



Wie betaalt de open ruimte?

Karel Van den Bosch*

Februari 2010

* De auteur bedankt Pascal De Decker en Sien Winters voor hun uitgebreide commentaar, dat trouwens voor een groot deel in de tekst is verwerkt, en ook Ann Verhetsel en de aanwezigen bij een seminarie op 10 december 2009 voor hun nuttige opmerkingen. Uiteraard zijn geen van deze personen verantwoordelijk voor overblijvende fouten.

B E R I C H T E N

CENTRUM VOOR SOCIAAL BELEID HERMAN DELEECK
UNIVERSITEIT ANTWERPEN - Stadscampus

<http://www.centrumvoorsociaalbeleid.be>

D/2010/6104/01

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Het beleid inzake ruimtelijke ordening en de evolutie van de grondprijs	2
3. Wie profiteert van de gestegen grondprijzen?.....	5
4. Conclusie.....	7
Referenties	8

1. Inleiding

Op 10 februari van dit jaar begon het openbaar onderzoek ten behoeve van de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.¹ Dit vormt een verdere stap in een lang proces, waarvan het begin te situeren is bij de Stedenbouwwet van 1962. Nadien volgden onder meer de gewestplannen in de jaren 1970, en – vooral – het decreet inzake de ruimtelijke planning van 1996. In 1997 heeft de Vlaamse Regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd. Dit plan moet om de vijf jaar geëvalueerd, en zo nodig herzien worden. Het Openbaar onderzoek dat op 10 februari van start ging, is een onderdeel van dit proces.

Een belangrijke doelstelling doorheen het ruimtelijke ordeningsbeleid is steeds de bescherming van de open ruimte geweest (cf. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV], 2004: 13). Onder ‘open ruimte’ wordt – in de Vlaamse context – verstaan “het gebied waar openheid primeert en waarin de niet-bebouwde ruimte overheeft” (RSV, 2004: 66). Bebouwing kan dus ook in de open ruimte voorkomen, maar alleen in functionele samenhang met de niet-bebouwde ruimte. De “‘open ruimte’ bevat delen van de bebouwde ruimte en het grootste gedeelte van de niet-bebouwde ruimte. De ‘open ruimte’ bevat ook verstedelijkte delen aan de rand van de steden.” (RSV, 2004: 66-67). Door de druk van allerlei functies dreigt de open ruimte steeds meer versnipperd te raken, en komen er steeds minder grote aaneengesloten open ruimtes voor.

Klassiek trachtte men deze bescherming te realiseren via de bestemmingsplannen, waarin bebouwing in bepaalde zones werd verboden, of aan sterke banden werd gelegd. Dit bleek echter een onflexibel instrument dat onvoldoende affiniteit had met functies en bestemmingen op lokaal niveau, waardoor conflicten groeiden tussen bestemmingsplannen en vergunningsaanvragen. Gevolg waren een groot aantal afwijkingen, en een sterke ‘verrommeling’ van Vlaanderen (Visienota, 2009: 10). “Zulk een klassieke sectorbenadering is minder geschikt om te voldoen aan de diverse maatschappelijke taakstellingen naar de open ruimte.” (Visienota, 2009: 33). De wijze waarop doelstellingen als de bescherming van de open ruimte kunnen gerealiseerd kunnen worden, met tegelijk behoud van voldoende ruimte voor andere functies, en vrijwaring van de rechtszekerheid voor de burger, vormt een grote uitdaging voor het beleid, temeer gezien de afbrokkeling van het maatschappelijk draagvlak voor een ruimtelijke planning.

Welke concrete gestalte dit beleid ook zal aannemen, het voorkomen van de ‘verstening’ van de open ruimte zal hoe dan ook beperkingen impliceren van de zones waar nog nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De eenvoudige stelling van dit Bericht is dat zulke beperkingen een prijsverhogend effect op bouwgrond hebben. Deze zijn uiteraard gunstig voor diegenen die grond bezitten, en nadelig voor zij die bouwgrond verwerven. Ook de personen en gezinnen die bestaande woningen aankopen worden getroffen, daar de markten voor bouwgrond en voor bestaande woningen min of meer communicerende vaten zijn. Omdat het grondbezit niet willekeurig is gespreid over de bevolking, volgen ook de vermogenseffecten van de grondprijsstijgingen een bepaald patroon. Met name zijn de bezitters van grond eerder ouder, en diegenen die grond aankopen eerder jong. Om de gehele redenering kort te sluiten, de bescherming van de open ruimte leidt (onbedoeld) tot een intergenerationele vermogenstransfer van jong naar oud.

¹ Zie: <http://rsv.vlaanderen.be/web/nl/overRsv/Herzienen/index.html>

In de rest van dit Bericht wordt deze stelling verder geïllustreerd en onderbouwd. Overigens is het niet mogelijk de vermogenseffecten, die via stijging van de prijs van bouwgrond het gevolg zijn van ruimtelijke planning, volledig in kaart te brengen; dit zou een afzonderlijk onderzoeksproject vergen. Bedoeling is slechts de aandacht op het fenomeen te vestigen, en ruwe indicaties te geven van omvang en richting van de vermogenstransfer.

In de volgende sectie presenteer ik empirische materiaal om de stelling te ondersteunen – zonder die te kunnen bewijzen – dat het ruimtelijke beleid in Vlaanderen één van de factoren was die de prijs van bouwgrond naar de huidige hoogte heeft opgedreven. In sectie drie ga ik in op de maatschappelijke verdeling van het grondbezit. Sectie vier vat samen en besluit.

2. Het beleid inzake ruimtelijke ordening en de evolutie van de grondprijs

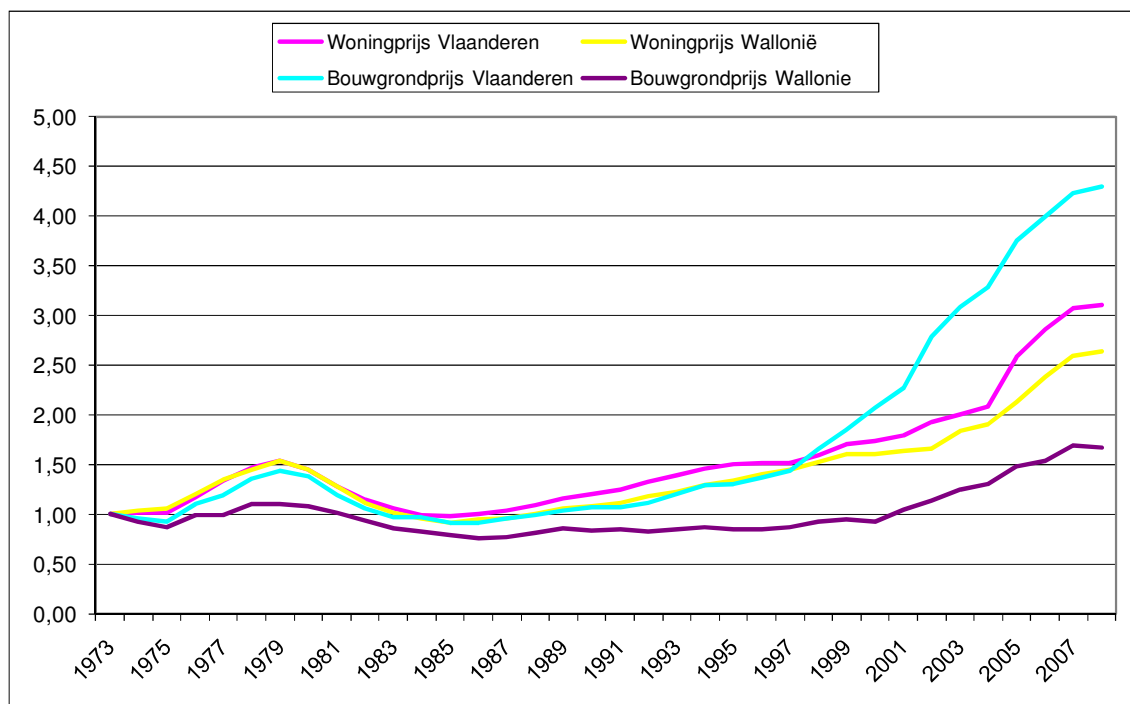
Het is gemeengoed dat beschikbare bouwgronden schaars, en daarom duur zijn. Dit laatste wordt alleszins bevestigd door de beschikbare cijfers. In grafiek 1 wordt de evolutie van de gemiddelde prijs van bouwgronden in Vlaanderen vergeleken met die van woningen, en die van bouwgronden en woningen in Wallonië. Na de ‘boom’ van de woningmarkt op het einde van de jaren zeventig, en de daaropvolgende ‘bust’, zien we een langzame stijging van de prijzen van woningen, die versnelt rond 1997 en opnieuw in 2004. Zeer opvallend is dat tot 1997 de prijzen van bouwgrond die van woningen zeer nauw volgen, zelfs aan een wat trager ritme. In 1997 zien we een zeer duidelijke breuk in deze trend, en na dat jaar stijgen de bouwgrondprijzen in Vlaanderen aanzienlijk sneller dan die van woningen. Het resultaat is dat in 2008 bouwgrond meer dan vier maal zo duur is als in 1973 (na correctie voor de algemene stijging van de consumptieprijzen), en meer dan drie maal zo duur als in 1996. Woningen zijn ten opzichte van 1973 slechts drie maal zo duur geworden (twee maal ten opzichte van 1996). Ook in Wallonië zien we een stijgende tendens in de prijzen van zowel woningen als bouwgronden, die echter veel minder sterk is. En vooral: de prijs van bouwgrond blijft in Wallonië duidelijk achter bij die van woningen.

Bijkomende aanwijzingen voor een trendbreuk in de bouwgrondmarkt in Vlaanderen zien we in Grafiek 2, die de evolutie van het aantal transacties weergeeft. Terwijl het aantal transacties van woningen in Vlaanderen en Wallonië vanaf 1990 ongeveer constant is, evenals het aantal kopen/verkopen van bouwgronden in Wallonië, zien we dat in Vlaanderen het aantal transacties van bouwgronden na een piek in 1989 sterk daalt, met een duidelijke versnelling van die daling na 1997. Ook deze trend duidt op een vermindering van het aanbod.

Kunnen we de sterk stijgende trend van de bouwgrondprijzen, en met name de trendbreuk in 1997, toeschrijven aan het beleid inzake ruimtelijke ordening, en meer bepaald aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)? Dit is moeilijk met zekerheid vast te stellen. De markt van bouwgronden (net als die van woningen algemeen), is een zeer complexe, ondoorzichtige en heterogene markt – het ene stuk bouwgrond is niet zomaar inwisselbaar met het andere. Buitenlandse onderzoekers die het effect van ruimtelijke planning op grondprijzen hebben bestudeerd, zijn daarom vaak zeer voorzichtig in hun conclusies (Oxley 2004), al zijn er anderen die onomwonden stellen dat in sommige regio's ruimtelijke planning

wel degelijk de grondprijzen heeft doen stijgen (Bramley 1995; Monk 2000). Er zijn zowel argumenten pro als contra de stelling dat het RSV de prijzen van bouwgrond heeft doen stijgen. Hieronder overloop ik deze argumenten, om op het einde voorzichtig een conclusie te trekken.²

Grafiek 1. Indices (1973 = 1) van de prijzen van bouwgronden en van eengezinswoningen in Vlaanderen en Wallonië, 1973 - 2008*.



* alle indices gecorrigeerd met de index van de consumptieprijzen.

Bron: FOD Economie, eigen bewerkingen.

Het RSV is een beleidsplan, dat als zodanig de bestemmingen van zones niet heeft gewijzigd. Daar ook de gemeenten heel traag hun structuurplannen realiseren (vele hebben er ook nu nog geen), is in heel veel gevallen aan de bestemmingen op de gewestplannen nog weinig gewijzigd. Daarenboven wordt (onder meer door beleidsmakers) gesteld dat het juridisch (dus theoretisch) mogelijke aantal bouwmogelijkheden niet minder dan 844.000 bedraagt, hetgeen ruimschoots voldoende is om aan de verwachte vraag te voldoen (die ontstaat door aanwas van de bevolking door migratie, en door gezinsverdunning vanwege de vergrijzing). (Visienota, 2009: 28)

Wat dit laatste argument betreft: een zeer groot deel van die theoretische buffer van bouwgrond, komt niet als reëel aanbod op de markt. Veel grond waarop juridisch gezien gebouwd mag worden ligt niet langs een uitgeruste weg. Andere gronden zijn in handen van overheden, zoals gemeenten en OCMW's, die deze noch bebouwen, noch verkopen. De belangrijkste reden voor het beperkte effectieve aanbod is waarschijnlijk de versnippering.

² Voor de volgende alinea's steun ik in belangrijke mate op opmerkingen van Pascal De Decker en Sien Winters, waarvoor veel dank.

Een zeer groot deel van de theoretische bouwgrond is in handen van particulieren, die veelal slechts enkele bouwgronden bezitten, en deze 'sparen' voor hun (klein)kinderen, of voor andere doeleinden gebruiken.

In zulk een ondoorzichtige markt kunnen psychologische factoren als beeldvorming, percepties en verwachtingen een belangrijke rol spelen. Op die manier kan het RSV, zonder juridisch gezien bestemmingen te wijzigen, op indirecte wijze toch een effect gehad hebben. Vanwege het RSV hebben verkavelaars de kans op goedkeuring van projecten in het buitengebied mogelijk lager ingeschat. Inderdaad zeggen sommige projectontwikkelaars dat zij na de introductie van het RSV zich meer zijn gaan richten op 'inbreidingsgerichte projecten' (De Decker, 2006: 41). Ook is het mogelijk dat ambtenaren verkavelingsaanvragen en verzoeken om wijzigingen strenger zijn gaan beoordelen, met het RSV in het achterhoofd.

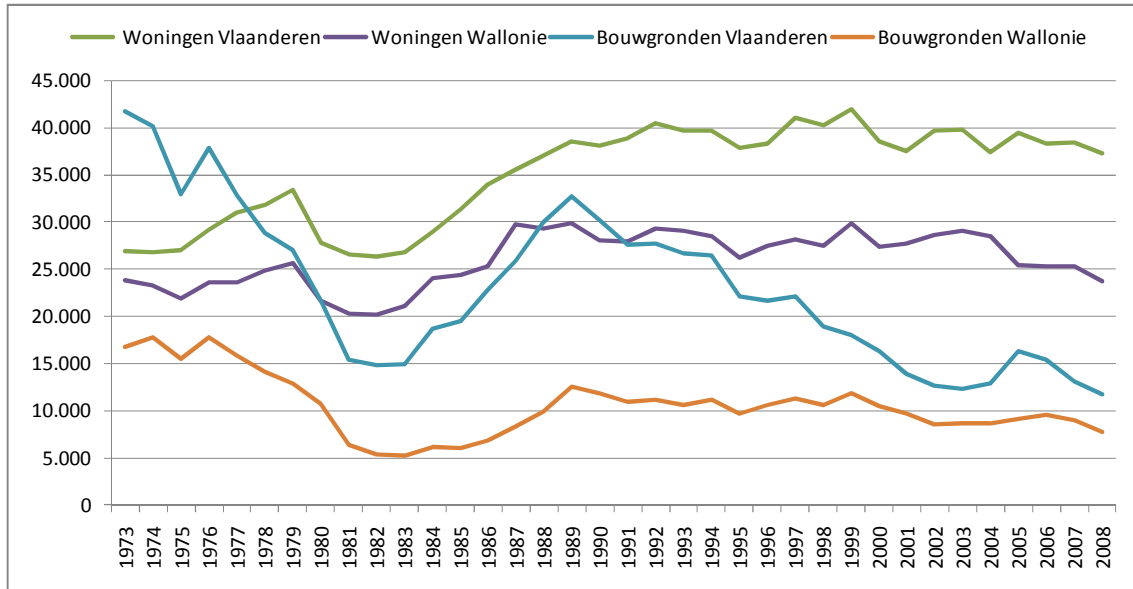
De prijs van bouwgrond wordt uiteraard niet alleen door het aanbod, maar ook de vraag bepaald. Die laatste is onderhevig aan de demografie (het aantal starters op de woningmarkt, maar ook de gezinsverdunning), de inkomens (die de afgelopen decennia zijn gestegen), de reële hypotheekrente (was zeer laag gedurende de afgelopen jaren) en andere modaliteiten van hypothecaire leningen (zoals de evolutie naar langere looptijden). Ongetwijfeld hebben al deze vraagfactoren bijgedragen aan de gestegen vastgoedprijzen. Het is echter moeilijk in te zien hoe deze evoluties de sterkere stijging van bouwgrondprijzen ten opzichte van woningprijzen kunnen verklaren.

Een nuance is ook dat de stijgende grondprijzen zich voordoen in een periode dat de gemiddelde kavelgrootte is gedaald (De Decker, 2006). Dit hangt wellicht samen met een evolutie waarin minder verkochte bouwgronden bestaan uit grote kavels in buitengebieden, en meer uit kleinere percelen dichter bij de centra van dorpen en steden. Oorzaak en gevolg zijn ook hier moeilijk uit elkaar te houden, maar mogelijk hebben kopers 'kwantiteit' ingeruild tegen 'kwaliteit'.³

Voorzichtig concluderend: het RSV is zeker niet de enige oorzaak van de stijgende bouwgrondprijzen, maar in een ondoorzichtige markt die door de diverse genoemde factoren, en zeker ook door het eerdere beleid inzake ruimtelijke ordening, al krap was, had het wellicht een katalyserend effect, of was het spreekwoordelijke druppel die de emmer deed overlopen. Hoewel definitieve conclusies pas getrokken kunnen worden na een grondiger onderzoek, lijkt de trendbreuk in de evolutie Vlaamse grondprijs een vrij plots fenomeen, dat moeilijk toe te schrijven is aan factoren als de versnippering van het bezit, die over de tijd heen vrij constant zijn, en ook in Wallonië hun invloed zullen doen gelden.

³ Hier moeten we aan toevoegen dat de grondprijs, zoals in de statistieken vermeld, een eenheidsprijs is per m². De prijs van woningen daarentegen is eenvoudig de geregistreerde prijs, zonder correctie voor omvang of kwaliteit van de woning. Er zijn geen gegevens beschikbaar over de kenmerken van de verkochte woningen over de tijd heen. In theorie zou de differentiële evolutie van de prijzen van gronden en van woningen verklaard kunnen worden door gewijzigde kwaliteit van de verkochte woningen. Het lijkt echter niet zo plausibel dat die kwaliteit het afgelopen decennia gedaald zou zijn – nieuwere woningen zijn gemiddeld gesproken groter en beter uitgerust dan oudere woningen. Daarenboven, de prijzen van woningen zijn na 1997 aan minstens hetzelfde tempo blijven stijgen als daarvoor, maar de prijs van bouwgrond steeg nog sterker.

Grafiek 2. Aantal transacties van woningen en bouwgronden in Vlaanderen en Wallonië, 1973-2008.



Bron: FOD Economie, eigen bewerkingen

3. Wie profiteert van de gestegen grondprijzen?

Het spreekt vanzelf dat grondbezitters profiteren van de gestegen grondprijzen, terwijl degenen die bouwgrond moeten verwerven (hetzij onbebouwd, hetzij als deel van een bestaande woning) meer moeten betalen dan anders het geval zou zijn. Helaas beschik ik niet over gedetailleerde cijfers inzake de verdeling van het grondbezit onder Vlaamse huishoudens. Tabel 1 geeft enkele indicaties op basis van de Survey of Income and Living Conditions, golf 2006. Uiteraard neemt het eigenwoningbezit sterk toe met de leeftijd, zodat onder de 50+ers ongeveer 4 op 5 huishoudens eigenaar is van de eigen woning. Ook het bezit van onroerende goederen buiten de eigen woning is geconcentreerd bij de 50+ers. Weliswaar is ook onder jongeren het eigenwoning bezit zeer hoog; maar uiteraard zijn zij nog niet zo lang eigenaar. Als we het beginpunt van de sterke en mogelijk meer-dan-normale stijging van de bouwgrondprijzen in 1997 liggen, dan zou men kunnen zeggen dat het omslagpunt tussen profiteren en betalen in de leeftijdsverdeling op dit moment (2010) rond 45 jaar ligt.

Naast deze intergenerationele of 'horizontale' vermogenseffecten zijn er ook 'verticale' vermogenseffecten tussen groepen met hoog en laag inkomen binnen dezelfde leeftijdsgroep. Huurders profiteren uiteraard niet van de gestegen grondprijzen, maar voelen wel de gevolgen, daar de gestegen grondprijzen vroeg of laat ook in hogere huren tot uiting zullen komen. Daarnaast is het te verwachten dat – binnen de groep der eigenaars – de meer welgestelde personen meer grond zullen bezitten dan de andere. Voor een meer volledige toerekening van de vermogenseffecten zijn, zoals gezegd, microdata inzake het grondbezit onder Vlaamse huishoudens nodig, evenals een economisch model van de woningmarkt.

Een belangrijk punt, waar ik nog kort op wil ingaan, is de effectieve realisatie van de vermogenswinsten door gestegen grondprijzen. Zolang het bezit niet verkocht wordt, blijven deze winsten immers ‘slapende’, en hebben zij waarschijnlijk geen effect op de effectieve levensstandaard van huishoudens van ouderen. Ook wanneer ouderen hun woning verkopen, om te verhuizen naar een koopappartement, of koopserviceflat, worden die winsten in feite niet of slechts gedeeltelijk gerealiseerd. In veel gevallen zal dat pas gebeuren wanneer de oudere eigenaars overlijden, en hun erfgenamen het bezit te gelde maken. Gegeven de huidige levensverwachting in Vlaanderen, zullen ook die erfgenamen echter meestal ouderen zijn, en zich bijna zeker in de categorie 50+ bevinden. Dus ook via erfenis zullen de huidige jongeren niet direct profiteren van de gestegen grondprijzen.

Tegenover deze impliciete en verborgen transfer van jongeren naar ouderen staat een expliciete transfer in omgekeerde richting: een zeer groot aantal starters op de eigendomsmarkt kan dit maar doen dankzij steun van de ouders, die van financiële aard kan zijn, maar ook de vorm kan aannemen van bouwgrond die zij vroeger ooit gekocht hebben. In hoeverre deze omgekeerde transfer de transfer via de prijsstijging van grond compenseert, is onduidelijk. Hoe dan ook is de transfer van jong naar oud ten gevolge van hogere grondprijzen niet alleen onzichtbaar, ze is ook onvrijwillig en bijna onvermijdelijk, terwijl de omgekeerde transfer discretionair is. Bovendien, zulk een intrafamiliale horizontale transfer zal wel de vermogensongelijkheid tussen ouderen en jongeren verminderen, maar niet noodzakelijk de verticale ongelijkheid tussen beter en slechter gesitueerde klassen. Veel jonge gezinnen met bescheiden inkomens, die vroeger in de huursector zouden blijven, worden nu door de hoge huren ertoe aangezet een woning in eigendom te verwerven. Deze categorie zal wellicht het minste profiteren van schenkingen door hun meestal evenmin welgestelde ouders, terwijl zij uiteraard wel getroffen worden door de hoge grondprijzen.

Tabel 1. Bezit van eigen woning, duur van dat bezit, en bezit van andere onroerende goederen naar leeftijdscategorie van de referentiepersoon van het huishouden, Vlaanderen, 2006.

Leeftijdscategorie referentiepersoon huishouden	% met eigen woning	Aantal jaren bezit eigen woning (mediaan)	% met ander onroerend goed
-29	35	3	4
30-39	70	6	11
40-49	75	13	11
50-64	82	25	19
65+	78	38	16
Total	74	18	14

Bron: Eigen berekeningen op basis van de Survey of Income and Living Conditions, golf 2006 (Belgische versie), n = 4984.

Hoe omvangrijk zijn die vermogenswinsten? Opnieuw ontbreken de nodige gegevens om gedetailleerde berekeningen te maken. Maar een indicatie van de omvang verkrijgen we als volgt. We gaan uit van een modale kavelgrootte van 500 m². De gemiddelde prijs van bouwgrond per m² bedroeg in 2008 €137,50. Als de prijsstijging sinds 1997 gelijk op was gegaan met die van bouwgrond in Wallonië, zou de prijs in 2008 €88,67 hebben bedragen.

Het verschil is €48,80, of voor een kavel van 500 m² €24400. Dit bedrag is gelijk aan 13 percent van de prijs van de gemiddelde verkochte Vlaamse woning in 2008.

4. Conclusie

Het behoud van de ‘open ruimtes’ in Vlaanderen veronderstelt beperkingen op de zones waar woningen gebouwd kunnen worden. De stelling die ik heb verdedigd in dit Bericht is dat zulke beperkingen een prijsverhogend effect op bouwgrond hebben. Een analyse van de evolutie van de prijs van bouwgrond toonde aan dat de grondprijzen sinds 1997 zeer sterk zijn gestegen, veel sterker dan de prijzen van woningen. In Wallonië is dit niet het geval, en hetzelfde gold vóór 1997 ook in Vlaanderen. Het breukpunt in 1997 valt samen met de introductie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Hoewel dit plan als zodanig de juridische status van grond niet wijzigde, is het toch mogelijk – in een markt die al gekenmerkt werd door een beperkt effectief aanbod, en die zeer ondoorzichtig is – dat het RSV op indirecte wijze een prijsopdrijvend effect had.

De gestegen grondprijs is uiteraard gunstig voor diegenen die grond bezitten, en nadelig voor zij die bouwgrond verwerven (inclusief de grond behorende bij bestaande woningen). Daar het grondbezit niet willekeurig is gespreid over de bevolking, volgen ook de vermogenseffecten van de grondprijsstijgingen een bepaald patroon. Met name zijn de bezitters van grond eerder ouder, en diegenen die grond aankopen eerder jong. Om de gehele redenering kort te sluiten, de bescherming van de open ruimte leidt (onbedoeld) tot een intergenerationele vermogenstransfer van jongeren naar personen van middelbare leeftijd (45+) en ouderen. Een illustratieve berekening leert dat het om niet onaanzienlijke bedragen kan gaan.

Het is niet eenvoudig om uit het bovenstaande beleidsconclusies te trekken. Doel van dit Bericht is slechts dit onbedoelde en verborgen gevolg van het beleid inzake ruimtelijke ordening onder de aandacht te brengen. Uiteraard kan men de ruimtelijke ordening niet volledig vrij laten, en alle open ruimte openstellen voor woningbouw. De doelstelling om in Vlaanderen open ruimtes te behouden lijkt breed gedragen te worden. Zoals de Visienota (2009: 28) stelt, zullen inspanningen gedaan moeten worden om het theoretisch beschikbare aanbod van bouwgrond daadwerkelijk op de markt te krijgen. Daar overheden zoals gemeenten en overheden belangrijke eigenaars zijn van niet-gebruikte bouwgronden, hebben zij mogelijkheden om direct de markt te verruimen, al zal de impact hiervan niet overschat moeten worden.

Wellicht kunnen ook andere maatregelen genomen worden om de kosten van de verwerving van een eigen woning voor jongeren te milderen. Hierbij moeten beleidsmakers zich wel realiseren dat de bestaande fiscale aftrekken van de kosten van een hypotheek waarschijnlijk niet erg effectief zijn. Uit Nederlands onderzoek (van Ewijk 2006) blijkt dat jonge gezinnen de daardoor vrijgekomen budgetruimte in grote mate gebruiken om hun vraag naar woningen te vergroten. In een markt waar het aanbod erg onelastisch is, drijft deze extra vraag vooral de prijs van woningen op. Per saldo zijn het daarom vooral verkopers en bezitters van woningen,

dus de ouderen, die profiteren van de belastingaftrek van hypotheekkosten (Ter Rele, 2006). Uitbreiding van zulke fiscale maatregelen lijkt dus niet erg zinvol.

Referenties

- Bramley, C., W. Bartlett, C. Lambert (1995), *Planning, the market and private housebuilding*. London, UCL Press.
- De Decker, P. (2006), 'Private woningbouwers in het zog van het RSV'. *Ruimte & Planning*(2): 39-60.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2004), *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, april 2004*. Departement Leefmilieu en Infrastructuur, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, Afdeling Ruimtelijke planning. Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Monk, S., C. Whitehead (2000), *Restructuring social housing systems. From social to affordable housing*. York, York Publishing Services.
- Oxley, M. (2004), *Economics, Planning and Housing*. New York, Palgrave - MacMillan.
- Steunpunt Ruimte en Wonen in samenwerking met Departement RWO (2009), *Visie ruimtegebruik en ruimtebeslag 2020-2050*. z.p.
- Ter Rele, H. (2006), 'Intergenerationele herverdeling bij afschaffing hypotheekrenteaftrek'. *Economisch-Statistische Berichten (ESB)*(14 juli 2006): 330-331.
- van Ewijk, C., M. Koning, M. Lever, R. de Mooij (2006), Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning *Centraal Planbureau, Bijzondere Publicatie 62*. Den Haag, Centraal Planbureau.