

VOGON PropertyNL Award 2013

Juryrapport

Jury

Hamith Breedveld
Wabe van Enk
Piet Korteweg
Erwin van der Krabben (voorzitter)
Arno van der Vlist

Amsterdam, 14 november 2013

Op verzoek van het bestuur van de VOGON heeft de jury zich de afgelopen maanden beraad op de keuze van de beste vastgoedpublicatie geschreven door een Nederlandse of in Nederland woonachtige auteur. De jury bestond dit jaar uit Hamith Breedveld, Wabe van Enk, Piet Korteweg, Arno van der Vlist en Erwin van der Krabben, die tevens als voorzitter optrad. De jury werd ondersteund door Ciska Damen en Herbert Fens. Daar zijn wij hen zeer erkentelijk voor. Voor het samenstellen van een longlist van artikelen die in aanmerking zouden kunnen komen voor de VOGON Award 2013 hebben wij ons gebaseerd op voornamelijk Nederlandstalige wetenschappelijke en populair-wetenschappelijke tijdschriften op het gebied van vastgoed, ruimtelijke ordening, gebiedsontwikkeling en economische geografie. Bij de beoordeling van de publicaties hebben we een aantal criteria gehanteerd. Zo hebben we publicaties beoordeeld op de mate waarin zij innovatief zijn, de mate waarin gebruik wordt gemaakt van nieuwe empirische data, wetenschappelijke bekwaamheid en aansluiting bij relevante wetenschappelijke literatuur, maatschappelijke impact en leesbaarheid. Op grond van deze criteria heeft de jury een keuze gemaakt voor twee publicaties die zij wil belonen met een 'eervolle vermelding' en één publicatie die wij de VOGON PropertyNL Award 2013 toekennen.

De eervolle vermeldingen gaan naar twee opiniërende publicaties die zijn verschenen in, respectievelijk, Vastgoedmarkt en Real Estate Research Quarterly. Zoals bekend verschijnen in zogenaamde populair-wetenschappelijke tijdschriften regelmatig opiniërende artikelen die niet rechtstreeks gebaseerd zijn op originele empirische data. Om die reden komen deze artikelen niet zo snel in aanmerking voor de Award. Maar de verkondigde opinies kunnen wel degelijk interessant en maatschappelijk relevant zijn.

De eerste eervolle vermelding gaat naar een artikel over de winkelvastgoedmarkt. Steeds meer retaildeskundigen voorspellen dat een steeds groter deel van de Nederlandse winkels in de komende jaren gaat verdwijnen als direct gevolg van de toename van het internetwinkelen. Dit beïnvloedt het publieke debat zeer en stadsbesturen denken na over maatregelen voor de binnensteden. In deze publicatie worden onderbouwde twijfels geuit over het waarheidsgehalte van deze voorspellingen. Natuurlijk heeft de toename van het internetwinkelen invloed, maar – zo wordt in de publicatie betoogd – er zijn

andere en misschien wel belangrijke trends die de toekomst van het winkellandschap beïnvloeden. Die trends zijn met name de vergrijzing, regionale verschillen in groei of afname van de bevolking en veranderend koopgedrag van met name jongeren. Die ontwikkelingen zullen, zo voorspelt Gerard Zandbergen, auteur van de publicatie 'Niet internet maar vergrijzing oorzaak leegstand', verschenen in Vastgoedmarkt van Augustus 2012, in de nabije toekomst van veel grotere invloed zijn dan het internetwinkelen. Voor dit lezenswaardige artikel kent de jury de eerste eervolle vermelding toe aan Gerard Zandbergen.

De tweede eervolle vermelding gaat naar twee auteurs die in Real Estate Research Quarterly een interessant en belangrijk artikel hebben gepubliceerd waarin zij beargumenteren dat het verstandig is om op dit moment terughoudend te zijn met energiezuiniger bouwen dan vereist op basis van de nationale bouwvoorschriften. Tegelijkertijd bevelen zij aan bij de bouw van nieuwe woningen wel opties open te houden om woningen in de toekomst alsnog energiezuiniger te maken. De auteurs baseren hun conclusies op verwachtingen ten aanzien van het verloop van energieprijzen en daarmee de verwachte opbrengsten uit energiebesparingen, zoals het gebruik van een warmtepomp, zonnepanelen en zonneboilers. Bij hun uitspraken maken de auteurs verder gebruik van inzichten uit de reële optietheorie. Die theorie gaat er vanuit dat een investeerder, bij zijn of haar investeringsbeslissing, niet alleen kijkt naar de netto contante waarde van kosten en opbrengsten van een investering, maar ook naar de uitstelwaarde wanneer een investering niet direct maar op een later tijdstip wordt gedaan. Juist het belang van die uitstelwaarde brengt de auteurs van deze publicatie tot de conclusie dat voor de rationeel handelende huiseigenaar uitstel loont. De jury waardeert ook in deze publicatie de belangrijke impact op het maatschappelijk debat en heeft besloten daarom ook aan de auteurs van deze publicatie, Bas van de Griendt en Koen van Cann, een eervolle vermelding toe te kennen.

De jury was unaniem in haar keuze van de publicatie die dit jaar de VOGON PropertyNL Award krijgt uitgereikt. Het artikel verscheen in 2012 in Real Estate Quarterly en introduceert een vernieuwende methode waarmee de waarde van grond en de waarde van opstal los van elkaar kan worden geschat voor alle woningen in Nederland. De auteurs hebben een hedonisch prijsmodel opgesteld waarin de waarde van de opstal en de waarde van de grond afzonderlijk zijn gemodelleerd. Voor de modelschattingen zijn data gebruikt over de karakteristieken van woningen, bouwprijzen per m² en bouwkosten en gerealiseerde grondprijzen. De uitkomsten laten onder meer zien dat het bouwjaar een belangrijke determinant is van opstalwaarden. Een jaren '30 opstal wordt bijvoorbeeld 20% meer gewaardeerd dan een jaren '80 opstal. Voor de grondwaarde geldt bijvoorbeeld dat de waarde van de grond afneemt als de kavelgrootte toeneemt. Dat verklaart bijvoorbeeld waarom 2-onder-1-kap woningen per m² minder gewaardeerd worden dan tussenwoningen. Om de robuustheid van het model te kunnen beoordelen hebben de auteurs vervolgens de modeluitkomsten nog vergeleken met gerealiseerde grondquotes in de gemeente Den Bosch. De verschillen in uitkomsten lijken verklaarbaar te zijn. De jury waardeert de zorgvuldige wijze waarop de robuustheid van het model is getest.

Deze methode van waardebeoordeling kan als een belangrijke stap voorwaarts worden gezien voor de waardebeoordeling van grond. Zoals bekend maken veel gemeenten in de praktijk gebruik van het residuele grondwaardemodel. Met het door de auteurs gepresenteerde grondwaardemodel is het mogelijk marktconforme prijzen van grond en opstal los van elkaar te bepalen voor woningtypen en locaties rekening houdend met afschrijvingen. Dit is interessant en relevant voor bijvoorbeeld mensen in de praktijk die de prijs van een leegstaand stuk grond moeten vaststellen of de hoogte van de erfpacht. Voor bijvoorbeeld verzekeraars biedt de methode een goed hulpmiddel om de waarde van een opstal te kunnen bepalen. Gezien het vernieuwende karakter van het artikel, de wetenschappelijke kwaliteit van het onderzoek en de maatschappelijke relevantie kent de jury met veel genoegen de VOGON PropertyNL Award 2013 uit aan Alex van de Minne en Marc Francke, auteurs van de publicatie 'De waardebeoordeling van grond en opstal; een hedonisch prijsmodel', verschenen in Real Estate Quarterly, oktober 2012.

De jury feliciteert de winnaars met hun publicaties.