

Structurele kantelingen op de vastgoedmarkt:

Manifest voor een nationaal onderzoeksprogramma vastgoed – NOVA

Vastgoed is van grote betekenis voor onze samenleving. Het totaal van bouw- en onderhoudsproductie en vastgoedadviesing en –beheer beslaat ca. 10% van zowel het nationaal inkomen als de werkgelegenheid. Vastgoedbeleggingen vormen een flink aandeel, eveneens zo'n 10% van de dekking van onze pensioenvoorzieningen en een belangrijke bron van inkomsten voor vastgoedondernemers. Bovendien heeft de kwaliteit van vastgoed grote invloed op de kwaliteit van ons wonen, werken, winkelen en dus van ons “sociaal welzijn”.

Vastgoed wordt in belangrijke mate beïnvloed door de economie en andere maatschappelijke factoren. En die maatschappelijke context is vooral sinds het midden van het vorige decennium snel veranderd. We zijn in de afgelopen tien jaar van een (geloof in een) structureel groeiende economie in een financieel-economische crisis beland. De vraag kan gesteld worden of de stagnatie structureel is, of dat we ‘slechts’ te maken hebben met een economische golfbeweging. Beide antwoorden kunnen deels waar zijn. Er zijn wel degelijk structurele ontwikkelingen ontstaan die ook structurele impact hebben op de vastgoedmarkt. Voor de hand liggende voorbeelden hiervan zijn de vergrijzing, grondstoffen schaarste, gedragsveranderingen in wonen, winkelen en werken, in opleiden en recreëren, globalisering, beperkte economische groeimogelijkheden in Europa, neoliberal beleid etc.

Vastgoedonderzoek kan en moet antwoorden geven over de wijze waarop deze structurele veranderingen tot uitdrukking zullen komen op de vastgoedmarkt en in de wijze waarop actoren hierop kunnen reageren om de kwaliteit van onze samenleving en economie te optimaliseren.

Het vastgoedonderzoek dat plaatsvindt wordt evenwel gekenmerkt door een grote fragmentatie. Daarbij wordt vastgoed niet of nauwelijks herkend als eigenstandig vakgebied naast de meer traditionele, fundamentele wetenschapsgebieden. Voor antwoorden op de vragen is juist interdisciplinair onderzoek nodig, waarbij traditionele disciplines als planologie, bedrijfseconomie, recht en bouw- en stedenbouwkunde, maar ook ‘fundamentele’ bestuurlijke, sociologische, sociaalpsychologische en economische kennis worden versmolten tot een nieuw onderzoek domein.¹

De VOGON neemt daarom het initiatief te om te komen tot een Nationaal Onderzoeksprogramma Vastgoedonderzoek (NOVA). Het doel is een met publieke en private middelen gefinancierd onderzoeksprogramma uit te voeren, eventueel resulterend in een speciale Call binnen het NWO programma. Het onderzoeksprogramma is enerzijds op gericht vastgoedonderzoek door te ontwikkelen als eigenstandige, interdisciplinaire activiteit en anderzijds om hiermee belangrijke maatschappelijke, toekomstgerichte vragen over

¹ Het vastgoedonderzoek onderscheidt zich daarmee van multidisciplinair onderzoek dat op samenwerking van verschillende zelfstandige disciplines is gericht maar niet als doel heeft om tot een geheel samen te vloeien.

implicaties van structurele maatschappelijke ontwikkelingen voor de vastgoedmarkt te beantwoorden.

Het centrale thema van dit programma, dat aanhaakt bij het grootste knelpunt op de vastgoedmarkt, betreft het gedrag van aanbieders en gebruikers van vastgoed, waarover nog veel onbekend is. De kwalitatieve en kwantitatieve mismatches op de vastgoedmarkten worden in hoge mate veroorzaakt door het gedrag van gebruikers en aanbieders. Naast dit centrale thema zal het NOVA zich ook richten op de bestuurskundige en financieringsvraagstukken van de vastgoedmarkt die belangrijke randvoorwaarden bieden voor de wijze waarop de vastgoedmarkt functioneert en zich ontwikkelt. Het onderzoek zal zich dus primair richten op het voorspellen van gedrag van gebruikers, aanbieders, financiers en bestuurders en op interactie-effecten tussen deze actoren. In de bijlage is deze vraagstelling nader uitgewerkt.

Om dit programma van de grond te trekken, brengt VOGON prominente instellingen op de vastgoedmarkt bijeen om de onderzoek agenda van het Nationaal Onderzoeksprogramma Vastgoed te ondersteunen. Deze onderzoek agenda wordt ingezet in een lobby richting de rijksoverheid om te komen tot substantiële (publiek-private) onderzoek financiering. Ook wordt deze onderzoek agenda gebruikt om kennisinstellingen uit te nodigen om onderzoeksprojecten voor te stellen die bijdragen aan antwoorden op de genoemde vragen en vastgoedkunde verder te ontwikkelen als eigenstandige, interdisciplinaire wetenschap.

Het VOGON bestuur

Februari 2015

Uitwerking vraagstelling NOVA

Zoals gesteld neemt NOVA het gedrag van actoren op de vastgoedmarkt als vertrekpunt. Daarbij worden zes hoofdgroepen onderscheiden: 1) vragers, 2) aanbieders, 3) intermediaire actoren, 4) financiers, 5) de regelgevende en faciliterende overheden en 6) adviseurs en onderzoekers.

De vraagstelling van NOVA is gestoeld op onze waarneming en dat wij nog te weinig weten van de factoren en mechanismen achter het gedrag van vooral de vragers en aanbieders en wij derhalve geen voldoende zicht hebben op de fundamentele trends die zich daarin voordoen. Nu en in de lange toekomst.

De vraagstelling van NOVA wordt hieronder vooral nader uitgewerkt naar het gedrag van vragers, aanbieders, intermediaire actoren en financiers.

Vragers

Vastgoed ontleent zijn functie en verdienpotentie uiteindelijk aan wat gebruikers willen en kunnen doen met en wat zij willen betalen voor het vastgoed. Het is aannemelijk dat op veel segmenten van de vastgoedmarkt (winkels, woningen, kantoren, bedrijven, landbouw, zorgsector en andere maatschappelijke vastgoedsectoren) structurele veranderingen plaatsvinden, waarbij in het algemeen wordt gesproken over een omslag van een aanbieders- naar een vragersmarkt. Dit betekent dat de ontwikkeling van de vastgoedmarkt meer dan ooit wordt bepaald door het gedrag van de vragers. Dat gedrag wordt weer beïnvloed door algemene demografische, economische, sociale, technologische, ecologische en politieke (DESTEP) ontwikkelingen. De eerste vraagstelling is dan ook:

- Welke algemene en lokale DESTEP factoren beïnvloeden de lange termijn vraag van gebruikers van vastgoed?
- Welke samenhangende scenario's voor DESTEP ontwikkelingen zijn realistisch voor de lange termijn?
- Welke structurele veranderingen zijn er binnen die scenario's te benoemen en tot welke structurele veranderingen in de vraag naar vastgoed leidt dit?
- Hoe kunnen vastgoedpartijen en de samenleving inspelen op deze structurele veranderingen?

Aanbieders en intermediaire actoren

Het aanbod op de vastgoedmarkt wordt bepaald door actoren die vastgoed realiseren en willen exploiteren en door intermediaire organisaties waarbij met name overheden een belangrijke beïnvloedende rol spelen. Ervan uitgaande dat het gedrag van deze actoren meer dan vroeger zal reageren op ontwikkelingen aan de vraagzijde is de tweede vraagstelling dan ook:

- Wel gedrag is te verwachten van aanbieders en intermediaire actoren ten aanzien van het aanbod van vastgoed?
- Op welke wijze wordt met dat gedrag geanticipeerd op structurele veranderingen in de vraag naar vastgoed?

- Welke structurele discrepanties tussen aanbod en vraag zijn te verwachten en welke gedragsverandering van aanbieders en intermediaire organisaties is nodig om deze discrepanties te verminderen?
- Hoe kunnen vastgoedpartijen en de samenleving inspelen op deze structurele veranderingen?

Financiers

Vanwege de kapitaalintensiteit van vastgoed, speelt financiering een belangrijke rol bij het effectueren van vraag en aanbod. Naar verwachting zijn er, als gevolg van de veranderingen in de vraag, nieuwe financieringsmodellen nodig. Voor een minder groot gedeelte van de vastgoedvoorraad dan in het verleden kan gerekend worden op waardeontwikkeling en – behoud. Dit betekent dat de financiering zal verschuiven van vastgoedfinanciering gebaseerd op waarde of indirect rendement naar exploitatiefinanciering gebaseerd op exploitatie van vastgoed. Dit kan ook betekenen dat er andere relaties ontstaan tussen (vastgoed)financiers en gebruikers van vastgoed. De financiering zal meer afhangen van de opbrengst die gebruikers kunnen realiseren met het vastgoed, dan wel wat ze kunnen betalen voor het gebruik van vastgoed, rekening houdende met (on)zekerheden rond de mate en wijze van dat gebruik op langere termijn. De derde vraagstelling van het onderzoeksprogramma is dan ook:

- Welke alternatieve arrangementen (kunnen) worden overwogen om vastgoed in een vragersmarkt te financieren?
- Welke verschuivingen zijn hiermee te verwachten in de relaties tussen financiers, aanbieders en gebruikers van vastgoed?
- Op welke wijze houden deze financieringsarrangementen rekening met structurele veranderingen op de vastgoedmarkt en welke (versterkende en dempende) effecten hebben ze naar verwachting op de structurele veranderingen zelf?
- Hoe kunnen vastgoedpartijen en de samenleving inspelen op deze structurele veranderingen?