



---

# Stad en land

Henri de Groot

Gerard Marlet

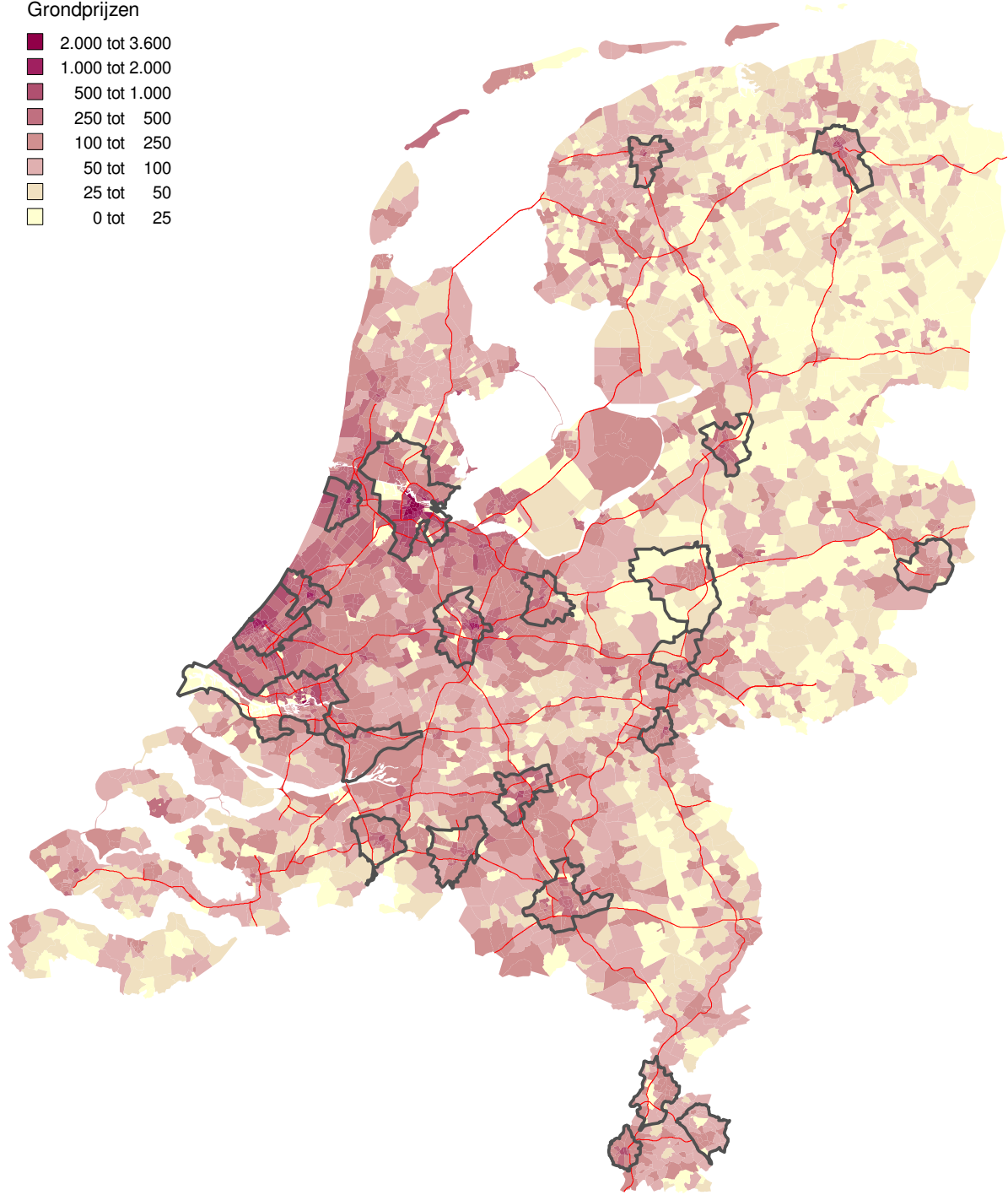
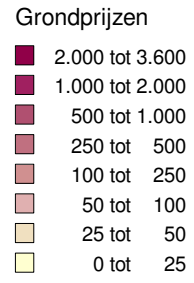
Coen Teulings

Wouter Vermeulen

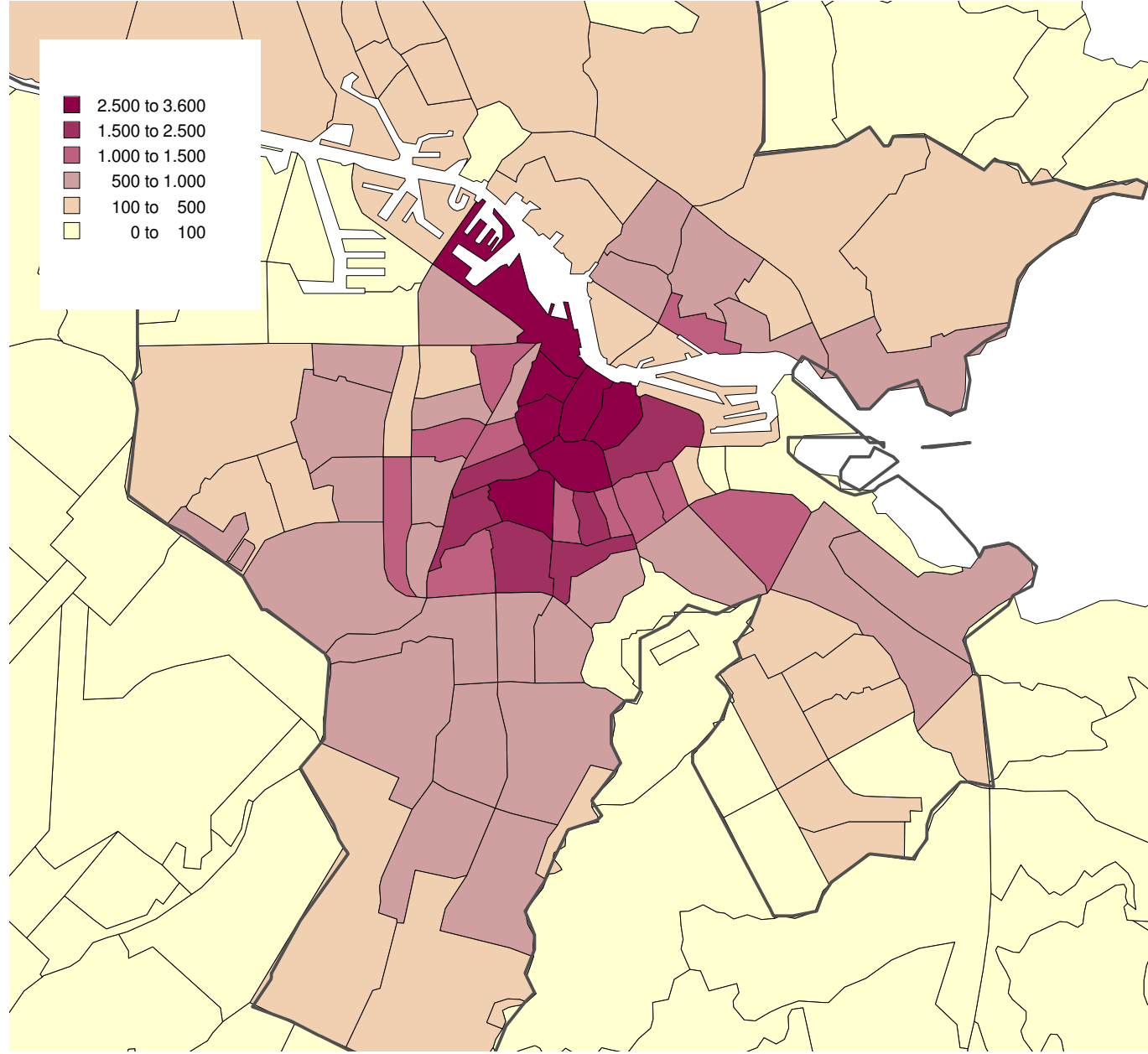
## Vastgoedlezing 2010



# Grondprijzen in Nederland



# Grondprijzen in Amsterdam

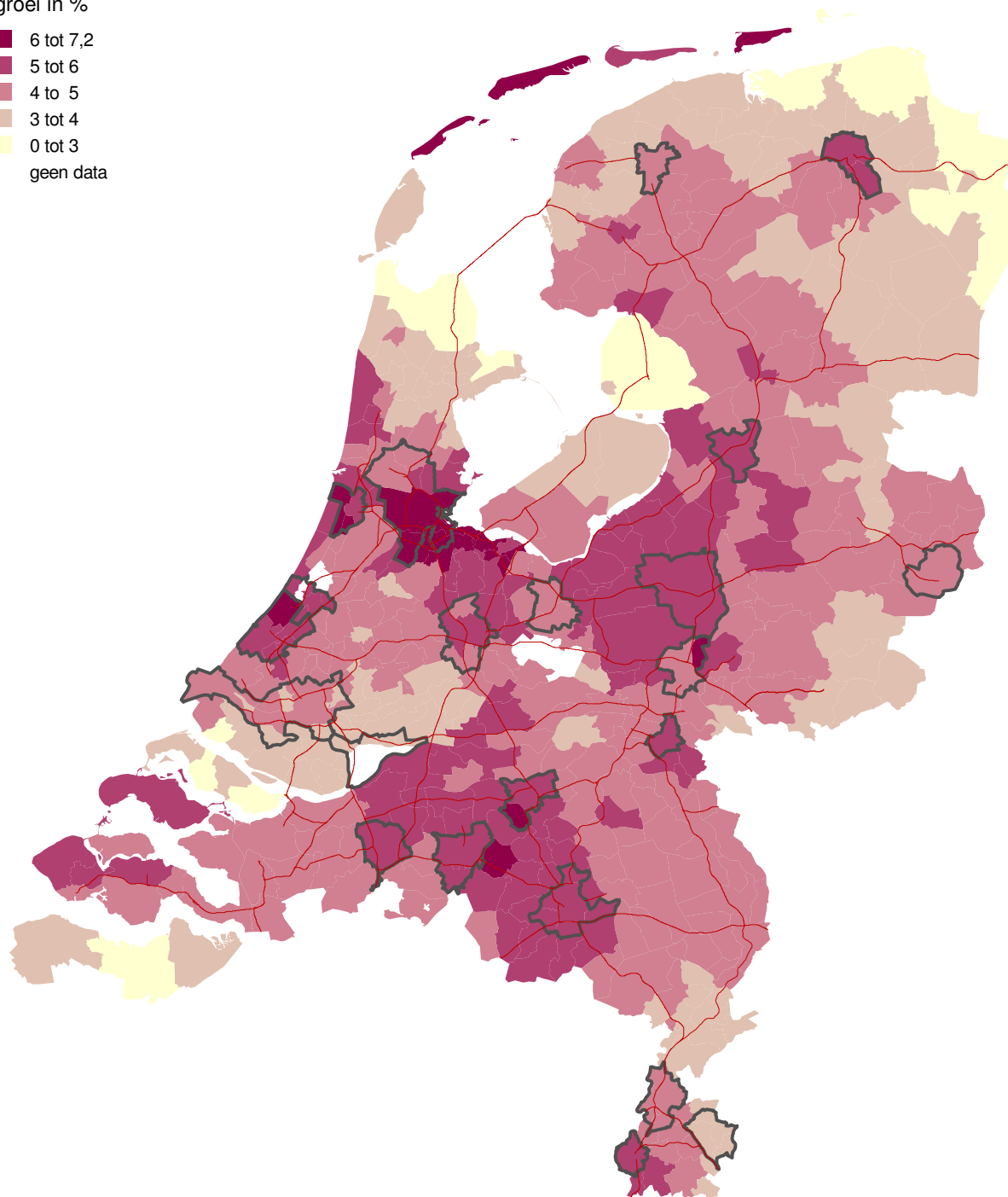


# Huizenprijsstijging



groei in %

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



# Conclusie

## ► Grondprijzen

- Maximum: 3525/m<sup>2</sup> grachtengordel Amsterdam
- Minimum: 14/m<sup>2</sup> Bellingwedde

## ► Huizenprijsstijging 1985-2007

- Amsterdam 6,2%
- Bellingwedde 2,8%
- Rotterdam 4,1%

## ► In het jargon van economen

- Grote externe effecten
- Dus: marktfalen

...waarom?

agglomeratie-  
voordelen



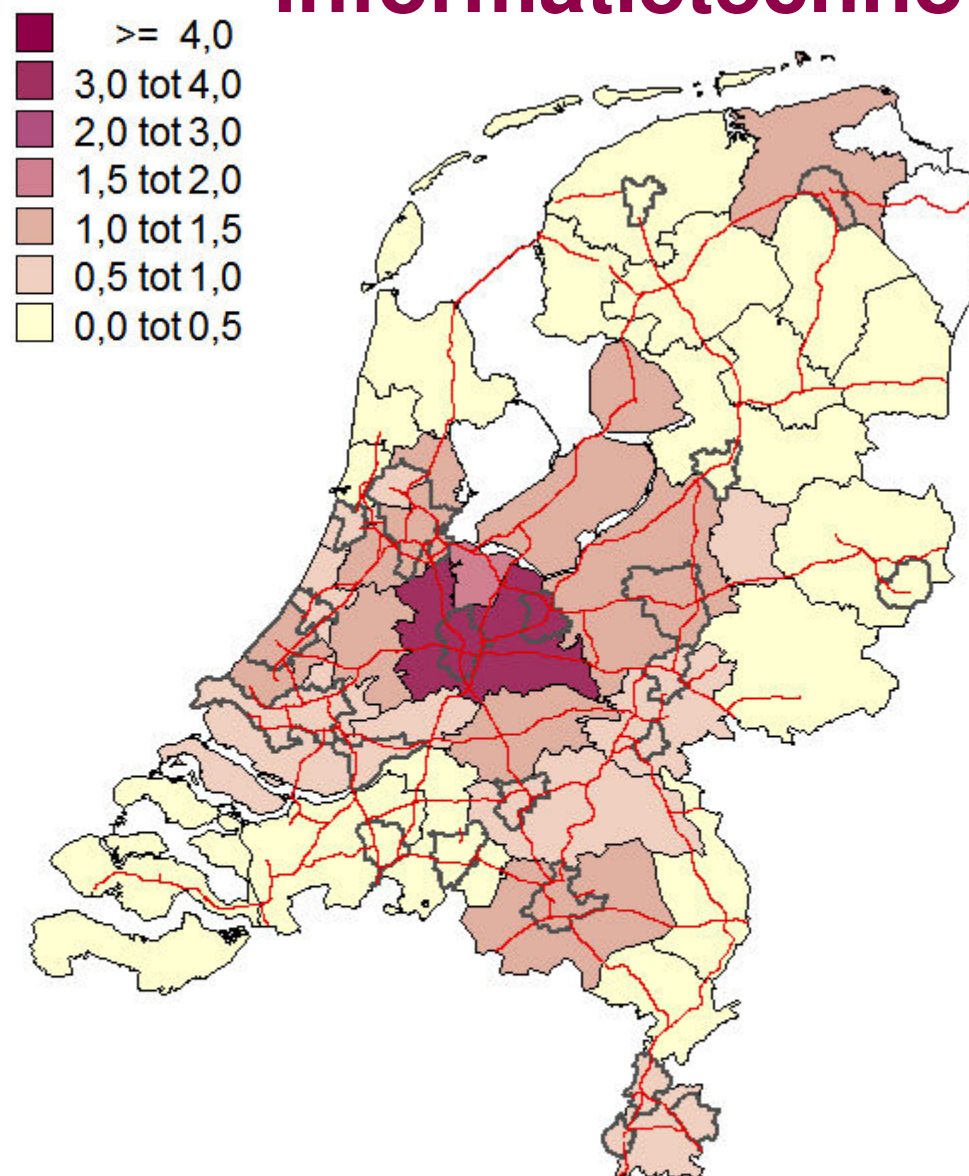
# Economie en de stad

- *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*

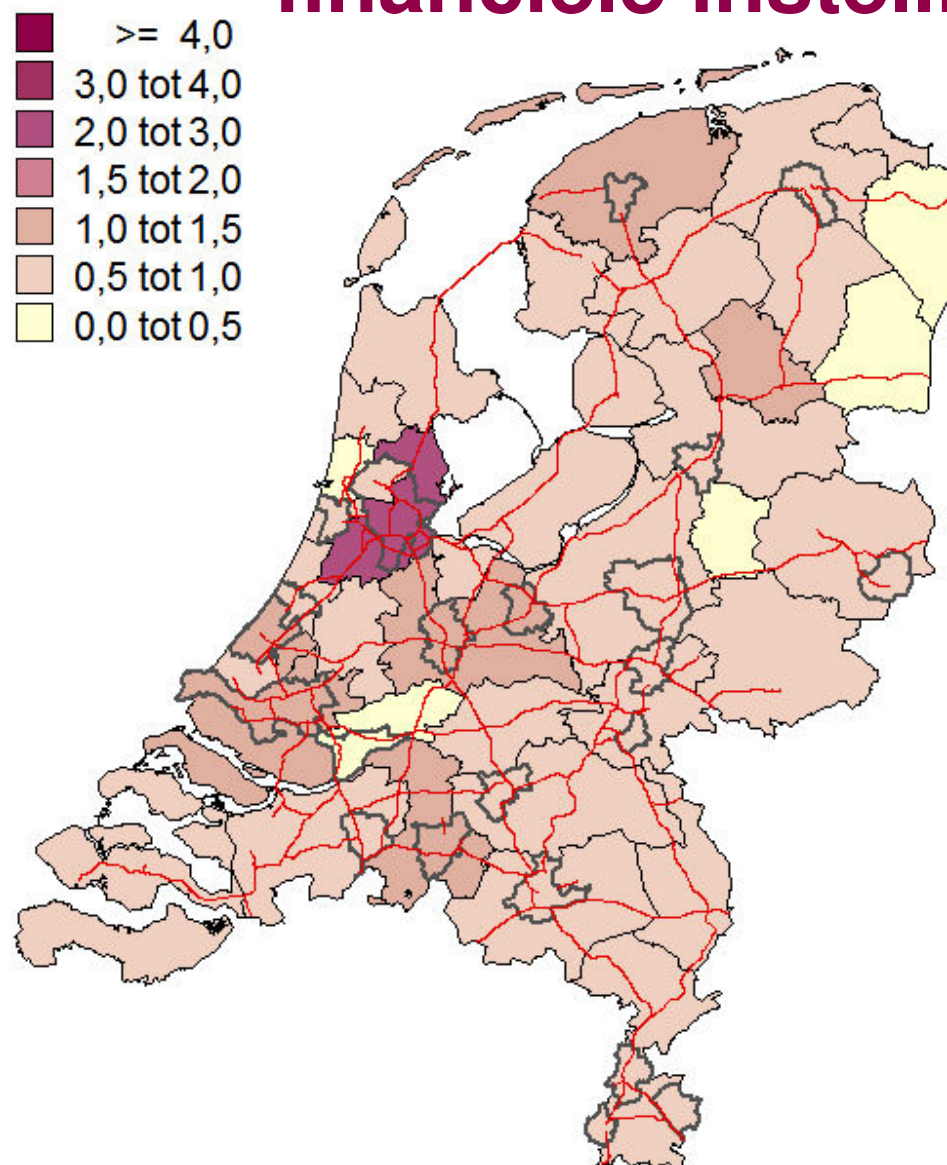
# De ommekeer

- 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

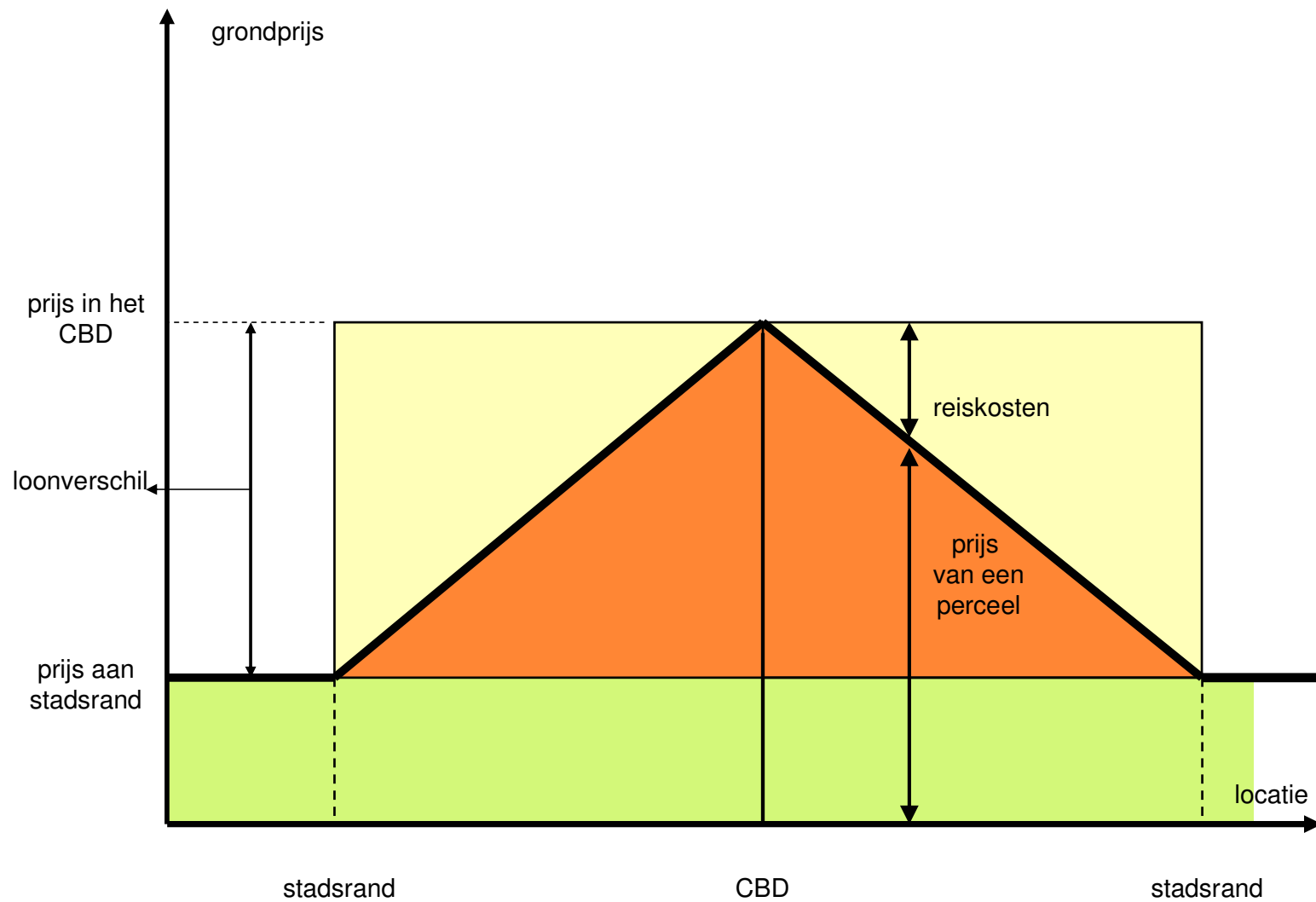
# Locatiequotiënt computerservice, informatietechnologie



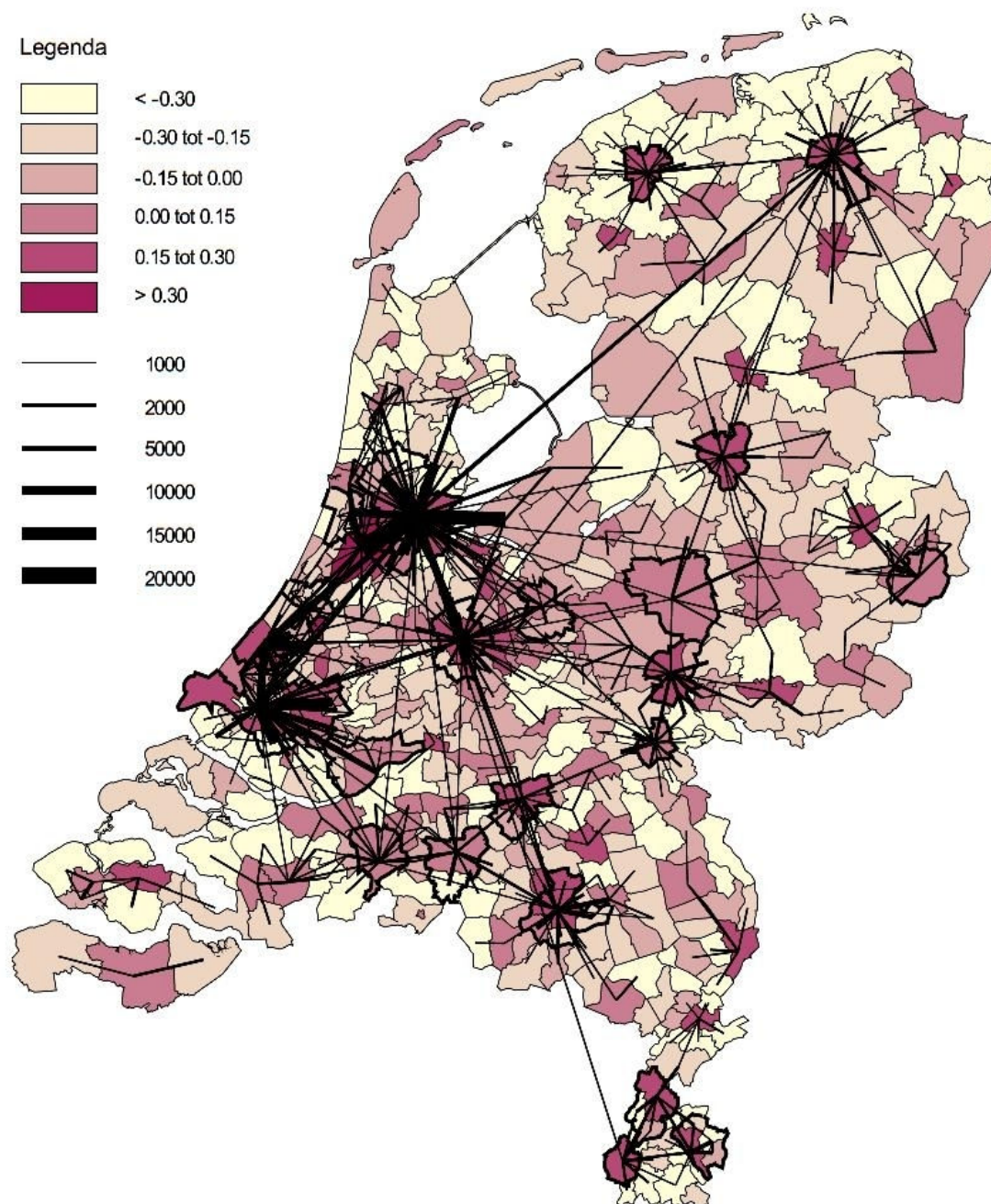
# Locatiequotiënt financiële instellingen



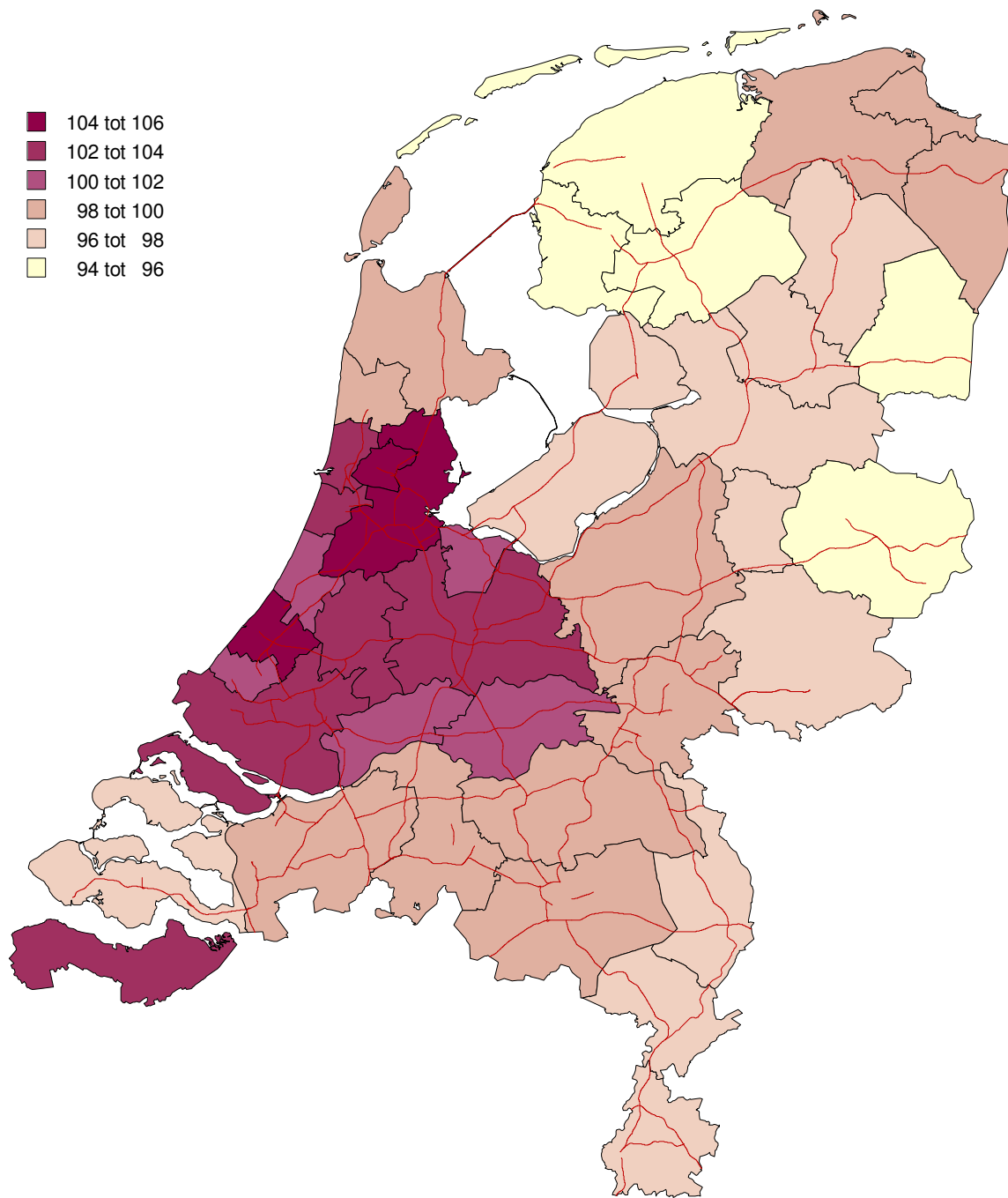
# Grondprijzen in monocentrische stad



# Forensenstromen



# Lonen hoger in randstad



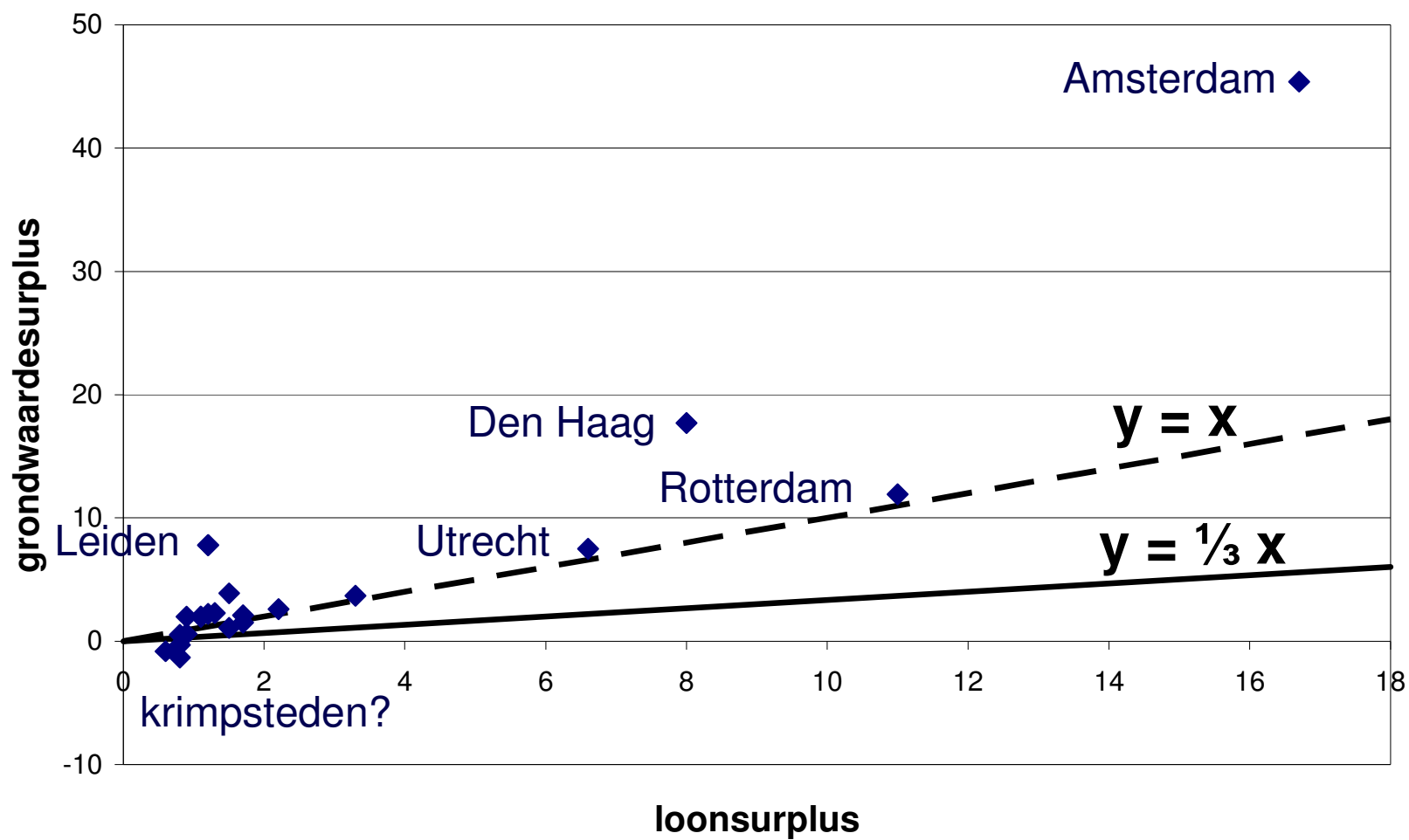
# Opleidingsniveau

- 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!

In Mld.

| GSA           | Loonsurplus<br>urbanisatie | Volledige<br>loonsurplus<br>excl. pers.kenm. | Grondwaarde<br>surplus | Grondwaarde<br>/ loon |
|---------------|----------------------------|----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Amsterdam     | 16,7                       | 60,2                                         | 45,4                   | 2,7                   |
| Rotterdam     | 11,0                       | 32,8                                         | 11,9                   | 1,1                   |
| 's-Gravenhage | 8,0                        | 31,1                                         | 17,7                   | 2,2                   |
| Utrecht       | 6,6                        | 18,8                                         | 7,5                    | 1,1                   |
| Eindhoven     | 3,3                        | 7,1                                          | 3,7                    | 1,1                   |
| Leiden        | 1,2                        | 5,0                                          | 7,8                    | 6,2                   |
| Dordrecht     | 0,9                        | 1,5                                          | 2,0                    | 2,2                   |
| Tilburg       | 1,7                        | 2,3                                          | 2,1                    | 1,2                   |
| Heerlen       | 0,8                        | 0,0                                          | – 1,3                  | – 1,8                 |
| Groningen     | 2,2                        | 4,5                                          | 2,6                    | 1,2                   |
| Haarlem       | 1,2                        | 3,3                                          | 7,8                    | 6,5                   |
| Maastricht    | 1,1                        | 2,1                                          | 2,0                    | 1,8                   |

# Confrontatie voor afzonderlijke GSA's





# 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:

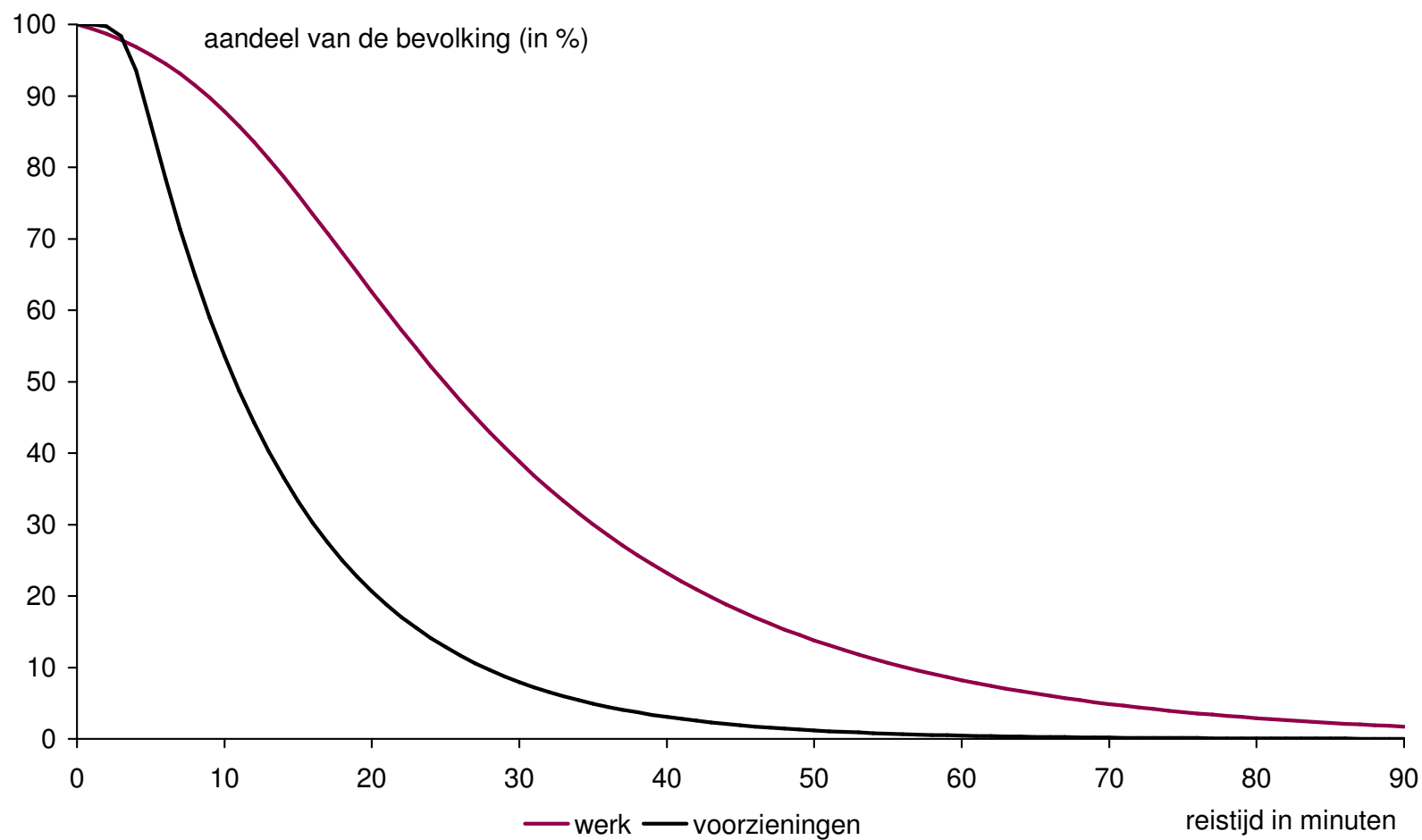
**3-10 mrd per jaar = 0,5-2% bbp**



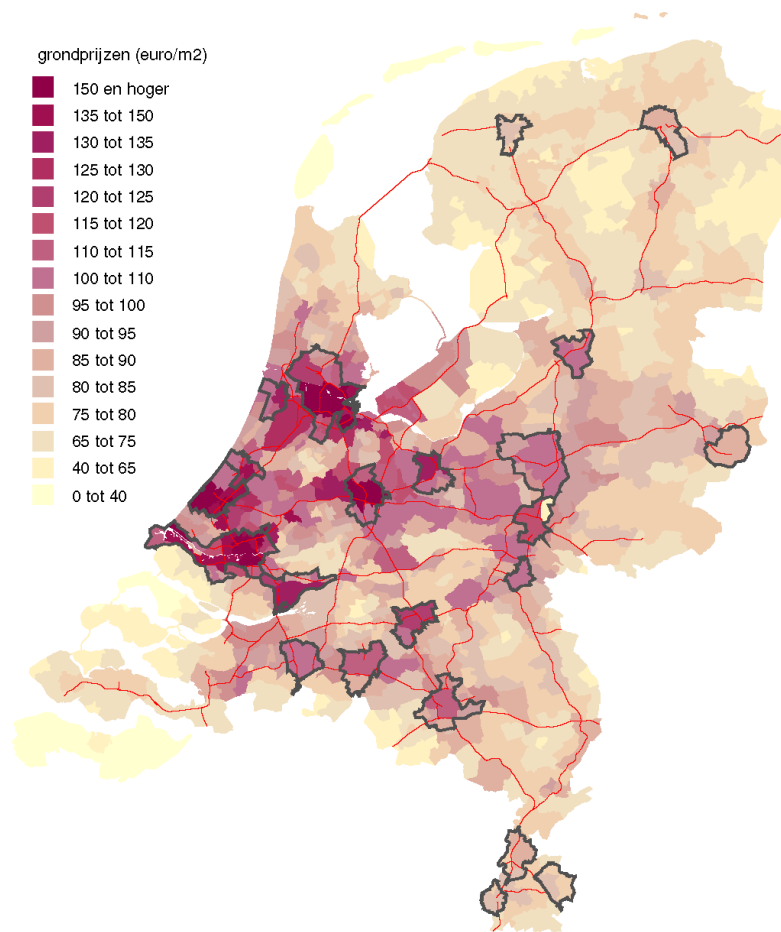
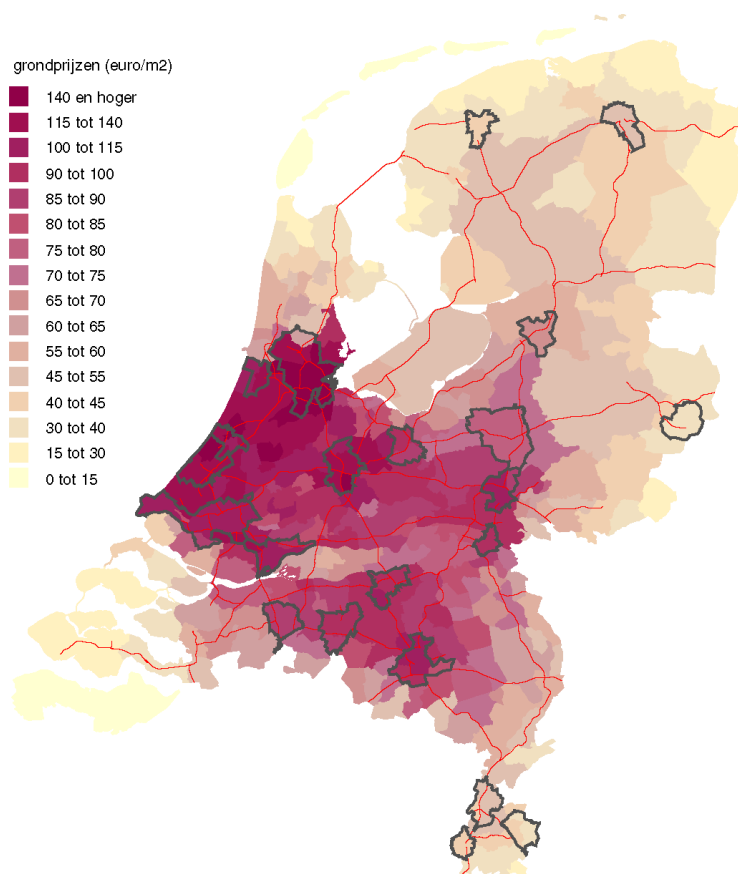
# Verklaring grondprijverschillen

| Grondprijzen                         | Verklaarde variantie |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Productie</b>                     | <b>34%</b>           |
| Bruto uurloon                        | 1%                   |
| Bereikbaarheid banen, per auto,      | 25%                  |
| Bereikbaarheid banen, per OV         | 6%                   |
| Nabijheid station                    | 2%                   |
| <b>Consumptie</b>                    | <b>43%</b>           |
| 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%                   |
| <b>Totaal</b>                        | <b>77%</b>           |

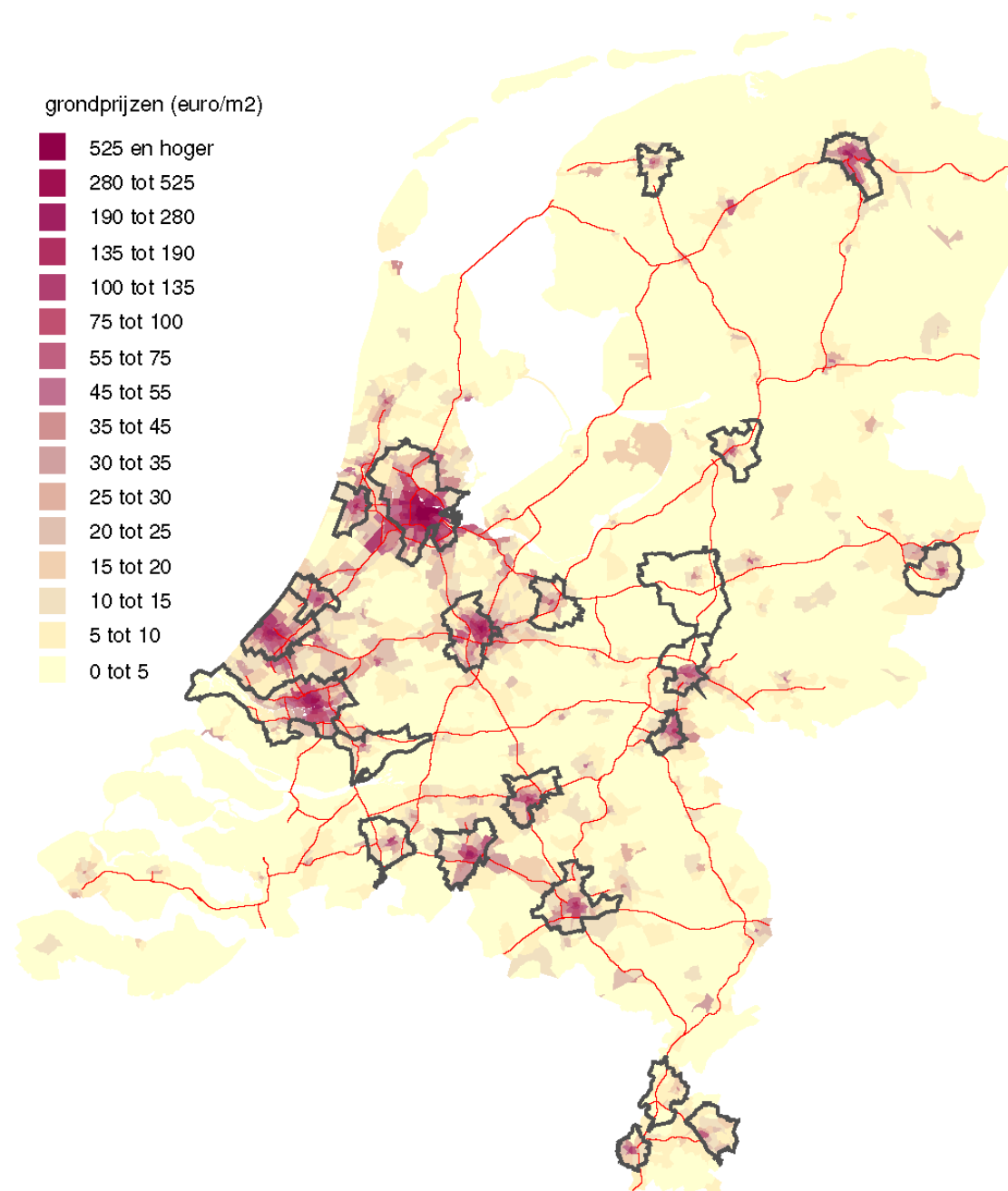
# Bereidheid reistijd



# Bereikbaarheid werk per auto en OV



# Grondprijseffect cultuur



# Decompositie grondprijverschillen

| GSA        | Grond<br>prijs-<br>verschil | Loon | Bereikbaarheid<br>werk |           | Amenities                 |                    |                    |                 | Disamen<br>ities    |      |
|------------|-----------------------------|------|------------------------|-----------|---------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------------|------|
|            |                             |      | Per<br>auto            | Per<br>OV | Historische<br>binnenstad | Podium-<br>kunsten | Culinair<br>aanbod | Luxe<br>Winkels | Stadspark<br>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  |
| Leiden     | 135                         | 6    | 37                     | 28        | 4                         | 16                 | 0                  | 29              | 12                  | 3    |
| Dordrecht  | 68                          | 3    | 29                     | 23        | 1                         | 5                  | - 6                | 12              | 2                   | - 1  |
| Tilburg    | 71                          | 1    | 18                     | 18        | - 6                       | 33                 | - 4                | 26              | 2                   | - 16 |
| Heerlen    | - 24                        | - 1  | - 18                   | - 4       | - 4                       | 4                  | - 6                | 12              | 6                   | - 13 |
| Groningen  | 48                          | 4    | - 11                   | 1         | 1                         | 34                 | - 1                | 24              | - 6                 | 2    |
| Haarlem    | 193                         | 3    | 36                     | 27        | 8                         | 32                 | 8                  | 44              | 23                  | 11   |
| Maastricht | 60                          | 3    | - 16                   | - 3       | 25                        | 13                 | 13                 | 38              | - 3                 | - 10 |

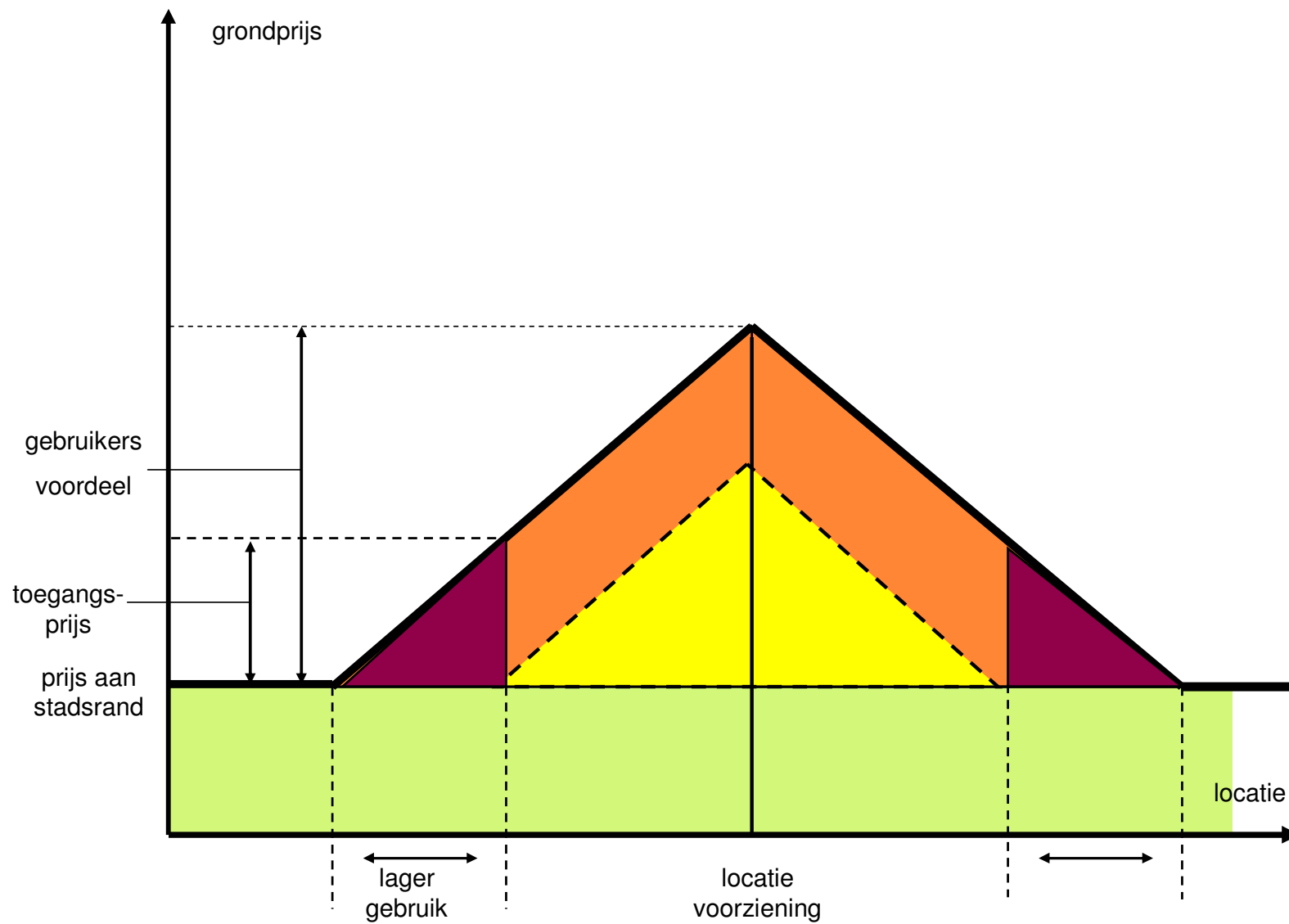
- Podiumkunsten:
  - ▶ 30-50 mrd grondwaarde = 2 mrd per jaar
  - ▶ Uitgaven: 300 mln
- OV:
  - ▶ 80-90 mrd grondwaarde = 5 mrd per jaar
  - ▶ Ongerekend commercieel vastgoed
  - ▶ Uitgaven: 4,5 mrd
- Vergt ervaring: clustering, causaliteit
- Geen overdreven pretenties spill-overs
  - ▶ Wacht u een grootse “*Visie*”
  - ▶ *Go with the flow*, bouw waar grondprijzen hoog zijn



# Stedelijke voorzieningen en vaste kosten



# Financiering uit grondwaarde





# Geen verdelende rechtvaardigheid

- Waarom clustering voorzieningen?
  - ▶ Draagvlak aantrekkelijk voor meer voorzieningen
  - ▶ Hogere grondprijs = hogere dichtheid: prima!
  - ▶ = 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**