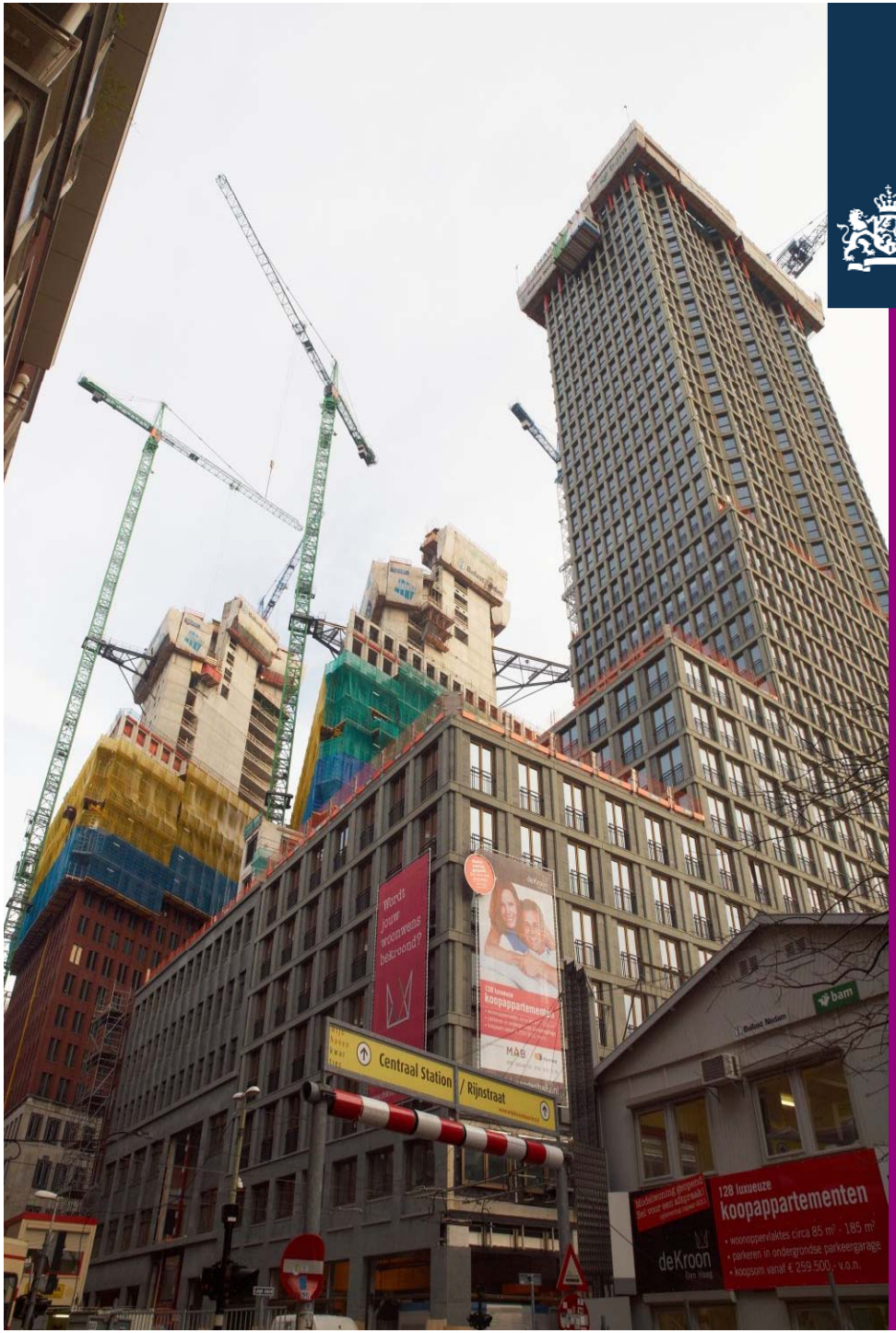


Centraal Planbureau

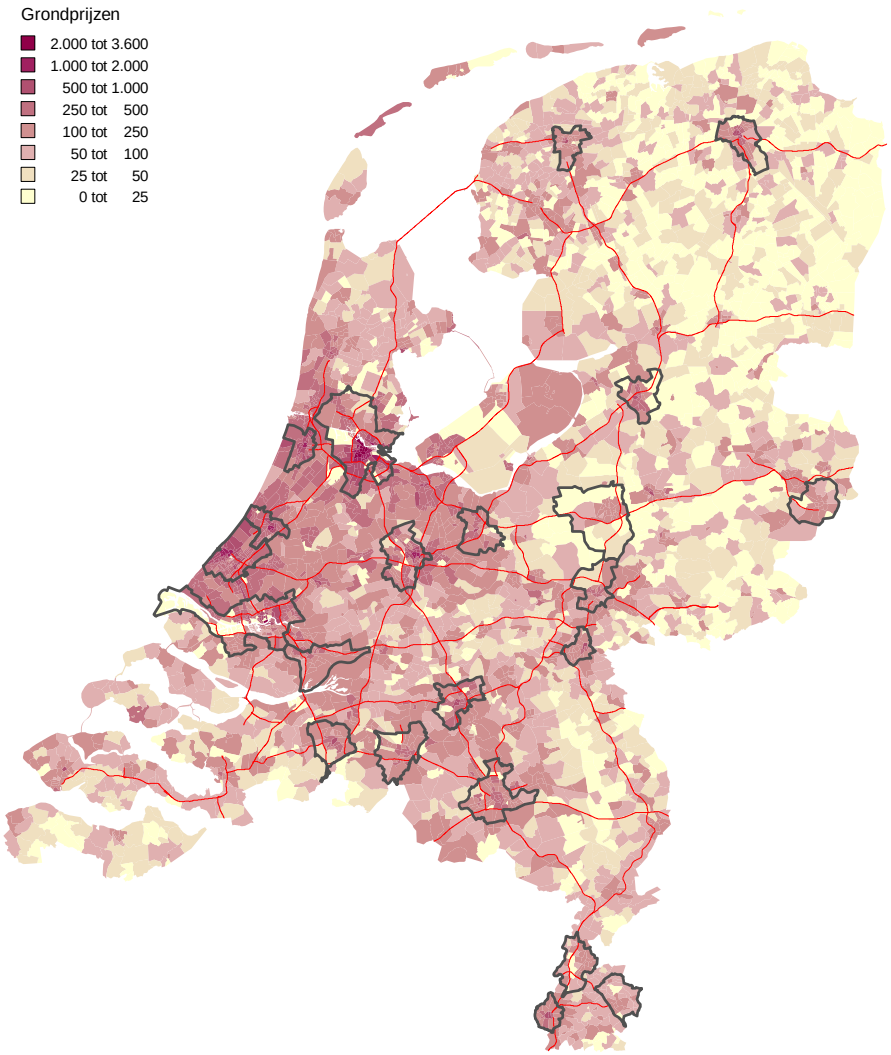
Stad en land

RSA Voorjaarsdag

Coen Teulings

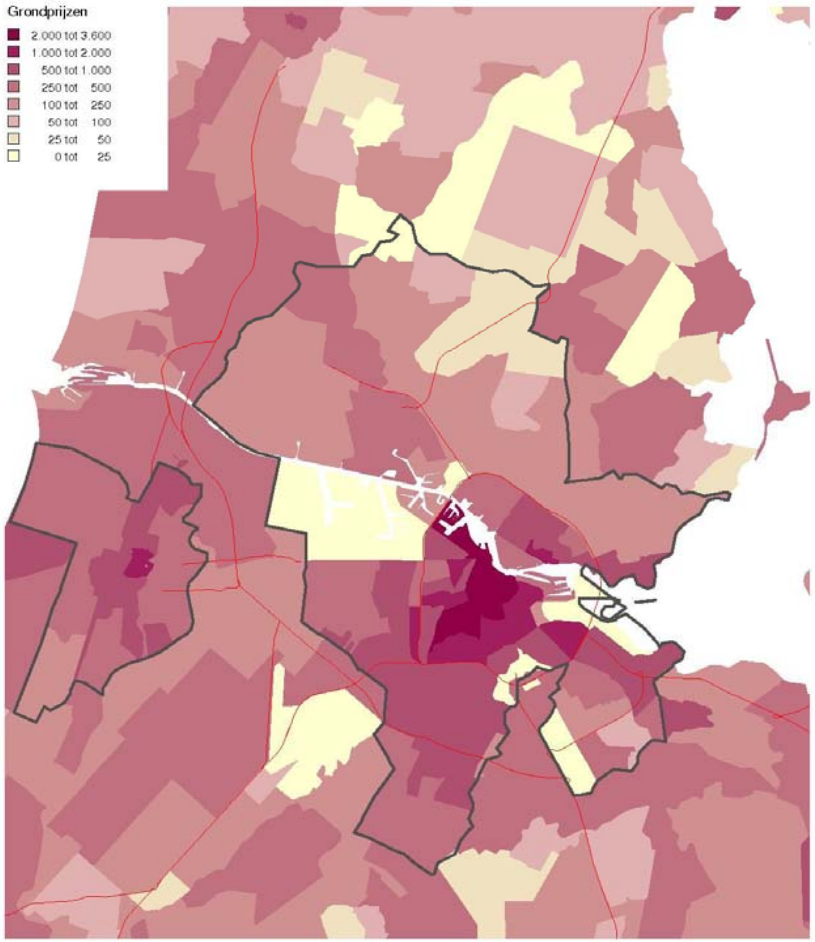
14 april 2011

Grondprijzen in Nederland

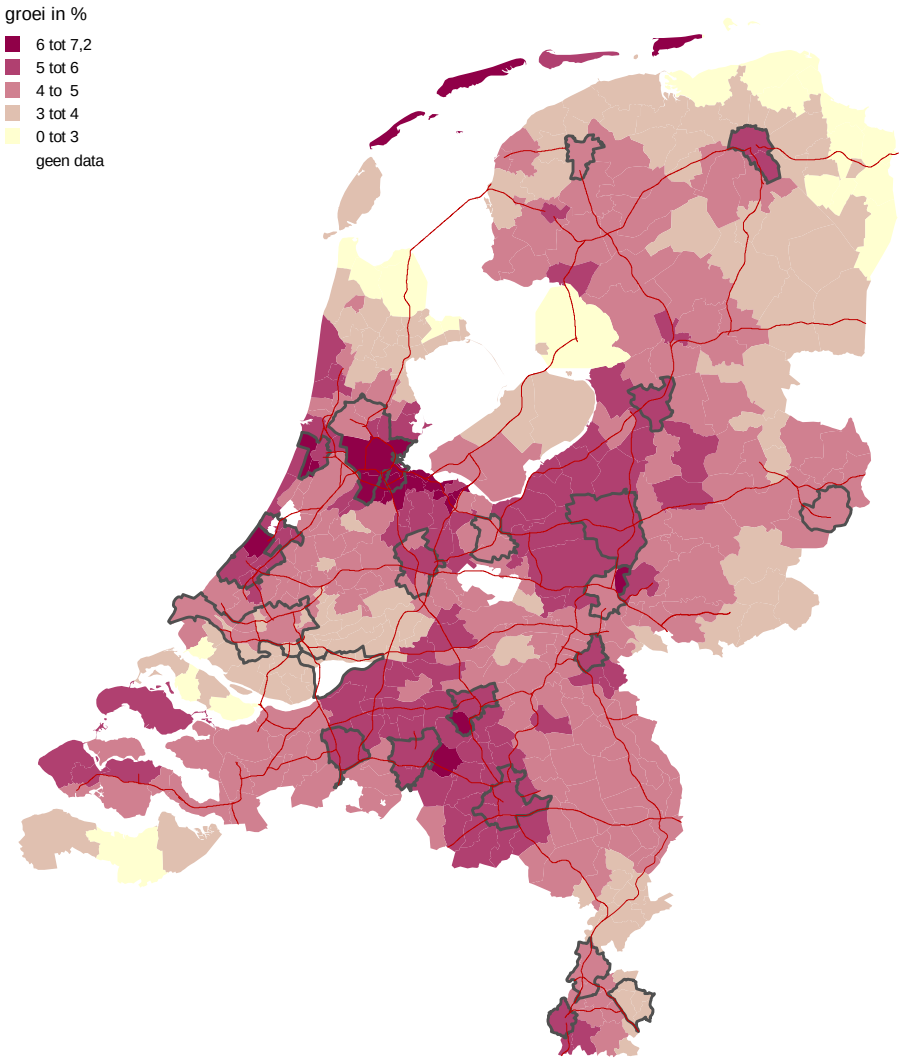


Grondprijzen in Amsterdam

Prijs per mtr2



Huizenprijsstijging



Conclusie

- Grondprijzen
  - Maximum: 3525/m^2 grachtengordel Amsterdam
  - Minimum: 14/m^2 Bellingwedde

- Huizenprijsstijging 1985-2007
  - Amsterdam 6,2%
  - Bellingwedde 2,8%
  - Rotterdam 4,1%

- In het jargon van economen
  - Grote externe effecten
  - Dus: marktfalen

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

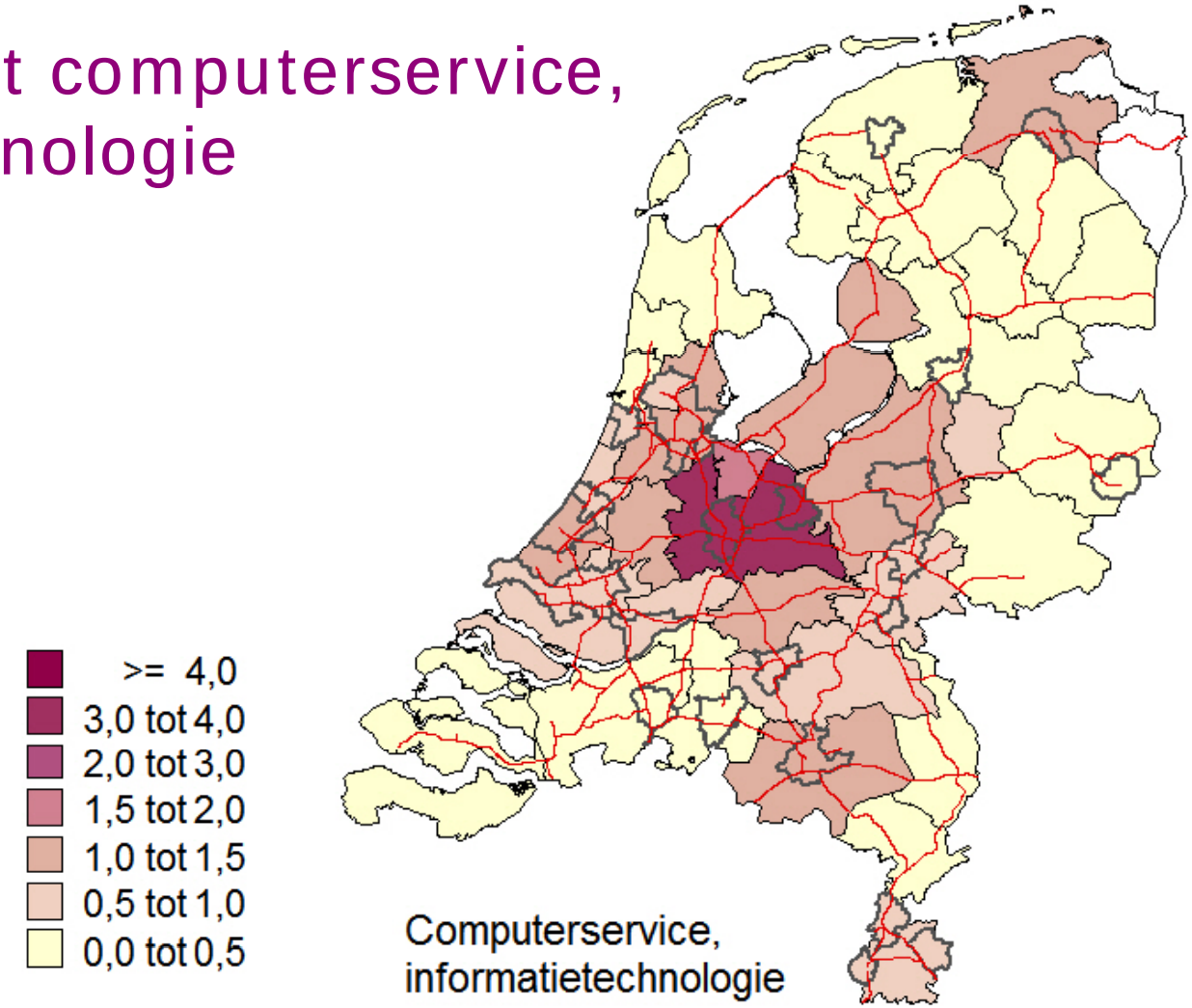
Communicatie- en transportkosten dalen

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

De ommekeer

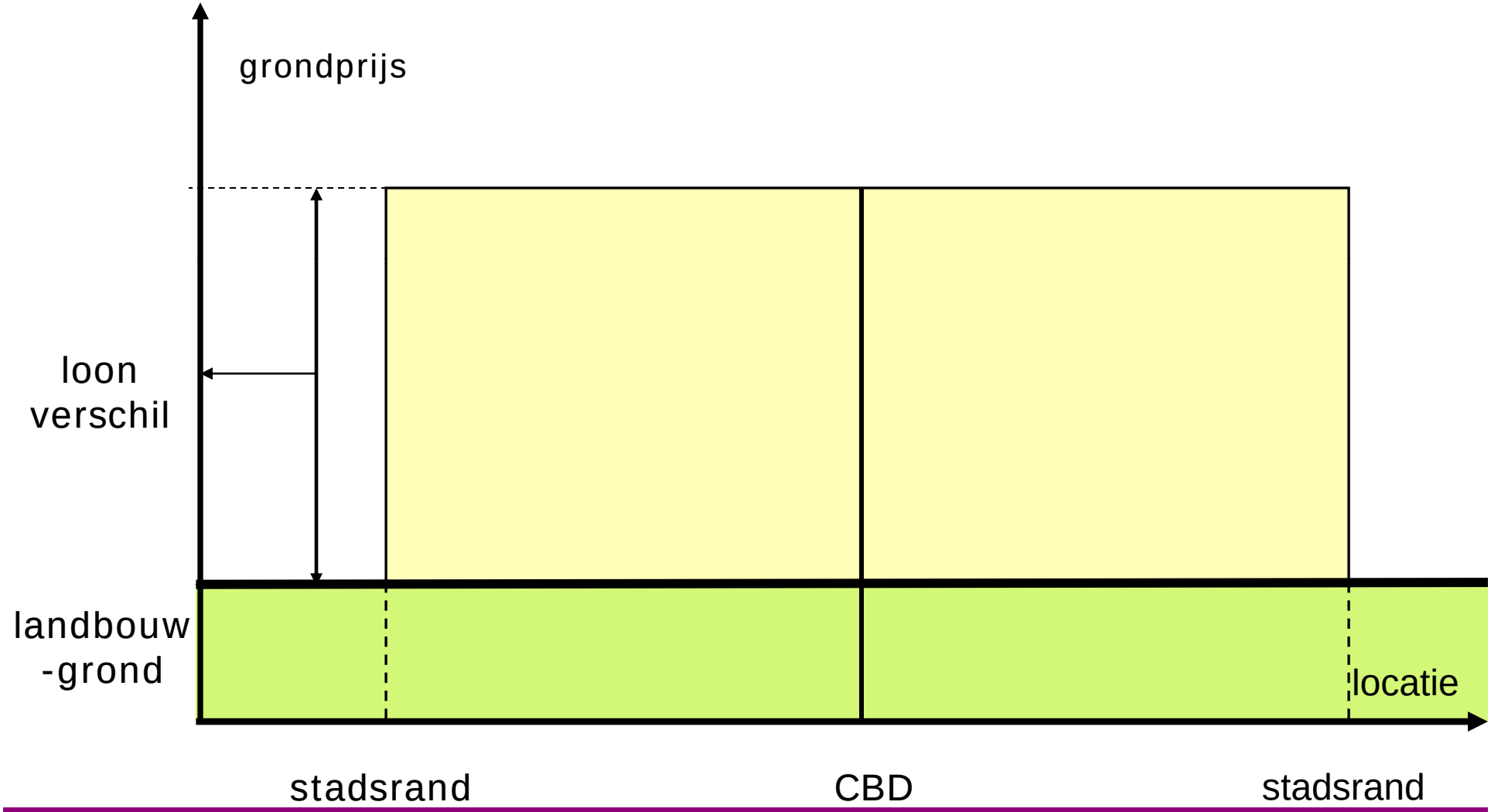
- Ed Glaeser:
  - *Reinventing the City*
  - Boston vs. Detroit
  - = Amsterdam vs. Rotterdam
- Hoger opgeleiden (“creatieve klasse”) crux
- Innovatie, kenniseconomie en de stad
  - General Purpose Technology
    - › Vanaf 1920: electromoter
    - › Vanaf 1980: ICT
  - Deconcentratie industrie
  - Concentratie diensten

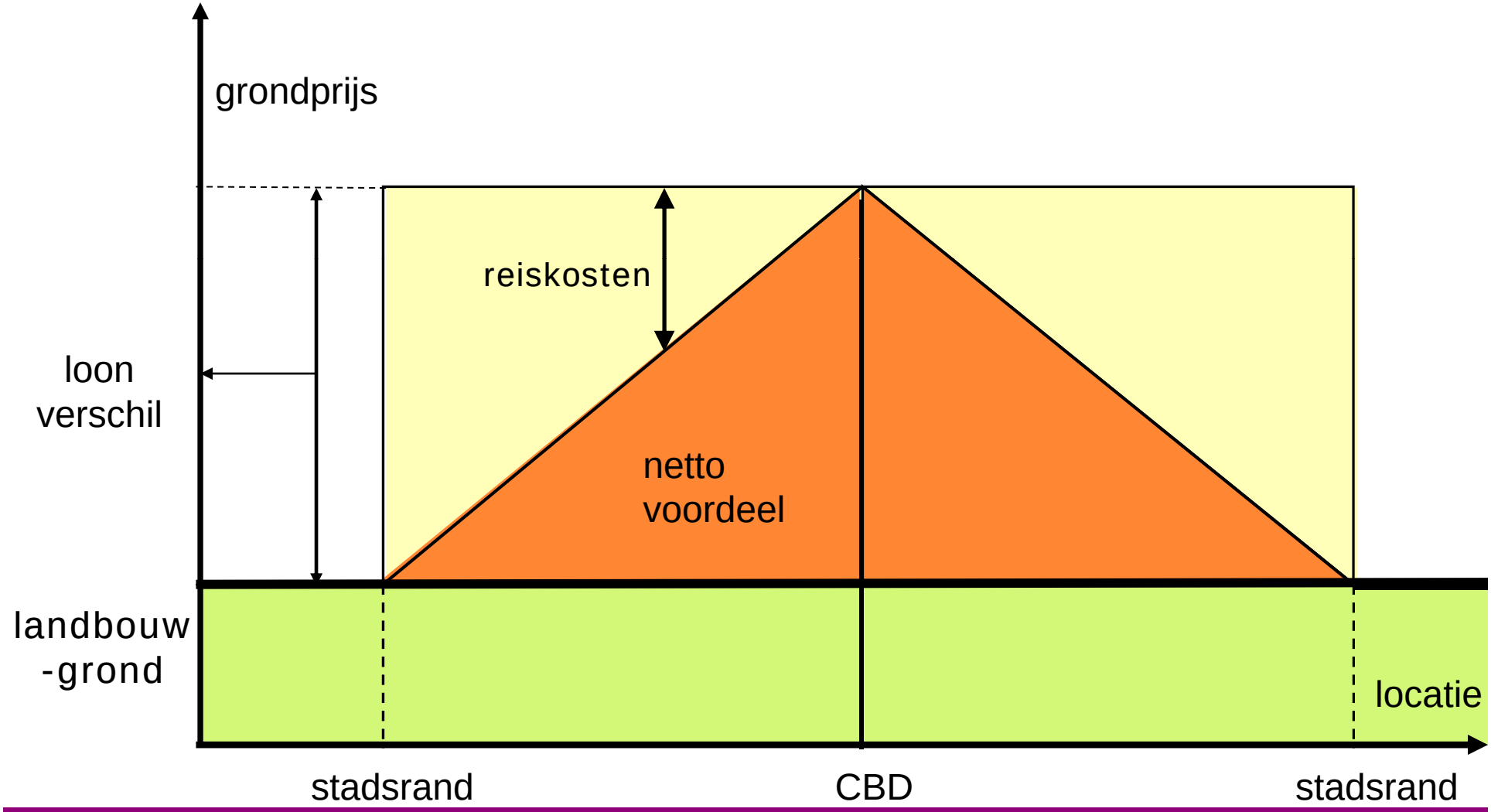
Locatiequotiënt computerservice, informatietechnologie

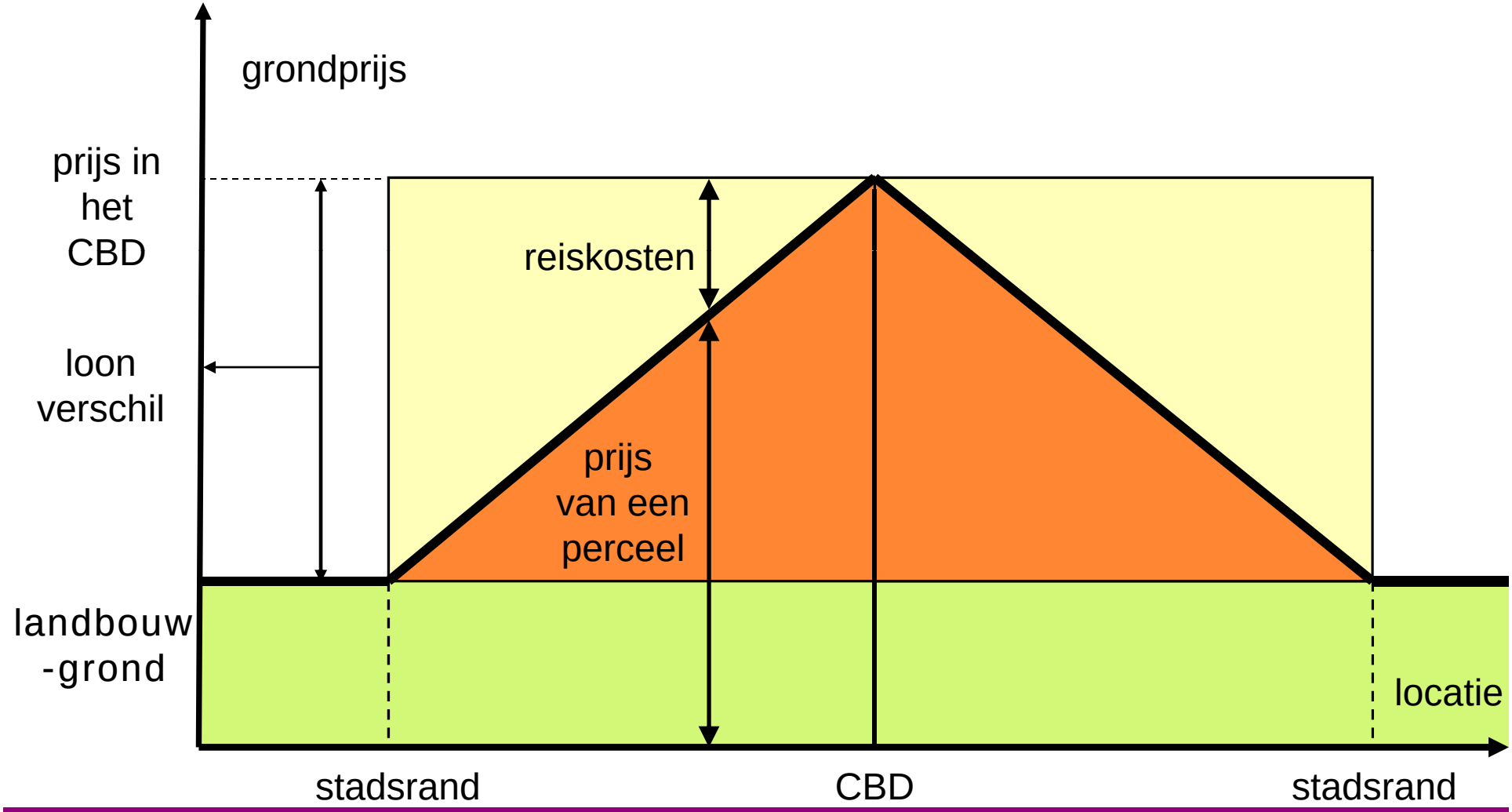


Locatiequotiënt financiële instellingen

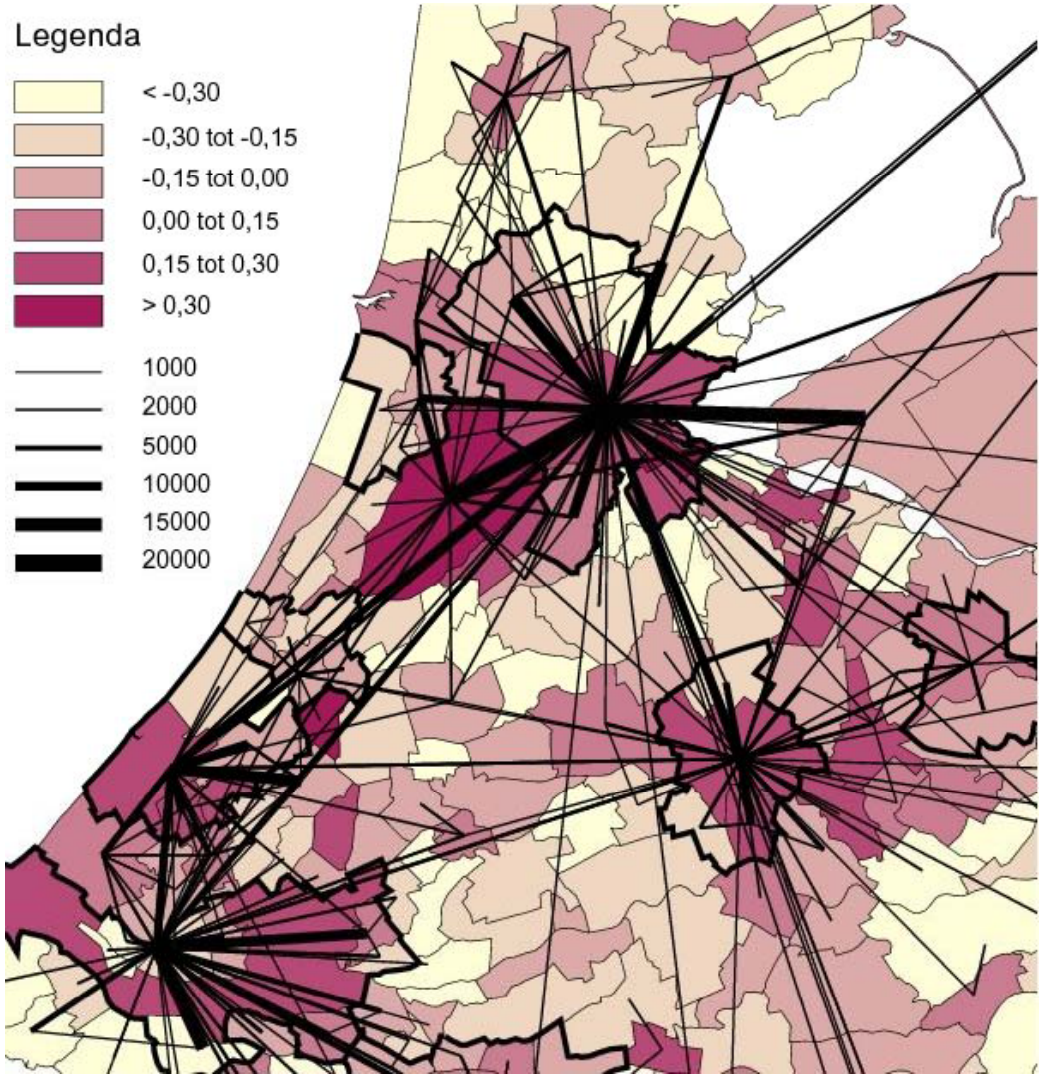
Grondprijzen in monocentrische stad


grondprijs
loon
verschil
landbouw
-grond
locatie
stadsrand
CBD
stadsrand

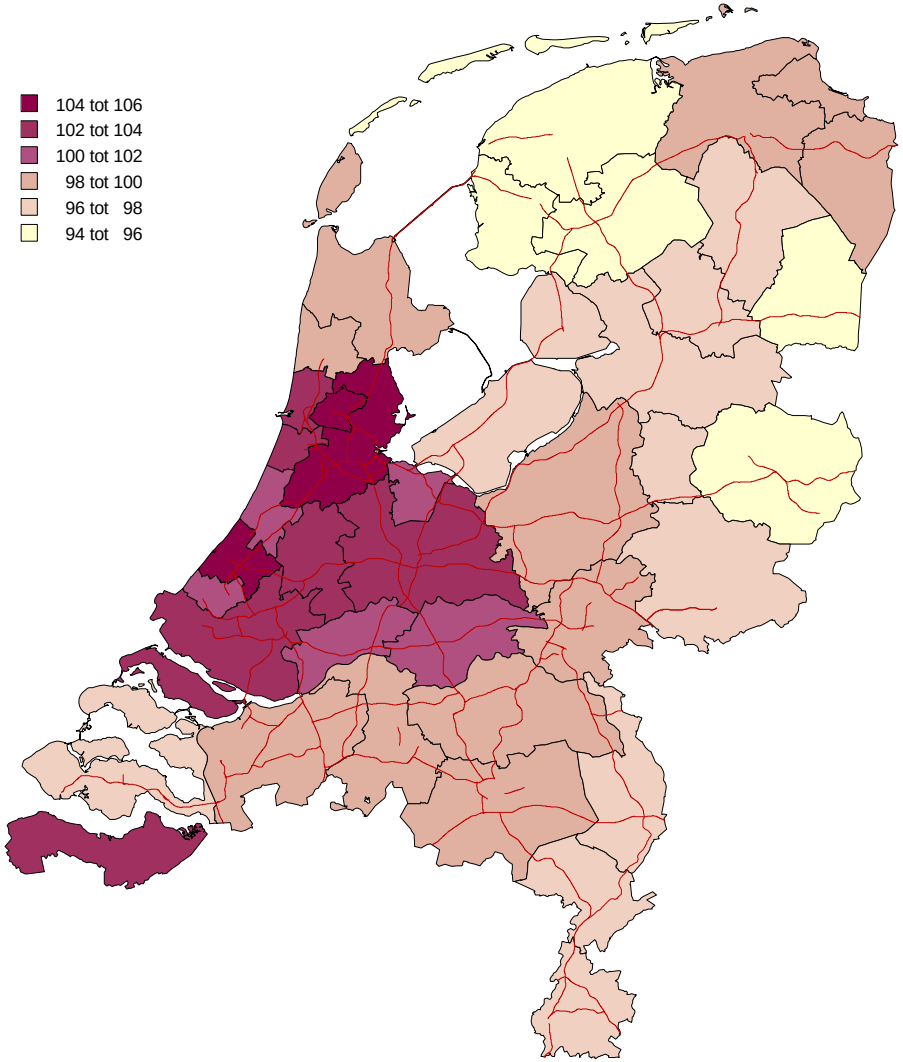

grondprijs
reiskosten
loon
verschil
netto
voordeel
landbouw
-grond
locatie
stadsrand
CBD
stadsrand


grondprijs
prijs in
het
CBD
loon
verschil
reiskosten
prijs
van een
perceel
landbouw
-grond
locatie
stadsrand
CBD
stadsrand

Forensenstromen Randstad



Loonverschillen

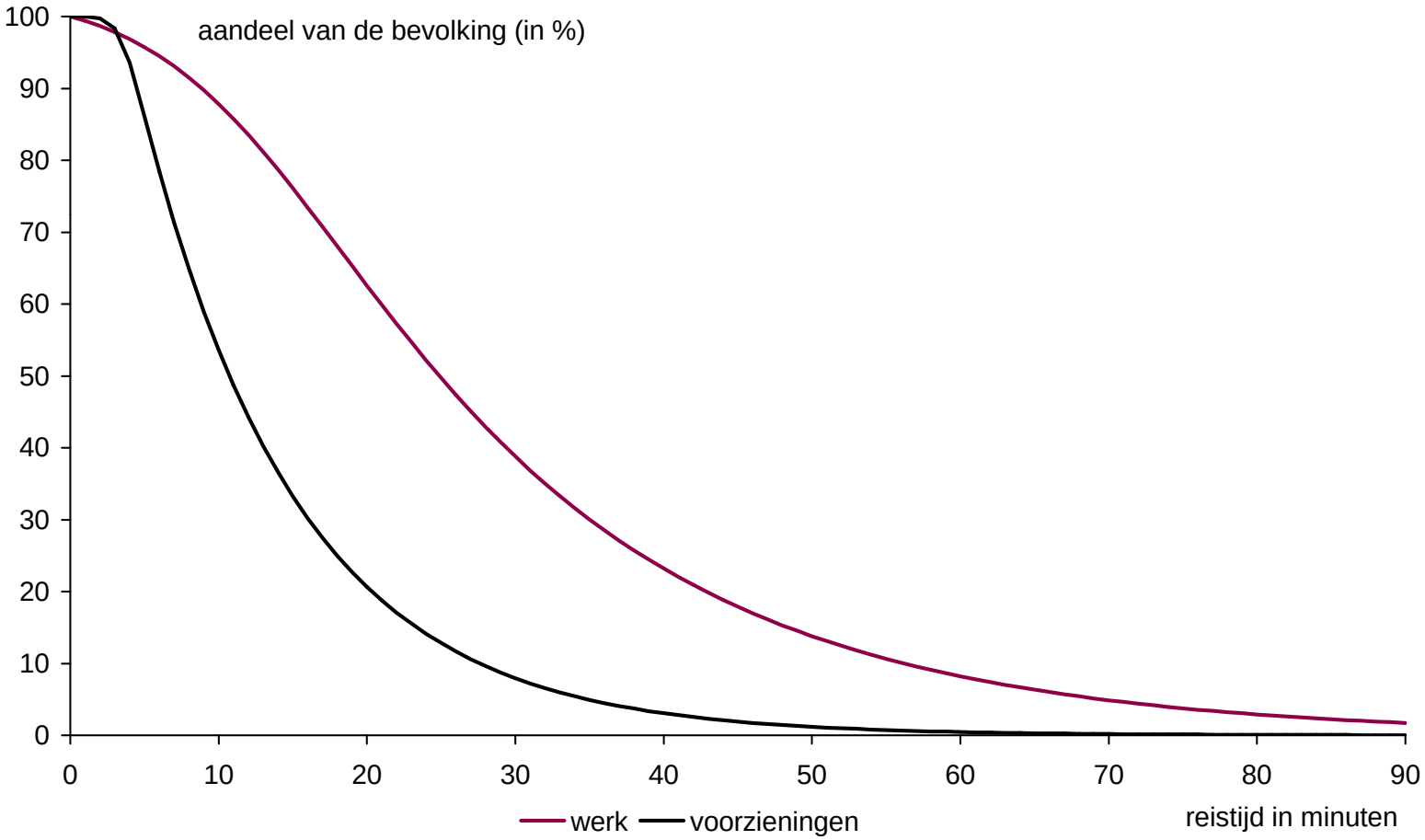


Grondprijzen	Verklaarde variantie
Produktie	**34%**
Bruto uurloon	1%
Bereikbaarheid banen, per auto,	25%
Bereikbaarheid banen, per OV	6%
Nabijheid station	2%
Consumptie	**43%**
Nabijheid natuur	4%
Nabijheid stadspark	3%
Ligging aan zee	3%
Aantal Rijksmonumenten	8%
Podium kunsten	7%
Culinair aanbod	2%
Winkels voor mode en luxe artikelen	11%
Winkels voor dagelijkse boodschappen	3%
Overlast	2%
Totaal	**77%**

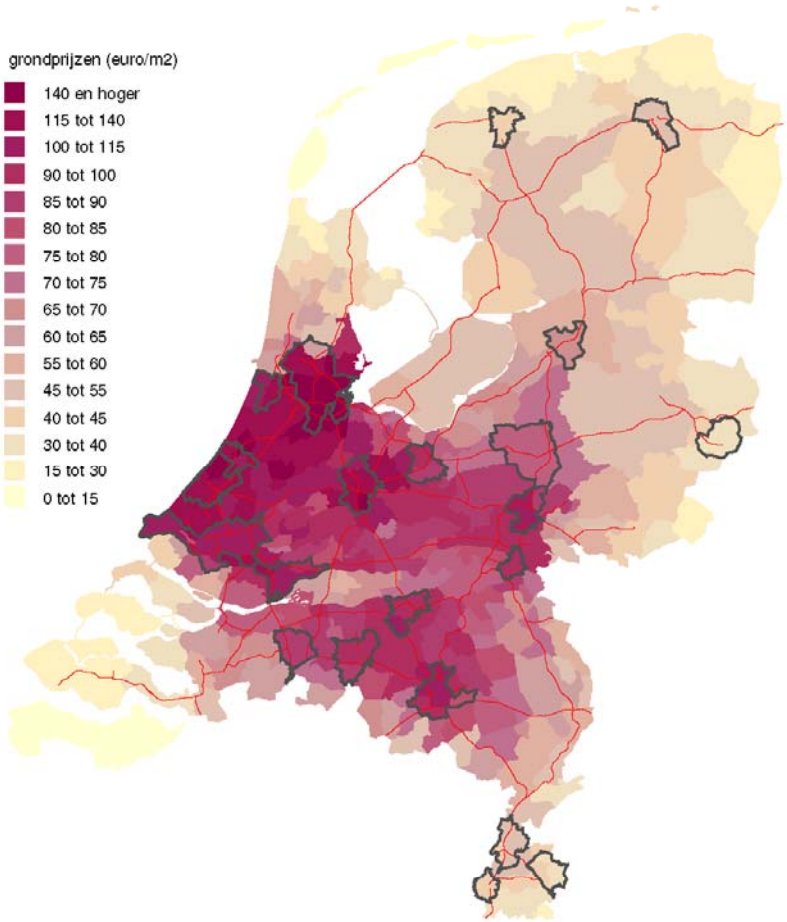
Decompositie grondprijsverschillen

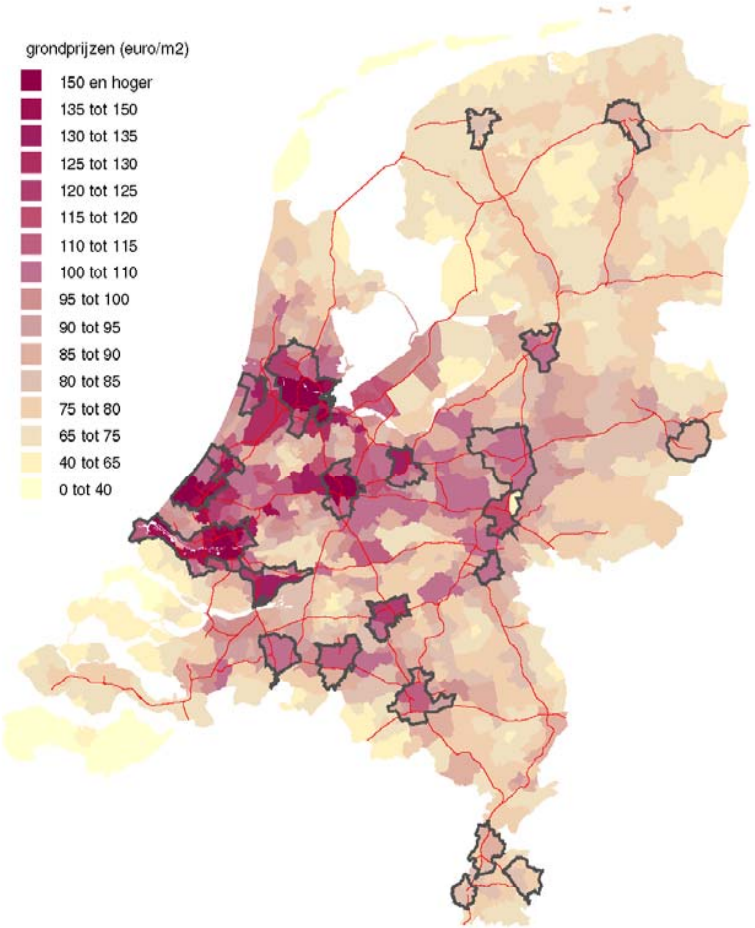
GSA	Grond prijs-verschil	Loon	Bereikbaarheid werk		Amenities					Disamenities
			Per auto	Per OV	Historische binnenstad	Podium-kunsten	Culinair aanbod	Luxe Winkels	Stadspark natuur	
Amsterdam	379	12	58	38	49	119	19	80	4	0
Rotterdam	139	6	29	34	– 7	30	3	44	6	– 4
Gravenhage	237	11	48	43	– 3	45	12	60	16	6
Utrecht	181	6	44	39	1	44	4	42	12	– 10
Eindhoven	66	3	23	13	– 7	14	– 1	22	3	– 3
Leiden	135	6	37	28	4	16	0	29	12	3
Haarlem	193	3	36	27	8	32	8	44	23	11
Groningen	48	4	– 11	1	1	34	– 1	24	– 6	2
Den Bosch	110	4	24	23	0	18	-1	23	-4	-2

Bereidheid reistijd

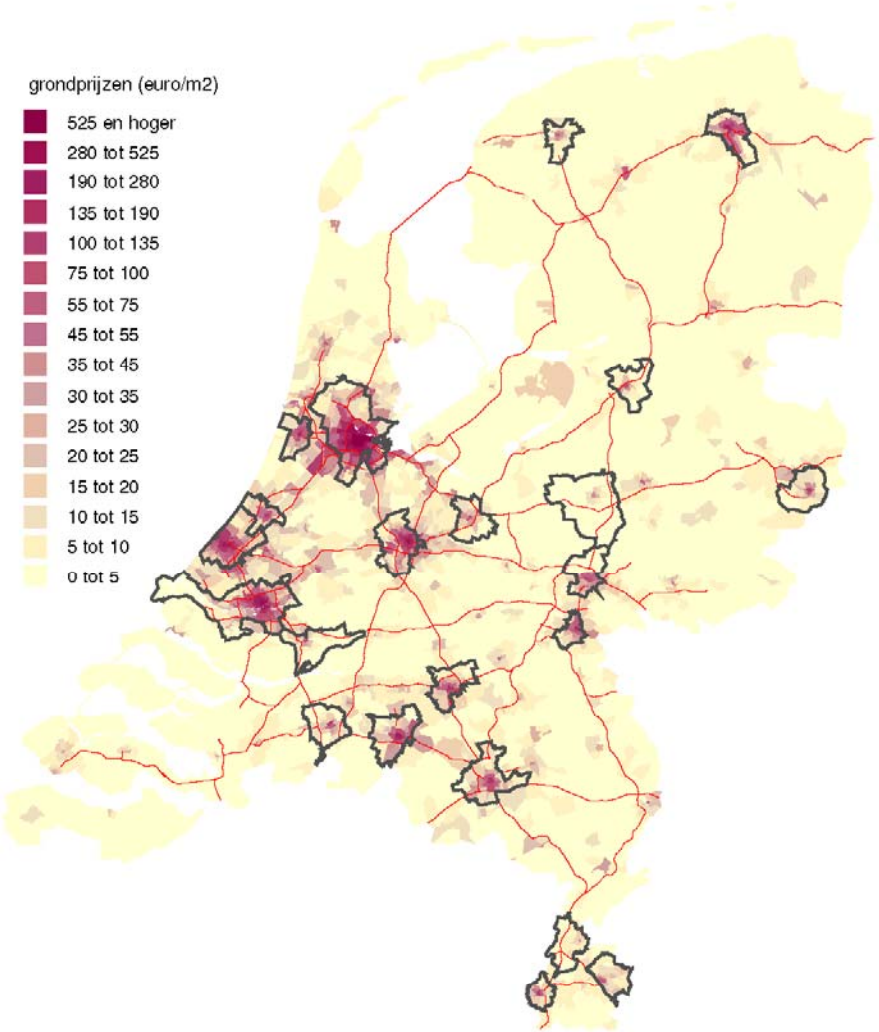


Bereikbaarbaarheid werk per auto en OV





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