

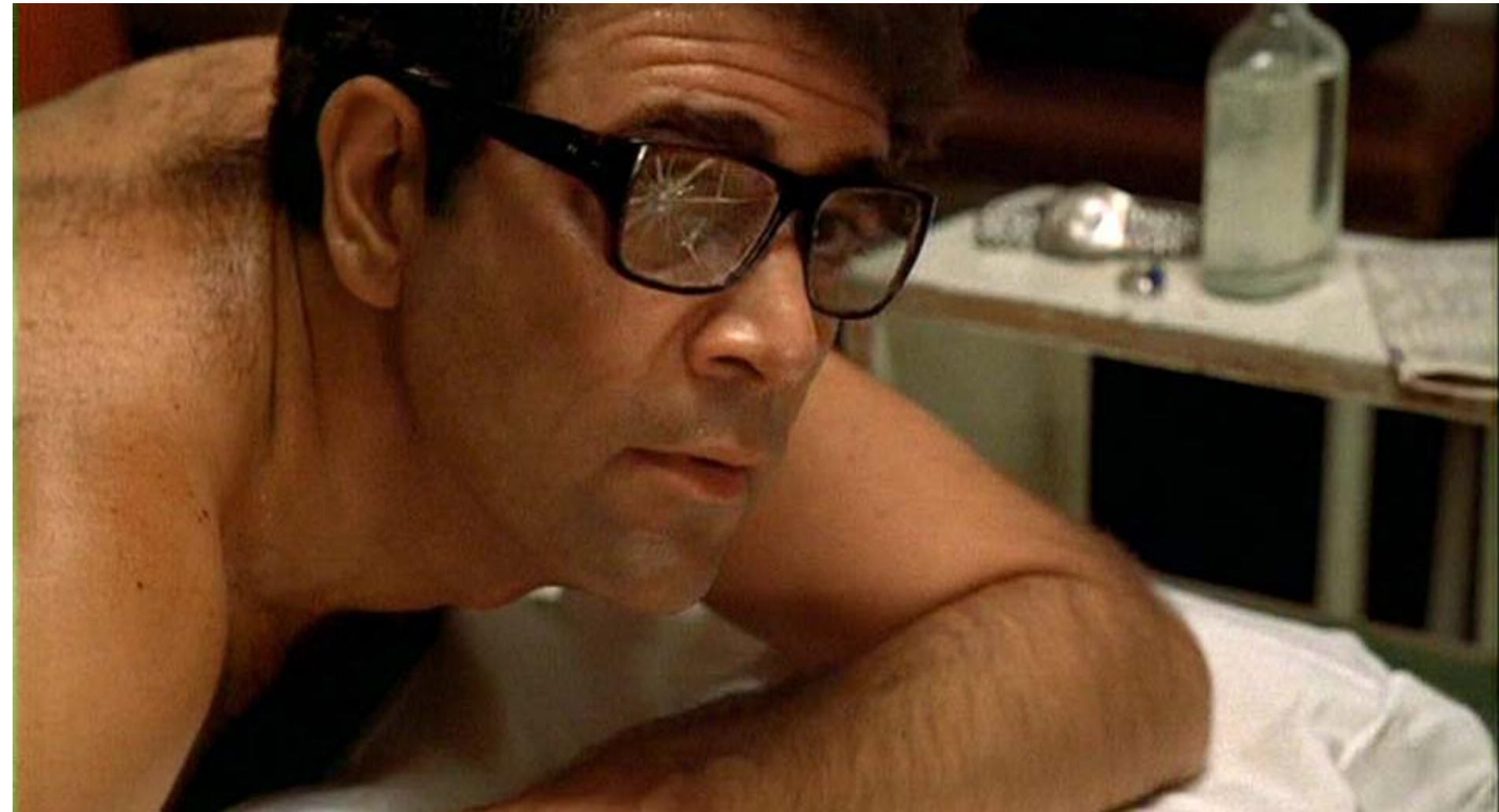


Centraal Planbureau

Brabant de toekomst, kansen en bedreigingen

Coen Teulings

1 februari 2011

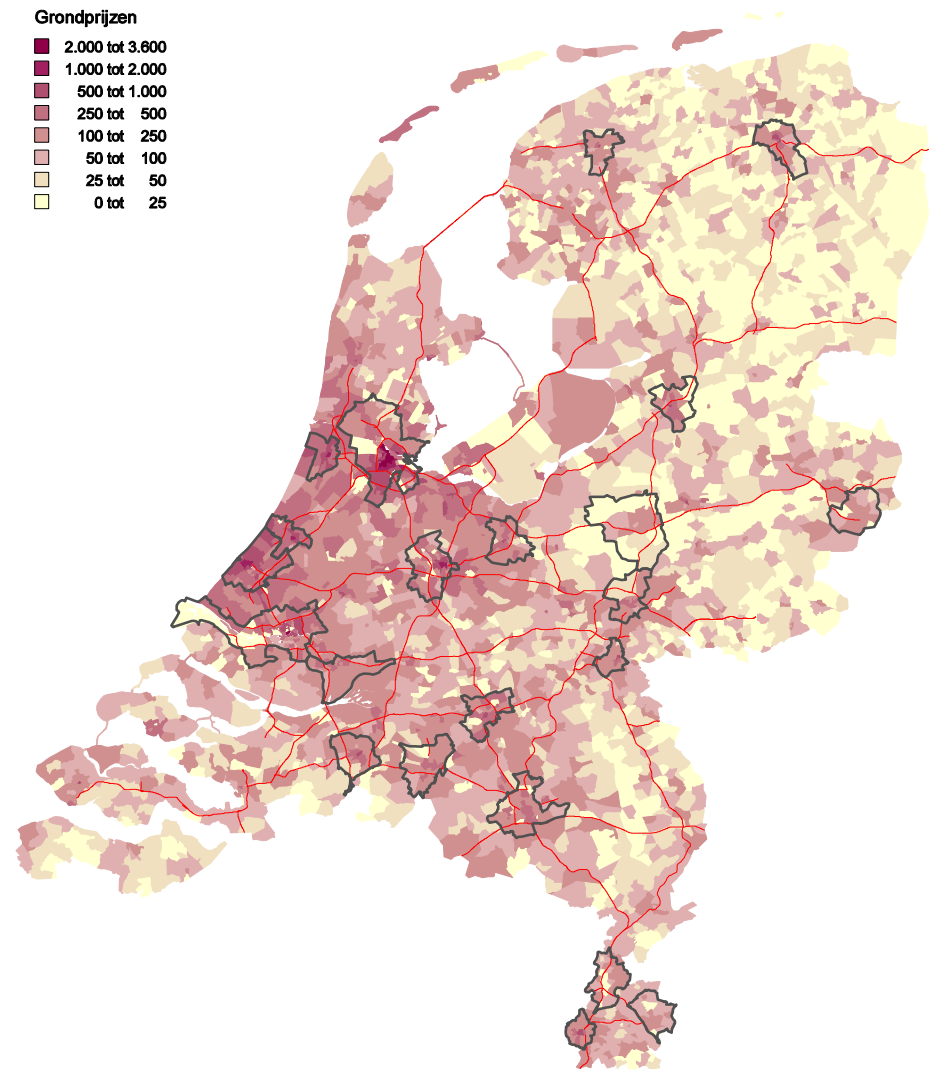




Grondprijzen in Nederland

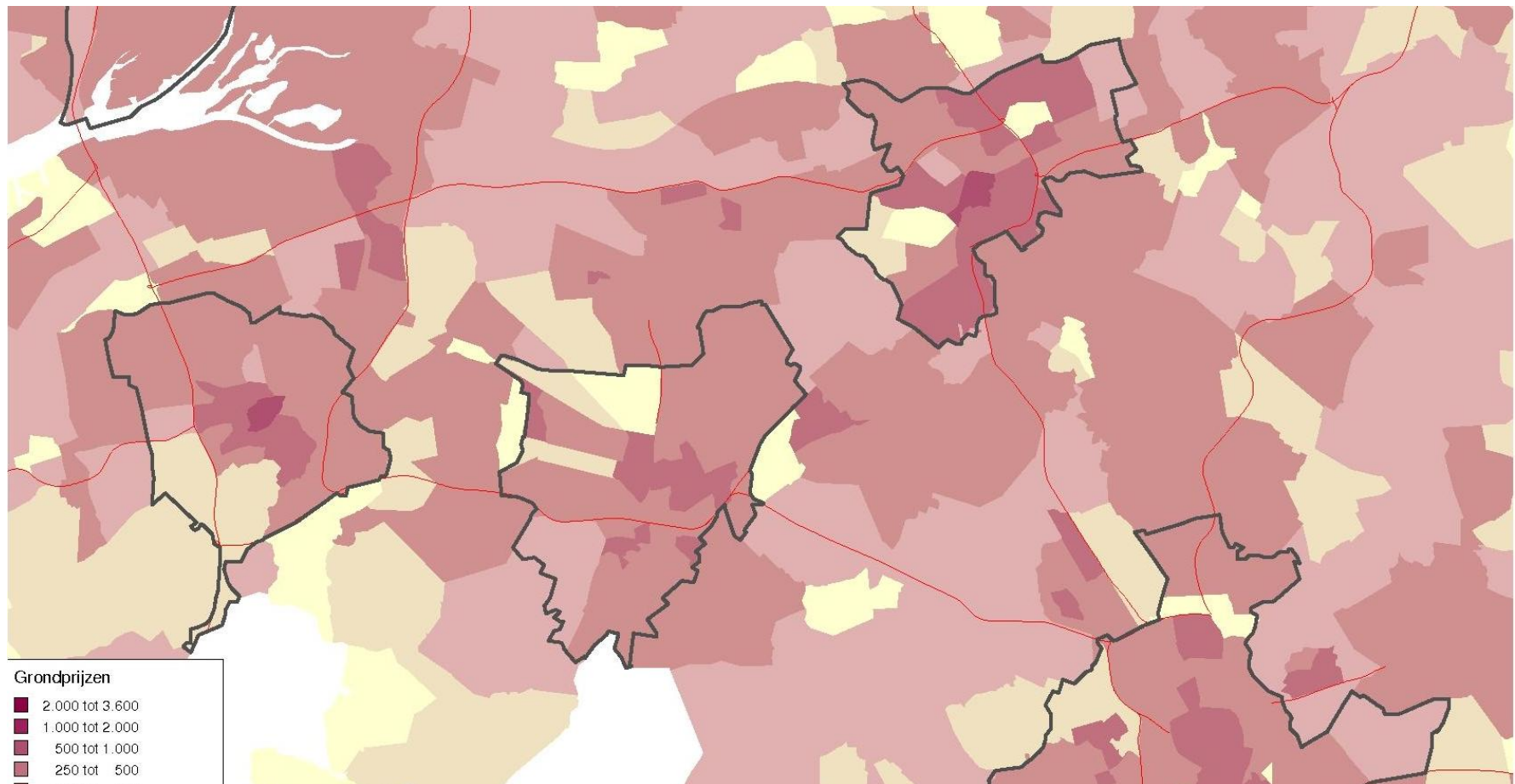
Grondprijzen

■	2.000 tot 3.600
■	1.000 tot 2.000
■	500 tot 1.000
■	250 tot 500
■	100 tot 250
■	50 tot 100
■	25 tot 50
■	0 tot 25





Grondprijzen in Brabant

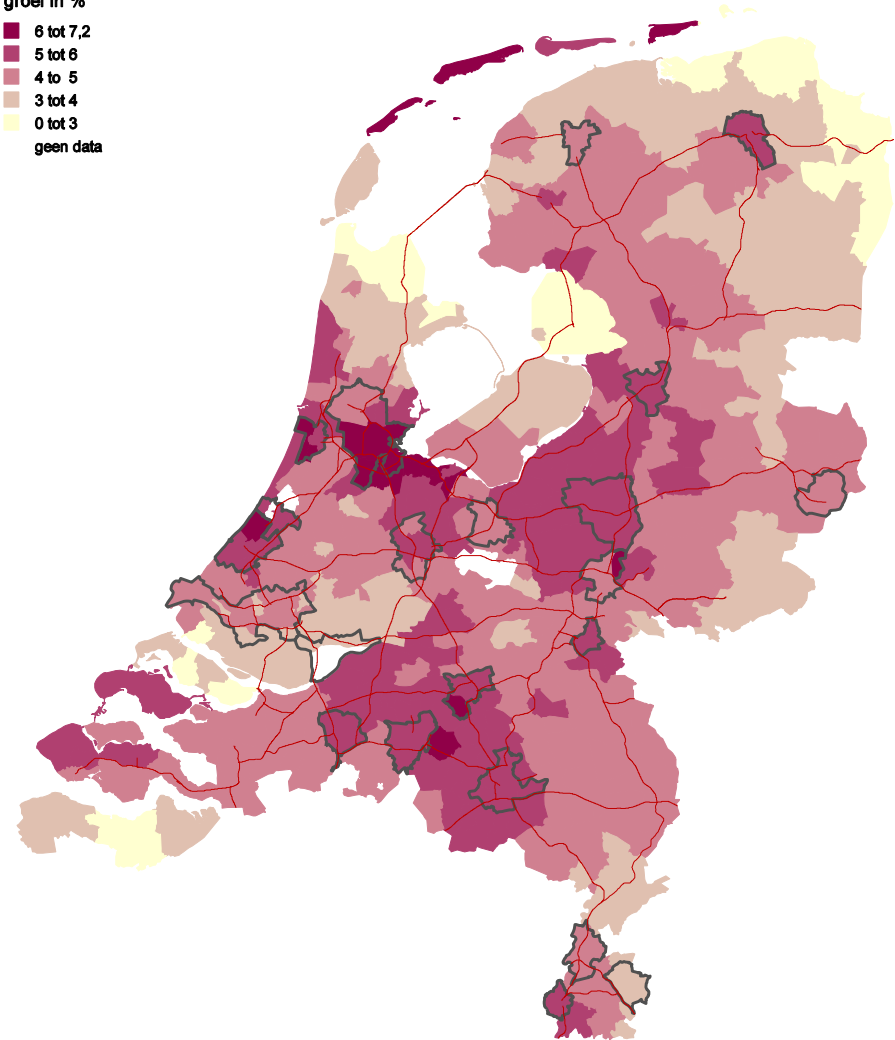




Huizenprijsstijging

groei in %

- 6 tot 7,2
- 5 tot 6
- 4 to 5
- 3 tot 4
- 0 tot 3
- geen data



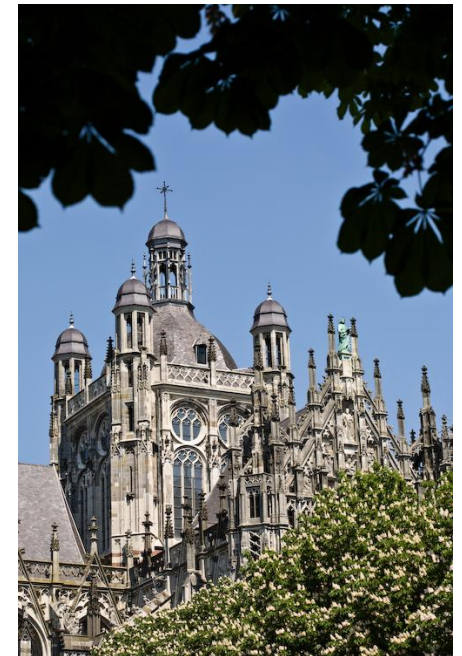


Conclusie

- Grondprijzen
 - Maximum: 3525/m² grachtengordel Amsterdam
 - Minimum: 14/m² Bellingwedde
- Huizenprijsstijging 1985-2007
 - Amsterdam 6,2%
 - Bellingwedde 2,8%
 - Rotterdam 4,1%
- In het jargon van economen
 - Grote externe effecten
 - Dus: marktfalen



...waarom?





Economie en de stad

Atlas of Shrinking Cities

- Amsterdam: 1960-1988: - 20 %
- Rotterdam: 1960-1988: - 21%

Generiek verschijnsel in OECD

- London, Parijs, Boston, Detroit, New York

Communicatie- en transportkosten dalen

- Waarom zou je nog bij elkaar zitten?
- *The death of the city*



De ommekeer

Ed Glaeser:

- *Reinventing the City*
- Boston vs. Detroit
- = Amsterdam vs. Rotterdam

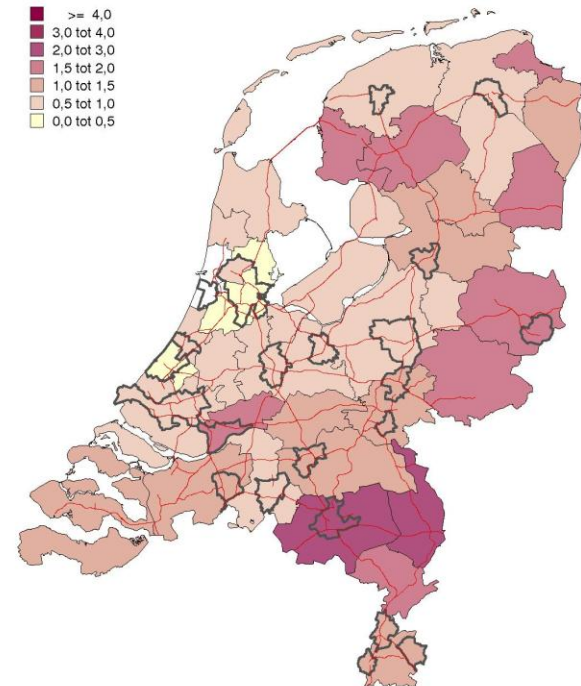
Hoger opgeleiden (“creatieve klasse”) crux

Innovatie, kenniseconomie en de stad

- General Purpose Technology
 - Vanaf 1920: electromoter
 - Vanaf 1980: ICT
- Deconcentratie industrie
- Concentratie diensten

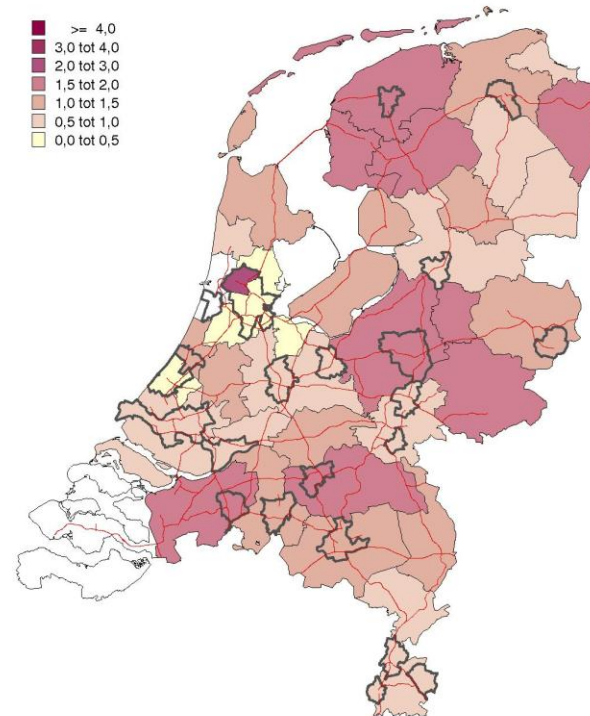


Locatiequotiënt metaal- en electro industrie



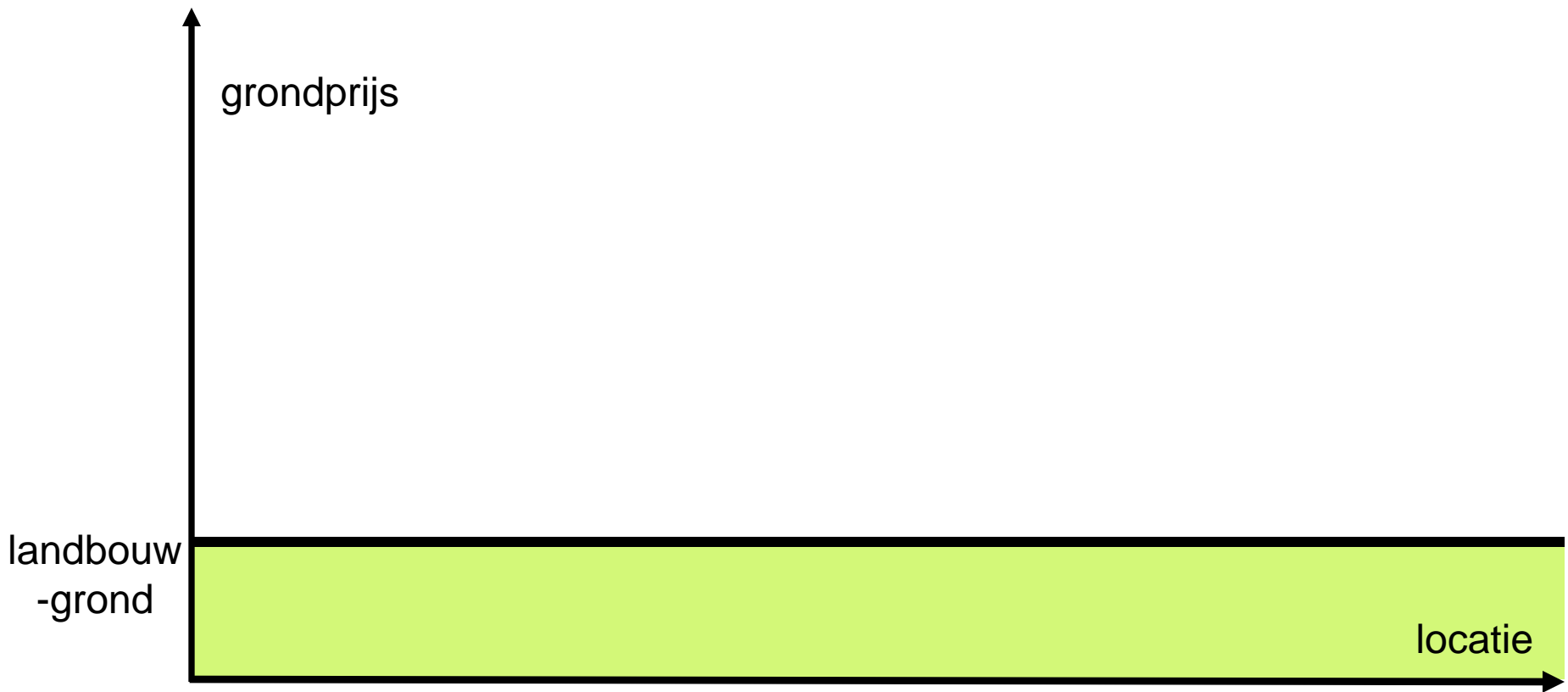


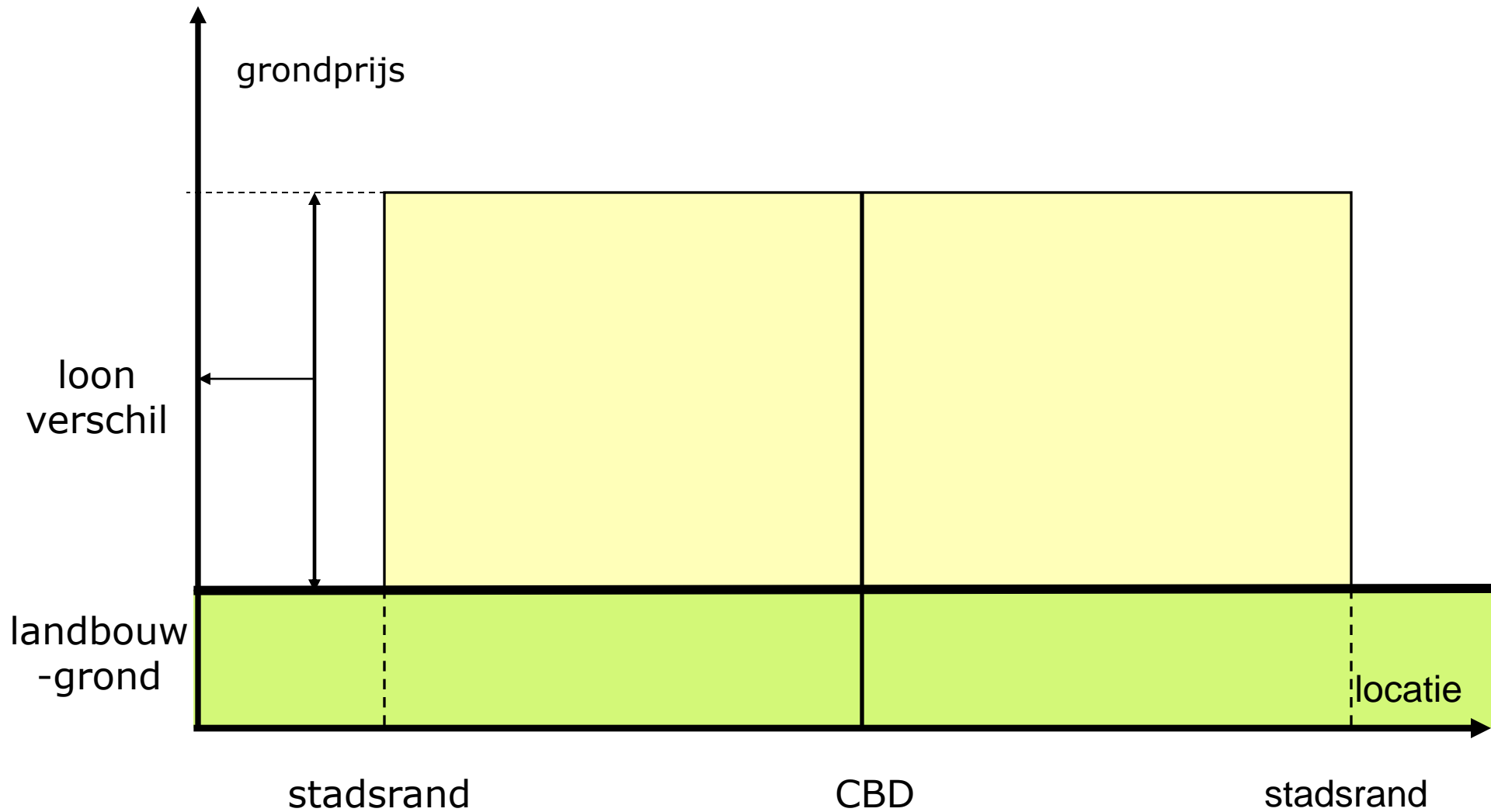
Locatiequotiënt voedings- en genotmiddelenindustrie

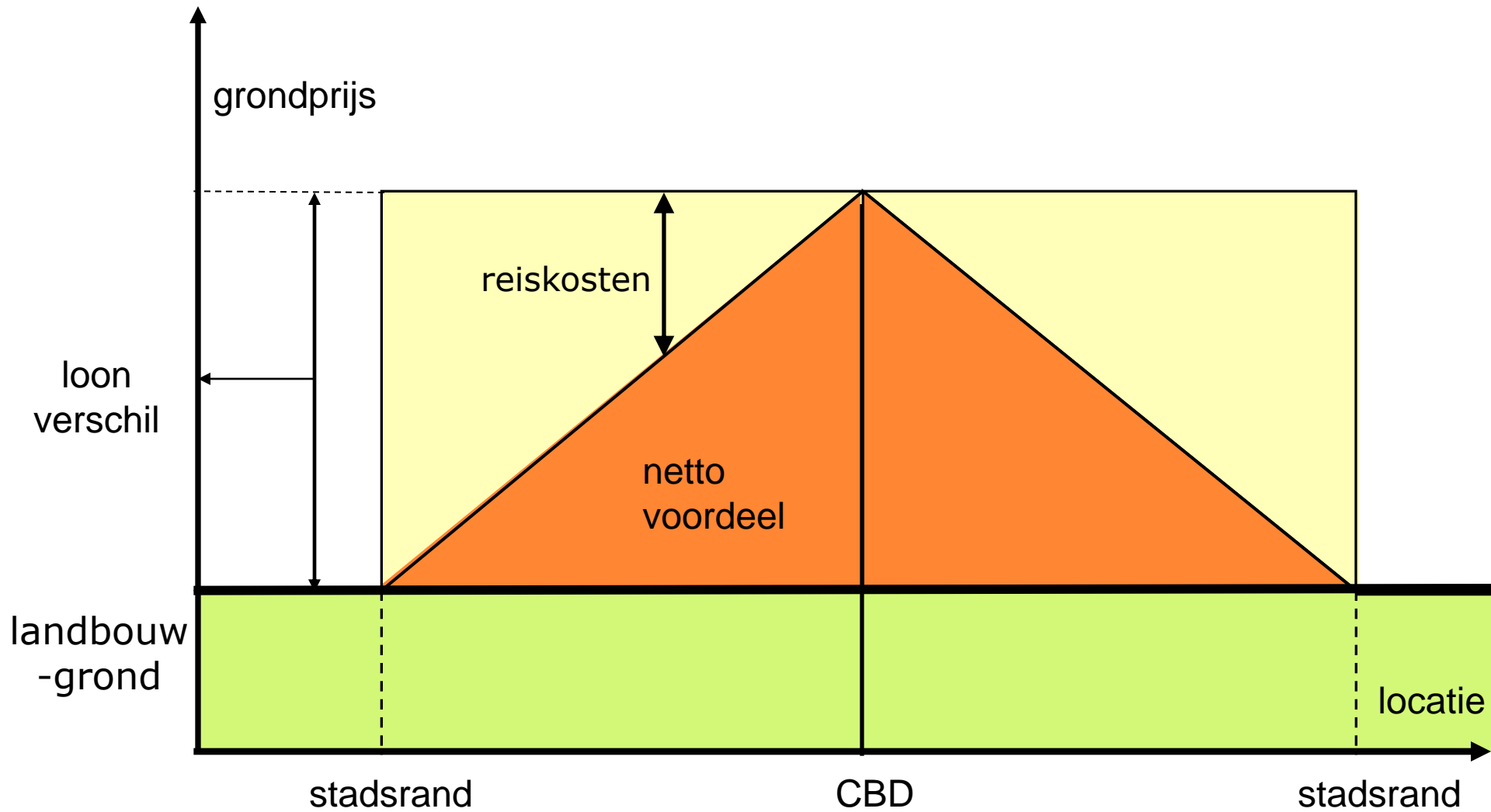


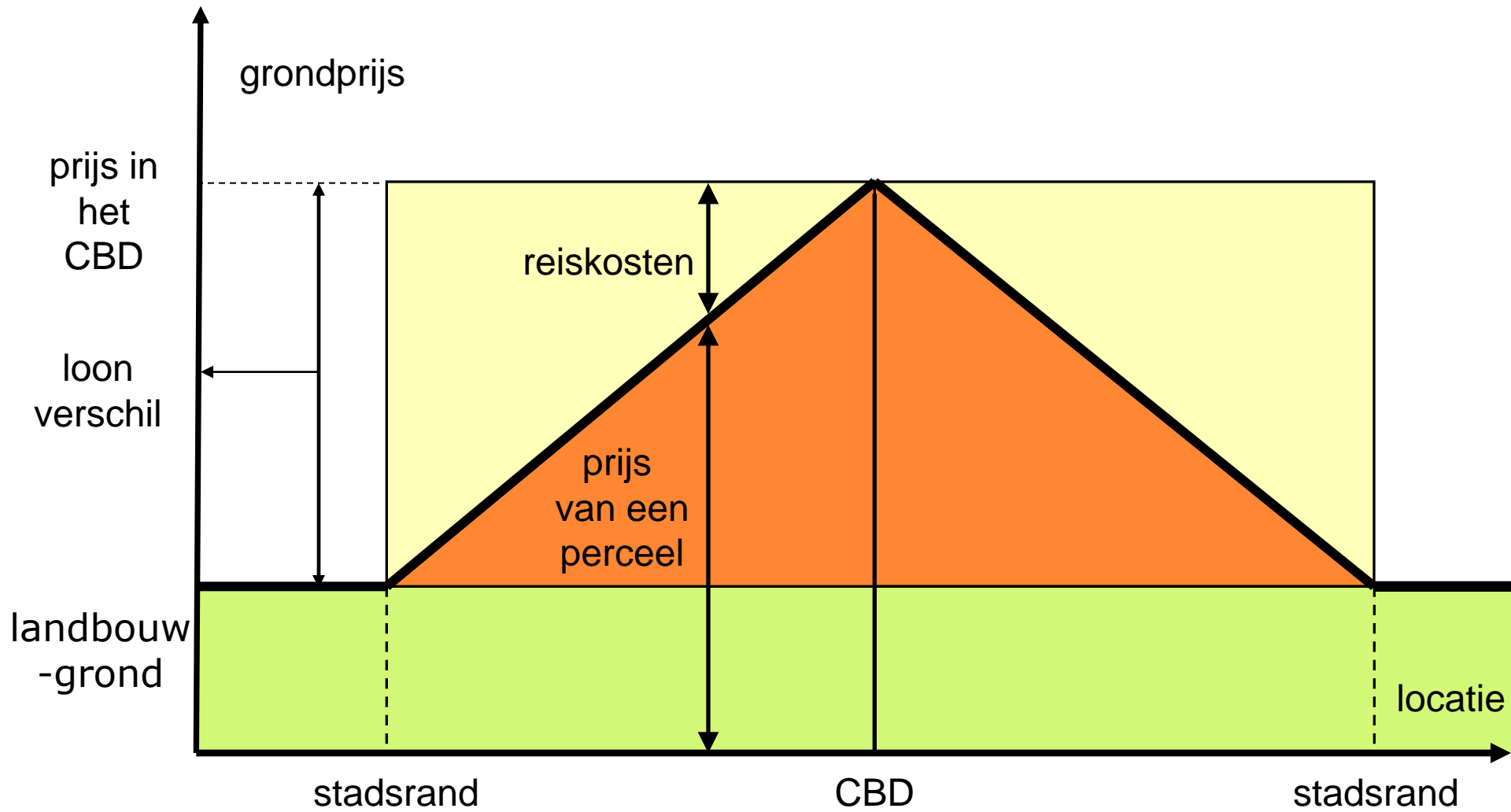


Grondprijzen in monocentrische stad



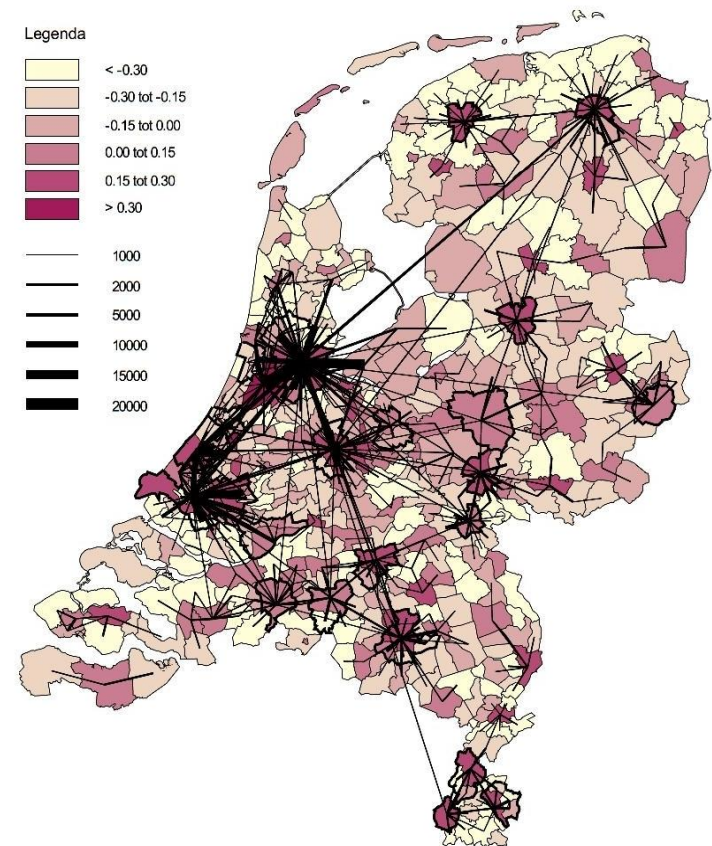






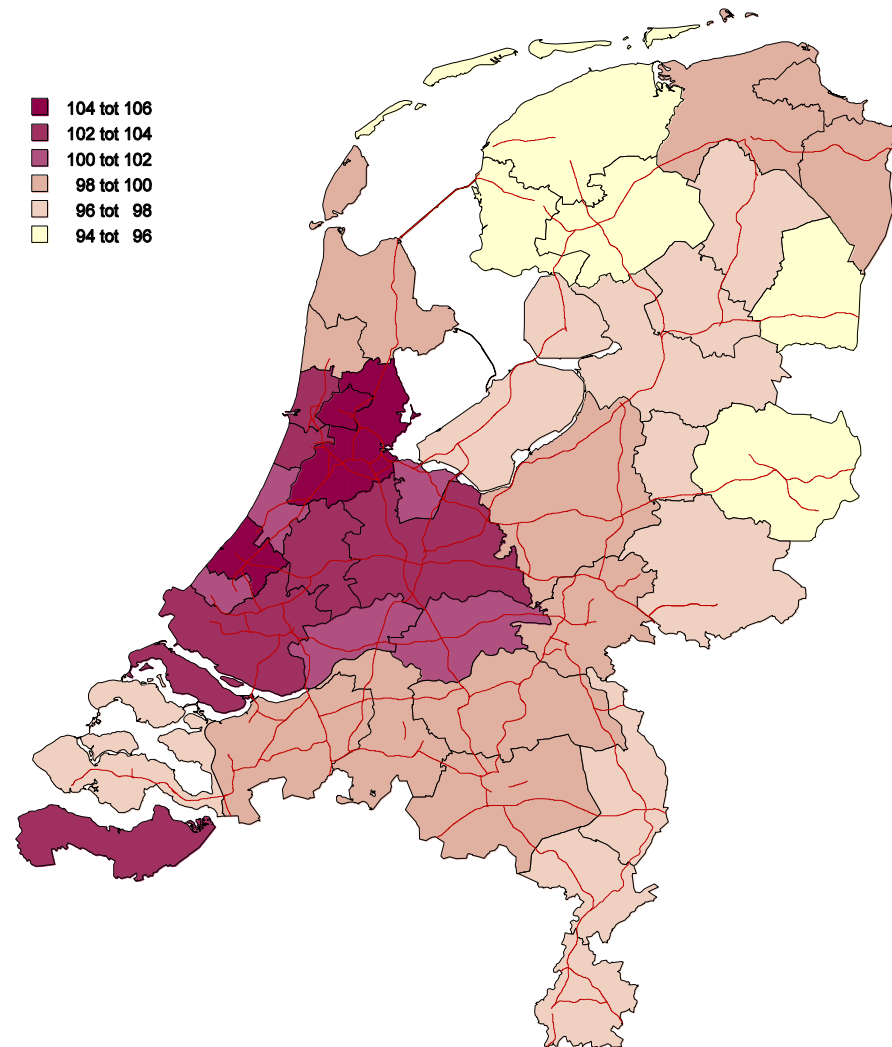


Forensenstromen





Loonverschillen





Opleidingsniveau

Percentage hoger opgeleiden:

- Meer dan 45%
 - Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Nijmegen
- Minder dan 32%
 - Dordrecht, Heerlen, Apeldoorn, Geleen/Sittard, niet-GSA

Hoger opgeleiden hebben meeste voordeel

- Kenniseconomie!



Economische betekenis locatievoordeel

Grondwaardesurplus:

340 mrd grondwaarde = 3% bbp

- Ruimere definitie agglomeratie; GSA te nauw
 - Meer gebied
 - Lagere prijs niet GSA gebied
- Ongerekend grond met commerciële bestemming
- Veel? => relatie met groei !

Loonsurplus:

3-10 mrd per jaar = 0,5-2% bbp



Grondprijzen

Verklaarde variantie

Productie

34%

Bruto uurloon

1%

Bereikbaarheid banen, per auto,

25%

Bereikbaarheid banen, per OV

6%

Nabijheid station

2%

Consumptie

43%

Nabijheid natuur

4%

Nabijheid stadspark

3%

Ligging aan zee

3%

Aantal Rijksmonumenten

8%

Podium kunsten

7%

Culinair aanbod

2%

Winkels voor mode en luxe artikelen

11%

Winkels voor dagelijkse boodschappen

3%

Overlast

2%

Totaal

77%

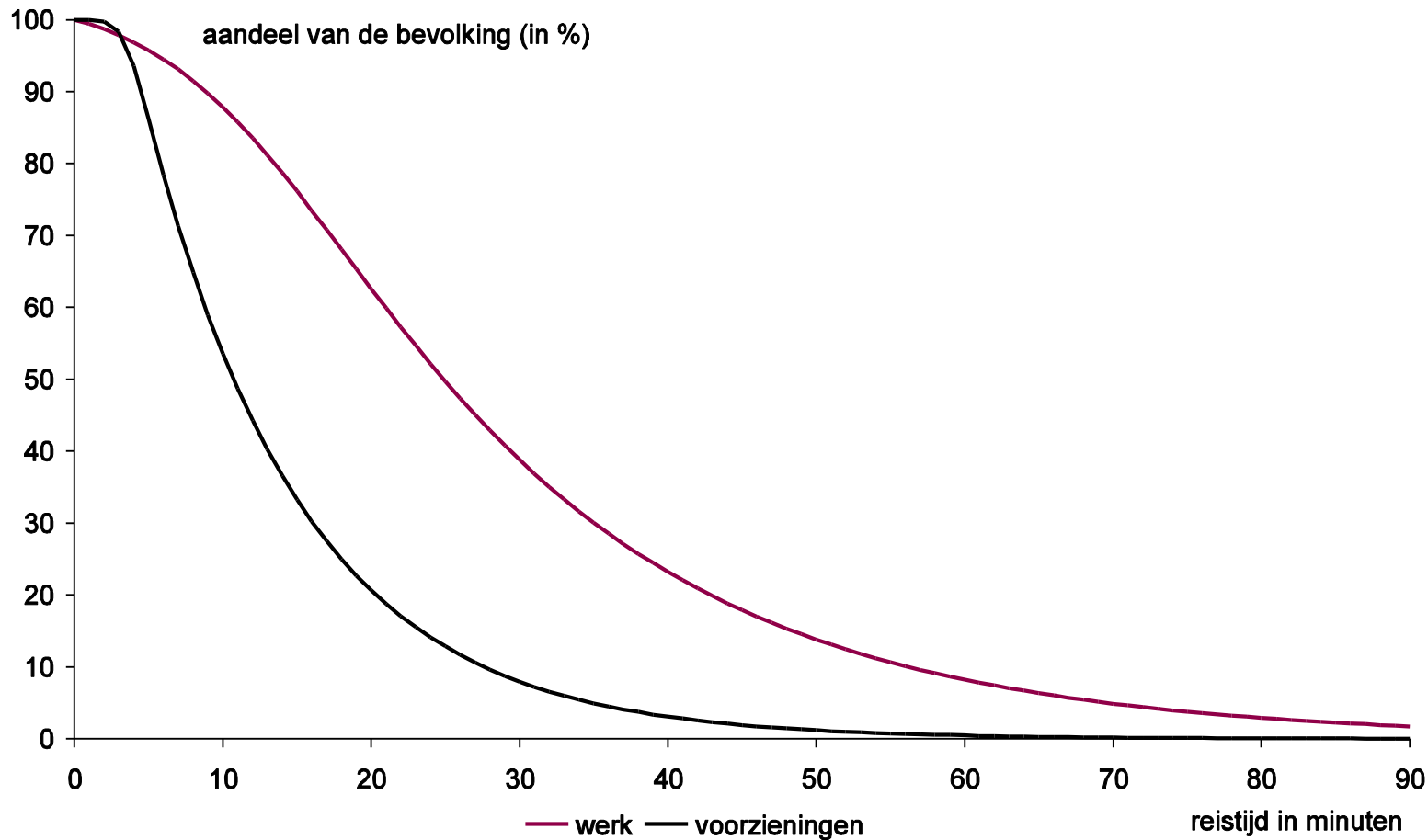


Decompositie grondprijverschillen

GSA	Grondprijverschil	Loon	Bereikbaarheid werk		Amenities					Disamenities
			Per auto	Per OV	Historische binnenstad	Podiumkunsten	Culinair aanbod	Luxe Winkels	Stadspark natuur	
Amsterdam	379	12	58	38	49	119	19	80	4	0
Rotterdam	139	6	29	34	-7	30	3	44	6	-4
Gravenhage	237	11	48	43	-3	45	12	60	16	6
Utrecht	181	6	44	39	1	44	4	42	12	-10
Eindhoven	66	3	23	13	-7	14	-1	22	3	-3
Breda	79	2	14	14	-1	10	-2	28	1	-7
Tilburg	71	1	18	18	-6	33	-4	26	2	-16
Den Bosch	110	4	24	23	0	18	-1	23	-4	-2
Maastricht	60	3	-16	-3	25	13	13	38	-3	-10



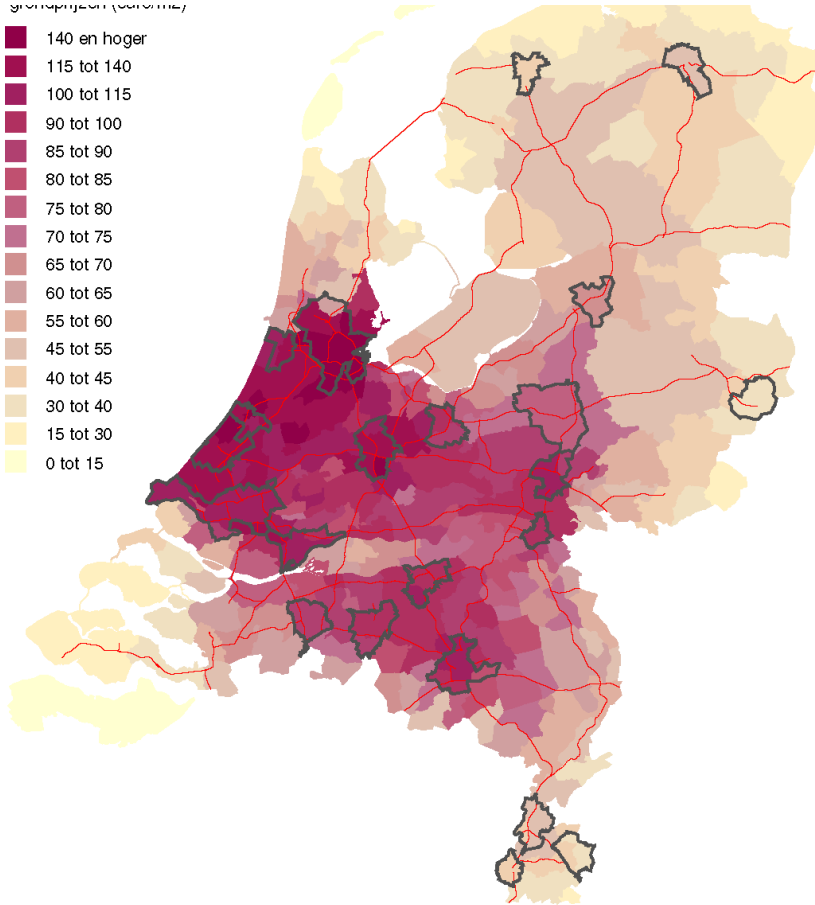
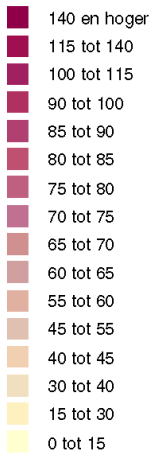
Bereidheid reistijd



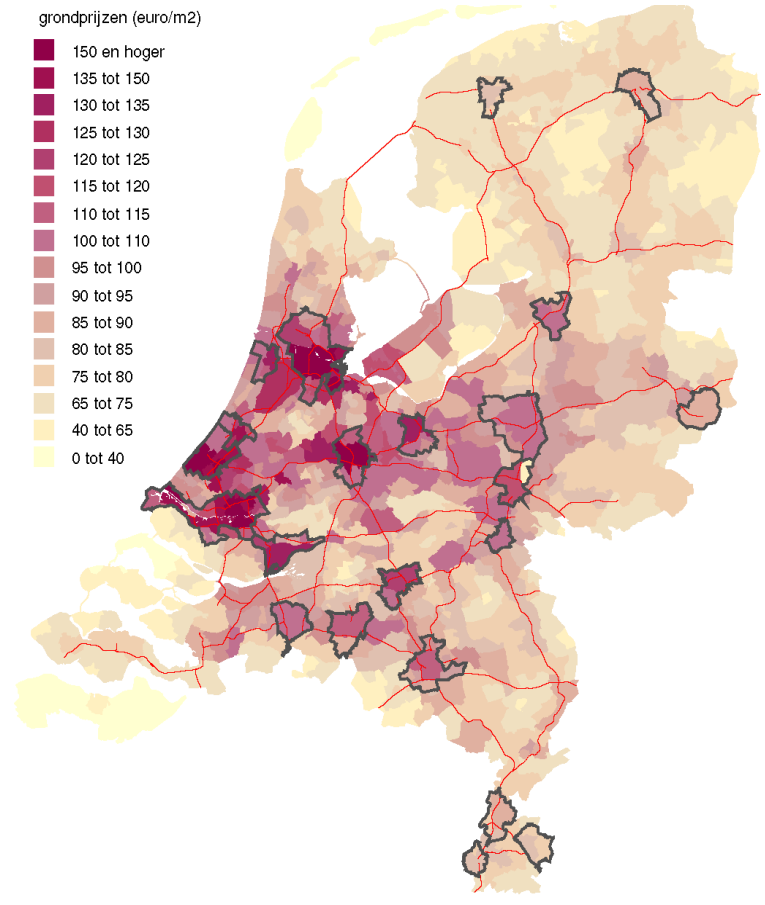
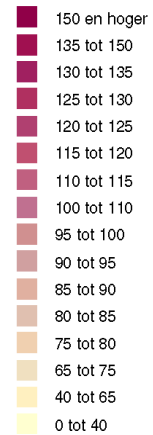


Bereikbaarheid werk per auto en OV

grondprijzen (euro/m²)

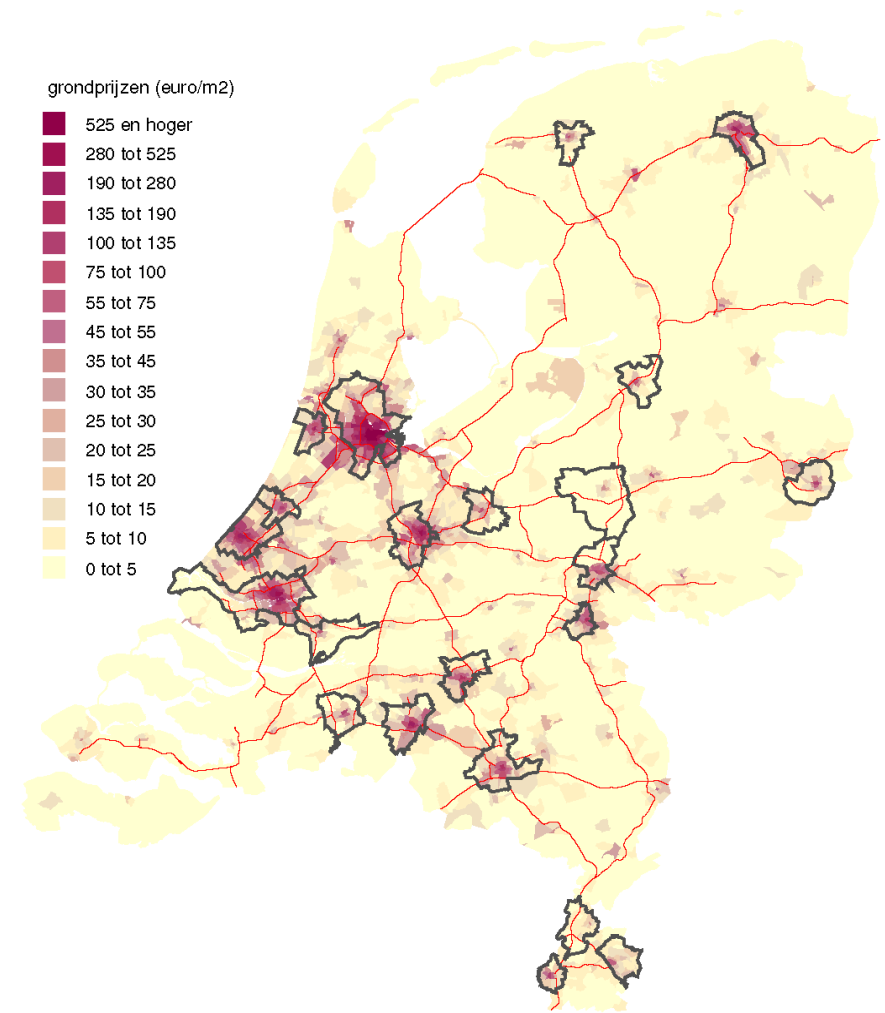


grondprijzen (euro/m²)





Grondprijseffect cultuur





Geen verdelende rechtvaardigheid

Waarom clustering voorzieningen?

- Draagvlak aantrekkelijk voor meer voorzieningen
- Hogere grondprijs = hogere dichtheid: prima!
- Hogere grondprijs = selectie van gebruikers: prima!

Dus:

- Ruimtelijke differentiatie is goed
- Idem voor differentiatie bevolking
 - Binnen en tussen gemeenten



Moe Green revisited: belasting op grondwaarde

Optimaal aanbod voorzieningen

- Maximaliseert grondwaardesurplus
- Dus: geef gemeentebestuur dat surplus !?
- ..via grondbelasting
- Praktisch problemen
- Maar wel juiste prikkels voor goed beleid
- ..gemeentebestuur als ondernemer

Dus:

- Ruimtelijke differentiatie is goed
- Idem voor differentiatie bevolking
 - Binnen en tussen gemeenten



Inrichting openbaar bestuur

Subsidiariteit

- Beslissingsmacht op zo laag mogelijk niveau
- Mits zoveel mogelijk externe effecten geïnternaliseerd
- Beperkt transactiekosten / representatie
- Grondprijzen als richtsnoer

In praktijk

- Steden logisch eenheid: monocentrisch model
- ...maar vaak te klein
- Deelgemeente vaak ook
- Provincies niet



10 hoofdconclusies

1. Grondprijs hartje Amsterdam 200x Bellingwedde
2. Prijsverschil 1985-2007 meer dan verdubbeld
3. Vooral in regio's Amsterdam en Brabant
4. Loonsurplus 3-10 mrd = 0,5-2% bbp
5. Grondwaardesurplus 340 mrd = 3% bbp
6. Grondprijsverschillen laten zich goed verklaren
7. 50% = productiekant, 50% = consumptiekant
8. 30% = luxe winkels, monumenten, cultuur, horeca
9. Financier gemeente via grondbelasting
10. Grondprijzen goed vertrekpunt MKBA