

Stad en Land



Henri de Groot, Gerard Marlet,
Coen Teulings en Wouter
Vermeulen

Onze fascinatie

- Groei en krimp van steden
 - Deels onvoorspelbaar
 - Van bijna-doodverklaring naar 'revival'
- Veranderende rol van steden
 - Van vesting tot kenniscentrum
 - Recente trek van hoogopgeleiden naar de stad
- Belang van ruimtelijke evenwichtsdenken
 - Gevolgen voor ruimtelijke ordeningsbeleid en KBA

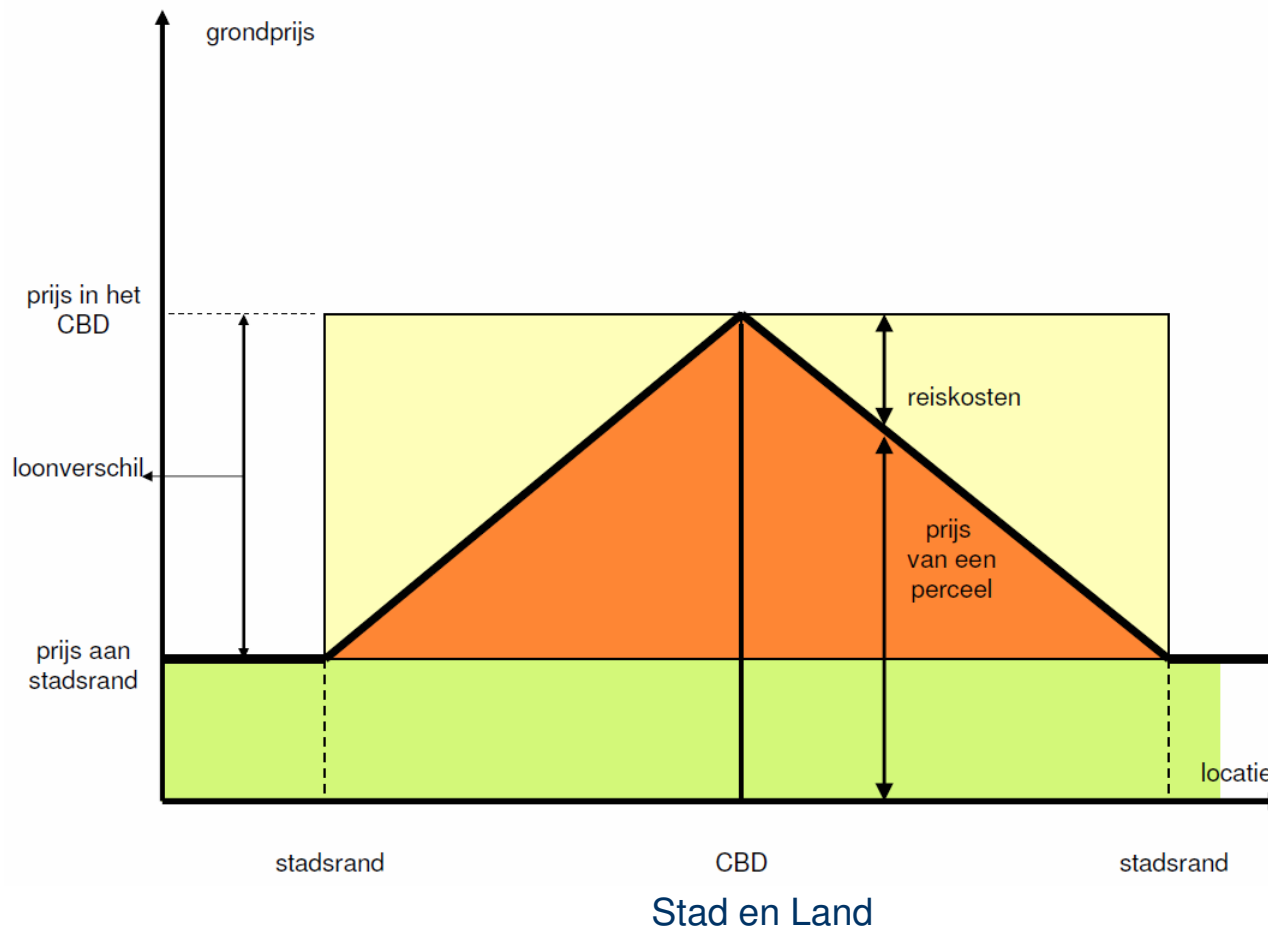
Deze studie – I

- Gebruik van micro-data
- Erkenning van belang ruimtelijk evenwicht
 - Stysteem van steden
 - Arbeidsmarkten
 - Grondmarkten
- Handvaten voor beleidsdiscussies rondom KBA, ruimtelijke ordening, bestuurlijke indeling van ons land

Deze studie – II

- Theorie – van monocentrische stad naar systeem
- Empirie van lonen en grondprijzen
- Implicaties voor beleid
- Toepassingen
 - Binnenstedelijke transformatie
 - Open ruimte versus agglomeratie

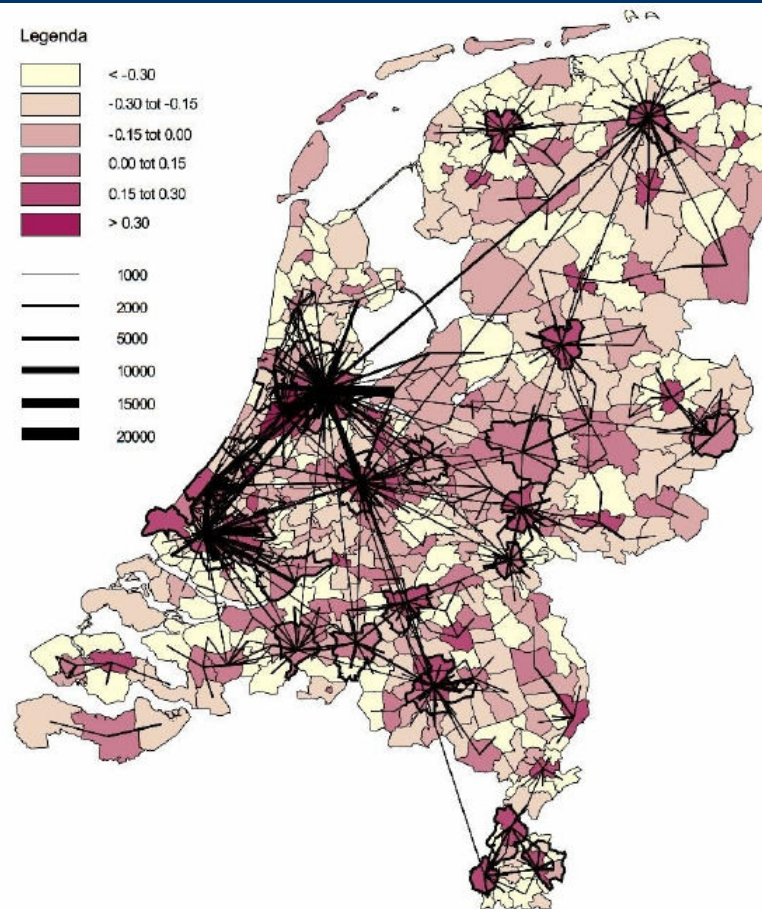
Een eenvoudig denkkader



‘Standing on the giant’s shoulders’

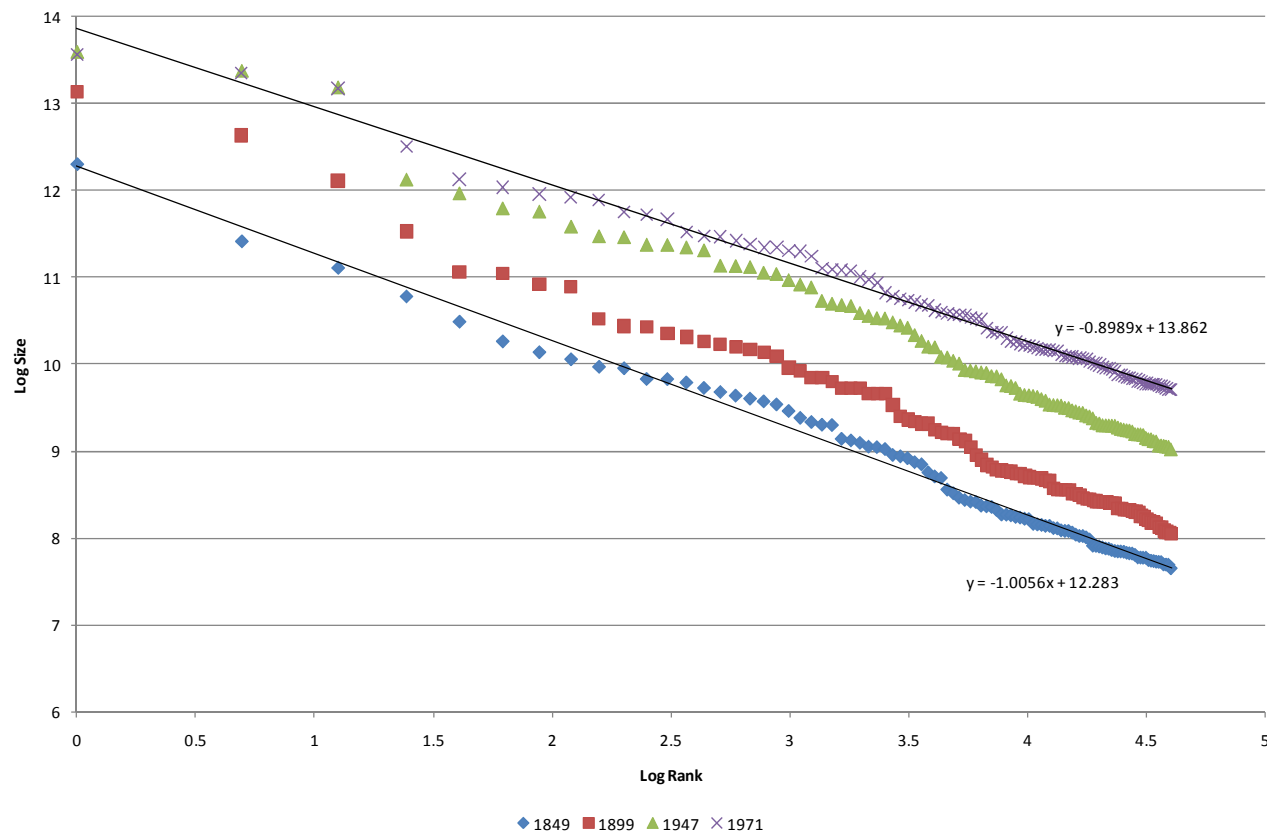
- Ricardo (1817)
 - ‘Corn is not high because rents are high, but rents are high because corn is high.’
- Marshall (1890)
 - ‘In almost all countries, there is a constant migration towards the towns. The large towns absorb the very best blood from all the rest.’

Het systeem van steden – I

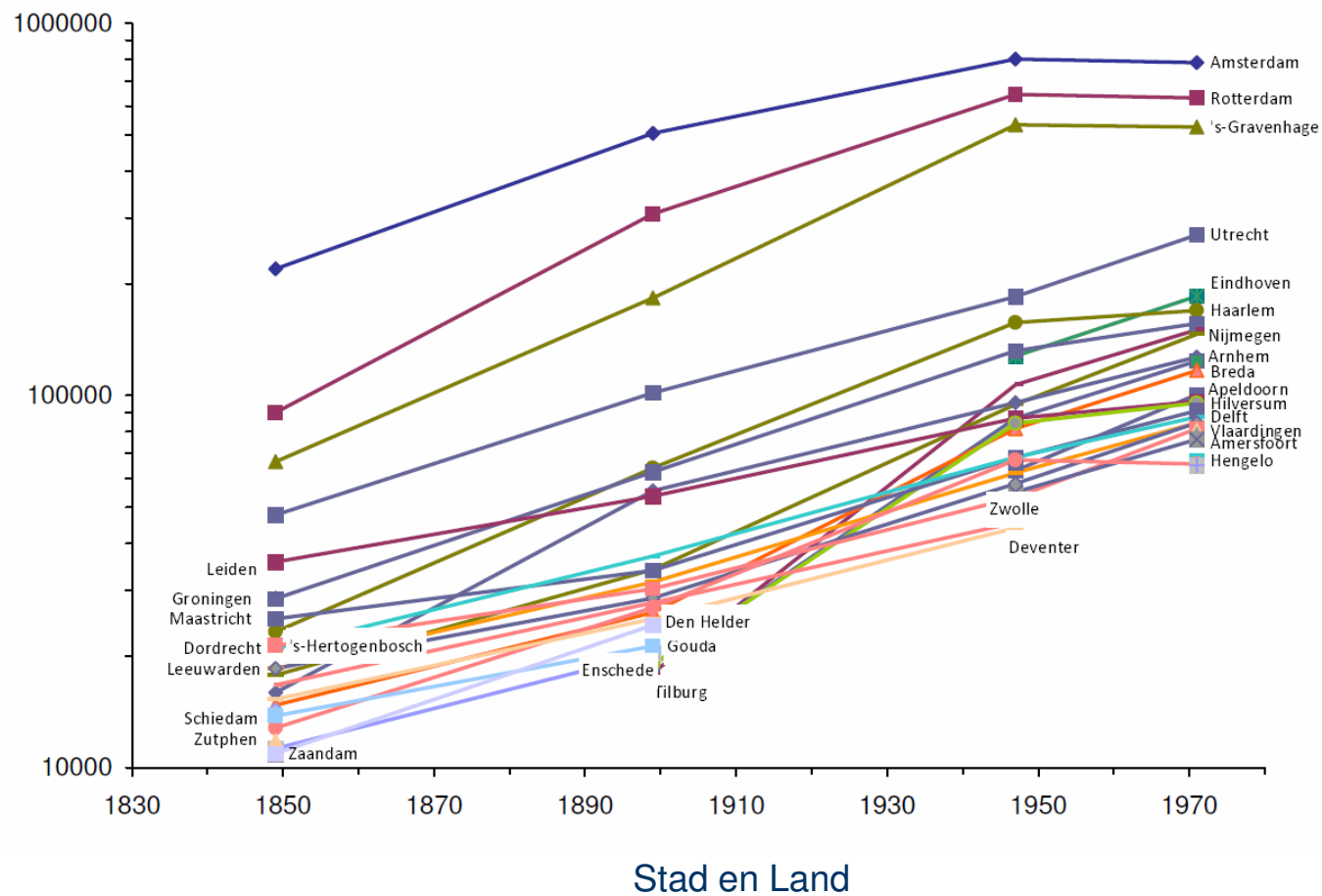


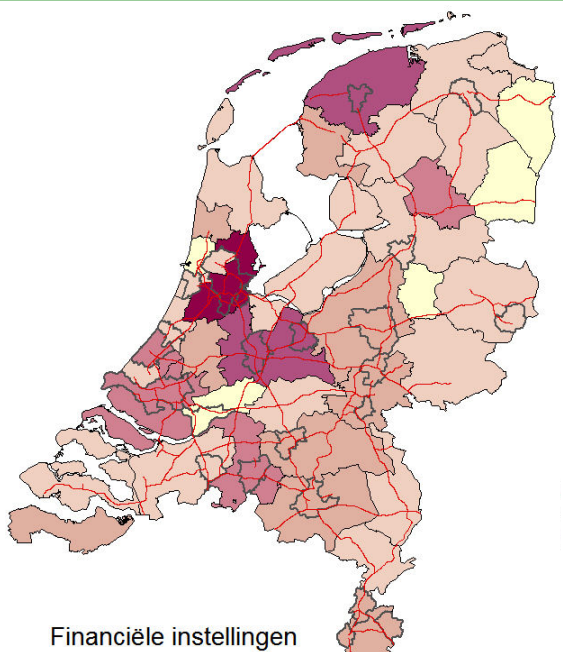
Stad en Land

Het systeem van steden – II

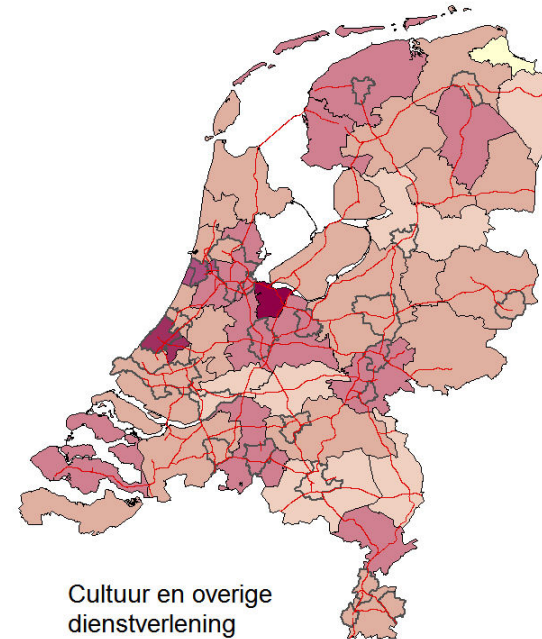


Het systeem van steden – III

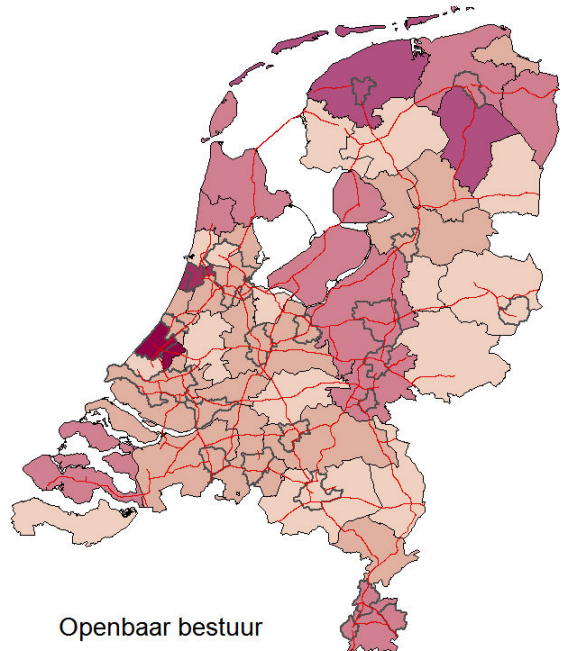




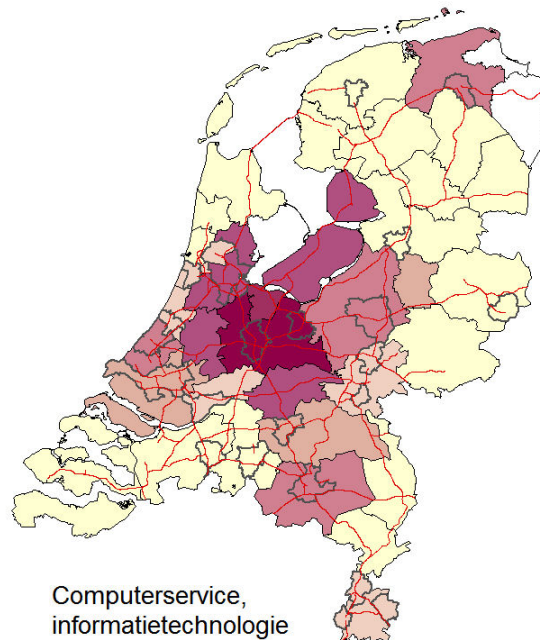
Financiële instellingen



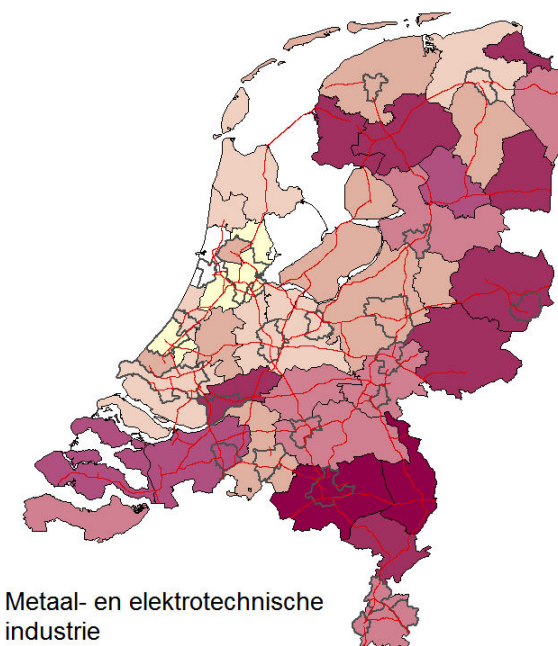
Cultuur en overige dienstverlening



Openbaar bestuur



Computerservice, informatietechnologie



Metaal- en elektrotechnische industrie

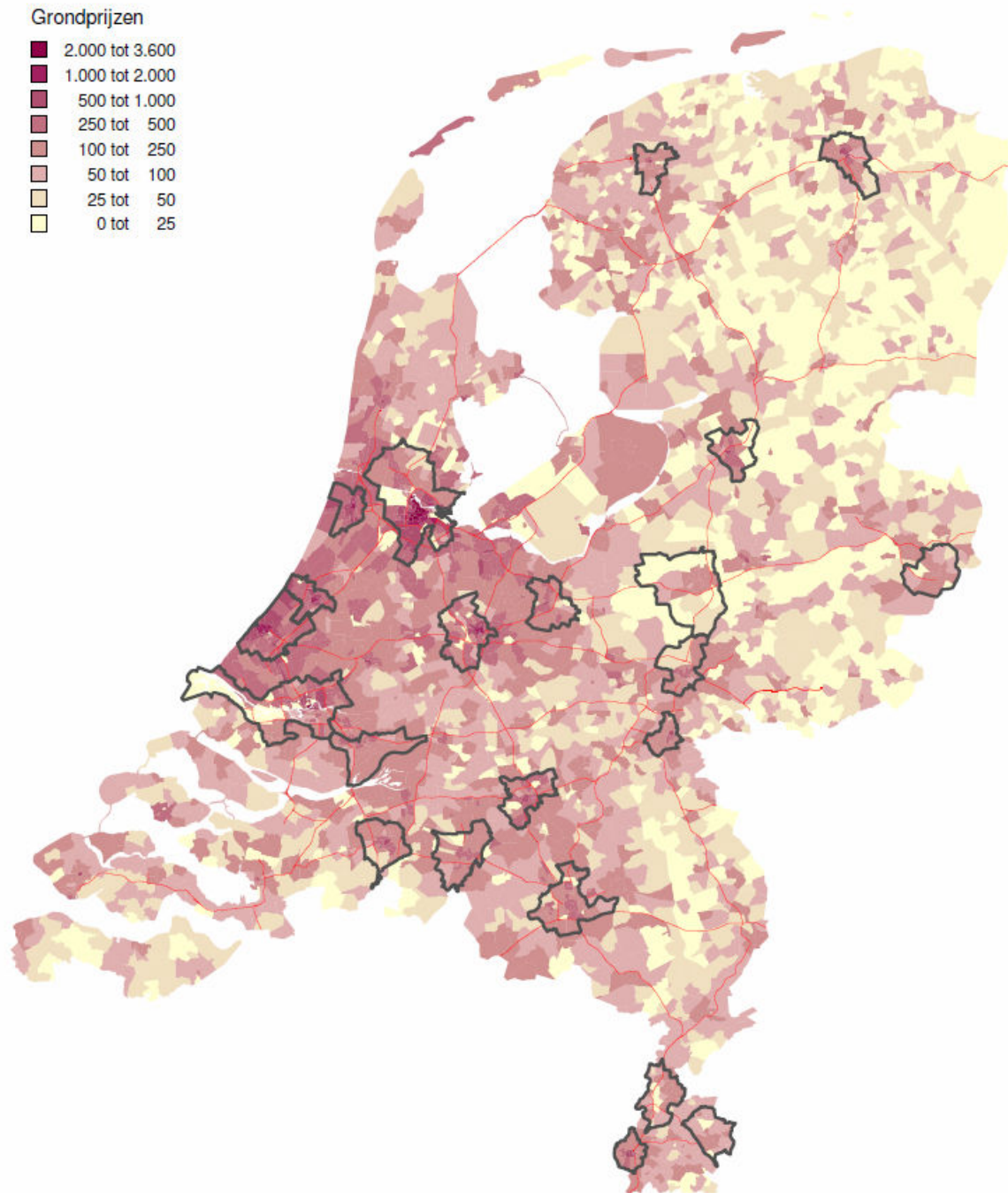
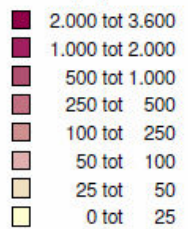
Van theorie naar empirie

- Samenhang grondprijzen en loonverschillen
- Grondprijzen
 - Geen systematische informatie voorhanden
 - Eigen constructie op basis van hedonische prijsstudie
- Lonen
 - Identificatie van agglomeratie-effecten
 - Gebruik makend van micro-data

Grondprijzen – I

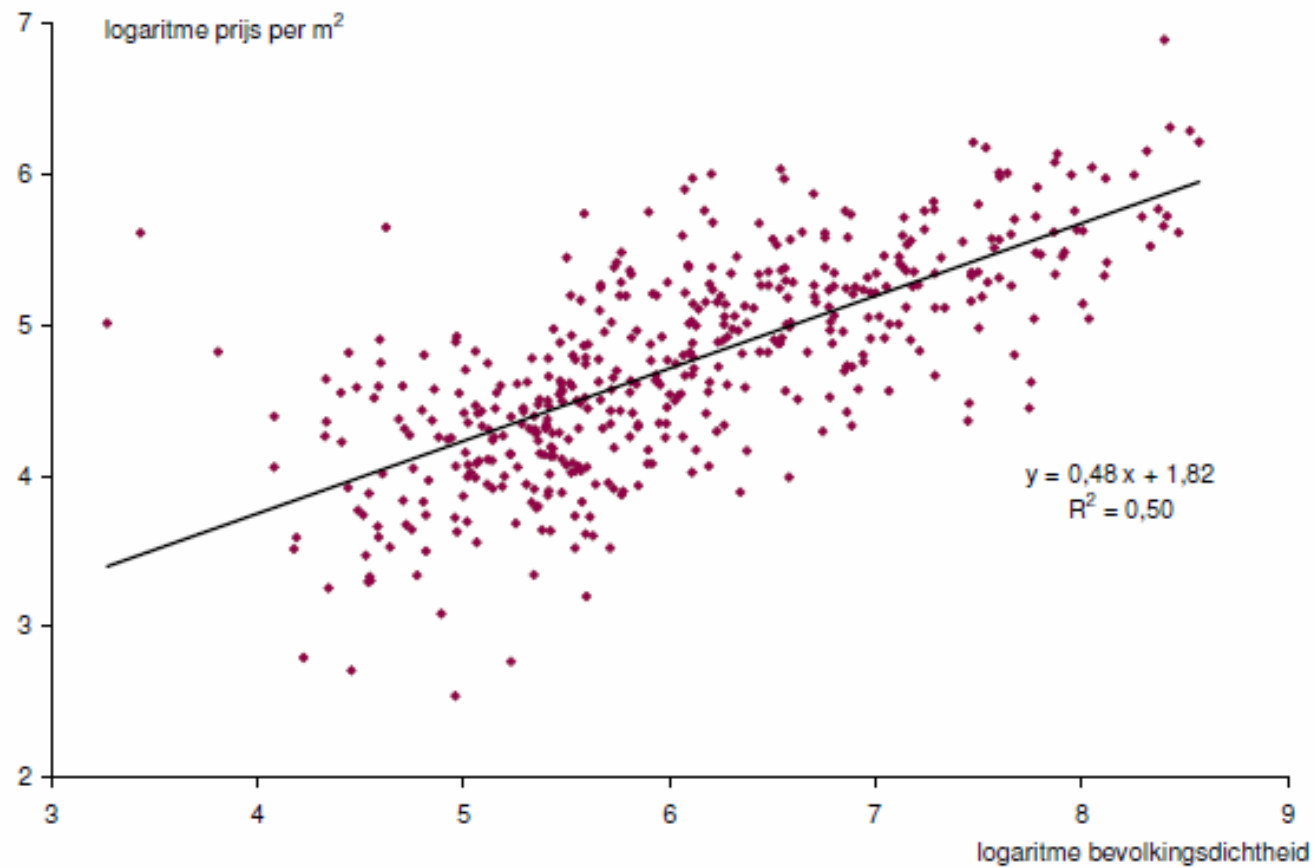
- Hedonische prijsstudie
- Impliciete prijs van een vierkante meter per PC-4 gebied
- Periode 1985–2007
- Data van NVM voor grondgebonden woningen
- Dynamiek in huizenprijsstijging per gemeente

Grondprijzen

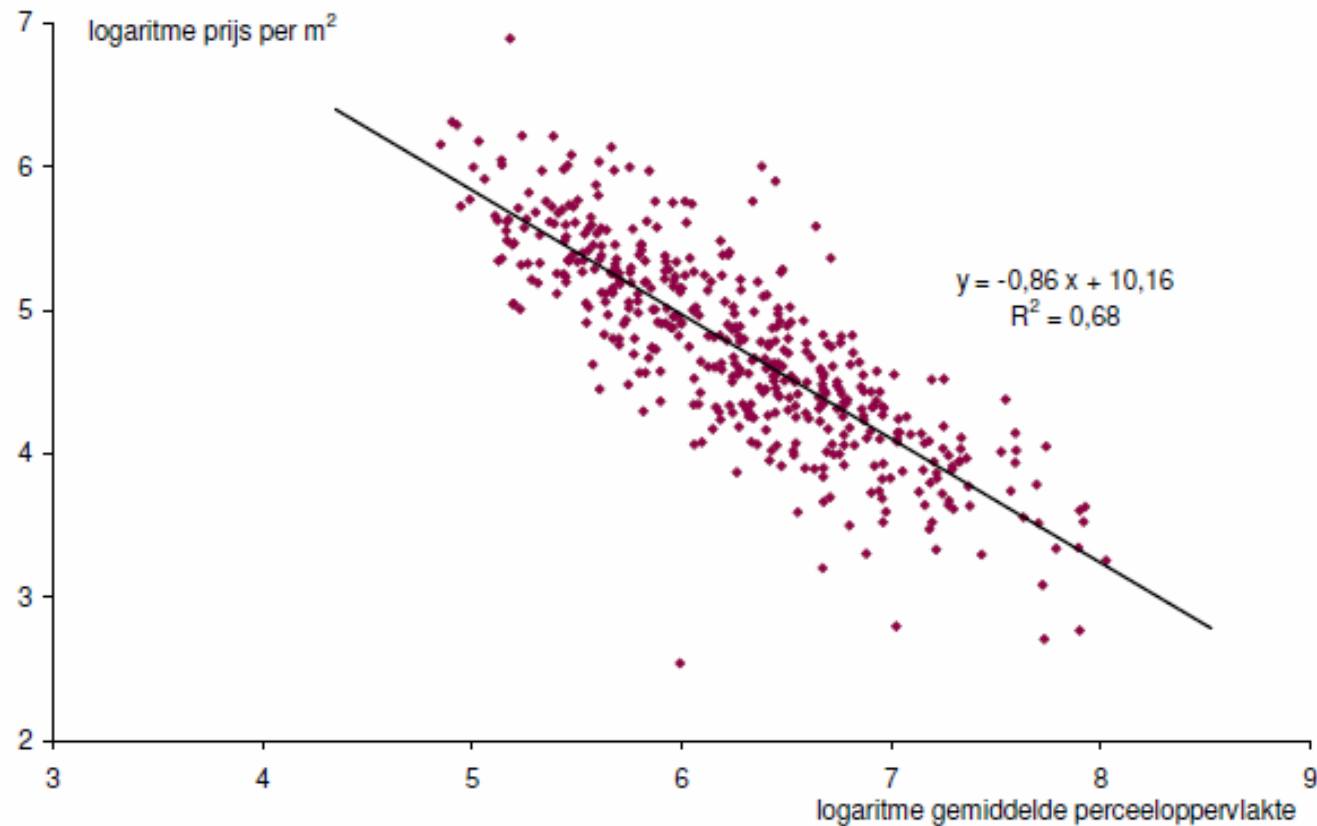


Stad en Land

Grondprijzen en dichtheid

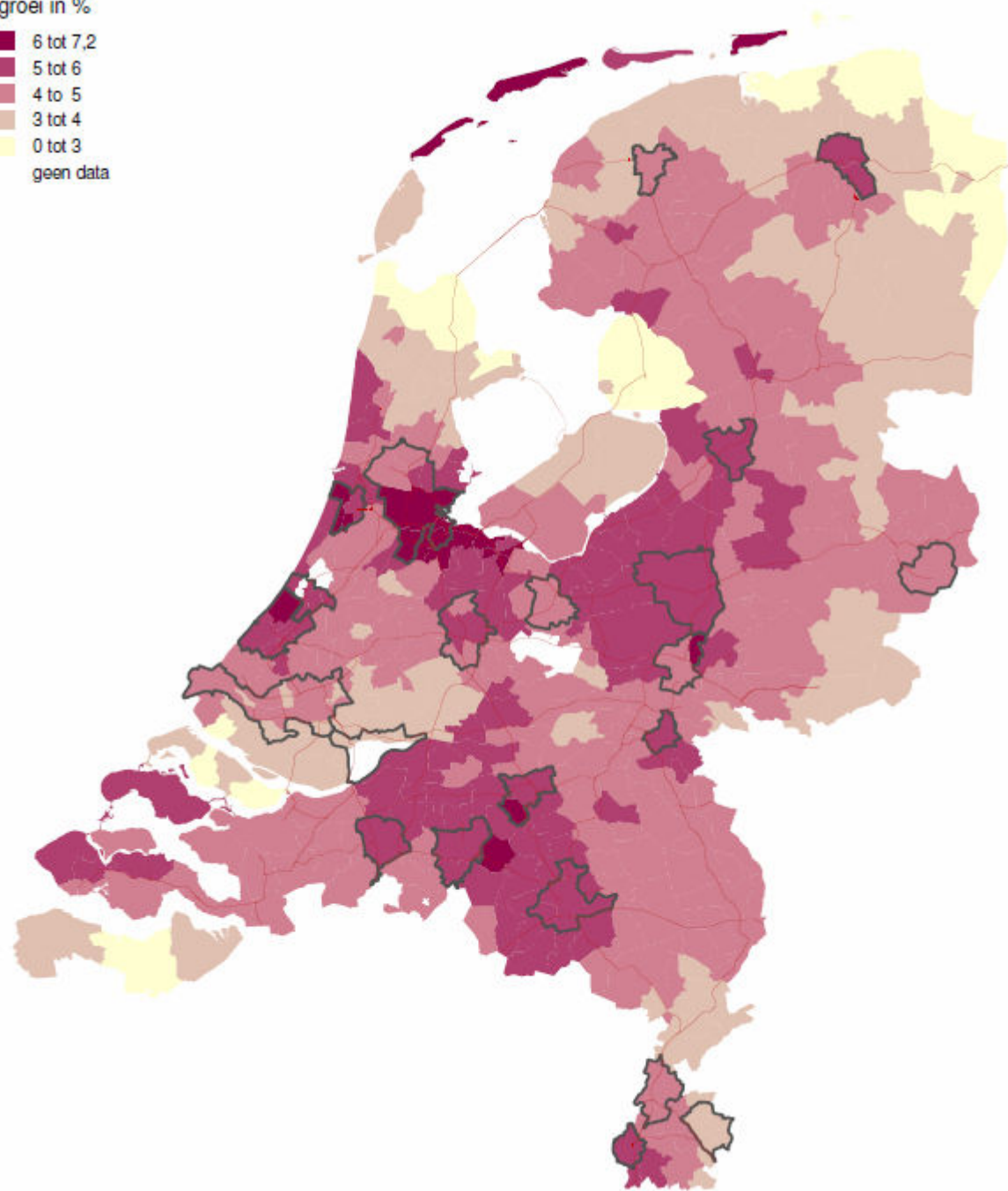


Grondprijzen en perceelgrootte



groei in %

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



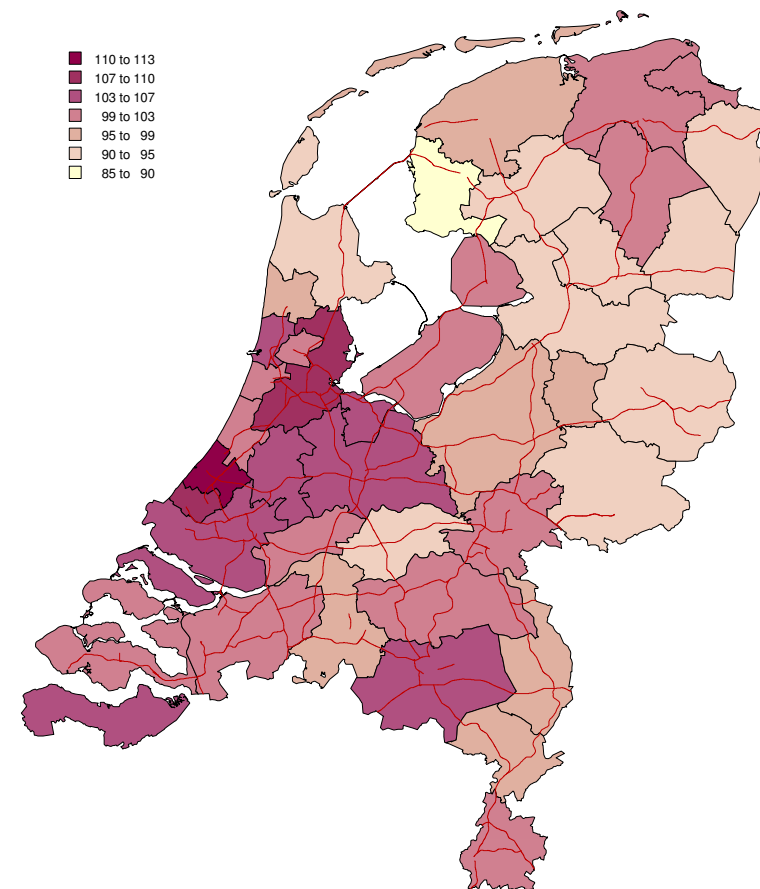
Stad en Land

Lonen

- Regionale loonverschillen als functie van persoons- en omgevingskenmerken
 - Stap 1a: Mincer-vergelijking (correctie persoonskenmerken)
 - Stap 1b: Bepaling ruimtelijk residu
 - Stap 2: Verklaring van regionale residuen
- Gegevens van belastingdienst en EBB
- Periode 2000–2005

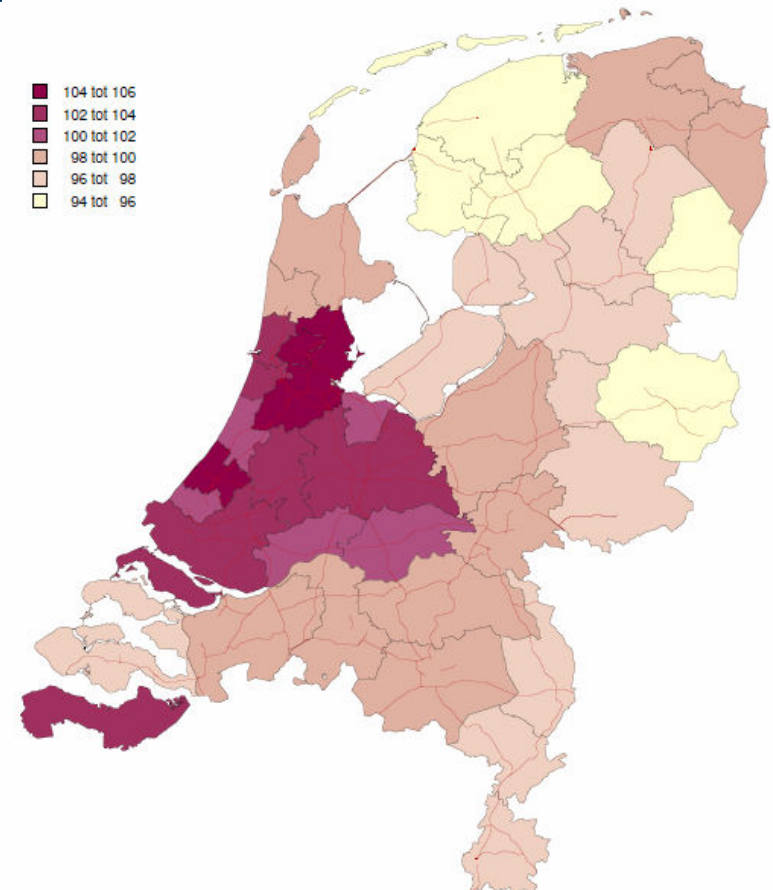
Arbeidsmarktverschillen

GSA	Highly educated (%)	Wage	Immigrants	Density
Amsterdam	45,3	21,7	13,1	1929
Rotterdam	35,2	19,7	13,0	1675
The Hague	45,9	21,6	13,6	2122
Utrecht	46,9	20,6	8,3	1981
Eindhoven	42,0	19,5	7,8	1075
Tilburg	34,6	18,0	6,5	790
's-Hertogenbosch	37,6	19,1	5,6	973
Breda	36,4	18,4	6,8	817
Leiden	43,0	19,6	8,4	1376
Haarlem	37,8	19,3	7,8	1242
Amersfoort	42,9	19,7	6,6	826
Zwolle	34,4	18,0	4,4	788
Enschede	36,6	17,9	7,9	568
Groningen	42,8	19,1	4,5	1081
Leeuwarden	36,8	17,9	3,3	973
Nijmegen	46,8	20,3	7,1	1976
Arnhem	38,0	19,1	5,7	886
Apeldoorn	31,8	18,9	4,2	296
Dordrecht	29,5	18,0	6,8	799
Maastricht	38,7	18,7	5,4	1460
Geleen/Sittard	30,1	18,7	5,9	631
Heerlen	30,6	17,9	5,3	859
Niet-GSA	31,7	17,9	5,4	143



Verklaring van de loonverschillen

- Met name scholing
- Regionale component
 - Dichtheid – elasticiteit van 0,021
 - Specialisatie – elasticiteit van 0,023



Confrontatie van grondprijzen en lonen

- Bepaling van loonsurplus en grondwaardesurplus
 - Vergelijking tussen GSA en niet-GSA
- Grondwaardesurplus 3% van BBP
- Loonsurplus tussen 0,5 en 2% van BBP

In meer detail ...

GSA	Loonsurplus(1)	Grondsurplus (2)	(2) / (1)	Banen / werkn.
Amsterdam	16,7	45,4	2,7	1,3
The Hagues	8,0	17,7	2,2	1,2
Utrecht	6,6	7,5	1,1	1,4
Nijmegen	1,7	1,5	0,9	1,2
Amersfoort	1,2	2,2	1,8	1,2
Rotterdam	11,0	11,9	1,1	1,1
Leiden	1,2	7,8	6,2	0,8
Eindhoven	3,3	3,7	1,1	1,3
Haarlem	1,2	7,8	6,5	0,9
Groningen	2,2	2,6	1,2	1,3
Arnhem	1,5	1,1	0,7	1,4
's-Hertogenbosch	1,5	3,9	2,6	1,4
Apeldoorn	0,8	0,5	0,6	1,2
Maastricht	1,1	2,0	1,8	1,3
Geleen/Sittard	0,6	- 0,8	- 1,3	1,1
Breda	1,3	2,3	1,8	1,2
Tilburg	1,7	2,1	1,2	1,1
Zwolle	1,1	2,0	1,8	1,6
Dordrecht	0,9	2,0	2,2	1,0
Heerlen	0,8	- 1,3	- 1,8	1,0
Enschede	0,8	- 0,3	- 0,3	1,1
Leeuwarden	0,9	0,6	0,7	1,6

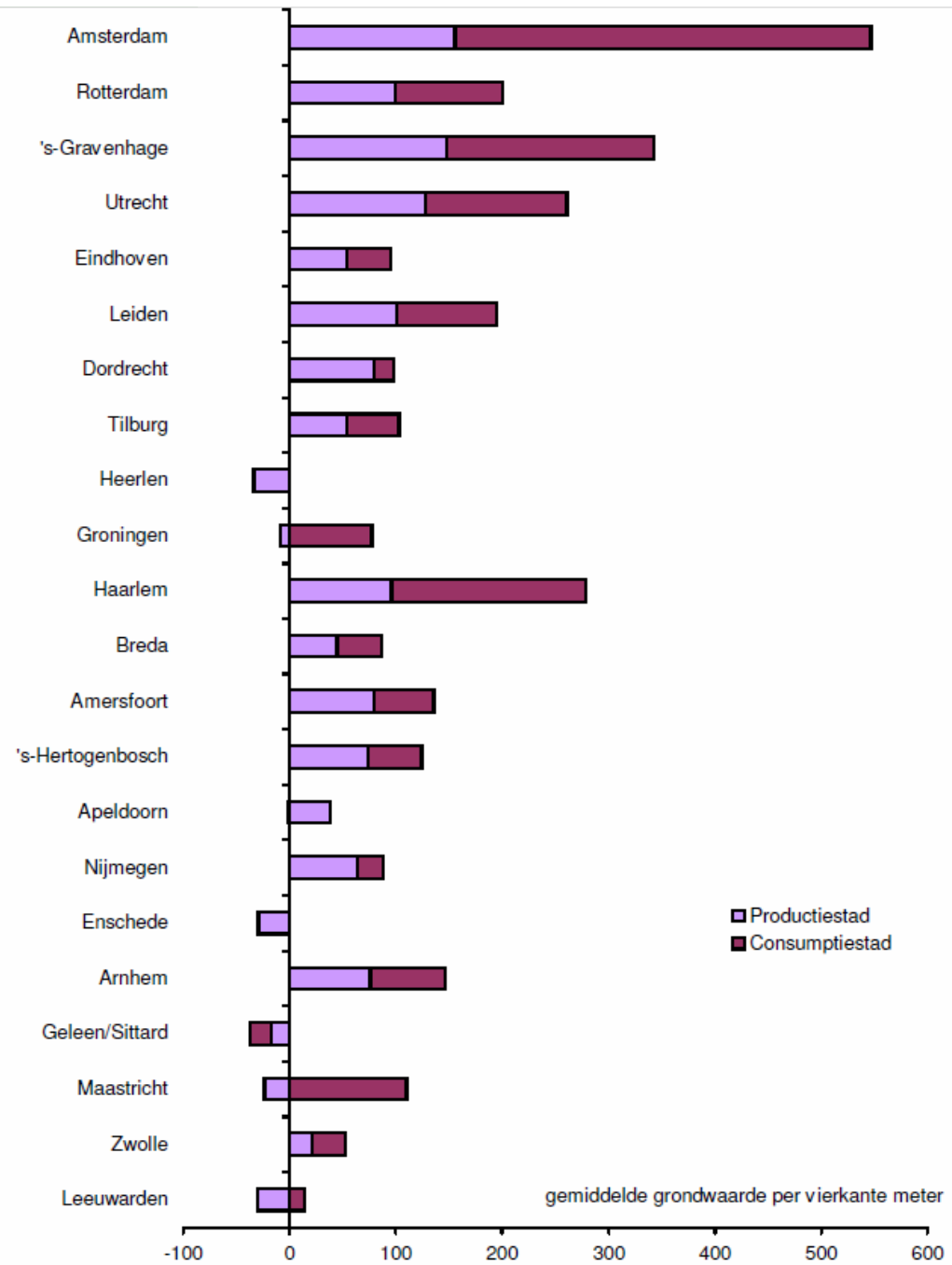
Stad en Land

Tussenconclusie

- Duidelijke samenhang tussen grondwaardesurplus en loonsurplus
- Duidelijke structuur in verhouding die wijst op belang van amenities
- Van CBD naar CCD...

Verdere analyse – decompositie

- Verklaring grondprijverschillen uit
 - Arbeidsmarkt (lonen en bereikbaarheid banen) 35%
 - Urban amenities 27%
 - Natural amenities 10%
 - Disamenities 5%



Stad en Land

Stellingen – I

- Belangen van locale stadsplanner en algemeen belang vallen samen
- Huidige bestuurlijke eenheden suboptimaal
- Financiering publieke voorzieningen
 - ‘First best’ via belasting op grondwaardesurplus
 - ‘Second best’ via algemene uitkering als functie van inwonertal

Stellingen – II

- Groei en verval van steden in belangrijke mate ‘random’
- Co-locatie van voorzieningen is gunstig, maar onvoldoende benut
- Nadenken over afbraak van krimpregio's
- Grondprijzen cruciale input voor KBA's

Vervolgonderzoek

- Belang van microdata
- Belang van algemeen evenwicht
- Verder onderzoek
 - Reikwijdte van effecten
 - Verdere analyse grondprijzen
 - Verdelingseffecten