

JAARLIJKSE VOGON-SYMPOSIUM

# Zoektocht naar betrouwbare vastgoeddata

MEER DATA DAN OOI ZIJN BESCHIKBAAR VOOR VASTGOEDONDERZOEK, MAAR PRIJSINFORMATIE IS TOT EEN DIEPTEPUNT GEDAALD

DOOR PAUL WESSELS

De toekomstige vastgoedagenda, thematiek en co-creatie stonden centraal tijdens het tweeëntwintigste Vogon-symposium dat 14 november werd gehouden in het WTC Amsterdam. Ed Nozeman, hoogleraar ASRE en Rijksuniversiteit Groningen, zei dat er weliswaar veel meer data beschikbaar zijn gekomen, maar dat daarmee de betrouwbaarheid zeker niet is toegenomen. Waar bij woningtransacties inmiddels sprake is van een grote betrouwbaarheid, is bij commercieel vastgoed sprake van 'zeer onbetrouwbare' data, stelde Nozeman. Dagvoorzitter professor Peter van Gool wees er in dat verband op dat de prijsinformatie bij gepubliceerde data inmiddels tot een dieptepunt is gedaald.

De tekortschietende uniformering van de data die per transactie wordt gevraagd is één van de redenen. Nozeman hekelde de versnippering van de sector als het gaat om het verbeteren van data en riep op 'om de koppen bij elkaar te steken'. Maarten Donkers, hoofd research bij FGH Bank sloot zich bij zijn presentatie van harte aan bij het pleidooi van Nozeman. Vastgoedonderzoek in Nederland kan volgens hem 'beter, kritischer en zelfbewuster'. Donkers hekelde het feit dat de grote makelaarsorganisaties in Nederland voortdurende cijfers presenteren die elkaar tegen lijken te spreken. Zo zagen DTZ Zadelhoff en Dynamis over 2012 een relatief sterke daling van de kantoorpramen in Nederland, terwijl CBRE sprak over een toename. Ook de cijfers over aanbod zijn niet eenduidig; Zo zag CBRE eind 2012 een stabiel aanbod, zag Dynamis een lichte daling en stelde DTZ dat het aanbod eind 2012 was gestegen.

Nederland scoort hoog op de internationale lijsten van transparantie, maar zolang in dit land wordt geworsteld met zaken als definities en niet méér feiten boven water komen heeft



PETER VAN GOOL WAS VOORZITTER VAN HET SYMPOSIUM

deze score weinig betekenis, zo zei Donkers. Een partij die ook op zoek is naar goede data over de vastgoedmarkt is het Centraal Planbureau (CPB). In hun presentatie vertelden Free Huizinga en Ioulia Ossokina dat het CPB bezig is met een nieuwe studie Welvaart en Leefomgeving (WLO), die in het derde kwartaal volgend jaar moet verschijnen. Een belangrijke vraag in deze studie is hoeveel huizen, winkels en kantoren in Nederland nodig zijn en waar die moeten komen. In de studie worden thema's als concentratie versus spreiding, nationaal en internationaal, soort locatie en ruimtelijke ordeningsbeleid onder de loep genomen. Ook bij dit onderzoek is het moeilijk aan goede data te komen over huren, leegstand en grondprijzen.

## GEVANGENISDILEMMA

Ook hoogleraar Erwin van der Krabben van de Rijksuniversiteit Nijmegen moest in zijn presentatie over gebiedsontwikkeling constateren dat transparantie 'ver te zoeken is'. Partijen in een gebiedsontwikkeling zitten vast in een klassiek gevangenisdilemma: het meeste voordeel wordt gehaald door niets te doen, terwijl het juist investeringen eist om waarde toe te voegen. Als iedereen de kaarten tegen de borst houdt, gebeurt er niets. Van der Krabben zei dat de samenwerking tussen private partijen in een gebiedsontwikkeling onvoldoende is

geregeld: je zou toemoeten naar stedelijke herverkeveling en markten voor verhandelbare ontwikkelingsrechten. Ook zouden gemeenten méér autonomie moeten krijgen in hun belastingheffing, waardoor ze meer kunnen investeren in gebiedsontwikkelingen.

## AFSTEMMING

Interessant is ook welke thema's meer of juist minder populair worden als je kijkt naar vastgoedonderzoek de afgelopen jaren. Ed Nozeman worstelde ondermeer een reeks jaargangen van de Real Estate Research Quarterly door en hem viel op dat thema's als type vastgoed (product), type beslissing en macro trends en marktanalyses oprukken als onderzoeksgebied. Minder populair daarentegen zijn thema's als theorie en methoden, overheidsbeleid en planning en over de vastgoedindustrie zélf. Het valt Nozeman ook op dat Nederland een bescheiden positie inneemt als het gaat om internationale wetenschappelijke publicaties, maar hij voegde daar meteen aan toe dat hierbij ook subjectieve factoren (Nederland is een kleine afzetmarkt voor wetenschappelijke tijdschriften) een rol spelen. Nozeman zei dat de versnippering van de Nederlandse vastgoedsector is af te lezen uit het feit dat maar liefst 9 universiteiten en 4 hogescholen onderzoek doen naar vastgoed en onderwijs geven over dit vakgebied. Hij noemde het grote winst dat er dit voorjaar voor het eerst een Werkconferentie Vastgoedonderzoek zal worden gehouden. Het organiseren van deze conferentie heeft drie doelen: de betekenis van de vastgoedmarkt voor de economie beter inzichtelijk maken, lopende onderzoeksprogramma's op het terrein van vastgoed in kaart brengen en kijken waar kansen voor afstemming en samenwerking liggen. Onderzoeksinstellingen moeten zich beter verbinden aan de wetenschappelijk uitgave Real Estate Research Quarterly en Vogon. ■