

Een Nationaal Onderzoekprogramma Vastgoed?

Oproep tot commentaar en suggesties

Aanleiding en oproep tot commentaar

Op 10 April 2014 organiseerde de VOGON een succesvol verlopen Werkconferentie Vastgoedonderzoek. Op de conferentie is een grote consensus ontstaan over de wenselijkheid van een vervolg op de conferentie, in de zin van een praktische uitrol van ideeën en plannen die op de conferentie zijn ontstaan.

In onderstaande notitie doet het VOGON bestuur hiertoe een aantal voorstellen. Het bestuur legt de volgende vragen aan u voor en zou het zeer waarderen uw antwoorden daarop te verkrijgen, via ons secretariaat, e mail c.damen@asre.nl. Met alvast veel dank voor uw medewerking.

- 1. Wat is uw oordeel over de hieronder voorgestelde thematiek en welke suggesties hebt u daarbij?*
- 2. Wat is uw oordeel over de hieronder voorgestelde opzet van een Nationaal Onderzoekprogramma Vastgoed en welke suggesties hebt u daarbij?*
- 3. Wat is uw oordeel over het hieronder aangegeven netwerk en stakeholders van en welke suggesties hebt u daarbij?*
- 4. Wat zouden de bijdragen van u en uw organisatie kunnen zijn aan een Nationaal Onderzoekprogramma Vastgoed en welke suggesties hebt u daarover nog meer?*

De Werkconferentie Vastgoedonderzoek op 10 april 2014

Een groot aantal prominente vastgoedonderzoekinstellingen nam aan de werkconferentie deel. De missie van de conferentie was gebaseerd op een discussie in het VOGON bestuur over een aantal fundamentele vragen met betrekking tot vastgoed, de vastgoedmarkten en vastgoedprocessen. Vanuit haar verantwoordelijkheid voor een coördinerende en stimulerende rol in het Nederlandse vastgoedonderzoek heeft de VOGON zich het volgende afgevraagd. Is de crisis sinds 2007/2008 op de Nederlandse vastgoedmarkten slechts een dip, waarbij op enig moment de oude marktverhoudingen weer terugkomen? Of gaan de vastgoedmarkten een fundamenteel andere toekomst tegemoet? Wat zegt het vastgoedonderzoek daarover?

De afgelopen 20 jaar is in ons land de aandacht voor vastgoed flink gegroeid. Inmiddels voeren veel universiteiten en onderzoeksinstituten vastgoedonderzoek uit. Het onderzoek

wordt evenwel gekenmerkt door een grote fragmentatie, zowel naar onderliggende discipline als naar uitvoerende instellingen. Bovendien is de maatschappelijke context waarin het onderzoek wordt uitgevoerd, snel veranderd. Vastgoedonderzoekers houden zich vanuit verschillende perspectieven bezig met dit vraagstuk. Een overzicht ontbreekt echter en de diverse instellingen wisselen alleen op ad hoc basis informatie uit over elkaars onderzoeksprogramma's en projecten. Onderzoekinstellingen, bedrijfsleven en overheid moeten echter volgens de VOGON komen tot een gezamenlijke onderzoeksagenda voor de sectoren bouw en vastgoed.

Tijdens de werkconferentie op 10 april jl., maar ook in publicaties daarvoor en daarna, hebben visie-, kennis- en informatie-uitwisseling en hier en daar een bundeling van krachten plaatsgevonden rond vastgoedonderzoek¹. Dat is zowel plenair gebeurd als in een vijftal workshops. Er is kennis gegeven en genomen van lopende programma's met betrekking tot de veranderingen op de vastgoedmarkt.

Er zijn op de werkconferentie veel vragen over deze veranderingen aan de orde geweest. Hier en daar vrij diepgaand. Welk vastgoedonderzoek vindt plaats dat effecten en oplossingen adresseert op deze veranderende vastgoedmarkt? Welke vastgoedonderzoeksvragen blijven hierbij onbelicht, welke kansen voor synergie en samenwerking in onderzoek zijn er? Welke onderzoekthemen zijn er? Welke kennis kan worden uitgewisseld, gebundeld en in coproductie worden gebracht? Het landschap van vastgoedonderzoek in Nederland is, in ruwe lijnen, in kaart gebracht. Welk vastgoedonderzoek kan worden gespiegeld aan de behoefte vanuit de maatschappij en hoe? Welke mogelijkheden zijn er tot binding van vastgoedonderzoek aan de maatschappelijke en politieke discussie en besluitvorming? Hoe kan deze discussie en besluitvorming over vastgoedvraagstukken en knelpunten op de vastgoedmarkten worden gemobiliseerd?

Ter ondersteuning van de werkconferentie is door het bureau Interface een inventarisatie uitgevoerd van plaatsgevonden en lopend vastgoedonderzoek, mede op basis van een analyse van mogelijke verbindingen daartussen². Voorts besteedde de VOGON al in november 2013 haar jaarlijkse symposium aan de vastgoedagenda van de toekomst, in aanloop op de werkconferentie. Daarnaast zijn er ook ondersteunende publicaties rond de werkconferentie geweest³.

De follow up van de werkconferentie: een Nationaal Onderzoekprogramma Vastgoed?

Kortom, de werkconferentie had een hoog ambitieniveau. Dat tot op zekere hoogte ook is bereikt. De bedoelingen en het verloop, maar zeker ook de uitkomsten van de werkconferentie hebben (hoge) verwachtingen gecreëerd m.b.t. de follow up. Er zijn op 10 april 2014 ook enkele bruikbare suggesties gedaan voor de wenselijke doorontwikkeling van dit initiatief; door collega wetenschappers en belanghebbende professionals.

¹ Een uitgebreid conferentieverlag is op aanvraag beschikbaar bij de VOGON (c.damen@asre.nl).

² Zie Smeets, J. en M. Leussink, Vastgoedonderzoek in Nederland, Stichting Interface, maart 2014, op aanvraag verkrijgbaar (c.damen@asre.nl).

³ Zie o.m. het Themanummer van de Real Estate Research Quarterly: " Conferentie vastgoedonderzoek", april 2014, jaargang 13, nummer 1, en vooral het artikel daarin van Prof. Dr. Ed Nozeman, De vastgoedonderzoek-agenda. Ook al deze publicaties zijn op aanvraag bij de VOGON beschikbaar (c.damen@asre.nl).

Uitbouw en realisatie zijn veelal de moeilijkste fasen van een traject als dit. De werkconferentie heeft geresulteerd in een uitgelezen kans om ook structureel wetenschappers bij elkaar te brengen. En om te gaan werken aan een landelijk gefinancierd, gezamenlijk Programma. Derhalve neemt de VOGON het initiatief tot een “Nationaal Programma Vastgoedonderzoek (“het programma”). De VOGON zal hiertoe het daarop gerichte project opzetten en managen.

Binnen het bestuur van de VOGON heeft sinds de werkconferentie een grondige discussie plaatsgevonden over de (focus in het kiezen van) de inhoudelijke thematiek in de vervolgfases. Wij zullen aan stakeholders van het programma voorstellen om ons vooralsnog te richten op een drietal nader te onderzoeken hoofd-onderzoekthema's. Deze thema's vormen naar onze mening de hoofdlijnen van de presentaties en discussie op de werkconferentie in april jl. Elk van deze thema's is een compilatie van een groot aantal gedetailleerde deelvragen en waarnemingen. Onderstaande thema's moeten in fase 1 van het project zodanig worden uitgewerkt dat de themaomschrijving wervend is, door het relevante netwerk als essentieel wordt gezien en aantrekkingskracht heeft op projectfunding.

Het eerste, naar onze opvatting meest centrale en meest verbindende, thema betreft de gedragaspecten van de vastgoedmarkt. Er is nog heel veel onbekend over het gedrag van aanbieders en gebruikers van vastgoed. Ook is er onbekendheid over hoe en in hoeverre er door vastgoedactoren (optimaal) gereageerd wordt op conjuncturele schommelingen. Welke gedragspatronen zijn daarbij structureel, en bij wie, aan het veranderen? Vragen en antwoorden dus die van belang zijn daar waar het gaat om de impact van “vastgoedgedrag” op de uiteindelijk gewenste en noodzakelijke typen, volumina en kwaliteiten van vastgoedvoorraden. De kwalitatieve en kwantitatieve mismatches op de vastgoedmarkten worden in hoge mate veroorzaakt door de grilligheid van de gebruikers. Er is op de vastgoedmarkten veel aan de orde: effecten van demografische stromen, ICT (minder m²/hogere benodigde en geëiste vastgoedkwaliteit), “verwende” gebruikers, toegenomen diversiteit van gebruikers, onvoorspelbare mate en momenten van gebruik, “vrije” huisvestingsbudgetten, etc. Meer onderzoek is nodig naar de complexe en veranderlijke relatie tussen vastgoed, mobiliteit, werkomgeving, leef- en recreatiemomenten.

Tegelijkertijd is er vanwege te weinig kennis van gebruikersgedrag ook te weinig kennis van aanbiedergedrag: gedrag van ontwikkelaars, bouwers en beleggers. Door te weinig kennis overschatten we mogelijk ook de gevolgen, voor de vastgoedmarkten, van de huidige economische en maatschappelijke trends. Mogelijk ook zijn vrager/aanbieders veel conservatiever dan we denken.

Bij de vorming van marktprijzen is steeds meer zichtbaar dat de rol van (ruimtelijk)functionele gebruikswaarden op langere termijn sterker wordt. Dit duidt op een, zo niet feitelijke dan toch zeker zeer gewenste, toekomstige kanteling in de markten voor wonen, kantoren en commercieel en maatschappelijk vastgoed. Voor dit onderzoek is expliciete samenwerking nodig tussen ‘fundamentele’ bestuurlijke, sociologische, sociaalpsychologische en economische disciplines en vastgoedonderzoek(ers).

Beide andere thema's hangen in wisselende mate, doch nauw, met het hierboven geschetste centrale thema samen. Het tweede thema, zoals wij dat zouden willen behandelen, omvat

namelijk de bestuurskundige aspecten van de vastgoedmarkt. Overheden en vastgoedactoren sturen en handelen te weinig naar de nieuwe situatie van een vraaggestuurde markt. Er is sprake van een intensieve samenhang tussen ruimtelijke structuur, ruimtelijke ordening en vastgoedwaarde. Met name op lange(re) termijn zijn de functionaliteit en gebruikswaarde, en daarmee ook de marktwaarde en (her)investeringswaarde, van vastgoed allereerst afhankelijk van de ruimtelijke context van het vastgoed. Er moet verder worden gezocht naar benaderingen waarbij overheden en aanbieders hun wijze van 'sturing' afstemmen op de mogelijkheden en wensen van gebruikers, met zo weinig mogelijk complexe (doch in werkelijkheid steeds complexer) regelgeving. Een en ander onder vele randvoorwaarden, zoals die met betrekking tot het milieu.

Het derde thema zal zich richten op de financieringsaspecten van de vastgoedmarkt. Gebrek aan voldoende en haalbaar geprijsde financieringsbronnen is tot een van de grootste knelpunten van de situatie en de ontwikkeling van de vastgoedmarkten uitgegroeid. Dit is niet alleen een tijdelijk, maar naar te verwachten ook een structureel fenomeen. Er is dwingend onderzoek nodig naar de (potentiële) capital flows m.b.t. vastgoed, de ontsluiting van (internationale vastgoed financieringsmarkten, het overheidsbeleid in deze en de relatie tussen vastgoedfinanciering, -rendement, vastgoedkwaliteit en exploitatiekwaliteit.

De organisatie en uitvoering van het programma

De hierboven beschreven missie en focusthema's van het onderzoekprogramma zullen door de VOGON in fase 1 van het programma nogmaals worden getoetst op relevantie en op wenselijkheid van de beoogde research output voor samenleving, wetenschap en onderwijs. Deze toetsing zal mede plaatsvinden door brede bevraging bij de (beoogde) deelnemers aan de werkconferentie van april jl. en bij de brede groep van, voor het onderzoekprogramma relevante, partijen buiten de werkconferentie. Bij wijze van deze notitie en middels de 4 vragen op bladzijde 1 hierboven vindt deze bevraging dus plaats.

De trekkersrol die de VOGON aanbiedt op zich te nemen sluit aan bij de missie, doelstellingen en verantwoordelijkheden van de VOGON als instituut en bij het eerdere initiërende optreden van de VOGON bij de werkconferentie en op andere momenten. De trekkersrol zal onder meer omvatten het coördineren en managen van het programmatraject. In eerste aanleg zal de VOGON acteren als voorzitter van een kleine task force, naar ons voorstel bestaande uit vertegenwoordigers van het VOGON bestuur dus, en de ASRE en de IVBN. Dit kleine gezelschap is bedoeld om het managen van de meest kritische fasen van het traject, i.c. de start en de eerste voortgang, zo compact en kansrijk mogelijk te houden. Deze opzet in eerste instantie is dus een organisatiekeuze, uiteindelijk zullen alle actief in het programma participerende partijen in principe even belangrijk zijn.

Ook zal in fase 1 zal een kleine stuurgroep worden gevormd, samengesteld uit vertegenwoordigers van de in de task force aanwezige instituten, mogelijk aangevuld met vertegenwoordigers uit kringen van financiers, de overheid en, optioneel, de sector van de woningcorporaties.

In een latere fase, als het project gestalte heeft gekregen, wordt aansluiting gezocht met partijen die mogelijk/waarschijnlijk een feitelijke en beleidsmatige verbinding hebben met vastgoedresearch. Zonder uitpuittend te kunnen zijn doelen wij daarbij op hoger onderwijs- en postdoctorale vastgoedopleidingen, researchinstellingen zoals CPB, PBL, EIB, TNO, SEO,

NWO en Interface, maar ook op de NeVaP en NEPROM. In een derde fase kan gedacht worden aan uitbreiding van het “field of (financial and intellectual) commitment” naar researchentiteiten van commerciële en (semi)publieke vastgoedpartijen, de relevante (lokale, regionale en rijks)overheden, i.c. het Ministerie van BZK en de landelijke politiek. Tenslotte denken wij aan stakeholders als de vastgoedadviespraktijk, waaronder de vastgoed -consultancy bij de grote accountants, en andere relevante, liefst ook sponsorende, instellingen.

De maatschappelijke nuttigheid van relevant vastgoedonderzoek is o.i. te zien als een “merrit good”. Reden, waarom wij ook vinden dat de centrale overheid niet alleen intellectuele en uitvoeringskracht zou moeten inbrengen, maar ook aan het onderzoekprogramma zou moeten meefinancieren.

Verbreding van de “programmagemenschap” met de bovengenoemde netwerken heeft tot doel om intellectuele onderzoekcapaciteit te mobiliseren en te vergroten, om de kans te verhogen tot optimaal maatschappelijk gebruik van de onderzoekresultaten en om het financieel draagvlak van het programma te verbreden.

Wat betreft de planning kan gedacht worden aan een voorbereidingstermijn van 6 maanden, waarna het programma “draait”; in termen van onderzoek dat is aangevangen. Op deze wijze blijft het overzicht behouden en blijft de “noodzakelijke spanning” in het project in stand. Regelmatig zal via VOGON bijeenkomsten, zoals de Algemene Ledenvergadering, het symposium en de studiemiddagen, maar ook publicitair via de Nieuwsbrief, Real Estate Research Quarterly en PropertyNL, verslag worden gedaan van de voortgang van het Programma. Mogelijk ook via de media van de ASRE en de IVBN. Overwogen wordt om regelmatig een voortgangskonferentie over het programma te organiseren.

Graag roept het bestuur op tot participatie aan het programma. Nu alvast ontvangen wij bovendien graag commentaar en suggesties op de hierboven geschetste globale contouren van een Nationaal Onderzoekprogramma Vastgoed. Daar waar het gaat om de deliverables, de haalbaarheid, de “participating community” en de uitvoering van het programma. Het VOGON bestuur ziet er zeer naar uit.

Het VOGON bestuur

Oktober 2014