

Oproep voor gezamenlijke onderzoeksagenda

DE VOGON ORGANISEERDE SAMEN MET PROPERTYNL EEN WERKCONFERENTIE, DE EERSTE BREED GEDRAGEN CONFERENTIE VAN VASTGOEDONDERZOEKERS

Onderzoeksinstellingen, bedrijfsleven en overheid moeten komen tot een gezamenlijke onderzoeksagenda voor de sector bouw en vastgoed. Namens de vastgoedsector zou de Vogon daarin een coördinerende rol moeten vervullen.

Die oproep deed dagvoorzitter prof. ir. Hans de Jonge tijdens de eerste Werkconferentie Vastgoedonderzoek, die door de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (Vogon) werd georganiseerd in samenwerking met PropertyNL. Het was de eerste keer dat in Nederland een dergelijk breed gedragen conferentie van vastgoedonderzoekers werd georganiseerd. De Jonge zei dat er aansluiting moet komen met de onderzoeksagenda die momenteel vanuit organisaties als Bouwend Nederland en Platform31 wordt geformuleerd.

Tijdens een aantal workshops kwamen de belangrijkste onderzoeksvragen voor het vastgoed aan bod. Een van de conclusies was dat er meer kwalitatief onderzoek moet komen naar de factoren die de waarde van een locatie bepalen. Ook de theorievorming moet op een hoger niveau worden gebracht. In de verschillende workshops over economie, bestuurskunde, planologie, financiering en gedrag kwam terug dat vastgoedonderzoek meer verbanden zou moeten leggen met gedragswetenschappen, sociologie, econo-



VINCENT GRUIS



TOM BERKHOUT



HANS DE JONGE



PIETER TORDOIR



ADRI DUIVESTEIJN

mie en bestuurskunde. Het voorspellen van het gedrag van alle actoren bij vastgoed, van eindgebruiker tot eindbelegger, is een belangrijk onontgonnen onderzoeksgebied.

Gerenommeerde vastgoedonderzoekers en -wetenschappers, politici en promovendi na-

Meer onderzoek nodig naar factoren die de waarde van een locatie bepalen

men deel aan de werkconferentie. Daartoe behoren bekende namen als Hans de Jonge, Jan de Haan, Vincent Gruis, Rianne Appel, Cor Worms, Tom Berkhout, Pieter Tordoir, Piet Eichholtz, Erwin van der Krabben, Matthieu Zuidema en Free Huizinga. Daarnaast waren er beleidsonderzoekers uit de praktijk, zoals Erik Steinmaier en Maarten Donkers. Ook politicus Adri Duivesteijn gaf acte de présence. Tevens kwamen er (jonge) vastgoedonderzoekers en promovendi, zoals

Gerard van Bortel, Wim van der Post, Rogier Holtermans, Philip Koppels en Ronald Beckers.

GEEN GOED OVERZICHT

Een belangrijke vraag tijdens de werkconferentie was welke veranderingen tijdelijk zijn, gebonden aan de conjunctuurgolf, en welke veranderingen structureel zijn. Het ontbreekt aan een goed overzicht van de state-of-the-art van vastgoedonderzoek. Ook is er twijfel of de vele vastgoedinstellingen hun onderzoek wel voldoende aan elkaar verbinden en op elkaar afstemmen.

Professor Vincent Gruis noemde als een belangrijke conclusie van de conferentie dat de sector nog veel moeite heeft met de paradigmaverschuiving die zich momenteel in de vastgoedbranche en dus ook in het onderzoek voltrekt. Dat is een ontwikkeling in de wetenschap die leidt tot een dramatisch ander beeld van hoe de werkelijkheid in elkaar zit. Vaak ontstaat bij zo'n ontwikkeling een grote tegenstelling tussen de voor- en tegenstanders.

BELANGRIJKSTE DEALS DEZE MAAND

Word abonnee van PropertyNL en ontvang 2x per week de DEAL Focus.

»»» Kijk voor informatie op www.propertynl.com

BEEK EN DONK

Hitmetal breidt uit met 23.000 m²

Hitmetal heeft het bedrijfsterrein gekocht van haar voormalig zusterbedrijf Thibo Bouwstaal in Beek en Donk.

WEESP

Altacel huurt 8600 m² in Weesp

Merin verlengt de huur met Altacel Transparant Verpakkingsindustrie voor 6150 m² bedrijfsruimte en 450 m² kantoor.

AMSTERDAM

GVB verlengt de huur in Arlandaweg

GVB heeft de huur verlengd voor 6453 m² kantoorruimte en 50 parkeerplaatsen aan de Arlandaweg 100, Amsterdam.

Professor Jan de Haan noemde als belangrijke conclusie van de workshop economie dat er in kwantitatieve zin wel heel veel onderzoek is, maar te weinig onderzoek naar de waarom-vraag. 'Waarom zijn de factoren voor prijsvorming van vastgoed zo bepalend voor de waarde van een locatie en een pand?' In de workshop bestuurskunde kwam naar voren dat we bij vastgoed beter moeten worden in het voorspellen van het gedrag van de actoren, zo zei Vincent Gruis. 'We weten over dit onderwerp nog helemaal niet zoveel. Is nu vooral wonen een aanjager voor stedelijke ontwikkeling of komt het werk eerst en volgen dan de bewoners?'

PvdA-senator en oud-wethouder Adri Duivesteijn die fungeerde als referent zei dat hij in zijn tijd als bestuurder in Almere bij vastgoedontwikkelingen de actoren zorgvuldig koos. 'Als je beleggers in plaats van ontwikkelaars kiest als partners, krijg je bijvoorbeeld een heel ander vastgoedproduct.' De tijd dat de ontwikkelingen die overheden planden ook daadwerkelijk van de grond kwamen is definitief voorbij. Duivesteijn: 'Wetenschappelijk onderzoek heeft de afgelopen decennia altijd plaats gevonden binnen de kaders van een aanbodeconomie. Nu zijn de rollen omgedraaid: zo leidt particulier opdrachtgeverschap altijd weer tot andersoortige ontwikkelingen.'

SPANNINGSVELD

In de workshop planologie, geleid door Pieter Tordoir, kwam de impact van markt- en overheidsfalen naar voren. Juist in dit spanningsveld liggen de kansen voor onderzoek naar economie en planologie. Tordoir: 'Een belangrijke vraag is: wat houdt zijn waarde op langere termijn? En hoe krijgen we de driehoek belegger, gebruiker en overheid goed georganiseerd?' De workshop financieringen werd voorgezeten door Tom Berkhout en hierbij

PLEIDOOI VOOR MEER FUNDAMENTEEL ONDERZOEK

De huidige onderzoeksagenda is vaak nog probleem gedreven. Dat blijkt uit een 'quick-scan' die de Stichting Interface in opdracht van de Vogon heeft gemaakt van lopende programma's aan universiteiten en grote kennisinstellingen aan de vooravond van de werkconferentie over structurele veranderingen op de vastgoedmarkt op 10 april. Zo is het institutionele perspectief een rode draad door veel vastgoedonderzoek, met name vanuit het economisch perspectief. Een kritische reflectie hierop (bijvoorbeeld op de gedrags-implicaties voor vastgoedprofessionals) en aandacht voor de sociaal-culturele en politieke betekenis van instituties kan inzichten verbreden en alternatieven in beeld brengen.

Wat zijn bijvoorbeeld de consequenties van een vraaggestuurde vastgoedmarkt? Hoe kan onderzoek bijdragen aan deze innovaties en welke gevolgen heeft dit voor de onderzoeksagenda?

De diverse onderzoeksinstellingen samen dekken de meeste terreinen af. Veel onderzoeksinstellingen zijn met soortgelijke thema's bezig. Onderzoekers op het zelfde terrein kunnen gestimuleerd worden om inzichten en onderzoeksmethoden met elkaar te vergelijken en zo nodig samen te werken.

Ook signaleert Interface op basis van het onderzoek dat vastgoed en financiering niet langer de belangrijkste 'driving forces' zijn. Zaken als verduurzaming, waterbeheer, mobiliteit en bereikbaarheid worden steeds belangrijker bij herontwikkeling van gebouwen en gebieden. Welke gevolgen heeft dit voor het vakgebied, de betrokken instituten en voor de gewenste samenwerking?

kwamen een paar belangrijke onderzoeksvragen naar voren. Zo is de vraag wat de gevolgen zijn van de kosten van verduurzaming voor het bestaande vastgoed. Een ander thema is internationalisering: er is weinig concurrentie tussen banken en de invloed van buitenlandse financiers kan toenemen. Een belangrijke vraag is hoe kleinere beleggers toegang zouden kunnen krijgen tot financiering: hoe verzekeren beleggers zich van stabiele financiering op langere termijn? Vraag is ook hoe transparant de Nederlandse markt nu eigenlijk is en wat de internationaal kapitaalstromen nu eigenlijk beïnvloedt. En last but not least is een belangrijk onderzoeksthema hoe je beter gebruik kunt maken van 'big data' en IT om tot investeringsbeslissingen te komen. 'Dit kan voor de hele

markt een 'game changer' zijn', zei Berkhout. In de workshop gedrag werd onder leiding van Vogon-voorzitter Cor Worms de grilligheid van toenemende diversiteit van het gedrag van de actoren in de vastgoedsector besproken. Worms: 'We weten eigenlijk heel weinig van het gedrag van actoren in de vastgoedsector. En dat komt doordat disciplines als sociologie en psychologie nog maar gebrekkig worden toegepast. We zien kortere doorlooptijden van vastgoed, een grotere mobiliteit van gebruikers in relatie tot hun woon- en werkomgeving en ook de herleving van de stad heeft een onmiskenbare link met het gedrag van mensen. We moeten meer onderzoek krijgen naar consumptiegedrag, maar ook andersom: naar het gedrag van de aanbieder.' ■

AMSTERDAM

UWV sluit nieuwe huurovereenkomsten

UWV heeft zes nieuwe huurovereenkomsten voor 45.000 m² kantoorruimte afgesloten voor diverse locaties.

AMSTERDAM

INC Research huurt in Oval Tower

INC Research Netherlands huurt 1563 m² kantoorruimte op de 13de en 14de verdieping van Oval Tower van Deko.

AMSTELVEEN

Fossil opent winkel in Stadshart

Fossil opent een winkel van 95 m² in Stadhart Amstelveen. De nieuwe winkel komt aan het Binnenhof.

HEERHUGOWAARD

Jysk verlengt huur op Beveland

Jysk heeft de huur verlengd voor 1627 m² in winkelcomplex De Habitage op woonstrip Beveland te Heerhugowaard.