

VOGON PropertyNL Award 2014

Juryrapport

Jury

Hamith Breedveld

Wabe van Enk

Piet Korteweg

Erwin van der Krabben (voorzitter)

Arno van der Vlist

Amsterdam, 14 november 2014

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 ondergetekende, die tevens als voorzitter mocht optreden en daarom ook de eer heeft het juryrapport voor te lezen. De jury werd ondersteund door Ciska Damen en Herbert Fens. Daar zijn wij hen zeer erkentelijk voor. De meeste juryleden zijn in de zaal aanwezig. Dus als u nu zo dadelijk denkt, hoe kan het nu toch dat ze mijn artikel niet hebben geselecteerd, dan hoeft u dadelijk in de pauze niet perse op mij af te stormen, maar kunt u ook mijn mede-juryleden aanklappen. Als u wilt kan ik ze wel even in de zaal aanwijzen.

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 drie publicaties genomineerd. De eerste nominatie gaat naar een artikel dat in april 2014 werd gepubliceerd in Real Estate Research Quarterly. Het artikel gaat over een onderwerp dat als een soort zwaard van Damocles boven de commerciële vastgoedmarkt en bankensector hangt. Wat zouden de effecten zijn van een scenario van afwaardering van commercieel vastgoed op de balanspositie van Nederlandse banken en wat zouden de mogelijke gevolgen zijn voor de kredietverlening. Het onderzoek is gebaseerd op een soort viertrapsraket. Allereerst is een prognose opgesteld van de ontwikkeling van de vastgoedprijzen en overwaardering. Hiervoor is gebruik gemaakt van een expertpanel. Vervolgens is met behulp van een simulatiemodel berekend wat het effect is van de aanpassing van de vastgoedprijzen op de bankbalans. En vervolgens is een methodiek toegepast om een reële inschatting

te maken van de waardering van leningen in geval het onderpand minder waard wordt. Tenslotte zijn de gevolgen voor de kredietverlening – via een uit de literatuur bekende ‘kredietmethode’ berekend. De conclusie van het artikel – dat is geschreven door Jasper Mandigers, werkzaam bij AM – is dat banken gevoelig zijn voor een scenario van afwaarderingen. Het gevolg zou zijn dat zij minder kredieten kunnen verstrekken.

De tweede nominatie gaat naar een publicatie waarin opnieuw een maatschappelijk zeer relevant onderwerp centraal staat, namelijk de rol van taxaties bij vastgoedwaardering. De waardering van vastgoed staat volop in de belangstelling. In die zin sluit dit artikel aan bij de zojuist beschreven publicatie. Vanuit politiek en toezicht wordt aangedrongen op meer transparantie in de taxaties van met name vastgoedbeleggingsportefeuilles. In het artikel wordt aandacht besteed aan de invloed van één factor op de waardering van vastgoed: de rol van de taxateur. Meer specifiek wordt onderzocht wat het gevolg is van een wisseling van taxateur, dat wil zeggen een wissel van het ene taxatiebureau naar het andere bureau. Om dit te onderzoeken is de portefeuille van Altera Vastgoed als casus genomen. In 2009 is voor bijna de gehele portefeuille van Altera een taxateurswissel doorgevoerd. De uitkomst van het onderzoek – en misschien verwondert het u niet – is dat dit effect vrij groot is. De auteurs Johan van der Ende en Kees van der Meulen, respectievelijk commissaris en hoofd research bij Altera, concluderen onder meer dat de resultaten onder meer leiden tot een soort van ontzuivering ten aanzien van benchmarking.

De derde nominatie gaat tenslotte naar een publicatie over belevingskenmerken van binnenstedelijke winkelgebieden. De positie van Nederlandse binnenstedelijke winkelgebieden staat onder druk. Dit uit zich onder meer in een groeiende leegstand. De vraag is hoe je die winkelgebieden dan toch weer aantrekkelijker kunt maken. Een van de voor de hand liggende knoppen om aan te draaien is het sturen op visuele belevingskenmerken – om het maar eens populair-wetenschappelijk te zeggen, de kerstverlichting in de binnenstad. Het onderzoek is gebaseerd op een grootschalig consumentenonderzoek, onder meer dan 2.000 respondenten. Vervolgens zijn drie verschillende statistische analysetechnieken gebruikt om de resultaten te kunnen interpreteren: een ‘decision tree analyse’, een ‘pad analyse’ en ‘discrete choice modelling’. Het onderzoek wint natuurlijk aan kracht als de resultaten van de drie analyses elkaar versterken. De auteurs zijn eerlijk over hun bevindingen: de resultaten van de analyses blijken maar voor een deel met elkaar overeen te komen. Het artikel laat zien dat een beperkt aantal kenmerken invloed heeft op belevingswaarde. Dat is nuttige informatie voor een winkelcentrummanager. Wat blijkt is dat fysieke kenmerken en omgevingskenmerken invloed hebben op beleving, maar dat het winkelaanbod duidelijk de grootste invloed heeft. Dit artikel is geschreven door Ingrid Janssen van TiasNimbis en Pauline van den Berg en Aloys Borgers van de TU Eindhoven.

Een van de aantrekkelijke secundaire arbeidsvoorwaarden van het deel mogen nemen aan een jury voor de selectie van het beste vastgoed artikel van Nederland is dat je – min of meer gedwongen – in de gelegenheid bent om een flink aantal interessante artikelen te mogen lezen, waarmee je je ook nog eens zo

af en toe buiten je eigen vakgebied begeeft. Maar de meest aantrekkelijke arbeidsvoorwaarde is natuurlijk het uitreiken van de prijs zelf. En die prijs mag ik dit jaar uitreiken aan maar liefst drie auteurs: Ingrid Janssen, Pauline van den Berg en Aloys Borgers, auteurs van het artikel 'Belevingskenmerken van binnenstedelijke winkelgebieden'. Wat we in dit artikel vooral waarderen is het gebruik van empirische data, de toepassing van diverse onderzoekstechnieken en de maatschappelijke relevantie. De uitkomsten van het onderzoek zijn in feite direct toepasbaar in elk winkelgebied dat zich zorgen maakt over haar toekomst.

De jury feliciteert de auteurs met de publicatie van de resultaten van een innovatief onderzoek waarin invulling wordt gegeven aan een abstract, maar maatschappelijk zeer relevant begrip: de belevingswaarde van een winkelgebied.