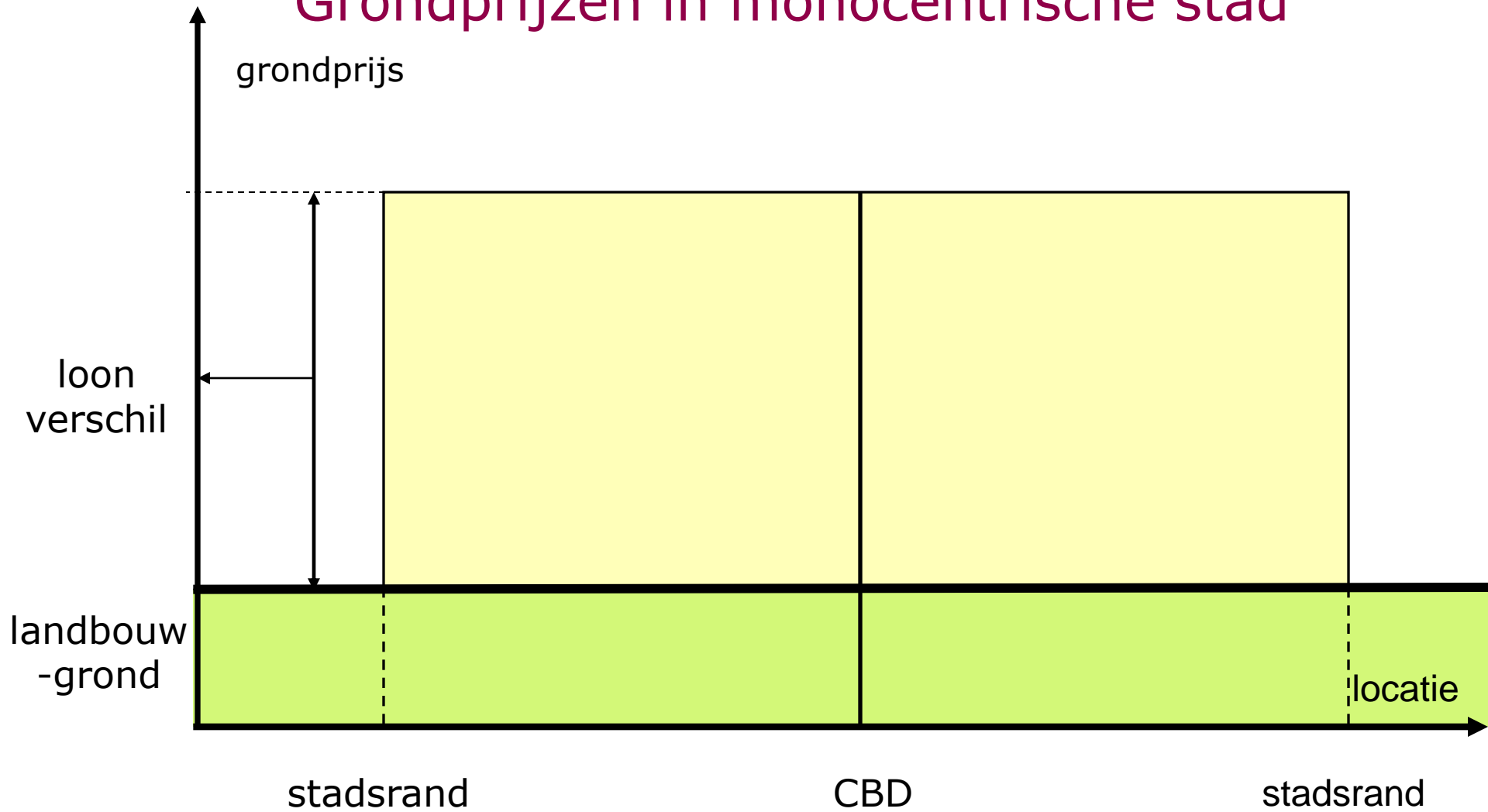


Grondprijzen in monocentrische stad



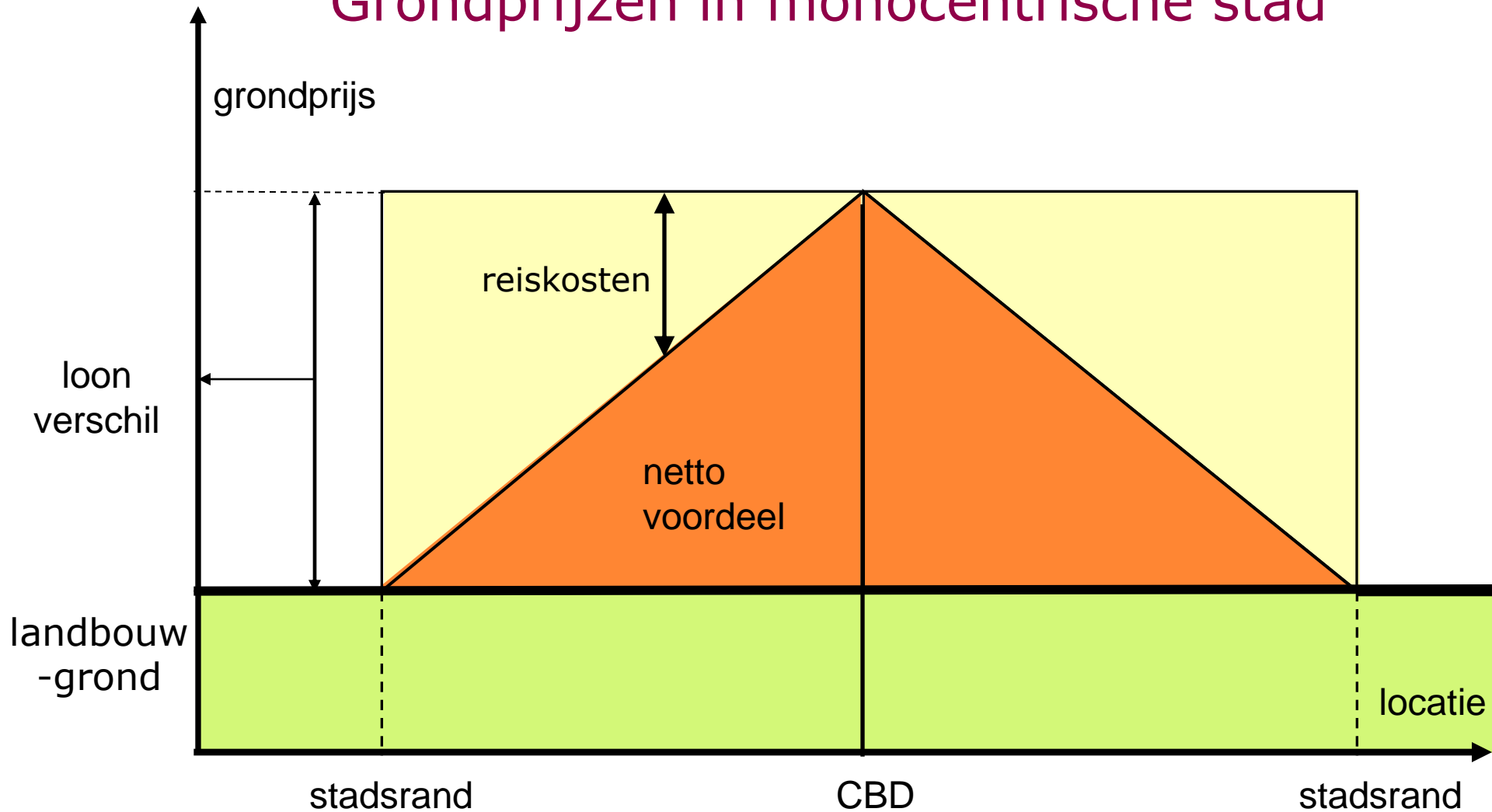


Grondprijzen in monocentrische stad



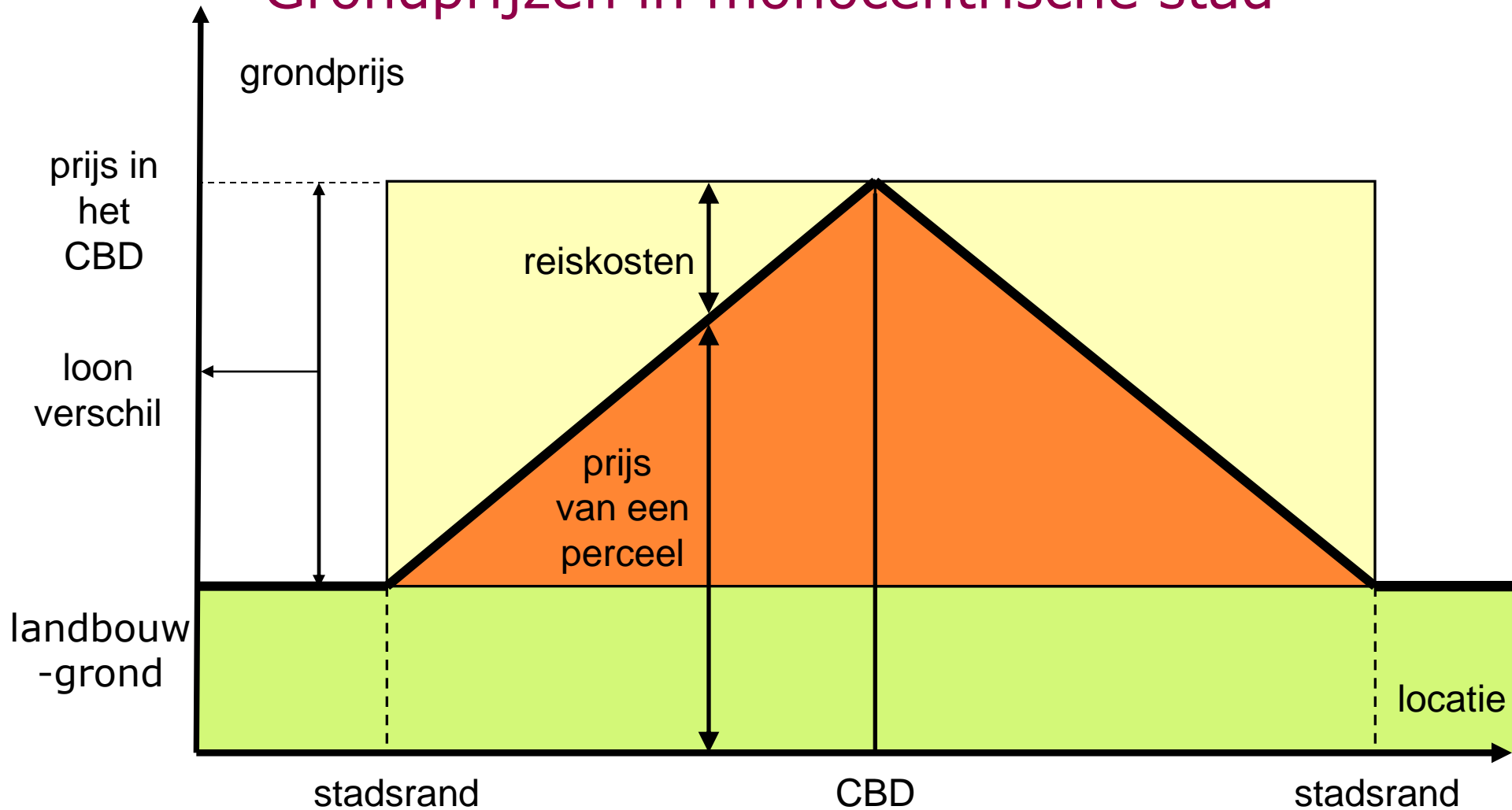


Grondprijzen in monocentrische stad





Grondprijzen in monocentrische stad





Specialisatie in consumptie

- Specialisatie in de ruimte
- Specialisatie in bevolkingssamenstelling
- Bijvoorbeeld:
 - stations
 - winkelvoorzieningen
 - kerk en moskee
 - cultureel aanbod



Herverdelen: plaats of persoon?

- 2 Argumenten
 1. ongebonden versus gebonden transfer
 2. gaat in de grondprijs zitten: eigenaar, niet huurder geholpen

Beide: geen efficiënte herverdeling

- Waarom gebeurt het dan toch?
 1. specifieke investeringen
 2. belangen grondeigenaren



Peer group effecten en herverdeling

- *"ik voetbal beter, omdat ik bij Cruyff in het team zit"*
- Cruyff bij Van Basten of Cruyff bij Teulings?
- *The social multiplier*
- Wederzijdse externe effecten, positief + negatief
- Positief 2e orde effect nodig voor efficiency winst
 - anders:
 - > inefficiënte herverdeling
 - > Cruyff kan plaatsen in Ajax 1 verkopen + belasting op Cruyff
 - > verklaart afwezigheid *lump sum taxation* plaatsgebonden beleid?



Yuppenbuurten

- Glaeser: *Why do the poor live in cities*
 - 3 ringen model: 1. lopen/rijk, 2. OV/arm, 3. auto/rijk
 - metro station trekt lage inkomens aan
- Stel: *Cruyff effect*, positief extern effect
- Positief effect op huizenprijzen
- Selectie hoge inkomens via ondersteunende voorzieningen
 - *de groentejuwelier*
 - positief extern effect hoge inkomens voor grondeigenaren
- Implicaties voor gebruik grondprijzen in KBA's (?)



Optiewaarde grond

- Renovatie Amsterdam West, 40-wijken beleid
- Bepaling optimale levensduur woning: wanneer renoveren?
- Renovatie = onomkeerbare investering, dus: optiewaarde
- Uitstel loont
- Met name relevant voor dichtheid nieuwbouw:
 - wachten leidt tot grotere druk
 - hogere dichtheid
 - meer kwaliteit
- Is marktproces noodzakelijkerwijs inefficiënt?
- 40-wijken overinvestering in steen?
- Gecompliceerde herverdelingsimplicaties



Empirische problemen

- Onduidelijke causaliteit
- Grond duur vanwege Cruyff, of kan alleen Cruyff grond betalen?
- Ben ik beter vanwege Cruyff, of trekt Cruyff de beste collega's?
- Schaalvoordelen: produceert Jan meer vanwege Piet, of andersom?
- Is productiviteit in stad hoger vanwege grote omvang, of is omvang groter door hoge productiviteit?