Deze uitgave wordt mede mogelijk gemaakt door:

REAL ESTATE RESEARCH QUARTERLY DECEMBER 2015 JAARGANG 14 NUMMER 4

Real Estate Research Quarterly

DECEMBER 2015 jaargang 14 nummer 4

Nieuwe perspectieven voor groeikernen
door dr. Frank van Dam & prof. dr. Dorien Manting

De vraag naar bedrijventerreinen
door dr. Han Olden en dr. Erik Louw

Hoge loan-to-value ratio's
door Charlotte Ronteltap MSc

Het effect van de taxateurwissel op de waardering van kantoorgebouwen
door mr. Jur P. Niemeijer MSc MRE

Onderzoek naar de voorkeuren van de buurtsamenstelling
B.A. Guldemond MSc en drs. J.G.J. Wisman

Real Estate Research Quarterly is een onafhankelijke uitgave van de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON) in samenwerking met Amsterdam School of Real Estate en PropertyNL

Real Estate Research Quarterly

DECEMBER 2015 JAARGANG 14 NUMMER 4

Real Estate Research Quarterly is een onafhankelijke uitgave van de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON) in samenwerking met Amsterdam School of Real Estate en PropertyNL

VOGON

Amsterdam School of Real Estate

PropertyNL
Voorop in vastgoed

Real Estate Quarterly signaleert nieuwe ontwikkelingen in de wetenschapsgebieden die relevant zijn voor de vastgoedsector. Daarnaast worden in Real Estate Research Quarterly wetenschappelijke inzichten toegepast om aanbevelingen te doen voor commerciële vastgoedpartijen, overheden, maatschappelijke instellingen en vastgoed opleidingen. Real Estate Research Quarterly biedt een podium voor analyses en discussies die kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van de vastgoedsector.

Real Estate Research Quarterly is een onafhankelijk uitgave van VOGON in samenwerking met ASRE en PropertyNL, en wordt mede mogelijk gemaakt door bijdragen van sponsoren die op de achterzijde vermeld staan.

Redactieadres
Real Estate Research Quarterly
Postbus 75485
1070 AL Amsterdam
tel. 020-575 3317
e-mail vogon@propertynl.com

Hoofdredactie
drs. Paul Wessels MRICS

Raad van Advies
prof. dr. Tom Berkhout (Nyenrode Business Universiteit), prof. dr. Pieter P. Tordoir (Ruimtelijk Economisch Atelier Tordoir), prof. dr. Jan de Haan (OTB/TU Delft)

Redactie
prof. dr. ir. Vincent Gruis, voorzitter, (TU Delft), dr. ir. Tom Daamen (TU Delft), mr. Ramon Pasma (Stijl advocaten), dr. ir. ing. Ingrid Janssen (Tias Nimbas), drs. ing. Thimmo van Garderen (BNG), Frank Geuze (CBRE), dr. Erik Louw (TU Delft), dr. Edwin Buitelaar (Planbureau voor de Leefomgeving), drs. Wim van der Post (Amsterdam School of Real Estate), drs. Bart Louw (a.s.r. Vastgoed Vermogensbeheer), drs. Hans Wisman (Bouwfonds) en Cintha de Boer (eindredactie)

Referenten
drs. Boris van der Gijp MRE MRICS (Syntrus Achmea Real Estate & Finance) drs. Rudolf Bak, drs. Baptist Brayé (Locatus), drs. Wilton Christiaanse MRE (CBRE), drs. Peter ter Hark MRICS (Retail Prospect), dr. Jos Janssen (Fontys Hogeschool), dr. Maarten Jennen (CBRE Global Investors/RSM Erasmus Universiteit; drs. Gert-Jan Kapiteyn RBA, dr. Piet Korteweg, drs. Bart Vink (Redevco BV), drs. Marrit Laning (Redevco BV), mr. Peter van Mierlo, prof. dr. Marc Francke (Ortec, UVA), dr. Han Olden (Universiteit Utrecht), dr. Cees-Jan Pen (Nicis Institute), Monique Roso (freelance journalist en onderzoeker), drs. Maarten van der Spek RBA/CEFA (PGGM), dr. Paul de Vries (Rabobank), dr. Marcel Theebe (UvA, CBRE Global Investors), prof. dr. Bart van Zadelhoff (KPMG Meijburg, Rijksuniversiteit Groningen), mr. Michiel van Driel (Stijl advocaten)

Verder werken mee
Prof. dr. Ed Nozeman

Uitgever
Henk Fieggen

Vormgeving
Vince Antonysen

Druk
Grafisch Bedrijf Tuijtel

Real Estate Research Quarterly wordt toegestuurd aan de abonnees van PropertyNL en aan de leden van de VOGON.

ISSN 1570-7814

Onderzoek:

4 **Nieuwe perspectieven voor groeikernen**
door dr. Frank van Dam & prof. dr. Dorien Manting

12 **De vraag naar bedrijventerreinen**
door dr. Han Olden en dr. Erik Louw

20 **Hoge loan-to-value ratio's**
door Charlotte Ronteltap MSc

28 **Het effect van de taxateurwissel op de waardering van kantoorgebouwen**
door mr. Jur P. Niemeijer MSc MRE

33 **Onderzoek naar de voorkeuren van de buurtsamenstelling**
B.A. Guldemond MSc en drs. J.G.J. Wisman

SERVICE

40 **De VOGON Onderzoekbeurs**
42 **ASRE Talent Seminar 2015**
43 **Enkele samenvattingen ASRE Talent Seminar 2015**
44 **Juryrapport VOGON PropertyNL Award 2015**
45 **Real Estate Research Quarterly in 2015**
46 **Voor u geselecteerd**
48 **Richtlijnen Real Estate Research Quarterly voor auteurs**

DEMOGRAFISCHE KANTELINGEN

Nieuwe perspectieven voor groeikernen

Na decennia van suburbanisatie en bevolkingsgroei lijken de (voormalige) groeikernen in een nieuwe demografische fase van hun bestaan te zijn gekomen. De meeste groeikernen groeien nauwelijks meer en onderliggend verandert langzaam de bevolkingssamenstelling. Er is sprake van een geleidelijke maar zekere vergrijzing en - door selectieve verhuisbewegingen - van een sociaaleconomische uitsortering van huishoudens. Het toekomstperspectief van de groeikernen zal vooral afhangen van de kwaliteit van de bestaande en toekomstige woningvoorraad en woonmilieus. Dat zal sterk bepalend zijn voor hun aantrekkelijkheid voor toekomstige bewoners.

door dr. Frank van Dam & prof. dr. Dorien Manting

Vanuit het principe van *gebundelde deconcentratie* werden in de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966) de uitgangspunten van het groeikernenbeleid geformuleerd. Het rijk wilde de enorme toename van de vraag naar woningen als gevolg van de naoorlogse babyboom, en de daarmee voorziene verstedelijking geleiden door achttien speciaal daartoe aangewezen bevolkingskernen een sterke groei toe te staan, en andere, niet aangewezen, kernen in hun bevolkingsgroei te beperken.

In de jaren zeventig was sprake van een omvangrijke grootstedelijke uitstroom die gedreven werd door een verlangen van huishoudens naar meer leefruimte, meer groen en meer wooncomfort. In de Verstedelijkingsnota (1976, die onderdeel uitmaakte van de Derde Nota Ruimtelijke Ordening, 1974) werd een zestiental kleine tot middelgrote steden aangewezen als 'groeikern' en zouden vanaf dat moment 'een sterke groei doormaken ten behoeve van de nabijgelegen grotere stad'. De gemeenten die de groeikernstatus verkregen, kwamen in aanmerking voor rijkssubsidie ten gunste van het uitbreiden van hun woningvoorraad en voorzieningenpalet, met als uiteindelijke doel de status van 'complete stad' te verkrijgen (Reijndorp e.a. 2012). In de jaren zeventig en tachtig namen deze groeikernen snel in bevolkingsomvang toe. Het waren de hoogtijdagen van de suburbanisatie, met name die van jonge gezinnen die de centrale stad achter zich lieten.

Veertig jaar later zijn de (voormalige) groeikernen in een nieuwe demografische fase beland: de groei is eruit en er is sprake van een geleidelijke vergrijzing van de bevolking. In dit artikel bespreken we vier groeikernen die dicht tegen de vier grote steden aanliggen en daarmee ingebed zijn in de stadsgewestelijke woning- en arbeidsmarkt: Almere (stadsgewest Amsterdam), Spijkenisse (stadsgewest Rotterdam), Zoetermeer (stadsgewest Den Haag) en Nieuwegein

(stadsgewest Utrecht). We bespreken als eerste de recente demografische ontwikkelingen en de oorzaken daarvan. Daarna proberen we de vraag te beantwoorden wat het toekomstperspectief is voor deze groeikernen. Dit in de context van een aanzuigende werking van de grote steden en een sterke druk op de woningmarkt in de betreffende stadsgewesten.

Ontgroening en vergrijzing

De demografische ontwikkelingen in Spijkenisse, Zoetermeer en Nieuwegein zijn vergelijkbaar. De ontwikkelingen in Almere wijken daar in zoverre vanaf, dat Almere zowel later als veel langer is gegroeid in bevolkingsomvang.

Spijkenisse (72.000 inwoners) kende vooral aan het eind van de jaren zeventig een sterke bevolkingsgroei (figuur 1) en is al langere tijd aan het vergrijzen. Dit weerspiegelt zich in een afname van het aandeel gezinnen en een relatieve toename van het aantal alleenstaanden. De bevolkingsgroei heeft zich inmiddels gestabiliseerd; tussen 2003 en 2009 nam het aantal inwoners zelfs iets af.

Als groot dorp met 20.000 inwoners ontwikkelde Zoetermeer zich met horten en stoten tot een middelgrote stad van ruim 120.000 inwoners. Ook Zoetermeer ondergaat inmiddels een geleidelijke ontgroening en vergrijzing en ook hier neemt het aandeel gezinnen af.

Nieuwegein groeide sinds het begin van de jaren zeventig van 15.000 inwoners in de dorpen Jutphaas en Vreeswijk naar een stad van 60.000 inwoners. Inmiddels is ook hier sprake van een geleidelijke ontgroening, vergrijzing en een daarmee gepaard gaand slinkend aandeel gezinnen. Deze ontwikkelingen doen zich niet alleen in deze drie groeikernen voor, het is exemplarisch voor ontwikkelingen in de meeste andere voormalige groeikernen.

Dat is ook zichtbaar in Almere, zij het wat minder prominent. Almere telt op dit moment meer dan 200.000 inwoners. De geboortegolf van de jaren tachtig en negentig is inmiddels wel gestabiliseerd en het sterftecijfer neemt toe. Hoewel Almere nog een relatief jonge bevolking kent, is het percentage jongeren de laatste jaren afgenomen en dat van ouderen iets toegenomen (tabel 1). Het aandeel inwoners van 65 jaar of ouder is (nog) gering en bedraagt 9% (in Nederland 17%). De laatste jaren lijkt de groei van Almere wat te stokken. Het aantal vertrekkers uit Almere was in 2013 voor het eerst in de geschiedenis van Almere groter dan het aantal vestigers (figuur 1). Het is een situatie die zich in de andere drie groeikernen al veel eerder (sinds het begin van de jaren '90) voordeed (figuur 1).

Kantelingen in de verhuisstromen

Aanvankelijk fungeerden de groeikernen als bestemming van de grootstedelijke bevolkingsoverloop en als motoren van de suburbanisatie. Maar de verhuisstromen zijn al enige tijd aan het veranderen. Ten eerste kozen jonge gezinnen en hoogopgeleide paren de afgelopen jaren steeds vaker voor een woning en een toekomst in de grote steden. De grote steden houden jongere paren en gezinnen niet alleen langer vast, met name in de Vinex-wijken, ze trekken ook 'spijtoptanten' aan die in het verleden voor een groeikern kozen. Tegelijkertijd is een 'groene golf' van jongvolwassenen weggetrokken uit deze groeikernen waar ze in de jaren tachtig en negentig werden geboren, op zoek naar een baan of een opleiding in de grote stad.

De bevolkingsstromen naar en vanuit de vier groeikernen zijn daarmee fundamenteel veranderd: daar waar de groeikernen gewend waren aan veel instroom, met name van jonge gezinnen, en weinig uitstroom, is het aantal vertrekkers (vooral jongeren) inmiddels even groot als het aantal vestigers (figuur 1). Als er de afgelopen jaren al sprake was van bevolkingsgroei, kwam dat vooral door natuurlijke groei: het aantal geboorten overtrof het aantal sterfgevallen. Vooral in het jonge Almere is deze natuurlijke groei nog aan-

TABEL 1 ▶ HUISHOUDENS NAAR SAMENSTELLING EN BEVOLKING NAAR LEEFTIJD, G4, 4 GROEIKERNEN EN NEDERLAND, 1995 EN 2014

	% hh alleenstaand		% hh samenwonend		% hh gezinnen	
	1995	2014	1995	2014	1995	2014
Amsterdam	56	55	21	20	23	25
Almere	24	31	30	24	46	45
Rotterdam	46	47	25	23	29	30
Spijkenisse	26	33	32	31	41	37
Den Haag	49	47	24	22	27	31
Zoetermeer	27	33	27	29	46	39
Utrecht	52	52	23	22	24	26
Nieuwegein	28	34	27	31	45	35
Nederland	33	37	29	29	38	34

Bron: CBS

zienlijk. Maar ook in Almere neemt - net als in de andere groeikernen - het aandeel gezinnen af en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens toe, mede door de vergrijzing. In de afgelopen jaren was echter het snel slinkende vestigingsoverschot het meest opvallend. Vestiging en vertrek houden elkaar in de groeikernen steeds meer in balans. In Spijkenisse, Zoetermeer en Nieuwegein is dit al langer het geval; in Almere sinds kort (zie figuur 1). Het leeftijdsspecifieke vertrek draagt evenwel bij aan een verdere vergrijzing van de groeikernen.

Daarnaast zijn de groeikernen, als gevolg van andere selectieve verhuisstromen, geleidelijk 'verkleurd'. Het aandeel niet-westerse allochtonen is de laatste vijftien jaar sterk toegenomen; in Almere van 12% (1996) tot 29% (2014), in Spijkenisse van 9% tot 15%, in Zoetermeer van 11% tot 19%, in Nieuwegein van 8% tot 14%. In alle gevallen ligt dit boven het landelijke gemiddelde dat tussen 1996 en 2014 toenam van 8% tot 12%.
Er is niet alleen sprake van ontgroening, vergrijzing en verkleuring; er is in de groeikernen (mede daardoor) ook sprake van een geleidelijke uitsortering van de huishoudens naar inkomen. In bijna alle groeikernen neemt het percentage huishoudens met een laag inkomen (laagste kwartiel) langzaam doch gestaag toe. Een analyse op gegevens uit het woningbehoefteonderzoek (WBO/WoON, 1981-2012) suggereert dat dit vooral komt door selectieve verhuisbewegingen. Waar in de jaren tachtig en negentig de instroom vanuit de G4 naar de bijbehorende groeigemeenten grotendeels bestond uit huishoudens met een hoog inkomen (44%), is hun aandeel in de instroom geslonken tot 29%. Na de eeuwwisseling nam het aandeel huishoudens met een laag inkomen in de verhuisstroom juist toe. In contrast hiermee neemt het aandeel huishoudens met een hoger inkomen in de centrale steden geleidelijk toe, en met een lager inkomen geleidelijk af. Geleidelijk aan worden inwoners van de steden gemiddeld rijker en die van de groeikernen gemiddeld armer.
Een belangrijke oorzaak voor de afgenomen groei van de groeikernen is de fundamentele wijziging van het nationale ruimtelijke

	% bev 0-19		% bev 20-64		% bev 65+	
	1995	2014	1995	2014	1995	2014
Amsterdam	20	20	67	68	13	12
Almere	31	28	61	64	8	9
Rotterdam	22	22	62	63	16	15
Spijkenisse	28	22	64	63	9	16
Den Haag	21	23	61	64	18	14
Zoetermeer	29	24	62	62	9	15
Utrecht	20	22	67	68	13	10
Nieuwegein	28	22	64	63	9	16
Nederland	24	23	62	60	13	17

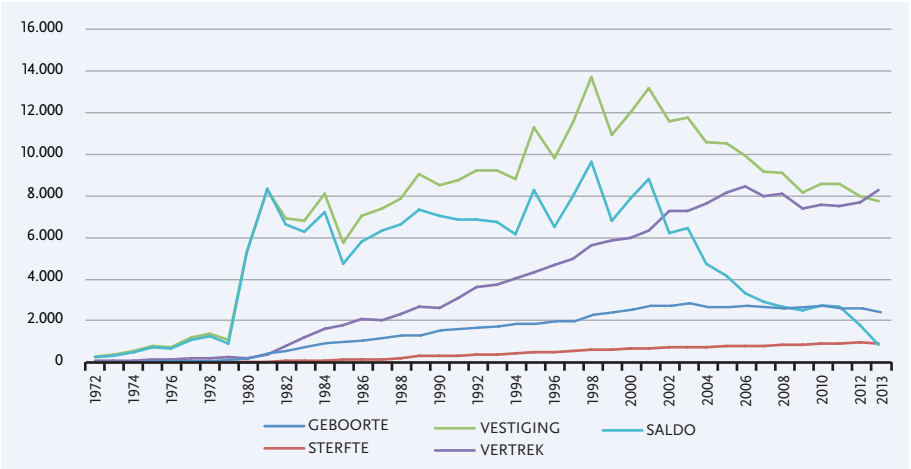
beleid zoals die in de Vierde Nota (1988) en de Vierde Nota Extra (Vinex, 1990) is neergelegd: teneinde de suburbanisatie van jonge gezinnen en de negatieve gevolgen daarvan (uitsortering, mobiliteit) een halt toe te roepen, werd een meer *compacte verstedelijking* voorgestaan. Nieuwe woonwijken werden vervolgens in en aan de randen van de centrale steden gebouwd. Het gevolg daarvan was dat jonge gezinnen in de stadsgewesten van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht hun suburbane woonvoorkeur in toenemende mate aan de randen van (en zelfs in) de centrale stad konden realiseren. Nieuwe stadsdelen zoals IJburg, Leidschenveen en Leidsche Rijn, die onder het regime van de Vinex werden gerealiseerd, vormden voor veel mobiele, drukke, stedelijk georienteerde (gezins)huishoudens de perfecte combinatie van bereikbaarheid van stedelijke werkgelegenheid en voorzieningen enerzijds en het wonen in een grondgebonden woning in een rustige, veilige en overzichtelijke buurt anderzijds.
Voor de voormalige groeikernen zijn daarmee de vooruitzichten ten aanzien van groei of krimp onzeker. Het meest waarschijnlijk lijkt een stabilisering van het aantal inwoners. Alleen Almere heeft nog groeiambities, alhoewel de nog recentelijk uitgesproken ambitie om grootschalig te (blijven) bouwen (60 duizend woningen) op dit moment verschoven lijkt te zijn naar kleinschalig, 'organisch', vraaggestuurd bouwen.

Nieuw perspectief

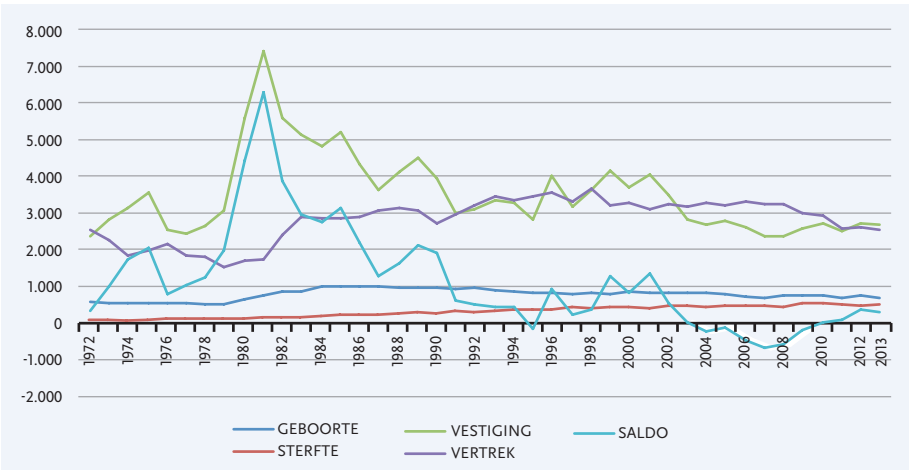
Het lijkt erop dat de (voormalige) groeikernen momenteel, en in de nabije toekomst, niet alleen met de keerzijde van hun eigen snelle groei maar ook met de keerzijde van het succes van de Vinex (de 'triomf van de stad') worden geconfronteerd. Immers, met hun onevenwichtige leeftijdsopbouw en hun afgeronde groeitaakstelling zullen de groeikernen in rap tempo vergrijzen. De jonge stellen en gezinnen die zich in de jaren tachtig en negentig massaal in de groeikernen vestigden, wonen daar nu meestal nog steeds (*ageing in place*) en passeren in de komende decennia de pensioengerechtigde leeftijd. Zij verhuizen nauwelijks nog (De Groot e.a. 2013). De natuurlijke bevol-

FIGUUR 1 ▶ LOOP VAN DE BEVOLKING IN ALMERE, SPIJKENISSE, ZOETERMEER EN NIEUWEGEIN, 1972-2012

ALMERE

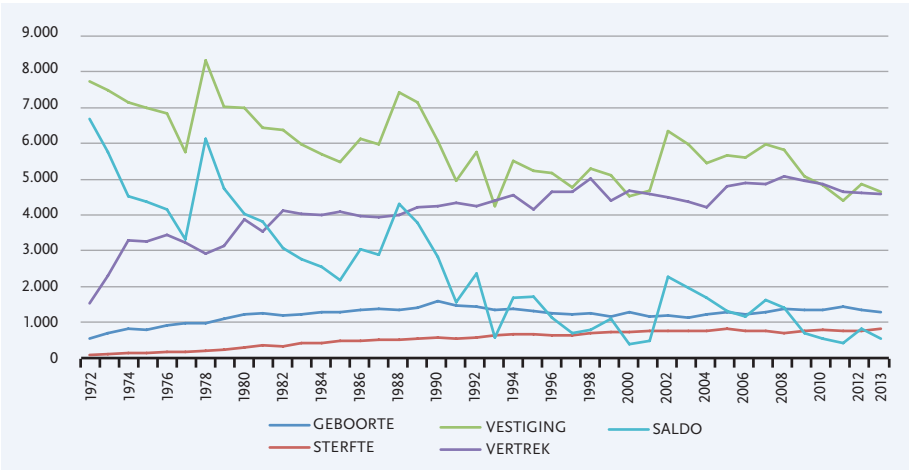


SPIJKENISSE

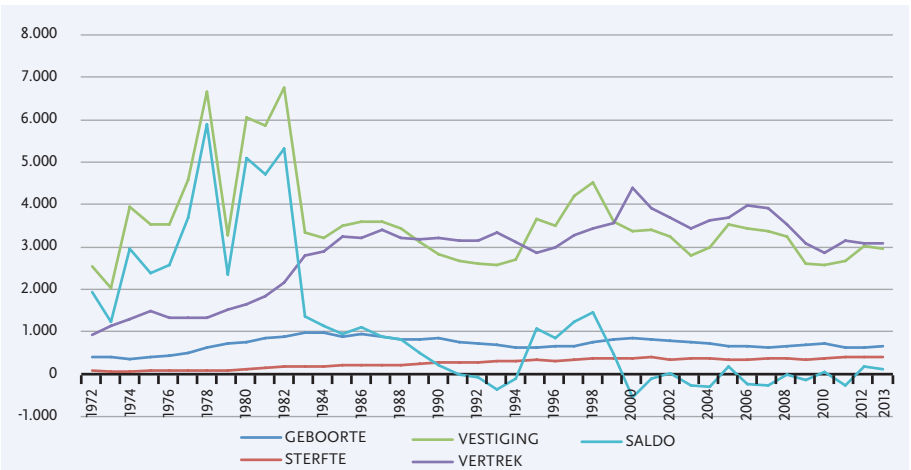


kingsgroei (geboorte minus sterfte) zal de komende jaren steeds kleiner worden, mede omdat jongvolwassenen vertrekken en bovendien ook de gezinsvorming uitstellen. De verwachting luidt dat in 2040 bijna 30% van de bevolking in Spijkenisse, Zoetermeer en Nieuwegein ouder zal zijn dan 65; in Almere ruim 20% (Nederland: 26%). In Spijkenisse, Zoetermeer en Nieuwegein vindt die omslag van relatief minder naar relatief meer ouderen dan in Nederland in de komende jaren plaats (zie figuur 2). Daarnaast worden de groeikernen, als gevolg van de blijvend hoge druk op de stedelijke woningmarkt, mogelijk geconfronteerd met de effecten van een geleidelijke uitsortering van huishoudens

ZOETERMEER



NIEUWEGEIN

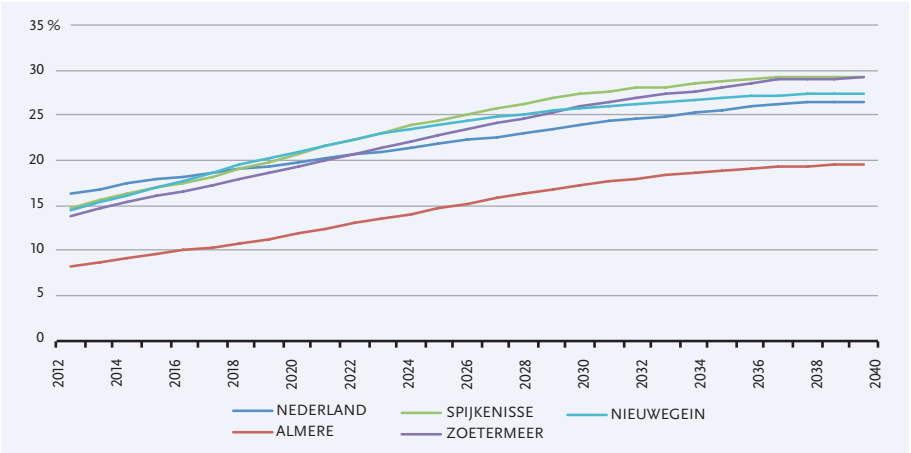


Bron: CBS

met hogere inkomens naar de centrale steden. Die ontwikkeling lijkt, zoals gezegd, nu al zichtbaar, en zal ook door de vergrijzing verder worden versterkt. Voor Almere geldt daarbij bovendien dat de groei in de Noordvleugel van de Randstad uiteindelijk deels zal neerslaan in Almere. Reden waarom uit de prognoses blijkt dat Almere in de komende decennia nog steeds een relatief jonge en groeiende bevolking kent.

De toekomst van de hier besproken groeikernen is evenwel onzeker. Daarbij is het de vraag of de opgelopen vertrekcijfers uit de groeikernen een weerspiegeling vormen van veranderde en meer stedelijk georiënteerde woonvoorkeuren? Analyses van het PBL (2015) suggereren namelijk dat er weliswaar sprake is geweest van iets stedelijker geworden woonvoorkeuren en woonoriëntaties (met name van samenwonende jongeren en

FIGUUR 2 ▶ PROGNOSE AANDEEL 65-PLUSSERS IN BEVOLKING, VIER GROEIKERNEN EN NEDERLAND



Bron: CBS/PBL

hoogopgeleide gezinnen), maar dat het vooral de veranderde mogelijkheden zijn geweest om de bestaande en vrij stabiele (suburbane) woonvoorkeuren te realiseren, die de gewijzigde richting van de verhuisstromen vanuit de centrale steden verklaren. Het aanbod aan (nieuwe) suburbane woonmilieus is verschoven van de groeikernen naar de Vinex-wijken. Dat gaf jonge stedelijke huishoudens de gelegenheid in de centrale stad (gemeente) te (blijven) wonen De huidige ambities van steden lijken de groeiambities van bijvoorbeeld Almere daardoor stevig in de weg te zitten.

Aan de andere kant wordt er nog een stevige groei van het aantal huishoudens verwacht. Groter dan de centrale steden kunnen herbergen. Dat leidt tot de verwachting dat in woningmarktregio's onder druk - en dat zijn vooral stedelijke regio's, men name in de Randstad - sprake is en (voorlopig) sprake zal blijven van een aanbiedersmarkt: waar gebouwd wordt, vestigen zich nieuwe huishoudens. Dit biedt, in de huidige situatie van een gedecentraliseerd ruimtelijke ordenings- en woningbouwbeleid, mogelijk kansen voor de vier groeikernen. Wellicht dat een organische, vraaggestuurde woningbouwstrategie de komende jaren verstandig blijft omdat al te omvangrijke toevoegingen aan de voorraad bij de huidige lage vraagdruk immers een sterk dempend of zelfs negatief effect kunnen hebben op de prijs van de woningen in de bestaande voorraad en daarmee op de vermogensrisico's van zittende huiseigenaren. Op termijn is echter een opschaling van de woningbouw-programmering mogelijk weer noodzakelijk.

Ook is het zeer waarschijnlijk dat enige uitstroom van jonge stellen en gezinnen uit de grote steden de komende jaren weer op gang zal komen. Door de crisis zijn verhuisplannen van stellen en gezinnen mogelijk wat uitgesteld, maar nu de economie en de woningmarkt weer wat aantrekt, is het voorstelbaar dat dat ook weer een grotere uitstroom naar suburbane gemeenten en groeikernen zal betekenen.

Met een simpele blik op de topografische kaart, kan bovendien worden geconstateerd dat de groeikernen die in dit artikel zijn besproken in fysieke zin steeds meer zijn opgenomen in het stedelijke weefsel van de grote stad. Deze groeikernen kunnen steeds meer worden beschouwd als stadsdelen van een

(niet meer zo) compacte stedelijke metropool, al geldt dit voor sommige groeikernen (Zoetermeer, Nieuwegein) sterker dan voor andere (Almere, Spijkenisse).
Een dergelijk perspectief geldt overigens in wisselende mate voor de vier groeikernen die hier beschreven zijn (zie ook Reijndorp e.a. 2012). De druk op de regionale woningmarkt, nu en in de nabije toekomst, is immers veel groter in de Noordvleugel dan in de regio Rotterdam. Daarnaast speelt zoals gezegd ook de afstand (reistijd) tot de centrale stad in het stadsgewest een rol. Het perspectief voor de groeikernen die wat verder weg gelegen zijn van de centrale steden of die zelfs buiten de Randstad liggen, is onzekerder.
Maar ook voor de vier besproken groeikernen is de opgave niet onaanzienlijk. Ze staan voor de uitdaging opnieuw aantrekkelijk te worden voor huishoudens met een suburbane woonvoorkeur; een voorkeur waarbij de voordelen van het leven in of nabij de stad worden gecombineerd met het wonen in een ruime en groene woonomgeving. En dat voor een relatief gunstiger prijs (meer vierkante meters voor minder geld) dan in de centrale stad. Aangezien het aantal huishoudens in de Randstad in de komende dertig jaar nog met zo'n half miljoen zal toenemen, hetgeen voorlopig een blijvend grote kwantitatieve vraag naar (nieuwe) woningen impliceert, zullen de voormalige groeigemeenten in de Randstad vooral een strategie moeten ontwikkelen waarbij de bestaande woonmilieus weer aantrekkelijk worden gemaakt en waarbij bijgebouwd wordt met oog voor de gevolgen voor huidige eigenaarbewoners. Dat betekent dat enerzijds aantrekkelijke nieuwe suburbane woonmilieus worden gerealiseerd en anderzijds bestaande en inmiddels verouderde woningen en woonmilieus grondig worden geherstructureerd.
Deze opgave is complex aangezien de groeigemeenten daarbij in een andere positie ten opzichte van de centrale stad verkeren dan vroeger: waar de bevolkingsontwikkeling in de grote steden voorheen sterk afhankelijk was van de gerealiseerde of voorgenomen woningbouw in de groeikernen, is dat al enige jaren precies omgekeerd. De opgaven van de groeikernen zijn sterk afhankelijk geworden van de ambities van de centrale steden. Een goed functioneren van de regionale woningmarkt en het aanbod van een divers palet van aantrekkelijke woonmilieus voor verschillende huishoudens (naar type, omvang, inkomen en leefstijl) binnen de gehele stedelijke regio, vergt afstemming van de nieuwbouw- en herstructureringsopgave op een regionaal niveau. En zorgvuldig gelokaliseerde aanpassingen en toevoegingen aan het regionale woonvastgoed. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met een verschuiving in de kwalitatieve vraag. Het is namelijk vooral het aantal één- en tweepersoonshuishoudens dat in de nabije toekomst zal toenemen. Misschien moeten juist vooral kleinere woningen worden bijgebouwd.

Dit artikel is gebaseerd op:
PBL (2015) De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. http://www.pbl.nl/publicaties/de-stad-magneet-roltrap-en-spons

OVER DE AUTEURS

Prof. dr. Dorien Manting is sectorhoofd Verstedelijking en Mobiliteit bij het PBL en bijzonder hoogleraar bevolkingsdynamiek en ruimtelijke ontwikkelingen bij de UVA.
Dr. Frank van Dam is senior onderzoeker en programmaleider wonen bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)

LITERATUUR:

- Groot, C. de, F. van Dam & F. Daalhuizen (2013), *Vergrijzing en woningmarkt*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Reijndorp, A., L. Bijlsma, I. Nio & R. van der Wouden (2012), *Nieuwe steden in de Randstad. Verstedelijking en suburbaniteit,* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

STRUCTURELE OVERSCHATTING

De vraag naar bedrijventerreinen

Rijk, provincies en gemeenten hebben in de afgelopen decennia de vraag naar bedrijventerreinen structureel overschat. In het verleden is daar al verschillende keren op gewezen, maar ook een review van recente beleids- en contra-expertise onderzoeken wijst uit dat dit probleem de wereld nog niet uit is. Hierdoor is er een fors overschot aan bouwrijpe grond ontstaan, waarvan de investeringskosten zwaar drukken op de begroting van de gemeentelijke grondbedrijven. Er is een sterke overeenkomst met de planning van infrastructuur, waar de vraag ook vaak rooskleuriger wordt voorgesteld dan deze in werkelijkheid is.

door dr. Han Olden en dr. Erik Louw

Het ontwikkelen van bedrijventerreinen is een klassieke taak in het gemeentelijk economisch beleid. De veronderstelling van politici en beleidsmakers is dat ze de condities voor economische groei kunnen verbeteren door het aanbieden van bedrijventerreinen (Baker, 1995; Louw et al., 2009; Olden, 2010). Niet alleen in Nederland, maar ook in landen als Zweden, Duitsland en Spanje ontwikkelen gemeenten daarom zelf bedrijventerreinen. In Nederland voeren de gemeenten sinds de jaren vijftig actief grondbeleid om bedrijventerreinen te kunnen ontwikkelen. Begin 2014 was hierdoor circa 75% van het aanbod aan bouwrijpe grond in handen van gemeenten. Bijna iedere gemeente wil direct uit voorraad kunnen leveren aan bedrijven die op zoek zijn naar ruimte. Hiervoor houden zij een zogenaamde ijzeren voorraad aan, die volgens een algemeen aanvaardbare vuistregel drie tot vier maal de actuele jaarlijkse uitgifte moet omvatten. Doordat de laatste jaren de vraag sterk is teruggevallen, was het aanbod begin 2014 toereikend om vijftien jaar in de actuele vraag te voorzien. Braakliggende bedrijventerreinen zijn daarmee, naast woonwijken die niet tot ontwikkeling zijn gekomen, een belangrijke oorzaak van de grote financiële tekorten, waarmee de gemeentelijke grondbedrijven worden geconfronteerd.

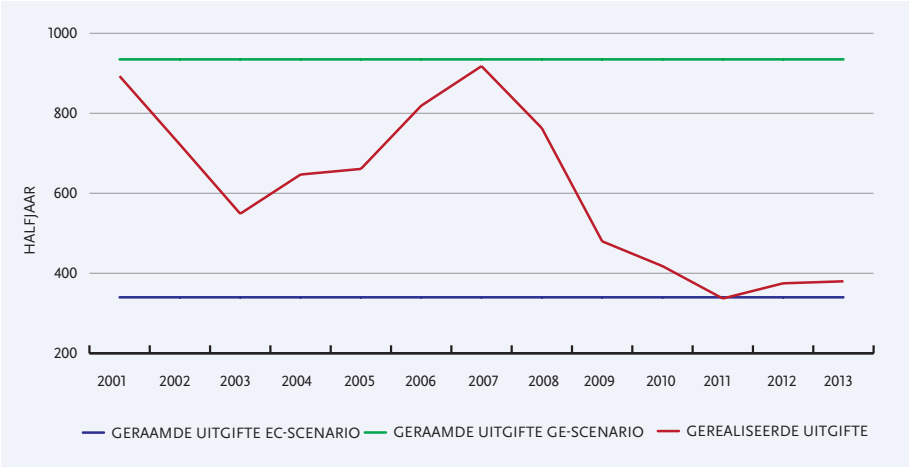
Om te kunnen bepalen hoeveel grond gemeenten moeten verwerven en bouwrijp moeten maken, is inzicht nodig in de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen. De prognoses hiervoor maken de gemeenten zelf, of besteden zij uit aan consultants en aan marktonderzoekers. Opvallend is dat er vanuit de wetenschap weinig belangstelling is voor het ramen van de vraag naar bedrijventerreinen, terwijl er wel veel literatuur is over het modelleren van de vraag naar commercieel vastgoed (Brooks en Tsolacos, 2010). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er noch empirisch, noch theoretisch goed inzicht is in de relatie tussen de huis-

vestingseisen van bedrijven en de vraag naar bouwrijpe grond.
Al geruime tijd is er kritiek op de prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen, omdat deze de feitelijke uitgifte van grond structureel zouden overschatten. In dit artikel geven we een review van de vele Nederlandse studies die ingaan op deze problematiek en wordt gezocht naar de oorzaken ervan. Naast onderzoeken die door de auteurs van dit artikel zijn uitgevoerd, betrekken we daarbij ook onderzoeken van provinciale en gemeentelijke rekenkamers, rapporten van gemeentelijke enquêtecommissies en contra-expertises van consultants. We beginnen met een bespreking van de belangrijkste ramingsmethoden en een vergelijking tussen de resultaten van nationale ramingen met de feitelijke uitgifte.

Vraagramingen op nationaal niveau

Het ramen van de vraag naar bedrijventerreinen is niet eenvoudig. Door de sterke afhankelijkheid van de economische conjunctuur fluctueert de vraag sterk. In de praktijk zijn er drie methoden om de vraag te ramen. Dit zijn: *de terreinquotiëntenmethode* die de vraag afleidt uit de groei van de werkgelegenheid en het ruimtegebruik van bedrijven; *de uitgiftemethode*, die uitgaat van de gerealiseerde uitgifte in de voorafgaande jaren; en *de bedrijvenconsultatiemethode*, die de vraag baseert op de ruimtevraag van ondernemers met verplaatsingsplannen.
In Nederland speelt de Bedrijfslocatiemonitor (BLM), die het Centraal Planbureau (CPB) in de tweede helft van de jaren negentig heeft ontwikkeld een belangrijke rol bij de planning voor bedrijventerreinen. De BLM is gebaseerd op de terreinquotiëntenmethode. In het model spelen drie variabelen een cruciale rol: in de eerste plaats de groei van de werkgelegenheid, die is afgeleid uit CPB-scenario's voor de lange termijn over de economische ontwikkeling; in de tweede plaats veronderstellingen over de toekomstige binding van werkgelegenheid aan bedrijventerreinen; en in de derde plaats veronderstellingen over de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werkzame persoon.
Uit een in de jaren tachtig uitgevoerde analyse kwam al naar voren dat deze methode niet erg betrouwbaarheid is. Van de onderzochte 41 ramingen was er bij 30 sprake van een onderschatting dan wel een overschatting. Van een systematische overschatting was in de jaren tachtig nog geen sprake (Van Aalst et al. 1985). Ook vanuit statistisch oogpunt is kritiek geuit op de methode. Volgens Ike et al. (1984) is de heterogeniteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen tussen en binnen sectoren zo groot dat het gebruik van geaggregeerde data niet verantwoord is. Ook vanuit België en Duitsland is kritiek geuit op de methode (Witlox en DeRudder 2005; Bonny en Kahnert 2005). Een belangrijk deel van de discussie is terug te voeren op gebrek aan theorie over het ruimtegebruik op bedrijventerreinen en op een gebrek aan data. Dat de terreinquotiëntenmethode ondanks deze kritiek toch veelvuldig wordt gebruikt bij de planning van bedrijventerreinen is dat er geen goede alternatieven zijn.
Nadeel van de uitgiftemethode is dat deze onvoldoende rekening houdt met trendbreuken in de uitgifte die het gevolg kunnen zijn van schommelingen in de economische conjunctuur. Ook kan sprake zijn van structurele veranderingen in het ruimtegebruik door economische structuurveranderingen, of door het in gebruik nemen van nieuwe productieprocessen. De hierdoor optredende veranderingen in de vraag neemt de uitgiftemethode niet mee. De bedrijvenconsultatiemethode is niet erg betrouwbaar, als het gaat om ramingen voor de lange termijn. De meeste ondernemers kijken bij mogelijke verhuisplannen niet veel verder naar voren dan drie tot vijf jaar (Louw, 2011). Omdat er landelijk geen bedrijvenconsultatie plaatsvindt, is een landelijke raming met deze methode bovendien niet mogelijk.

FIGUUR 1 ▶ GEREALISEERDE EN GERAAMDE UITGIFTE IN HECTARES PER JAAR (2001 T/M 2013).



Bron: IBIS; Arts, et al. (2005)

Ondanks de kritiek blijkt de BLM (2005) de bandbreedte waarbinnen de uitgifte plaatsvond in de periode 2001 t/m 2013 goed te hebben voorspeld (figuur 1). Volgens het scenario van hoge economische groei (GE: Global Economy) zou gemiddeld 935 hectare per jaar zijn uitgegeven. Volgens het scenario van lage economische groei (EC: European Communities) zou dit gemiddeld 340 hectare per jaar zijn. De gerealiseerde uitgifte lag gemiddeld op 612 hectare per jaar, nagenoeg in het midden van de bandbreedte. In alle tussenliggende jaren is de uitgifte binnen deze bandbreedte gebleven.
De confrontatie laat zien dat het hanteren van één scenario risico's van overplanning dan wel onderplanning met zich meebrengt (tabel 1). Voor de individuele scenario's zijn de afwijkingen fors. Het GE-scenario heeft de uitgifte met ruim 50% overschat. Het hoge midden scenario (TM: Transatlantic Market) komt ruim 30% hoger uit dan de feitelijk gerealiseerde uitgifte. Bij het EC-scenario daarentegen was sprake van een onderschatting van ruim 40%. Het scenario, waarvan de raming het dichts bij de gerealiseerde uitgifte lag, is het lage middenscenario (SE: Strong Europe). Dit scenario heeft de gerealiseerde uitgifte met 9% onderschat.
De uitgiftemethode zou overigens een nog grotere afwijking hebben laten zien. Op grond van de uitgifte in de periode 1988 t/m 2000 (dertien jaar) zou er in de periode 2001 t/m 2013 14.770 hectare moeten zijn uitgegeven. Dit is 86% meer dan feitelijk is gerealiseerd in die periode. Oorzaak hiervan is dat zowel de feitelijke uitgifte als de BLM-ramingen sinds ongeveer 2000 een trendbreuk laten zien naar een dalende vraag.

Tevens is duidelijk dat de modelramingen de actuele vraag niet goed voorspellen. De oorzaak hiervan is dat de ramingen geen rekening houden met conjuncturele schommelingen, terwijl de ontwikkeling van vastgoed (en dus ook de uitgifte van bouwgrond) zeer sterk is gecorreleerd met de economische groei (figuur 1). De hoogst gerealiseerde uitgifte na 2000 (920 hectare in 2007) is 2,7 maal zo groot als de laagst gerealiseerde uitgifte (320 hectare in 2011).

TABEL 1 ▶ UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN 2001 T/M 2013; FEITELIJKE UITGIFTE VERGELEKEN MET RAMINGEN.

	Uitgifte ha.	Over-/ onderschatting ha.	Afwijking %
BLM GE-scenario	12.155	+4.195	+53%
BLM TM-scenario	10.530	+2.570	+32%
BLM SE-scenario	7.280	-680	-9%
BLM EC-scenario	4.420	-3.540	-44%
Uitgiftemethode (1988-2000)	14.770	+6.810	+86%
Feitelijke uitgifte	7.960		

Bron: Arts, et al.(2005); IBIS

Van jaar tot jaar wisselen de scenario's elkaar af als beste voorspeller. Het SE- en het EC-scenario zijn ieder vier maal de beste voorspeller; het TM-scenario drie maal en het GE-scenario twee maal.

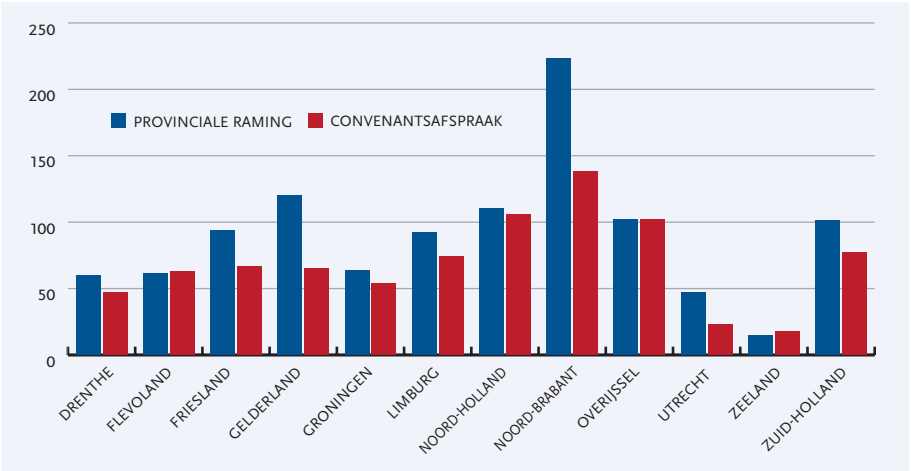
Beleidsmatige discussie

De discussie over ramingen woedt al jaren. In 1999 uitte de Sociaal Economische Raad (SER) in haar advies over de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid al kritiek op de omvang van ruimteclaims. Als alternatief introduceerde zij de SER-ladder, de voorganger van de huidige ladder voor duurzame verstedelijking. Essentie van de ladder is dat bij besluiten over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen de capaciteit die vrijkomt in de bestaande voorraad bedrijfspanden en door herstructurering van verouderde bedrijventerreinen in de beschouwing wordt betrokken. Ook de VROM-raad (2006) liet zich in een advies over werklandschappen kritisch uit over het toepassen van de ramingen die de basis vormden voor de planning en programmering van bedrijventerreinen. De VROM-raad wees hierbij onder meer op het gevaar dat hoge ramingen zich zelf voorspellen.

In 2007 stelden de ministers van VROM en Economische Zaken het nationale beleid voor bedrijventerreinen bij. Om de herstructurering van bedrijventerreinen te stimuleren, besloten zij de planning en programmering van bedrijventerreinen voortaan te baseren op het gematigde TM-scenario. Dit scenario vormde ook de basis van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. In dit convenant maakte het Rijk met de provincies en de gemeenten afspraken over het te voeren beleid. Het TM-scenario paste goed bij de gerealiseerde uitgifte in de eerste helft van het vorige decennium, maar hield geen rekening met de economische recessie die zich in 2008 aandiende. Vanaf 2008 tot 2014 zou er volgens de ramingen 4.450 hectare worden uitgegeven. In werkelijkheid was dit 2.750 hectare; een overschatting derhalve van 60%.

De afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen kwamen op jaarbasis overigens hoger uit dan de ramingen volgens het TM-scenario. Dit komt, omdat de uitgifte voor 2010 was achtergebleven bij de ramingen. De impliciete veronderstelling was dat dit na 2010 zou worden gecompenseerd. Hierdoor lag de planningsopgave voor de periode na 2010 op het niveau van het GE-scenario. Dit is een onjuiste toepassing van de ramingen. Deze zijn bedoeld om een indruk te geven van de mogelijke ontwikkeling van de ruimtevraag voor economische bedrijvigheid gedurende de komende decennia. Vanwege de

FIGUUR 2 ▶ VIGERENDE PROVINCIALE RAMINGEN VAN DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN VERSUS AFSPRAKEN IN HET CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN IN HECTARE PER JAAR



Bron: Olden (2010); Convenant Bedrijventerreinen.

sterke spreiding in de uitkomsten mogen de ramingen volgens het CPB (Arts, et al., 2005) ook niet als normatief of taakstellend worden beschouwd.

Ramingen op provinciaal en gemeentelijk niveau

Een belangrijk onderdeel van de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen was dat de provincies de regie zouden voeren over de regionale planning en programmering. Bijna alle provincies baseerden zich echter nog op het GE-scenario en voegden hier nog de ruimtevraag als gevolg van beleidsimpulsen aan toe. Een mogelijk effect van vraagverminderend beleid, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt daarentegen niet in berekeningen betrokken. De provinciale ramingen die in 2010 de basis moesten vormen voor de regie kwamen hierdoor per saldo nog 30% hoger uit dan de afgesproken planningsopgave in het Convenant Bedrijventerreinen. In elf van de dertien provincies boden de provinciale ramingen meer ruimte dan het Convenant Bedrijventerreinen. Alleen in Flevoland en in Zeeland was dit niet het geval (figuur 2). Daarnaast bleek dat in twaalf provincies de provinciale planningsopgave die is afgeleid uit de vraagramingen, hoger lag dan de vraag in het hoge GE-scenario. Alleen de provincie Zeeland is hierop een uitzondering (Olden, 2010). Een analyse van Louw en Hiethaar uit 2000 naar de ramingen in zes provincies kwam tot soortgelijke conclusies.

Van de afspraak in het Convenant Bedrijventerreinen dat de provincies nieuwe ramingen zouden opstellen waarbij de landelijke raming randvoorwaarde moest zijn, is weinig terecht gekomen. Alleen Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant hebben nieuwe ramingen gemaakt. Hoewel dit wel heeft geleid tot neerwaartse bijstellingen in de richting van de Convenantsafspraken bieden deze ramingen nog altijd veel ruimte voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

In negen van de twaalf provincies hebben Provinciale rekenkamers het beleid voor bedrijventerreinen onderzocht. De aandacht voor ramingen is daarbij beperkt. Slechts één rekenkamer analyseert de ramingen diepgaand en concludeert dat rekenfouten zijn gemaakt en men uitgaat van vraagverhogend beleid. Men gebruikt hiervoor de term planoptimisme. Een meer algemene conclusie was dat het vaak aan beleidscoördinatie ontbreekt, terwijl het Convenant Bedrijventerreinen dit juist nastreeft. Modelberekeningen van Jayet en Paty (2006) tonen aan dat het ontbreken van beleidscoördinatie leidt tot een groter aanbod van bedrijventerreinen. Dit laatste effect zien we terug in de hoge vraagramingen.

Dit klemt temeer, omdat veel gemeenten de provinciale ramingen als uitgangspunt voor hun beleid hanteren (Olden 2010). De gangbare methode hierbij is dat zij de provinciale raming toedelen aan hun gemeente op basis van verdeelsleutels, zoals het aandeel in de in het verleden gerealiseerde provinciale uitgifte of het aandeel in de provinciale werkgelegenheid. Toetsing van de ramingen door middel van marktonderzoek vindt lang niet altijd plaats. Meer dan de helft van de gemeenten baseert besluiten over de aanleg van bedrijventerreinen op de ramingen voor de lange termijn (Olden 2010).

Voor onze review hebben we 140 rapporten van gemeentelijke rekenkamers gevonden die aandacht schenken aan bedrijventerreinen. Negentien gaan expliciet in op ramingen. In negen gevallen wordt geconstateerd dat de vraag lager lag dan de ramingen en in twee gevallen dat de vraag en de raming nagenoeg overeenkwamen. In vijf gevallen werd geconstateerd dat gemeenten hun raming al naar beneden hadden bijgesteld, hetgeen impliceert dat oorspronkelijke ramingen te hoog waren. Over de reden waarom de ramingen te hoog zijn gaan de meeste rekenkamers niet in, maar in vier gevallen bleek dat gemeenten uitgingen van optimistische economische scenario's. Zeer opvallend is dat twee rekenkamers sterke vermoedens uiten dat de ramingen bewust te hoog zijn, terwijl een andere rekenkamer concludeert dat een raming met een lage vraag niet naar de gemeenteraad was gestuurd.
Naast deze rapporten van gemeentelijke rekenkamers hebben wij 24 contra-expertises gevonden die zijn gemaakt om lokale en regionale ramingen te beoordelen. De auteurs van dit artikel waren bij zeventien van deze rapporten betrokken. De algemene conclusie was dat de ramingen waarschijnlijk te hoog zijn. Een vergelijking tussen de ramingen en de daadwerkelijke vraag was niet mogelijk omdat de rapporten van recente datum zijn of de bedrijventerreinen waarvoor ze gemaakt zijn niet of nog niet zijn aangelegd. In de contra-expertises komen drie belangrijke oorzaken van vermoedelijk te hoge raming naar voren:

- Er wordt uitgegaan van optimistische economische scenario's (15 van de 24 gevallen);
- Een disproportioneel deel van de regionale vraag wordt aan een gemeente of aan een bedrijventerrein toegerekend (13 van de 24 gevallen);
- Beleidsopties worden selectief gebruikt. Beleid dat ruimtevraag stimuleert, wordt wel opgenomen in de ramingen, maar beleid dat ruimtevraag beperkt niet (13 van de 24 gevallen).

Het gevolg van de te ruime ramingen is overplanning. Het toch al ruime aanbod aan bedrijventerreinen in Nederland is sinds 2001 nog met 10% toegenomen. Bij het huidige niveau van uitgifte is dit nog toereikend om 25 jaar in de vraag te voorzien. Zelfs al zou de economie zo sterk aantrekken dat de uitgifte zich zou herstellen tot het niveau van het GE-scenario, zou er nog voor tien jaar ruimte zijn.

Conclusie

Een belangrijke conclusie uit het voorafgaande is dat de provinciale en gemeentelijke ramingen, die de basis vormen voor de planning en de programmering van bedrijventerreinen, vrijwel altijd te hoog zijn. Dit is niet zozeer het gevolg van tekortkomingen in de gehanteerde ramingsmethoden. De oorzaak ligt vooral in het gebruik van de methoden. Bijna zonder uitzondering worden in een sterk fluctuerende markt scenario's van hoge economische groei als taakstellend gehanteerd. Daarnaast wordt op provinciaal en gemeentelijk niveau uitgegaan van niet realistische aandelen in de nationale, respectievelijk provinciale vraag en wordt op beide niveaus ruimtevraag als gevolg van beleidsimpulsen toegevoegd. Hierdoor wordt er op ieder niveau van de bestuurlijke hiërarchie extra vraag toegevoegd aan de toch al te hoge planningsopgaven op nationaal niveau. Correctie door de ramingen te toetsen aan de actuele marktvraag vindt onvoldoende plaats.

Het gesignaleerde optimisme is ook zichtbaar bij de planning van infrastructuur (Flyvberg 2008; Van Wee 2007). Zij schrijven de neiging tot overschatten van de (vervoers-)vraag vooral toe aan het strategische gedrag van partijen die belang hebben bij de aanleg en niet zozeer aan de gebruikte modellen. Bij de planning van bedrijventerreinen treedt dit mechanisme eveneens op. De te optimistische ramingen zijn ingegeven door het voorwaardenscheppende karakter van het beleid (VROM-raad 2006; Olden 2010). De aanleg van bedrijventerreinen is een instrument om bedrijven van elders aan te trekken. Hierbij speelt men op alle overheidsniveaus op safe om te voorkomen dat er tekorten ontstaan waardoor de aan te trekken bedrijven zich niet kunnen vestigen. Dit idee is gestoeld op niet realistisch optimisme. Onderzoek naar bedrijfsmigratie laat al enkele decennia zien dat het aantal van elders aan te trekken bedrijven beperkt is. De markt voor bedrijventerreinen is overwegend een lokale en regionale markt, waarbij de zich vestigende bedrijven overwegend uit de eigen gemeente of uit aangrenzende gemeenten afkomstig zijn (Van Oort et al., 2007; Renes et al., 2009).

Het probleem van de te hoge vraagramingen kan op twee manieren worden opgelost. In de eerste plaats is het noodzakelijk dat de beleidscoördinatie op regionaal niveau wordt versterkt. Hierdoor wordt voorkomen dat gemeenten onderling concurreren om bedrijven die zich willen verplaatsen. Daarnaast moet bij het maken van ramingen meer worden gewerkt met bandbreedtes, zoals de BLM raamt. Beleidsmatig kiezen voor één scenario met een hoge vraag leidt tot een te hoog aanbod aan bedrijventerreinen. Het is veel realistischer om daarnaast ook een scenario met lage vraag in de planning te betrekken. Door op regionaal niveau deze ramingen periodiek te toetsen aan de actuele marktvraag kan het aanbod tijdig worden bijgestuurd.

Een lijst van de geraadpleegde rekenkamer- en second-opinion rapporten is op te vragen bij de auteurs.

OVER DE AUTEURS

Dr. Han Olden is coördinator onderzoek bij het Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid van de Universiteit Utrecht (H.Olden@uu.nl).
Dr. Erik Louw is als onderzoeker verbonden aan de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft (E.Louw@tudelft.nl).

LITERATUUR

- Aalst, A.C.J. van , G.R.M. Mustert & J.J.E. Reimerink (1985), *De effectiviteit van behoefteramingenvoorbedrijventerreinen*. Rijksplanologische Dienst Den Haag.
- Arts, P.H.A.M., J. Ebregt, C.J.J. Eijgenraam & M.J. Stoffers (2005), *De vraag naar ruimte voor economische activiteiten tot 2040. Bedrijfslocatiemonitor*. Centraal Planbureau Den Haag.
- Brooks, C. & S. Tsolocos (2010), *Real Estate Modelling and Forecasting*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Bonny, H.W. & R. Kahnert (2005), Zur Ermittlung des Gewerbeflächandedarfs; ein Verkleich zwischen einer Monitoring gestützten Prognose und einer analytischen Bestimmung. *Raumforschung & Raumordnung*. 63(3), pp. 232-240.
- Centraal Planbureau (1999), *Bedrijfslocatiemonitor regionale verkenningen 2010-2020: in gesprek met de regio's*. Den Haag.
- Flyvbjerg, B. (2008), Curbing Optimism Bias and Strategic Misrepresentation in Planning: Reference Class Forecasting in Practice. *European Planning Studies*, 16(1), pp. 3-21.
- Ike, P, H. Voogt & K. van Zwieten (1984), *Bedrijfsterreinplanning: moeilijkheden en mogelijkheden* Technische Hogeschool Delft.
- Jayet, H & S. Paty (2006), Capital invisibility and tax competition: Are there too many business areas when some of them are empty? *Journal of Urban Economics*. 60(3), pp. 399-417.
- Louw, E. (2011), *Surveys and forecasting industrial property demand*. Paper presented at the 18th Annual Conference of the European Real Estate Society in Eindhoven, the Netherlands (15-18 June).
- Louw E., B. Needham, H. Olden en C.J. Pen (2009), *Planning van bedrijventerreinen*. SduUitgevers, Reeks Planologie 11, herziene uitgave, Den Haag.
- Louw, E. & J.F.H. Hiethaar (2000), *Ramingen gewogen. Een analyse van provinciale behoefteramingen voor bedrijventerreinen*. Delft (Delft University Press).
- Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Minister van Economische Zaken (2007), *Agenda voor 2008–2009 herijking aanpak bedrijventerreinen*. Brief aan de Tweede Kamer der Staten Generaal, 31200 XI 29435.
- Olden, H. en E. Louw (2005), *Is er wel vraag naar nieuwe bedrijventerreinen; een analyse van de ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen in de Nota Ruimte*. Stogo onderzoek + advies en Technische Universiteit Delft, Utrecht.
- Olden, H. (2010), *Uit voorraad leverbaar. De overgewaardeerde rol van bouwrijpe grond als vestigingsfactor bij de planning van bedrijventerreinen*. Universiteit Utrecht (Proefschrift).
- Oort, F. van, R. Ponds, J. van Vliet, H. van Amsterdam, S. Declerck, J. Knoben, P. Pellenbarg en J. Weltevreden (2007), *Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid*. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.
- Renes, G., A. Weterings en H. Gordijn (2009), *De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering. Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag*
- Sociaal Economische Raad (1999), *Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid*. SER-publicatie 99/17, Den Haag.
- VROM-raad (2006), *Werklandschappen; een regionale strategie voor bedrijventerreinen*. Advies 053, OBT bv, Den Haag.
- Wee, B. van (2007), Large infrastructure projects: a review on the quality of demand forecasts and cost estimations. *Environment and Planning B: Planning and Design*. 34(4), pp. 611-235.
- Witlox, F. & B. DeRudder (2005), Ruimtebehoefteraming van bedrijven aan de hand van een economische terreinquotiëntenmethode; een eerste verkenning voor Vlaanderen. *Kwartaalschrift Economie*. 2(4), pp. 429-448.

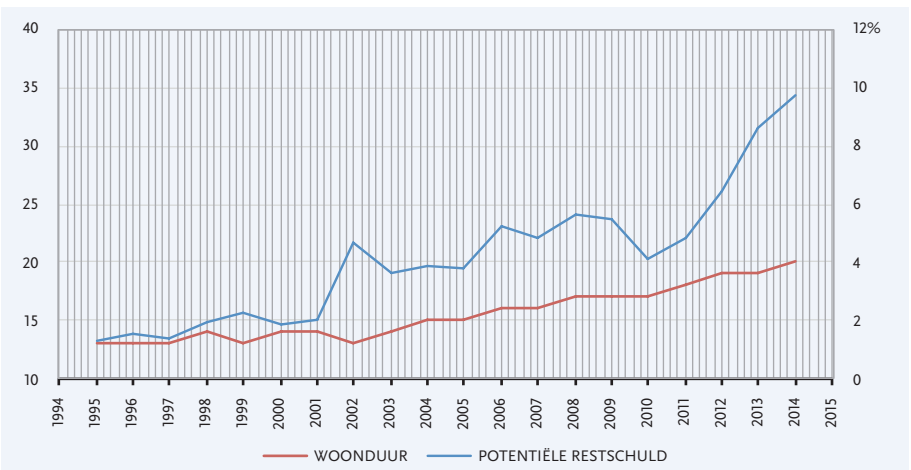
Hoge loan-to-value ratio's

Huishoudens in Nederland hebben hoge hypotheekschulden vergeleken met andere landen. Een gevolg van deze hoge hypotheekschulden is dat wanneer huizenprijzen (sterk) dalen, veel huishoudens te maken krijgen met een potentiële restschuld. Deze potentiële restschuld bemoeilijkt vervolgens het financieren van een nieuwe woning. In dit artikel is onderzocht of een potentiële restschuld een negatief effect heeft op de verhuismobiliteit.

door Charlotte Ronteltap MSc

Zolang huishoudens de maandelijkse lasten van de hypotheek kunnen blijven betalen, vormt de potentiële restschuld alleen een probleem wanneer zij willen verhuizen. De financiële markt speelt, buiten de samenstelling en financiële positie van het huishouden, een belangrijke rol bij het maken van een verhuisbeslissing. Voor huishoudens met een potentiële restschuld is het financieren van een hypotheek slechts mogelijk wanneer voldoende andere bezittingen kunnen worden aangewend (Conijn & Schilder, 2012; 2013). In figuur 1 is te zien dat het aantal huishoudens met een potentiële restschuld na 2010 sterk gestegen is.

FIGUUR 1 ▶ PERCENTAGE HUISEIGENAREN MET POTENTIËLE RESTSCHULD EN GEMIDDELDE WOONDUUR PER JAAR.



Bron: DNB Housing Survey 1995-2014.

Na het uitbreken van de crisis op de Nederlandse woningmarkt in 2008 is onder andere de hoogte van de maximale loan-to-value ratio bij het afsluiten van de hypotheek ter sprake gekomen. Naar aanleiding hiervan heeft de Nederlandse overheid besloten deze naar 100% in 2018 te verlagen (Rijksoverheid, 2015). Aangezien de Nederlandse woningmarkt de hoogste loan-to-value ratio's ter wereld kent en te maken kreeg met een ernstige woningmarktcrisis, is het van belang meer onderzoek te doen naar het effect van hoge loan-to-value ratio's op de verhuismobiliteit in Nederland.

Bestaand onderzoek naar de effecten van hoge loan-to-value ratio's op de mobiliteit, richt zich met name op de Verenigde Staten. De resultaten uit deze onderzoeken zijn bovendien niet eenduidend. Zowel uit een eerdere empirische studie van Chan (2001), als uit recent onderzoek van Ferreira et al. (2010) en Anderson en Mayock (2014), blijkt dat er een sterk negatief effect te zien is van een potentiële restschuld op de verhuismobiliteit. Echter vinden andere studies, zoals die van Coulson en Grieco (2013) en Schulhofer-Wohl (2011), geen effect of zelfs een tegenovergesteld effect. In Nederland is in zowel een beschrijvend onderzoek (Conijn & Schilder, 2012) als een empirisch onderzoek (Struyven, 2015) gevonden dat hoge loan-to-value ratio's een negatief effect hebben op de mobiliteit.

De onderzoeksresultaten voor de Verenigde Staten en Nederland zijn moeilijk met elkaar te vergelijken, aangezien beide huizenmarkten fundamentele verschillen kennen. Denk hierbij aan verschillen op het gebied van regelgeving, hypotheekvoorwaarden en fiscale aspecten. Hypotheekleningen in Nederland zijn bijvoorbeeld *full-recourse*, wat betekent dat huishoudens er niet snel voor zullen kiezen om strategisch in gebreke te blijven op de hypotheekbetalingen, wat in de Verenigde Staten vaak wel het geval is (Campbell, 2012). Hierdoor wordt, net als in het onderzoek van Struyven (2015), verwacht dat het negatieve effect van de potentiële restschuld op de verhuismobiliteit sterker naar voren komt in Nederland.
In dit artikel wordt onderzocht of hoge loan-to-value ratio's een negatief effect hebben op de verhuismobiliteit. Ook wordt gekeken naar het effect op het hebben van een verhuiswens. Bovendien wordt gekeken naar het effect van hoge loan-to-value ratio's op de keuze om naar de huur of koopmarkt te verhuizen, waarbij wordt verwacht dat huiseigenaren met een hoge loan-to-value ratio een relatief grotere kans hebben om naar de huurmarkt te verhuizen.

Onderzoeksmethodiek
Door middel van verschillende logistische regressies is onderzocht of huishoudens met hoge loan-to-value ratio's een significant lagere kans hebben om te verhuizen. Het logit model is als volgt gespecificeerd:

$$\Pr(Y=1 \mid X_1, \ldots, X_k) = F(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \ldots + \beta_k X_k) = \frac{\exp\{X_i'\beta\}}{1 + \exp\{X_i'\beta\}}$$

De coëfficiënten (β) geven de kans aan dat een huishouden met die bepaalde karakteristieken verhuist. X_i is een vector van covariaten en β een vector van coëfficiënten. De belangrijkste verklarende variabele aan de rechterkant (X_i), is de loan-to-value ratio (in vier verschillende categorieën). Een significante negatieve coëfficiënt voor de hoge loan-to-value categorieën, geeft een lagere kans op een verhuizing aan en zal daarmee de hypothese ondersteunen dat hoge loan-to-value ratio's de kans op een verhuizing verminderen. Verder zijn verschillende huishouden-specifieke en controle variabelen toegevoegd in het model.
In dit model wordt naast de kans op een verhuizing, tevens de kans op het hebben van een verhuiswens als afhankelijke variabele gemodelleerd. Uit onderzoek van De Groot et al. (2011; 2013) blijkt namelijk dat verhuiswensen een belangrijke rol spelen bij het onderzoeken van het verhuisproces.

TABEL 1 ▶ OVERZICHT CONTROLE VARIABELEN

Variabele	Specificatie
Leeftijd	Dummy variabelen (3 groepen): tot en met 35 jaar, tussen 35 en 55 jaar, en 55 jaar of ouder
Woonduur	Aantal jaren in huidige woning
Crisis	Dummy variabele: periode in jaren is van 2008 tot en met 2014
Burgerlijke staat getrouwd	Dummy variabele: personen in huishouden zijn getrouwd
Δ Burgerlijke staat getrouwd	Dummy variabele: verandering in burgerlijke staat ten opzichte van vorig survey-jaar (zowel gescheiden als net getrouwd)
Grootte huishouden	Aantal personen in huishouden
Δ Grootte huishouden positief	Dummy variabele: aantal personen in huishouden is meer ten opzichte van vorig survey-jaar
Δ Grootte huishouden negatief	Dummy variabele: aantal personen in huishouden is minder ten opzichte van vorig survey-jaar
Status arbeidsmarkt	Dummy variabelen (3 groepen): betaald werk, geen werk of uitkering
Urbanisatie	Dummy variabelen (5 groepen): mate van urbanisatie in de woon-omgeving. Zeer laag, laag, gemiddeld, hoog en zeer hoog
Inkomen	De log van het bruto huishouden-inkomen

Bron: DNB Housing Survey 1995-2014.

Als laatste, wordt door middel van multinomiale logistische regressies onderzocht of het hebben van een hoge loan-to-value ratio effect heeft op de keuze om naar de koop- of huurmarkt te verhuizen. Het multinomiale logit model is als volgt gespecificeerd:

$$\mathrm{Log}\,\frac{(\pi(j))}{(\pi(0))} = \beta_0^{(j)} + \beta_1^{(j)}X_1 + \ldots + \beta_k^{(j)}X_k$$

In dit model worden drie soorten verhuizingen (als afhankelijke variabele) onderscheiden; geen verhuizing, een verhuizing binnen de koopmarkt en een verhuizing van de koopmarkt naar de huurmarkt. Met k=3 categorieën, schat het model 2 logit modellen, waarbij de relatieve kans op twee categorieën verhuizingen wordt vergeleken met de derde categorie (waar *j* de categorie aangeeft waarmee de referentie groep (0) wordt vergeleken) (Theil, 1969). Ook in dit model zijn verschillende huishouden-specifieke variabelen toegevoegd.

Data

Voor dit onderzoek is data voor de jaren 1995 tot en met 2014 uit de DNB Housing Survey gebruikt. De DHS data bestaat uit zes verschillende modules, waarin informatie over een panel van circa 2000 huishoudens is verzameld. De zes modules bestaan uit: persoonlijke informatie, werk, gezondheid & inkomen, woonsituatie & hypotheek, schulden & bezit en economische & psychologische onderwerpen. De totale dataset voor dit onderzoek bestaat uit 26.367 observaties. In totaal zijn er 931 verhuizingen en 3.119 verhuiswensen geobserveerd.

Loan-to-value ratio's

De loan-to-value ratio's in de modellen zijn op twee verschillende manieren berekend. In eerste instantie wordt de ratio gebruikt waarbij de totale hypotheekschuld op maximaal 5 hypotheken wordt gedeeld door de geschatte marktwaarde van de woning (combined loan-to-value ratio, hierna

CLTV). Daarnaast wordt een ratio gebruikt waar de totale hypotheekschuld op maximaal 5 hypotheken wordt gecorrigeerd voor overige uitstaande schulden en overige bezittingen. Deze wordt vervolgens weer gedeeld door de geschatte marktwaarde van de woning (extended combined loan-to-value ratio, hierna ECLTV). Er is in dit onderzoek geen onderscheid gemaakt tussen verschillende typen hypotheken.

De (E)CLTV ratio's zijn in vier verschillende categorieën opgenomen in de modellen, zoals hieronder weergegeven. De (E)CLTV > 1.0 groep vertegenwoordigt huishoudens met een potentiële restschuld.

(E)CLTV ≤ 0.5	0.5 < (E)CLTV ≤ 0.9
0.9 < (E)CLTV ≤ 1.0	(E)CLTV > 1.0

Controle variabelen
In de modellen wordt gecontroleerd voor een groot aantal huishouden-specifieke en locatie variabelen. In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de controle variabelen en de bijbehorende specificatie in de modellen.

Robustness
Een belangrijke bias waarmee rekening gehouden moet worden is de *loss-aversion* bias, welke inhoudt dat huiseigenaren de woning zelf niet (snel) lager waarderen dan de aankoopprijs (Genesove & Mayer, 2001). Ook al wordt in eerder onderzoek aangegeven dat huiseigenaren bij de verhuisbeslissing waarschijnlijk toch rekening houden met de zelf geschatte waarde van de woning (Coulson and Grieco, 2013), is in dit onderzoek gekeken naar een alternatieve berekening van de woningwaarde. Hierbij zijn dezelfde loan-to-value ratio's berekend als hierboven aangegeven, maar in plaats van een loan-to-value ratio op basis van de door de huishoudens zelf geschatte woningwaarde, is een loan-to-value ratio gebruikt die gebaseerd is op een woningwaarde berekend met prijsindices van het CBS en NVM. Deze methode is gebaseerd op de berekeningen uit het onderzoek van Cruijsen et al. (2014), die eerder met de DHS data aantoonden dat huiseigenaren gemiddeld een te hoge verwachting van de woningwaarde hebben. De woningwaarde is als volgt berekend:

$$\text{Woningwaarde}_{it} = \text{Aankoopprijs}_{i,t\text{-}d} * \frac{\text{Index}_t}{\text{Index}_{t-d}}$$

De aankoopprijs is de prijs waarvoor het huis is gekocht op datum t-d en ingevuld door de respondent i, waar t het survey-jaar aangeeft en d de woonduur in jaren. De aankoopprijs wordt vervolgens vermenigvuldigd met de huisprijsindex voor survey-jaar t gedeeld door de huisprijsindex op aankoopdatum t-d.

Onderzoeksresultaten
In tabel 2 is een overzicht gegeven van de resultaten uit een aantal geselecteerde modellen. In deze modellen zijn de DHS survey-gewichten gebruikt. Deze gewichten zijn jaarlijks bepaald aan de hand van inkomensdecielen van het CBS en het aandeel huurders en huiseigenaren, met als doel het panel representatiever voor de Nederlandse populatie te maken. De gewichten zijn beschikbaar over de periode 2001-2014. Wanneer deze worden gebruikt in de modellen, krijgen extremere inkomens minder gewicht in de resultaten. De andere modellen (hier niet opgenomen), bevatten geen gewichten en zijn dus gebaseerd op de volledige dataset, of bevatten een combinatie van survey-gewichten en zelf berekende gewichten. De reden dat de modellen met gewichten hier zijn opgenomen is dat het effect voor de potentiële restschuldgroep hier het grootst was.

De coëfficiënten zijn te interpreteren als *odds-ratios*. Uit model 1 blijkt dat huishoudens met een CLTV ratio van 0% tot 50% tot 1.81[1] keer meer waarschijnlijk zijn te

TABEL 2 ▶ RESULTATEN LOGIT MODELLEN MET SURVEY-GEWICHTEN

Afhankelijke variabele is de kans op een verhuizing (1 & 2) of verhuiswens (3)			
	(1) CLTV gewogen 2001-2014	(2) ECLTV gewogen 2001-2014	(3) CLTV gewogen 2001-2014
0.5<(E)CLTV≤0.9	0.1418	0.1282	-0.1911
	(0.1840)	(0.1865)	(0.1011)*
0.9<(E)CLTV≤1.0	-0.1449	-0.6716	-0.4563
	(0.2814)	(0.3757)*	(0.1951)**
(E)CLTV>1.0	-0.5916	-0.5067	-0.6253
	(0.2994)**	(0.3066)*	(0.1722)***
Huurder	0.8144	0.7976	0.7121
	(0.1272)***	(0.1244)***	(0.0704)***
Leeftijd ≤ 35	1.5742	1.5757	1.1333
	(0.1794)***	(0.1798)***	(0.1096)***
35 < Leeftijd ≤ 55	0.2114	0.2115	0.2039
	(0.1593)	(0.1593)	(0.0907)**
Woonduur	-0.0148	-0.0149	-0.0005
	(0.0056)***	(0.0056)***	(0.0030)
Crisis	-0.2274	-0.2318	-0.2143
	(0.1082)**	(0.1078)**	(0.0629)***
Δ Burgerlijke staat	0.7282	0.7299	0.2756
	(0.2451)***	(0.2451)***	(0.1663)*
Δ Grootte hh positief	0.3730	0.3701	0.2215
	(0.2281)	(0.2289)	(0.1520)
Δ Grootte hh negatief	-0.1048	-0.1048	0.3143
	(0.3314)	(0.3313)	(0.1853)*
Uitkering	0.0982	0.0987	-0.4013
	(0.1930)	(0.1931)	(0.1125)***
Geen werk	0.0722	0.0722	-0.4909
	(0.1600)	(0.1601)	(0.0949)***
Stedelijkheid erg hoog	0.3416	0.3401	0.4979
	(0.1789)*	(0.1788)*	(0.1085)***
Stedelijkheid hoog	0.2490	0.2449	0.2378
	(0.1756)	(0.1755)	(0.1052)**
Stedelijkheid gemiddeld	0.1962	0.1934	0.4023
	(0.1908)	(0.1907)	(0.1105)***
Stedelijkheid laag	0.2151	0.2132	0.0037
	(0.1949)	(0.1948)	(0.1173)
Ln bruto hh inkomen	0.0612	0.0611	0.0050
	(0.0186)***	(0.0186)***	(0.0103)
Pseudo R^2	0.1041	0.1043	0.0842
N	14,612	14,602	14,612

Bron: DNB Housing Survey 1995-2014.

Standaard fouten zijn tussen haakjes weergegeven met significantieniveaus: 10% = *, 5%= en 1%=***.**

TABEL 3 ▶ RESULTATEN MULTINOMIALE LOGIT MODELLEN

Afhankelijke variabele is de kans op een verhuizing (basis categorie: verhuizing binnen koopmarkt)				
	(1) CLTV geen gewichten 1995-2014		(2) ECLTV geen gewichten 1995-2014	
	type verhuizing		type verhuizing	
	geen verhuizing	koop naar huur	geen verhuizing	koop naar huur
(E)CLTV > 0.9	0.1782	0.7374	0.4316	1.2636
	(0.2287)	(0.4663)	(0.2549)*	(0.4628)***
Leeftijd ≤ 35	-1.4790	-1.2238	-1.5440	-1.3619
	(0.2303)***	(0.5024)**	(0.2301)***	(0.5033)***
35 < Leeftijd ≤ 55	-0.4513	-0.7522	-0.4831	-0.8042
	(0.1853)**	(0.3764)**	(0.1861)***	(0.3776)**
Woonduur	0.0007	-0.0040	0.0007	-0.0031
	(0.0080)	(0.0158)	(0.0080)	(0.0158)
Crisis	0.3593	0.3448	0.3385	0.3174
	(0.1661)**	(0.3324)	(0.1648)**	(0.3297)
Stedelijkheid erg hoog	-0.4347	-0.3568	-0.4199	-0.3555
	(0.2633)*	(0.5371)	(0.2649)	(0.5374)
Stedelijkheid hoog	-0.5575	-0.4325	-0.5631	-0.4397
	(0.2210)**	(0.4459)	(0.2209)**	(0.4457)
Stedelijkheid gemiddeld	-0.2586	-0.4082	-0.2593	-0.4044
	(0.2300)	(0.4693)	(0.2300)	(0.4693)
Stedelijkheid laag	-0.1163	-0.5726	-0.1183	-0.5711
	(0.2412)	(0.5096)	(0.2412)	(0.5096)
Ln bruto hh inkomen	-0.0493	-0.0703	-0.0482	-0.0692
	(0.0280)*	(0.0514)	(0.0279)*	(0.0514)
Pseudo R^2	0.0310		0.0328	
N	15,300		15,275	

Bron: DNB Housing Survey 1995-2014.

Standaard fouten zijn tussen haakjes weergegeven met significantieniveaus: 10% = *, 5%= en 1%=***.**

verhuizen dan huishoudens met een potentiële restschuld. De coëfficiënt is slechts significant (op 5%) wanneer gebruik wordt gemaakt van survey-gewichten en niet in de overige modellen.

In model 2, waarin de ECLTV ratio is gebruikt, is dit effect 1.66 en significant op 10%. Opvallend hier is dat de coëfficiënt voor de groep met ECLTV ratio's van 90% tot en met 100%, een sterker negatief effect laat zien dat de potentiële restschuld groep (tevens significant op 10%).

In model 3 is te zien dat voor huishoudens met loan-to-value ratio's van 0% tot 50% geldt dat zij tot 1.87 keer meer waarschijnlijk zijn een verhuiswens te hebben, dan huishoudens met een potentiële restschuld. De coëfficiënt voor de potentiële restschuld groep is het meest negatief van de vier loan-to-value categorieën en significant op 1% in elk van de geschatte modellen.

Voor de modellen die rekening houden met de *loss-aversion bias* door middel van een alternatieve (E)CLTV berekening (resultaten

zijn hier niet weergegeven), zijn geen van de coëfficiënten van de (E)CLTV categorieën significant. De potentiële restschuld categorie heeft overigens wel een negatieve coëfficiënt in alle modellen.

Uit de resultaten van het multinomiale model, weergegeven in tabel 3, blijkt dat huishoudens met een loan-to-value ratio van 90% of hoger, tot 3.54 keer meer waarschijnlijk zijn naar een huurhuis te verhuizen dan naar een koophuis. Dit effect van 3.54 volgt uit het ECLTV model (2), waarin de coëfficiënt significant is op 1%. In het CLTV model (1) is ook te zien dat de kans groter is dat huishoudens met een loan-to-value ratio van 90% of hoger naar de huurmarkt verhuizen, maar de coëfficiënt is hier niet significant. Hier is overigens gekozen voor twee (E) CLTV categorieën en een lager aantal controle variabelen, door het lage aantal observaties per type verhuizing of categorie.

Discussie

In tegenstelling tot bevindingen van Struyven (2015), Conijn en Schilder (2012), Chan (2011), Ferreira et al. (2010) en Andersson en Mayock (2015), wordt in dit onderzoek geen significant negatief effect van hoge loan-to-value ratio's op de mobiliteit gevonden. Hiervoor zijn een aantal verklaringen te noemen. Het gebruik van de DHS datasets heeft om verschillende redenen invloed gehad op de resultaten. Ondanks dat het door deze datasets mogelijk was rekening te houden met een groot aantal huishouden-specifieke controle variabelen, bevatte de data een aantal missende of verkeerd ingevulde waarden. Ook was informatie over bijvoorbeeld spaardeposito's in de DHS data te schaars om rekening met verschillende typen hypotheken te kunnen houden. De loan-to-value ratio's voor huishoudens die een (groot) deel van de uitstaande hypotheekschuld op een rekening hebben gespaard zullen hierdoor zijn overschat. Een suggestie voor vervolg onderzoek is dan ook om informatie met betrekking tot verschillende hypotheeksoorten mee te nemen, zodat een meer zuivere berekening van de loan-to-value ratio's kan worden gemaakt.

Conclusie

De Nederlandse huizenmarkt kent de hoogste loan-to-value ratio's ter wereld en kreeg te maken met een ernstige woningmarktcrisis. Het is daarom van belang inzicht te krijgen in de verhuisstromen in Nederland, aangezien deze grote impact hebben op de mobiliteit.
In dit onderzoek is geen sterk bewijs gevonden dat hoge loan-to-value ratio's een negatief effect hebben op de verhuismobiliteit. De resultaten laten overigens wel in alle modellen een negatieve coëfficiënt zien, wat wel enigszins in de richting van een negatief effect wijst. Daarnaast is enig bewijs gevonden dat huiseigenaren met een loan-to-value ratio van 90% of hoger, een hogere kans hebben naar een huurwoning te verhuizen dan naar een koopwoning. Tevens is sterk bewijs gevonden dat huishoudens met hoge loan-to-value ratio's significant minder vaak een verhuiswens hebben. Dit impliceert dat huishoudens wellicht al vooraf verwachten dat een verhuizing niet mogelijk is, met als gevolg een verminderde doorstroming op de huizenmarkt. Dit heeft beleidsimplicaties ten aanzien van de huizenmarkt, aangezien naast het verlies van welvaart bij huishoudens (zij verhuizen niet, ook al willen zij dit wel), een verminderde doorstroming ook kan leiden tot een minder flexibele arbeidsmarkt wegens gestremde arbeidsmobiliteit (Struyven, 2015).
Dit artikel is gebaseerd op de Master Scriptie voor de opleiding MSc Business Economics: Finance & Real Estate Finance, aan de Universiteit van Amsterdam.

OVER DE AUTEUR

Charlotte Ronteltap MSc is momenteel werkzaam bij de Amsterdam School of Real Estate als student-assistent.

VOETNOTEN

1 Deze berekening van de *odds-ratio* is als volgt: $1.81 = 1/e^{-0.5916}$

LITERATUUR

- Andersson, F., Mayock, T., 2014. How does home equity affect mobility? *Journal of Urban Economics* Vol. 84, pp. 23–39.
- Campbell, J.Y., 2012. Mortgage market design. *Review of Finance* Vol. 17, pp. 1–33.
- Chan S., 2001. Spatial lock-in: do falling house prices constrain residential mobility? *Journal of Urban Economics* Vol. 49, pp. 567–586.
- Conijn J., Schilder F., 2012. Restschuld in Nederland: omvang en consequenties. *Amsterdam School of Real Estate (Research Paper)*, 2012(01).
- Conijn J., Schilder F., 2013. Verhuizen in de crisis. *Amsterdam School of Real Estate (Research Paper)*, 2013(11).
- Coulson, N., Grieco, P., 2013. Mobility and mortgages: evidence from the PSID. *Regional Science and Urban Economics* Vol. 42, pp. 1–7.
- Cruijsen, C., van der Jansen, D., van Rooij, M., 2014. The rose-colored glasses of homeowners. *DNB Working Paper* No. 421.
- DNB Housing Survey, 2015. [online] Available from: <http://www.centerdata.nl/en/surveyresearch/dnb-household-survey-dhs>.
- Engelhardt, G.V., 2003. Nominal loss aversion, housing equity constraints and household mobility: evidence from the United States *Journal of Urban Economics* Vol. 53, pp. 171–195.
- Ferreira, F., Gyourko, J., Tracy J., 2010. Housing busts and household mobility. *Journal of Urban Economics* Vol. 68, pp. 34–45.
- Genesove, D., Mayer, C., 2001. Loss aversion and seller behavior: evidence from the housing market. *The Quarterly Journal of Economics* Vol. 116, No. 4, pp. 1233–1260.
- De Groot, C., Manting, D., Mulder, C.H., 2011. Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands. *Housing Studies* Vol. 26, pp. 307–328.
- De Groot, C., Manting, D., Mulder, C.H., 2013. Longitudinal analysis of the formation and realization of preferences to move into homeownership in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment* Vol. 28, pp. 469–488.
- Rijksoverheid, 2015. Koopwoning. [online] Available from: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning
- Schulhofer-Wohl S., 2011. Negative equity does not reduce homeowner mobility. *National Bureau of Economic Research Working Paper.*
- Struyven, D., 2015. Housing lock: Dutch evidence on the impact of negative home equity on household mobility. *Job Market Paper.*
- Theil, H., 1969. A Multinomial Extension of the Linear Logit Model. *International Economic Review* Vol. 10, No. 3, pp. 251-259.

EEN FICTIE MET FRICTIE?

Het effect van de taxateurwissel op de waardering van kantoorgebouwen

Empirisch onderzoek naar een portefeuille bestaande uit 70 kantoren van vier grote Nederlandse beleggers heeft aangetoond dat in een periode van een dalende markt, gemiddeld genomen de taxatiewaarden van de oude taxateurs hoger zijn, dan die van een nieuwe taxateur.

door mr. Jur P. Niemeijer MSc MRE

Dit is op zich niet nieuw. In zijn studie heeft Mokrane (2002) al aangetoond dat het effect van een taxateurwissel gemeten kan worden en dat dit effect als statistisch significant kan worden gekwalificeerd. De publicatie van Van der Ende en Van der Meulen (2013), tevens de inspiratie van onderhavig onderzoek, heeft voor de kantorenportefeuille van Altera Vastgoed bevestigd dat de spreiding van herwaarderingen bij een roulatie van taxateurs fors kan zijn. Dit effect was echter nog nooit onderzocht voor een substantiële Nederlandse kantorenportefeuille[1].

Taxatievariatie en -nauwkeurigheid

Dit onderzoek beschrijft de taxatievariatie en niet de taxatienauwkeurigheid. Het is goed om daar even bij stil te staan. Deze begrippen worden namelijk in het spraakgebruik en in de literatuur vaak over één kam geschoren, terwijl er wel degelijk onderscheid tussen deze termen bestaat. Taxatievariatie ziet op de onderlinge verschillen van de door taxateurs afgegeven marktwaarden (Huijts, 2013). Taxatienauwkeurigheid omvat de accuratesse van taxaties als voorspellers van de verkoopprijs (Mokrane, 2002).

Definitie

De taxateurwissel laat zich als volgt definiëren: dit is de roulatie van een externe onafhankelijke taxateur die tot een eigen waardeoordeel komt, voor een deel of voor het geheel van een vastgoedportefeuille, voor een door opdrachtgever en opdrachtnemer overeengekomen periode.

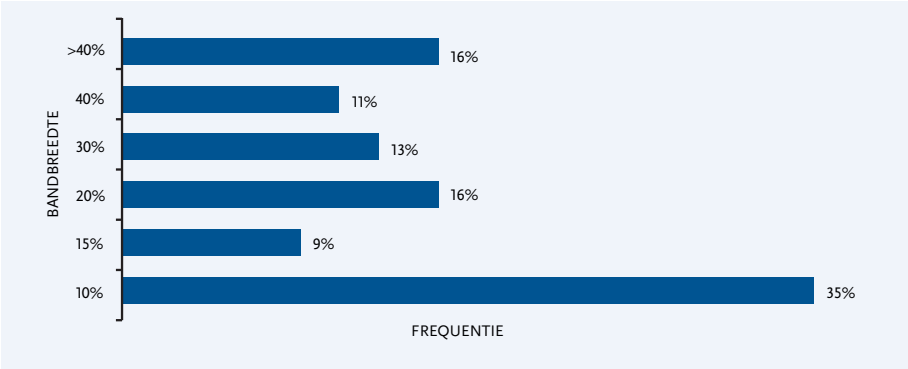
Bandbreedte

Een vaste bandbreedte voor taxatievariatie is niet te geven. Hier is men het in de literatuur (o.a. Schekkerman, 2004; Ten Have, 2011; Tacoma, 2011)[2] over eens. Deze marge is enerzijds afhankelijk van de kenmerken van het gebouw (bijvoorbeeld courantheid en omvang), anderzijds wordt deze bepaald door de marktomstandigheden. De consensus die er in de aangehaalde literatuur bestaat ziet op een bandbreedte van rond de 20% (minus 10% en plus 10%) voor kantoren.

Het onderzoek

Ten behoeve van deze studie is een taxatiedatamatrix van 70 kantoorgebouwen aangelegd, bestaande uit de taxatiegegevens van de kantorenportefeuilles in beheer bij a.s.r. vastgoed vermogensbeheer, SPF Beheer, MN

GRAFIEK 1 ▶ TAXATEURWISSELS 2009-2013: FREQUENTIE EN BANDBREEDTE



Bron: eigen bewerking

services en die van Altera Vastgoed. Van deze portefeuilles zijn de taxaties opgenomen van de gebouwen, die in de periode Q4 2009 tot en met Q4 2013 ten minste eenmaal een taxateurwissel hebben gekend. De kantoren die ten tijde van de taxateurswissel te maken hadden met een stijging of daling van de huurinkomsten gelijk aan of groter dan 5%[3], zijn niet opgenomen in de matrix. Dit omdat een dergelijke toe- of afname van directe invloed is op de af te geven taxatiewaarde en daartoe ten opzichte van de voorgaande periode geen objectief vergelijk biedt. Om deze studie te kunnen vergelijken met het eerder genoemde onderzoek verricht door Van der Ende en Van der Meulen en om de invloed van marktverschillen (zo goed als mogelijk) uit te sluiten, zijn de delta's van de taxatiewaarden gecorrigeerd met de ROZ/IPD kwartaalindex voor kantoren. Dientengevolge kent de matrix in totaal 374 delta's van taxatiewaarden. Alle taxaties zijn uitgevoerd door professionele taxateurs van de grotere (internationale) bureau's[4].

Determinantenselectie

Determinanten die van invloed zijn op de hoogte van taxaties kunnen in twee groepen worden verdeeld: de externe en interne. De externe invloedsfactoren zijn macro-economische parameters (bijvoorbeeld inflatie, rente en werkgelegenheid) die niet door een belegger te beïnvloeden zijn. Deze determinanten zijn daarmee van indirecte invloed op de taxatiewaarde van het object. Interne determinanten (bijvoorbeeld de onderhoudssituatie) zijn van directe invloed op de waarde van het kantoor (Ten Have, 2011). Daarnaast spelen de looptijd en de inhoud van de huurovereenkomst, de kwaliteit van de huurder, leegstand en de verhuurpotentie van het gebouw een grote rol bij de waardebepaling.

Bij de determinantenselectie zijn de externe invloedsfactoren, omdat deze exogeen zijn, in deze studie buiten beschouwing gelaten. Hiervoor geldt dan ook de aanname *ceteris paribus*. Als kwantificatie van de interne invloedsfactoren in het model is gekozen voor de variabelen: Regio, Net Initial Yield, Markthuur, Exploitatiekosten, Totale Correcties en Huurinkomsten.

Methodologie

Naast een deel beschrijvende statistiek zijn in deze studie drie toetsen[5] uitgevoerd. De

t-toets, een meervoudige variantanalyse met twee fixed factors en een meervoudige variantanalyse met drie fixed factors en vier variabelen als covariaat[6]. In dit artikel zal de t-toets worden behandeld. Voor de overige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de volledige studie[7].

De t-toets voor twee onafhankelijke steekproeven onderzoekt of de gemiddelden van de variabele 'taxatiewaarden' (in het onderzoek aangeduid met: "DeltaTWgecorrigeerdmetDeltaIPD") van beide groepen taxateurs, de oude en de nieuwe taxateur (in het onderzoek aangeduid met: 'geen wissel' en 'wissel'), gelijk aan elkaar zijn. Hiermee wordt getoetst of het verschil tussen de gemiddelde taxatiewaarden 'geen wissel' en 'wissel' significant is of niet. (De Vocht 2009, pp. 169-170). De nulhypothese behorende bij de t-toets is: H0: µgeenwissel = µwissel.

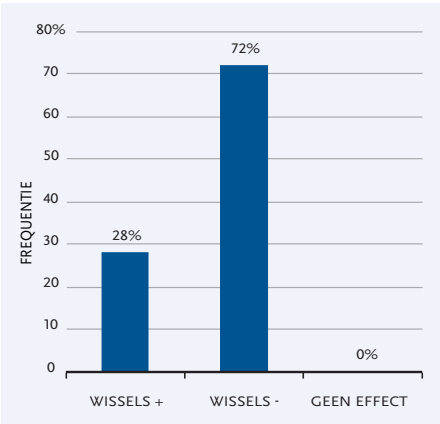
Resultaten

Gedurende de onderzoeksperiode hebben 88 taxateurwissels plaatsgevonden. De gemiddelde wisseling van taxateur komt daarmee uit op 1,26 per kantoorgebouw. Van de onderzochte taxaties zijn 72% van de kantoren gelegen in de G4[8], de rest zijn gelegen op andere locaties.

Van de 88 nieuwe taxaties zijn er 28% hoger (variërend van 0,80% tot 63,92%) en 72% lager (variërend van -0,77% tot -49,73%) dan de eerder afgegeven taxatiewaarde. Geen van de hertaxaties is exact gelijk aan die van de voorgaande taxatie (zie grafiek 2).

De spreiding van taxatie-uitkomsten bij een taxateurwissel is groot. Van de onderzochte kantoorgebouwen valt de door de nieuwe taxateur afgegeven waarde in 40% van de gevallen buiten de eerder in dit artikel aangehaalde bandbreedte van 20% (grafiek 1).

GRAFIEK 2 ▶ TAXATEURWISSELS 2009-2013: HET PERCENTAGE HERTAXATIES HOGER, LAGER OF GELIJK AAN DE DAARAAN VOORAFGAANDE TAXATIE (GECORRIGEERD VOOR IPD)

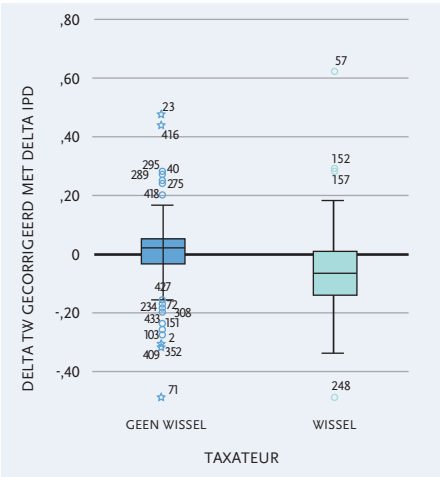


Bron: eigen bewerking

De t-toets wijst uit dat gemiddeld genomen de delta van de taxatiewaarden bij dezelfde taxateur hoger is (µ is bijna 1%), dan die bij een taxateurwissel (µ = -5,8%). Dit verschil is statistisch significant gebleken[9]. Dat betekent dat als er een andere taxateur op de portefeuille wordt gezet, deze portefeuille onder gelijkblijvende overige omstandigheden gemiddeld 5,8% lager zou worden gewaardeerd in een periode van een dalende markt, dan dat de oude taxateur zou doen.

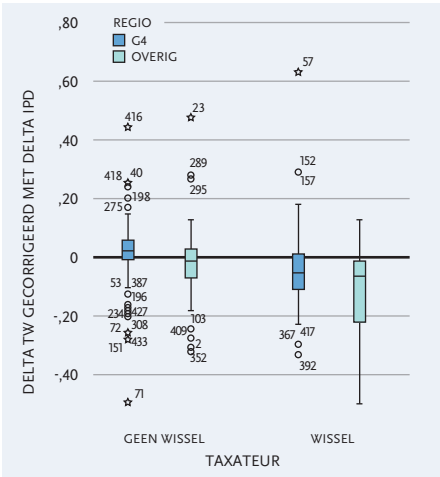
Uit figuur 1 kan de spreiding van de verdeling van de variabele 'Taxatiewaarde', afgezet tegen de niet-taxateurwissel (donker blauw) en de taxateurwissel (licht blauw), worden afgeleid. Dit maakt een vergelijking van de spreiding van beide groepen mogelijk. De boxplot wordt gevormd door de 'box' (rechthoek) met een zwarte lijn die de mediaan aangeeft. De boven- en ondergrens van de box duiden het 1e en 3e kwartiel aan. De boxlengte is gelijk aan de interkwartielafstand (IQR) en bevat 50% van alle waarnemingen. De overige waarnemingen

FIGUUR 1 ▶ SPREIDING VAN DE VERDELING VAN DE DELTA VAN TAXATIEWAARDEN VOOR DE NIET-TAXATEURWISSEL EN DE TAXATEURWISSEL



Bron: eigen bewerking

FIGUUR 2 ▶ SPREIDING VAN DE VERDELING VAN DE DELTA VAN TAXATIEWAARDEN VOOR DE NIET-TAXATEURWISSEL EN DE TAXATEURWISSEL, ALSMEDE DE G4 EN OVERIGE REGIO'S



Bron: eigen bewerking

bevinden zich respectievelijk 25% boven en onder de box. De horizontale markeringen op een steeltje aan de box (whiskers genaamd) duiden de hoogste en laagste case aan binnen een range van 1,5*IQR tot aan de rechthoek. De waarnemingen die buiten de whiskers, maar binnen een range van 1,5*IQR tot 3*IQR vallen, worden aangeduid met outliers, die daarbuiten met extremes. In de boxplot worden de outliers aangeduid met een rondje en de extremes met een sterretje (asterisk) (De Vocht 2009, pp. 144 en 145). Geconcludeerd kan worden dat de spreiding van taxatiewaarden groter is bij een taxateurwissel, dan als de wissel niet had plaatsgevonden. Een soortgelijk effect is overeenkomstig de bevindingen Van der Ende en Van der Meulen (2013).

Tenslotte is gebleken dat de locatie van het kantoorgebouw van directe invloed is: de spreiding van taxatiewaarden bij een wissel in de overige regio's is groter dan die in de G4 (zie figuur 2).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de taxateurwissel van statistisch significante invloed is op de waardering van kantoorgebouwen in een dalende (vastgoed)markt. De gemiddelde afwijking ten opzichte van de voorgaande taxatie bedraagt bij een taxateurwissel -5,8%[10] en valt daarmee binnen de eerder genoemde 20%-bandbreedte. Dit komt door de mitigatie van de afzonderlijke afwijkingen op portefeuille niveau. Deze studie leert echter, bij nadere ontleding van individuele gevallen, dat 40% van de door de nieuwe taxateur afgegeven waarden buiten die bandbreedte valt. Dit onderzoek geeft geen antwoord op de vragen hoe dit effect ontstaat en hoe dit te duiden is. Wel is aangegeven dat het effect van de taxateurwissel veelal wordt toegeschreven aan smoothing & lagging. Ook een verklaring vanuit de leer van de human behavior, lijkt een aanknopingspunt te kunnen zijn. Dit kan onderwerp zijn voor nadere studie.

OVER DE AUTEUR
mr. Jur P. Niemeijer MSc MRE is als senior Asset Manager Kantoren Nederland werkzaam bij a.s.r. vastgoed vermogensbeheer. De volledige MRE-scriptie is te downloaden op www.vastgoedkennis.nl

VOETNOTEN

1 Onderhavig onderzoek dateert uit september 2014. In maart 2015 publiceert ASRE "The effect of appraiser change Dutch institutional investors' experience" een onderzoek van Ytzen van der Werf en Fred Huibers. In deze laatste studie is het effect van de taxateurwissel voor meerdere assets classes onderzocht.

2 Gelet op de omvang van het aantal schrijvers dat hierover gepubliceerd heeft beperk ik mij tot de genoemde auteurs.

3 Dit is een in deze studie bepaalde subjectieve ondergrens van ongeveer twee maal de jaarlijkse CPI-indexatie van circa 2 tot 2,5%, die een huurovereenkomst kantoren doorgaans kent.

4 De taxatiewaarden in deze studie zijn afgegeven door CBRE, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff, FGH, JLL en Troostwijk.

5 Voor het analyseren van de data is gebruik gemaakt van IBM SPSS Statistics 22.

6 Voor alle in deze studie uitgevoerde analyses geldt dat er getoetst wordt op $\alpha = .05$ niveau.

7 www.vastgoedkennis.nl

8 Dit is sec: Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag, geen periferie.

9 Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan worden gesteld, dat met 95% zekerheid de geformuleerde nulhypothese (H0) wordt verworpen.

10 Van der Werf en Huibers komen in hun in noot 1 genoemde onderzoek voor kantoren uit op -8,8%.

LITERATUUR

- Ende, J. van der en K. van der Meulen (2013). Vastgoedwaardering en de invloed van wisseling van taxateurs. *Real Estate Research Quarterly. Jaargang 12, nr. 4, december, 21-24.*
- Have, G.G.M. ten (2011). *Taxatieleer vastgoed 1.* Vijfde druk. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Huijts, B. (2013). Validatie. *Presentatie gehouden op 31 oktober in opdracht van het Taxatie Management Instituut, 1-19.*
- Mokrane, M (2002). Valuations-standards, accuracy, consistency. *Presented at IPD European Property Strategies Conference Wiesbaden, 1-23.*
- Schekkerman, C. (2004). Nauwkeurigheid in taxaties. *MRE scriptie. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.*
- Tacoma, O.G. (2011). *Wat mag een opdrachtgever van een taxatie van vastgoed verwachten van de nauwkeurigheid van de getaxeerde waarde van een object.* Professionele opinie, 29 september.
- Vocht, A. de (2009). *Basishandboek SPSS 16 voor Windows.* Tweede druk. Utrecht: Bijleveld Press.
- Werf, Y. van der en F. Huibers (2015). The effect of appraiser change Dutch institutional investors' experience. *ASRE research paper, 1-17.*

ONS SOORT MENSEN

Onderzoek naar de voorkeuren van de buurtsamenstelling

De samenstelling van de buurt heeft een duidelijk effect op woningkeuze, woonplezier en verhuisgeneigdheid (Adriaanse, 2007; Amérigo & Aragones, 1997; Ioannides & Zabel, 2008). Maar hoe ziet deze buurtsamenstelling er door de ogen van de consument idealiter uit? In het algemeen geldt dat mensen geneigd zijn tot het opzoeken van 'ons soort mensen' (Marin & Ruiz, 2007). Hebben potentiële huizenkopers een preferentie om in een buurt te wonen omgeven door anderen met vergelijkbare persoonskenmerken?

B.A. Guldemond MSc en drs. J.G.J. Wisman

Uit de literatuur komt naar voren dat mensen neigen te kiezen voor buurten met een homogene samenstelling, met uiteindelijk segregatie tot gevolg (Ioannides & Zabel, 2008). Vier dimensies zijn geïdentificeerd, waarbij de meeste aandacht uitging naar etniciteit. Zo laten Farley e.a. (1997) zien dat vooral autochtonen in een etnisch homogene buurt wensen te wonen. Bayer e.a. (2007) tonen aan dat er ook segregatie is op het punt van 'inkomen'. Hoewel relatief minder onderzocht, zijn er ook indicaties voor segregatie op basis van 'huishoudenstype' (Albrecht & Hwang, 1991) en 'leeftijd' (Weiher, 1991).
Genoemde studies baseren zich over het algemeen op segregatie. Hieruit leiden zij vervolgens preferenties ten aanzien van buurtsamenstelling af (*revealed preference* methode). Dit onderzoek *vraagt* mensen naar hun voorkeuren (*stated preference* methode). Een dergelijke methodologische aanpak is tot voor kort enkel op het punt van etniciteit gebruikt. Dit onderzoek kijkt naar *vier* dimensies en neemt ook de persoonlijke kenmerken van respondenten op dezelfde dimensies in beschouwing. Hierdoor wordt duidelijk wat de voorkeuren zijn voor verschillende buurtsamenstellingen. Omdat de vier dimensies nauwelijks gezamenlijk - dus in wisselwerking met elkaar - in kaart werden gebracht, was het tot voorheen ook onduidelijk wat hun *relatieve* belang was.

Methode

In de context van deze studie is het gebruik van *revealed preferences* niet geheel zonder methodologische valkuilen:

- Het is lastig om woonpreferenties volledig los te koppelen van marktcondities (Timmermans e.a., 1994). Segregatie betekent daardoor niet noodzakelijkerwijs een *voorkeur* voor homogene buurten (Emerson e.a., 2001).
- De modellen zijn vaak onderhevig aan statistische tekortkomingen. Belangrijke vari-

abelen die niet zijn meegenomen kunnen leiden tot onjuiste schattingen (Freeman et al., 2014). Ditzelfde geldt voor variabelen die onderling sterk correleren (Oppewal & Timmermans, 1993).
- Data van sociale indicatoren is over het algemeen een stuk minder betrouwbaar dan die van harde indicatoren (Wassenberg e.a., 2006).

Mede om bovengenoemde redenen is besloten om voorkeuren te meten met een enquête (*stated preference*). Daarnaast is besloten een conjunct meting toe te passen. De essentie van die methode is dat de voorkeuren voor een bepaalde buurtsamenstelling indirect wordt gemeten. Daarnaast meet de methode voorkeuren voor verschillende dimensies niet afzonderlijk maar in een afwegingsproces.

De respondenten kregen in totaal 10 keuzetaken voorgelegd, waarbij zij bij elke taak een keuze moesten maken tussen een drietal fictieve buurten. Deze buurten variëren steeds op de 4 verschillende onderzochte dimensies (etniciteit, inkomenscategorieen, leeftijds-categorieën, huishoudens-samenstelling), ook wel attributen genoemd. In deze studie hadden de attributen steeds 4 categorieën (ook wel levels genoemd), variërend van een volledig homogene buurt tot een heterogene buurt. Bijvoorbeeld een buurt met 'overwegend middeninkomens' en 'een mix van inkomens'. Op basis van de keuzes van respondenten worden de zogenoemde utiliteitswaarden van de levels geschat. De utiliteitswaarden geven de relatieve voorkeur voor het desbetreffende level, ten opzichte van de drie andere levels *binnen* hetzelfde attribuut. De hoger de utiliteitswaarde, de groter de voorkeur voor dat level. Er is bewust voor een conjunct meting gekozen om twee redenen:

- Factoren in wisselwerking meten, daardoor tevens het afwegingsproces.
- Indirect meten van 'gevoelige' factoren zoals etniciteit, zodat 'sociale wenselijke' antwoorden worden vermeden, dan wel beperkt.

Conjunct meten is meerdere malen ingezet in onderzoek naar woonvoorkeuren (bijv. Molin e.a., 2000 en Timmermans & van Noortwijk, 1995). Conjuncte analyse is een methode die *revealed preference* modellen benadert (Timmermans e.a., 1994), en is in staat om daadwerkelijk keuzegedrag te voorspellen (Wang & Li, 2004). De methode is diverse malen toegepast om sociaal wenselijkheid te reduceren door de *indirecte* vraagstelling (Bloom et al., 2012). Het blijft echter altijd de vraag of aangegeven voorkeuren perfect matchen met daadwerkelijke keuzes (Orzechowski e.a., 2005). Preferenties voor buurtsamenstellingen liggen maatschappelijk gevoelig, vooral voor de dimensie etniciteit (Visser & van Dam, 2006). Omdat sociaal wenselijke antwoorden daardoor op de loer liggen zijn de voorkeuren vergeleken met de buurt waarin men nu woont, oftewel, met daadwerkelijk gedrag.

Data

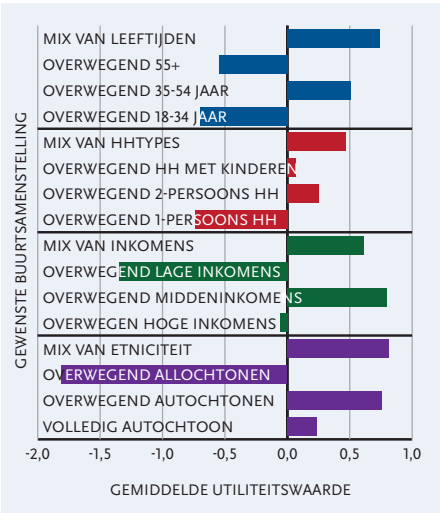
In totaal zijn 1130 respondenten begonnen aan de online vragenlijst. Een beperkt aantal respondenten (33) kwam niet door de screening, deze respondenten woonden niet zelfstandig en hadden ook niet de wens om dit binnenkort te gaan doen. Sommige respondenten begonnen wel aan de vragenlijst (51), maar maakten deze niet af.
Ook zijn respondenten verwijderd (40), wegens [1]*speeding, straight-lining* en/of het geven van volledig random antwoorden. Uiteindelijk resulteert dit in een netto steekproef van 1.006 respondenten.
Respondenten rapporteerden ook hun eigen etniciteit, inkomen, leeftijd en huishoudens-type. Initieel was de steekproef scheef verdeeld op meerdere demografische kenmerken. Middels een weging is getracht de steekproef een representatieve afspiegeling te geven. Besloten is om niet te wegen op inkomen; dit had (te) grote effecten op

de verdeling van de andere demografische ken-merken. Hierdoor blijft er een *undersampling* van het aantal hoge inkomens en een *oversampling* van het aantal middeninkomens. Hier dient men rekening mee te houden bij de interpretatie van de utiliteitswaarden. Op de overige kenmerken is de steekproef wel representatief voor de Nederlandse populatie.

Resultaten: eerste indruk

In eerste instantie worden individuele utiliteitswaarden geaggregeerd om het algemene beeld te analyseren. Figuur 1 geeft de verschillende levels met bijbehorende utiliteitswaarden weer (één kleur per attribuut).

FIGUUR 1 ▶ GEAGGREGEERDE UTILITEITSWAARDE PER ATTRIBUUT



In algemene zin komen buurtsamenstellingen met een mix op de eerste plaats. Enkel op het punt van inkomen komt deze samenstelling niet op de eerste, maar op de tweede plaats. Daarnaast vallen enkele buurtsamenstellingen op door de relatief zeer lage voorkeur. Dit geldt met name voor buurtsamenstellingen met 'overwegend allochtonen' en 'overwegend lage inkomens'.

Statistische verdelingen laten overigens wel een sterke variëteit zien in preferenties; consumenten verschillen onderling sterk in hun voorkeuren.

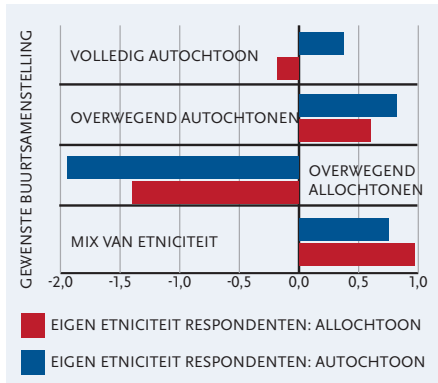
Resultaten (ii): verdiepende analyse

Per attribuut wordt nu besproken hoe verschillende demografische groepen buurtsamenstellingen beoordelen.

Etniciteit

Autochtonen hebben een grotere voorkeur voor 'volledig en overwegend autochtone buurtsamenstellingen' dan allochtonen (figuur 2). Opvallend is verder dat allochtonen *zelf* ook liever niet in een buurt wonen met 'overwegend allochtonen'. Hier gaat de stelling dat mensen een buurt met gelijksoortige samenstelling prefereren dus zeker niet op. De verschillen tussen beide etnische groepen zijn op elk level getest en significant bevonden.

FIGUUR 2 ▶ GEMIDDELDE UTILITEITSWAARDEN ETNICITEIT

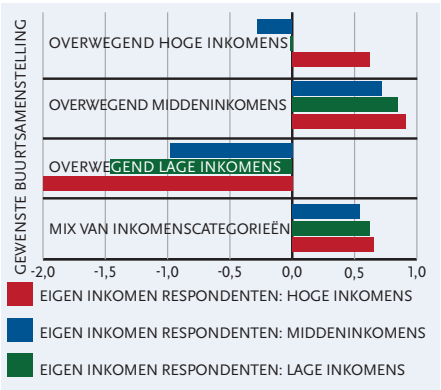


Inkomen

De levels 'overwegend middeninkomens' en 'mix van inkomens' worden min of meer op dezelfde wijze beoordeeld door de verschillende inkomenscategorieën (zie figuur 3). Voor de levels 'overwegend lage inkomens' en 'overwegend hoge inkomens' zijn de verschillen daarentegen wel substantieel. Op-

vallend daarbij is dat een buurt met 'overwegend lage inkomens' ook bij lage inkomens *zelf* de minste voorkeur geniet. Voor dit attribuut geldt iets sterker dat de consument gelijksoortige huishoudens prefereert, de verschillen mogen echter niet te groot zijn.

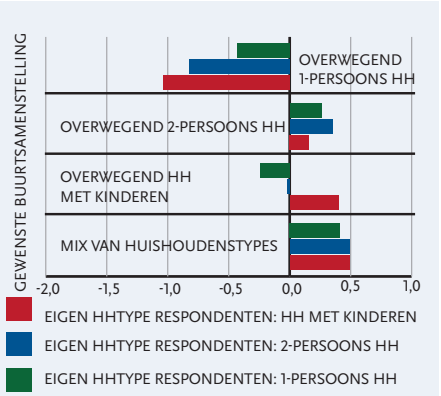
FIGUUR 3 ▶ GEMIDDELDE UTILITEITSWAARDEN INKOMEN



Huishoudenstype
Voor elk persoonlijk huishoudenstype geldt dat een 'mix van huishoudenstypes' relatief het best wordt beoordeeld (figuur 4). De andere drie levels worden het best geëvalueerd bij een match tussen het huishoudenstype dat respondenten zelf hebben en het huishoudenstype dat overwegend in de buurt aanwezig is. Dit geldt het sterkst voor 'overwegend huishoudens met kinderen'. Vooral huishoudens met kinderen *zelf* waarderen deze samenstelling.

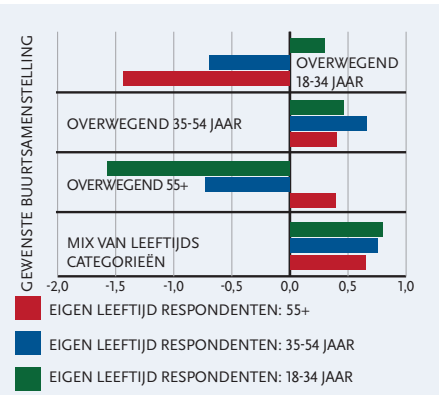
Leeftijd
Ook voor het attribuut 'leeftijd' geldt dat de gemixte variant door elke leeftijdscategorie relatief het best wordt beoordeeld (figuur 5). Opvallend grote verschillen zijn er voor de levels 'overwegend 18 tot 34 jaar' en 'overwegend 55+'. Eerstgenoemde kan rekenen op een relatief goede waardering van de jongste leeftijdscategorie, terwijl de respondenten ouder dan 55 hier een zeer lage voorkeur

FIGUUR 4 ▶ GEMIDDELDE UTILITEITSWAARDEN HUISHOUDENSTYPE



voor hebben. Voor laatstgenoemde geldt het omgekeerde. De jongste en oudste leeftijdscategorie gaan dus niet goed samen wanneer één van beiden de overhand heeft.

FIGUUR 5 ▶ GEMIDDELDE UTILITEITSWAARDEN LEEFTIJD



Resultaten (iii): relatief belang attributen
Door voor elk individu het verschil te nemen tussen de hoogste en de laagste utiliteitsscore per attribuut en vervolgens deze verschillen te aggregeren kan men het relatieve belang van elk attribuut berekenen.

'Etniciteit' weegt het zwaarst mee in voorkeuren wat betreft de buurtsamenstelling,

gevolgd door 'leeftijd' en 'inkomen'. Het minst van belang is het attribuut 'huishoudenstype'. Voor het attribuut 'inkomen' geldt dat hoe hoger het inkomen van de respondent, des te groter het belang van het attribuut. 'Etniciteit' weegt vooral zwaar door een klein deel van de steekproef (18%) met een zeer uitgesproken afwijkende voorkeur. Deze groep respondenten heeft een zeer sterke voorkeur voor een 'volledig, en anders een overwegend, autochtone buurt'. Voor deze groep geldt een belangscore voor etniciteit van maar liefst 62%.

Conclusies

In hoeverre gaat de voorkeur van de Nederlander nu uit naar een homogene buurt, oftewel, 'ons soort mensen'? Ogenschijnlijk lijkt dit mee te vallen: een ietwat gemengde buurt komt immers gemiddeld genomen op de eerste plaats. De bandbreedte van deze heterogeen samengestelde buurt is echter wel beperkt en bepaalde specifieke buurtsamenstellingen hebben ook duidelijk niet de voorkeur. Vooral opvallend in de uitkomsten zijn de buurtsamenstellingen waarin men liever *niet* wilt wonen: buurten met overwegend lage inkomens en buurten met overwegend etnische minderheden. Deze voorkeur geldt ook voor mensen die zelf tot die categorie behoren. Verder matchen bepaalde demografische groepen minder goed wanneer één van van beide groepen de overhand heeft.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden dient men zich dan ook vooral bewust te zijn van deze voorkeuren. In het bijzonder geldt dit voor herstructurering van woonwijken. Maar ook binnen de ontwikkeling van een volledig nieuwe woonwijk zou hier rekening mee gehouden kunnen worden. Sommige combinaties van bevolkingsgroepen kunnen op grote weerstanden rekenen. Etniciteit en inkomen zijn op dat punt duidelijk de meest gevoelige factoren.

Afgaand op de voorkeur van de meeste consumenten zouden bijvoorbeeld starterswoningen niet in de nabije omgeving van seniorenwoningen ontwikkeld moeten worden. Idem voor buurten met woningen die gericht zijn op alleenstaanden en specifiek gezinswoningen. In meer algemene zin: het valt af te raden om buurten te ontwikkelen waarin de tegenstellingen tussen de bewoners groot zijn. De vraag in hoeverre men tegemoet komt aan de wensen van de consument is natuurlijk ook een politieke keuze. Sturen op een gemengde buurt kan segregatie tegen gaan. Dit onderzoek toont echt ook vrij ondubbelzinnig de gevoeligheden en beperkingen aan.

Ondanks de toepassing van een conjunctmeting blijft het altijd de vraag of gerapporteerde preferenties overeenkomen met daadwerkelijke verhuisbeslissingen. Sociaal wenselijkheid kan namelijk niet volledig worden uitgesloten. Voor het attribuut etniciteit zijn hier al indicaties voor gevonden. Respondenten die momenteel in een 'volledig autochtone buurt' wonen hebben een *lagere* voorkeur voor deze samenstelling dan respondenten die momenteel in een andere etnische samenstelling wonen. Hierdoor strookt hun gedrag niet met hun aangegeven preferentie. Etniciteit ligt gevoelig waardoor mensen wellicht van mening zijn dat het maatschappelijk niet wenselijk is om te wonen in een etnisch homogene buurt. Door aan te geven dat zij eigenlijk andere woonpreferenties hebben dan hun huidige buurtsamenstelling volgen zij de sociaal wenselijke lijn. Voor de overige attributen kwamen voorkeuren wel overeen met de huidige buurtsamenstelling.

Een suggestie voor toekomstig onderzoek is het toevoegen van een ruimtelijke dimensie. Mogelijk prefereren respondenten een homogene buurtsamenstelling binnen een zeer kleine straal (bijvoorbeeld de vier dichtstbijzijnde buren), terwijl een gemixte

samenstelling de voorkeur heeft op een grotere schaal. De ruimtelijke schaal van 'de buurt' is daarnaast op zichzelf al een interessant thema. Evenals in dit onderzoek wordt de term 'buurt' veelal gebruikt zonder een exacte ruimtelijke definitie (Guo & Bath, 2007). Vervolgonderzoek kan daarmee helpen dit (en ander) onderzoek in ruimtelijke context te plaatsen.

Dit artikel is voortgekomen uit een master scriptie geschreven tijdens de opleiding Urban, Port and Transport Economics van de Erasmus School of Economics gedurende een afstudeerstage bij BPD. Het doel van de scriptie was om inzicht te verkrijgen in preferenties ten aanzien van de samenstelling van de buurt. Gevonden inzichten worden gebruikt voor binnenstedelijke ontwikkelstrategieën van BPD.

OVER DE AUTEURS

B.A. Guldemond (Bob) MSc is recentelijk afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.
Drs. J.G.J. Wisman (Hans) is werkzaam bij Bouwfonds Ontwikkeling B.V als Senior Market Analist.

VOETNOTEN

[1] *Speeding* houdt in dat respondenten de vragenlijst sneller maken dan mogelijk wordt geacht. *Straight-lining* doet zich voor wanneer respondenten continu eenzelfde patroon in hun antwoorden laten zien, bijvoorbeeld wanneer zij continu 'A' invullen.

LITERATUUR

- Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*, *22*(3), 287-304.
- Amérigo, M., & Aragones, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of environmental psychology*, *17*(1), 47-57.
- Albrecht, D. E., & Hwang, S. S. (1991). Neighborhood selection and residential segregation. *Sociological Inquiry*, *61*(2), 199-218. Bayer, P., Ferreira, F., & McMillan, R. (2007). A unified framework for measuring preferences for schools and neighborhoods. *National Bureau of Economic Research*.
- Bloom, P. N., Hoeffler, S., Keller, K. L., & Meza, C. E. B. (2012). How social-cause marketing affects consumer perceptions. *Image*.
- Emerson, M. O., Chai, K. J., & Yancey, G. (2001). Does race matter in residential segregation? Exploring the preferences of white Americans. *American Sociological Review*, 922-935.Farley, R., Fielding, E. L., & Krysan, M. (1997). The residential preferences of blacks and whites: A fourαmetropolis analysis. *Housing Policy Debate*, *8*(4), 763-800.
- Freeman, A. M., Herriges, J. A., & Kling, C. L. (2014). The measurement of environmental resource values: Theory and methods. Routledge.
- Guldemond, B.A. (2015). Master Thesis: People like us; The natural sorting process applied on the housing market. In cooperation with BPD.
- Guo, J. Y., & Bhat, C. R. (2007). Operationalizing the concept of neighborhood: Application to residential location choice analysis. *Journal of Transport Geography*, *15(1)*, 31-45.
- Ioannides, Y. M., & Zabel, J. E. (2008). Interactions, neighborhood selection and housing demand. *Journal of Urban Economics*, *63*(1), 229-252.
- Marin, L., & Ruiz, S. (2007). "I need you too!" Corporate identity attractiveness for consumers and the role of social responsibility. *Journal of Business Ethics*, *71*(3), 245-260.
- Molin, E. J., Oppewal, H., & Timmermans, H. J. (2000). A comparison of full profile and hierarchical information integration conjoint methods to modeling group preferences. *Marketing Letters*, *11*(2), 165-175.
- Oppewal, H. & Timmermans, H.J.P. (1993). Conjuncte keuze-experimenten: achtergronden, theorie, toepassingen en ontwikkelingen. *Recente ontwikkelingen in het marktonderzoek: jaarboek van de Nederlandse Vereniging van Marktonderzoekers 1992-1993*, 33-58.
- Orzechowski, M. A., Arentze, T. A., Borgers, A. W. J., & Timmermans, H. J. P. (2005). Alternate methods of conjoint analysis for estimating housing preference functions: Effects of presentation style. Journal of Housing and the Built Environment, 20(4), 349-362.
- Timmermans, H., Molin, E., & van Noortwijk, L. (1994). Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. *Journal of Housing and the Built Environment*, *9*(3), 215-227.
- Timmermans, H., & Van Noortwijk, L. (1995). Context dependencies in housing choice behavior. *Environment and Planning A*, *27*(2), 181-192.
- Visser, P., & van Dam, F. (2006). *De prijs van de plek: woonomgeving en woningprijs.* Ruimtelijk Planbureau. Den Haag: NAI Uitgevers.
- Wang, D., & Li, S. M. (2004). Housing preferences in a transitional housing system: the case of Beijing, China. *Environment and Planning A*, *36*(1), 69-88.
- Wassenberg, F., Arnoldus, M., Goetgeluk, R., Penninga, F., & Reinders, L. (2006). *Hoe breed is de buurt?* Ministerie van VROM. Den Haag.
- Weiher, G. (1991). *The fractured metropolis: Political fragmentation and metropolitan segregation*. SUNY

De VOGON Onderzoekbeurs

Velen binnen en buiten de VOGON zullen bekend zijn met de meest in het oog springende activiteiten van de vereniging. Vanuit haar opdracht om kennis van de economische, sociologische, bestuurskundige, financiële, ruimtelijke en juridische aspecten van vastgoed te verbreden, te verdiepen en kennisuitwisseling daarover te stimuleren en tot synergie te brengen, organiseert de VOGON jaarlijks een aantal platforms. Zoals werkconferenties, thematische studiemiddagen, symposia en, samen met de ASRE, Research Seminars en Talent Seminars en, samen met de IVBN en de VBA, een jaarlijks vastgoedseminar.
De vereniging geeft, samen met PropertyNL, de Real Estate Research Quarterly (RERQ) uit, het enige praktisch-wetenschappelijke blad op vastgoedgebied in Nederland. Een bijzonder initiatief van de VOGON is tenslotte het project Nationaal Onderzoek Programma Vastgoed (NOVA). Het NOVA is nu in voorbereiding en richt zich op onderzoek naar de meest waarschijnlijke trends, op de lange tot zeer lange termijn, in het gedrag van gebruikers van vastgoed en de reacties daarop van aanbieders en financiers. Zie onze VOGON website (www.vogon.nl) voor verdere informatie over het NOVA.

Een minder opvallende activiteit van de VOGON die direct aansluit bij haar missie, is de mogelijkheid tot toekenning van een onderzoekbeurs. Deze beurs willen wij langs deze weg nog wat nadrukkelijker voor het voetlicht brengen.
Al sinds een aantal jaren kan de VOGON vastgoedonderzoekers ondersteunen door bij te dragen aan bijzondere, niet op andere wijze vergoede, kosten die te maken hebben met het betrokken vastgoedonderzoek. Dit jaar is *de beurs* door het VOGON bestuur toegekend aan *Dennis Schoenmaker MSc.* van de Rijksuniversiteit Groningen over de relatie tussen kantoorhuren en agglomeratievoordelen.
Volgens Dennis toont recent onderzoek aan dat agglomeratievoordelen tot hogere huren leiden. De vraag rijst echter of deze voordelen ook terug te vinden zijn in lagere aanvangsrendementen voor investeerders. De auteur bestudeert kantoortransacties over de periode 1990 – 2011. De resultaten tonen aan dat agglomeratievoordelen inderdaad tot lagere aanvangsrendementen leiden voor investeerders. En wel tot aanvangsrendementen die tot 42 basispunten lager zijn dan zonder deze voordelen. Gelet op de kwetsbare kantorenmarkt voorwaar een belangwekkend onderzoek. (Artikel verschijnt in de RERQ van maart 2016).
Op basis van haar hierboven beschreven missie reserveert de VOGON jaarlijks een bedrag van maximaal euro 1000,- voor dergelijk onderzoek 'met impact'. Dat bedrag wordt als subsidie aan maximaal 2 geselecteerde onderzoeken toegekend. De criteria, procedures en afspraken voor het toekennen van de jaarlijkse VOGON Onderzoekbeurs zijn de volgende:

1. De beurs wordt in principe toegekend aan afstuderende, c.q. promoverende vastgoedonderzoekers in het hoger onderwijs.

2. De aanvraag dient betrekking te hebben op vastgoed-gerelateerd onderzoek, in het bijzonder op de impact, mechanismen en structuur van de vastgoedmarkt, c.q. op analyse-, prognose- en besluitvormingstechnieken

van het brede scala van partijen en stakeholders in de vastgoedsector. Het onderzoek domein kan zowel nationaal als internationaal van aard zijn.

3. De beurs zal een (partiële) dekking zijn voor:
   - Reis-, verblijf- en deelnamekosten aan (buitenlandse) bijeenkomsten.
   - Reis- en verblijfkosten van overige aan het onderzoek gerelateerde studiereizen.

4. In het geval van deelname aan seminars en congressen dient er sprake te zijn van actieve participatie van de beursontvanger door middel van het presenteren, c.q. het refereren van een paper of het voorzitten van een sessie. De beursaanvraag dient vergezeld te gaan van stukken waaruit die actieve participatie blijkt.

5. In het geval van een studiereis moet het doel van de reis goed worden omschreven en moet een (cursus-, c.q. werk- en gesprekken)programma bij de subsidieaanvraag worden gevoegd.

6. De beursaanvraag dient vergezeld te gaan van een ondersteunende verklaring van de onderzoekbegeleider, c.q. de promotor.

7. Het VOGON bestuur beoordeelt de aanvragen en beslist, uiterlijk een maand nadat de beursaanvraag bij het secretariaat is ontvangen. Zie ook punt 10 hierna.

8. Bij de aanvraag moet een motivatie worden opgenomen, zowel m.b.t. het onderzoeksdoel en de onderzoeksopzet als m.b.t. de te subsidiëren kosten.

9. De beursaanvraag moet een inzichtelijke en onderbouwde kostenbegroting bevatten. Er wordt vanuit gegaan, dat de VOGON beurs nimmer 100% van de te maken kosten zal omvatten. De aanvrager moet uit eigen middelen of uit middelen van derde partijen een bijdrage leveren van minimaal 25%, bij voorkeur 50%, van de totale kosten, waarop de subsidiering is gericht (zie punt 3).

10. De aanvraag dient minimaal twee maanden voordat de eerste kosten zullen worden gemaakt, schriftelijk worden ingediend bij de secretaris van de VOGON, mevr. Ciska Damen, c.damen@asre.nl.

11. Als tegenprestatie voor de verstrekte beurs zal de VOGON de volledige rapportage en alle gedetailleerde bronnen en in- en output ontvangen van het onderzoek. De VOGON behoudt het recht om al dit materiaal, na afstemming met de onderzoeker, in te zetten in VOGON activiteiten, zoals eerder in dit artikel genoemd.

12. De beursontvanger zal zijn onderzoekopzet en tussentijdse en finale onderzoekresultaten beschrijven in een artikel dat wordt aangeboden aan de redactie van de, door de VOGON uitgegeven, Real Estate Research Quarterly. De redactie oordeelt onafhankelijk.

Het VOGON bestuur roept onderzoekers graag op om hun onderzoek aan de VOGON ter subsidiering voor te leggen. Ook langs deze route wordt door de VOGON gestimuleerd dat belangrijk vastgoedonderzoek in bredere kring bekendheid geniet en tot nieuwe inzichten leidt.

Drs. C.L. Worms
Voorzitter VOGON

ASRE Talent Seminar 2015

Op vrijdagmiddag 25 september vormde Amsterdam aan t IJ het epicentrum van het Nederlandse vastgoedonderzoek. Die middag vond aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) het Talent Seminar plaats waar afgestudeerden hun onderzoeksresultaten presenteerden. In tegenstelling tot voorgaande jaren waarin het Talent Seminar was voorbehouden aan studenten van de ASRE, was dit jaar gekozen voor een nieuwe, laagdrempelige opzet waarin het seminar een podium bood voor alle universitaire masterstudenten. Enige voorwaarde voor deelname was een afstudeeronderzoek met een vastgoed gerelateerd onderwerp.

Ondanks of misschien wel dankzij de recente herpositionering van het Talent Seminar bood het programma veertien presentaties door van studenten afkomstig van verschillende Nederlandse kennisinstellingen waaronder (uiteraard) de ASRE, TU Eindhoven, Universiteit van Amsterdam, Erasmus Universiteit Rotterdam en Maastricht University. Met een opkomst van circa 80 deelnemers, bestaande uit zowel studenten, professionals als andere geïnteresseerden, was de bijeenkomst goed bezocht.

Door de opzet met twee rondes met respectievelijk vier en drie sessies met elke keer twee presentaties konden bezoekers deelnemers in relatief korte tijd kennis nemen van vier presentaties afstudeeronderzoeken. Deelnemers hadden daarbij de keuze uit verschillende onderwerpen waaronder 'Energie & Duurzaamheid', 'Zorg & Vastgoed', 'De Nederlandse woningmarkt', 'Corporate Real Estate', 'Gebiedsontwikkeling, Ruimtelijke Economie', Externe effecten Energie' en 'Residential'. De afstudeeronderzoeken boden originele en inspirerende invalshoeken zoals het effect van online reviews op de beleggingswaarde van hotels, het effect van brandstofprijzen op woningprijzen, het effect van windmolens op woningprijzen en het gebruik van opties binnen de vastgoedsector.

Het Talent Seminar nieuwe stijl biedt nieuwe vastgoedtalenten een podium om hun resultaten te delen met zowel andere studenten, onderzoekers als andere professionals uit de sector. Door de compacte opzet werden studenten uitgedaagd om in een korte tijd hun onderzoek te presenteren. Daarnaast was er aan de hand van stellingen ook ruimte voor interactie.

In de nieuwe opzet kon het Talent Seminar rekenen op de steun en medewerking van de VOGON, AAA MRE, MSRE AA en PropertyNL. De verwachting is dat het Talent Seminar komende jaren kan uitgroeien tot een terugkerend event dat (in de wetenschappelijke traditie) faciliteert in kennisuitwisseling, -diffusie en -accumulatie. Deelname aan de volgende editie wordt dan ook aangeraden.

Wilt u meer informatie over deelname, neem dan contact op met Ciska Damen, 020 668 11 29, e-mail: c.damen@asre.nl

De samenvattingen van de gepresenteerde afstudeer-onderzoeken kunt u lezen op: *www.asre.nl/talentseminar*

Enkele samenvattingen ASRE Talent Seminar 2015

Duurzaamheid in de Nederlandse kantorenmarkt: wat wil de kantoorgebruiker?
Een kwalitatief onderzoek naar de adoptie van Groene Gebouwen
Auteur: Maurits Kuipers MSRE aan de Amsterdam School of Real Estate. Eigenaar M.C. Real Estate Consultancy.

De vraag naar kantoorruimte neemt steeds verder af, het aanbod neemt al jaren toe. Ook de verschillen binnen de Nederlandse kantorenmarkt zullen groter worden. Ondernemingen hechten daarnaast in toenemende mate aan duurzaamheid in de bedrijfsvoering. De dynamiek in de kantorenmarkt zal in elk geval steeds meer vanuit vraagperspectief beschouwd moeten worden, waarbij de vraag eerder kwalitatief dan kwantitatief zal zijn. De probleemstelling in deze Master Thesis luidt daarmee: "Er is te weinig inzicht in het belang van duurzaamheid in de huisvestingseisen van kantoorgebruikers in de Nederlandse vastgoedmarkt. Ook is onduidelijk of er sprake is van éénduidige motieven van kantoorgebruikers als het gaat om de adoptie van Groene Gebouwen".

Corporate Real Estate Risk Management.
Een onderzoek naar de risico perceptie onder vastgoed specialisten
Auteur: Ruben Bartelink. Real Estate Management & Development aan de TU Eindhoven. Consultant Corporate & Public Real Estate bij AT Osborne.

Vastgoed vertegenwoordigt tot wel 14% van de totale bedrijfswaarde bij grote organisaties (Brounen, Verschoor & Würdemann, 2013). Het kapitaalintensieve karakter van bedrijfsvastgoed brengt risico's met zich mee voor de organisatie. Echter, op dit moment is er nog niet veel literatuur beschikbaar over Corporate Real Estate risico's en hoe ermee om te gaan. De centrale vraag bij het onderzoek naar Corporate Real Estate Risk Management (CRERM) is welke risico's gerelateerd aan het bedrijfsvastgoed van invloed kunnen zijn op de toegevoegde waarde van het vastgoed op de totale bedrijfswaarde en hoe deze risico's in de praktijk worden ervaren door vastgoed specialisten.

Initiatief: Sturen op succes van Unsolicited Proposals
Met Ongevraagde Private Voorstellen voor Stedelijke Gebiedsontwikkeling komen tot Publiek-Private Samenwerking.
Auteur: Jaco van Vliet. Master City Developer aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Senior adviseur bij Arcadis.

Slechts weinig private 'unsolicited proposals' (USP) voor gebiedsontwikkeling zijn succesvol en leiden tot publiek-private samenwerking. Dit terwijl het instrument USP in potentie een van de beste paarden van stal kan zijn, gelet op de veranderende rolverdeling en marktomstandigheden bij gebiedsontwikkeling. Er is daarom behoefte aan helder inzicht in de succesfactoren en sturingsmogelijkheden van zowel private als publieke partijen. Een 'holistisch' onderzoek van ARCADIS in het kader van de Master City Developer (MCD®) laat zien welke voorwaarden noodzakelijk zijn voor succes van een USP, en welke factoren daarbij doorslaggevend zijn.

Juryrapport VOGON PropertyNL Award 2015

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, Erwin van der Krabben en Arno van der Vlist. De jury werd ondersteund door Ciska Damen.

Voor de Award hebben wij ons gebaseerd op bijdragen in *Real Estate Research Quarterly.*
Bij de beoordeling van de publicaties hebben we een aantal criteria gehanteerd. Zo hebben we publicaties beoordeeld op de mate waarin zij methodisch vernieuwend zijn alsook aansluiten bij maatschappelijk relevante thema's uit de vastgoedpraktijk.

Prijs: "*Herontwikkeling van Industrieel Erfgoed"* door Mark van Duijn, Jan Rouwendal en Richard Boersema: *"gedegen onderzoek dat vraagt om verdere vertaling naar de vastgoedpraktijk"*
De bijdrage van Van Duijn betreft een diepgravend onderzoek naar cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed is omgeven door vragen; vragen die methodisch gezien vaak moeilijk te beantwoorden zijn. Van Duijn weet een goede balans te vinden tussen enerzijds methodisch onderzoek en anderzijds de actualiteit voor de vastgoedpraktijk.
De laatste ASRE Vastgoedlezing in De Hallen (Amsterdam) onderstreept de problematiek.
De jury constateert dat de bijdrage vernieuwend is; er wordt inzicht gegeven in de externe effecten van herontwikkeling van cultureel erfgoed.

Het onderzoek biedt ook aanknopingspunten voor meer onderzoek. Dit onderzoek behandelt relatief veel en wellicht wel onvergelijkbare cases. Zoals de auteurs opmerken is het laatste woord nog niet gesproken; zoals ze zelf aangeven: "Er is nog wel een discussie te voeren of deze effecten alleen zijn ontstaan door de herontwikkeling van het industrieel erfgoed ook door andere niet-waargenomen investeringen en ontwikkelingen in de omgeving."

Op grond van deze criteria heeft de jury besloten om naast de VOGON PropertyNL Award ook een Nominatie voor te stellen; te weten:

Eervolle vermelding: "*Sense of Place bij Winkellocatiekeuzes*" door Stephan Janssen en Marrit Laning: *"actueel thema dat vraagt om meer onderzoek"*.
Sense of Place is een boeiend thema dat aansluit bij de actualiteit. In retail is een ware aardverschuiving aan de gang. De onderzoekers doen een moedige poging om temidden van de aardverschuiving inzicht in winkellocatiekeuzes te ontdekken. Het onderzoek is daarmee een nominatie waard. De jury constateert daarbij dat meer diepgaand onderzoek naar Retail gewenst is; onderzoek dat in diepgang het onderzoek van Van Duijn evenaart.

Namens de jury:
Erwin van der Krabben

Real Estate Research Quarterly in 2015

De Real Estate Research Quaterly, het onderzoeksmagazine van de VOGON, is in 2015 wederom vier maal verschenen. Met zo'n 25 vastgoedonderzoek gerelateerde artikelen levert het blad in 2015 opnieuw een bijdrage aan kennisoverdracht in de sector.

Real Estate Research Quaterly wordt mede mogelijk gemaakt door een groot aantal partijen. In het bijzonder te noemen zijn de Amsterdam School of Real Estate, die met een financiële bijdrage zorgt voor continuiteit van het blad, alsmede PropertyNL, die behalve een financiële bijdrage zorgt voor het drukwerk en de verspreiding van het magazine.

De redactieleden en referenten spelen een belangrijke rol bij de totstandkoming van het blad. De redactieleden bepalen de koers van het blad, kiezen de thema's, benaderen potentiële auteurs voor het schrijven van artikelen en zorgen zelf in eerste aanleg voor het beoordelen van de artikelen. De redactie wordt in haar werkzaamheden ondersteund door een groep van referenten. De referenten dienen als 2e beoordelaars van de artikelen. De artikelen worden anoniem aan de referenten voorgelegd.

De koers van Real Estate Research Quarterly wordt ondersteund door de Raad van Advies. De Raad van Advies heeft de redactieraad op 14 november jl. weer van een aantal waardevolle adviezen voorzien waarmee wij de kwaliteit van geplaatste en kwantiteit van aangeboden artikelen verder kunnen verhogen. Ook nodigen wij één maal per jaar een onderzoeksgroep uit om een deel van een nummer te adopteren en hierin hun belangrijkste wetenschappelijke inzichten te publiceren. Dit jaar is dat het OTB van de TU Delft, waarvan het resulterende nummer overigens pas in 2016 zal worden uitgebracht. Daarnaast heeft het derde nummer weer in het teken gestaan van de resultaten van het ERES congres. Ten slotte is de RERQ nu openbaar toegankelijk via de website, waarmee wij verder bijdragen aan het bekend maken van wetenschappelijke onderzoeksresultaten over uiterst actuele thema's een breed publiek, conform de missie van RERQ en de VOGON.

Alle redactieleden, vaste en incidentele referenten verdienen waardering voor hun inspanningen voor het produceren en verbeteren van het blad, en ook nu weer een bijzonder woord van dank aan Cintha de Boer, die als eindredactrice ervoor zorgdraagt dat elk nummer van Real Estate Reserach Quaterly ook daadwerkelijk wordt gepubliceerd.

Vincent Gruis (voorzitter redactie)
November 2015

Voor u geselecteerd

Nieuwe centra in Nederland; het krachtenveld in de arena van de stedelijke ontwikkeling
Auteur: P.C.M. van der Heijde
Nederland is sinds de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt met omvangrijke woongebieden en bedrijventerreinen aan de flanken van de stad. Hoewel het overheidsbeleid vooral gericht was op versterking van de binnensteden, zijn er in deze periode toch veel nieuwe centra ontstaan. Dit proefschrift onderzoekt waar in Nederland nieuwe centra zijn ontstaan en hoe deze zich ruimtelijk en functioneel kenmerken. Aan de hand van een analyse van het ontwikkelingsproces van Centrum Leyweg en Nieuw Laakhave in Den Haag, en Centrum Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum in Utrecht wordt gekeken naar de rol van de actoren en hun invloed op het proces. Geconcludeerd wordt dat nieuwe centra in Nederland de resultante zijn van de ambitie van lokale overheden om de ruimtelijk-economische positie van hun steden te versterken door proactief in te spelen op de groei van de bevolking en de economie en deze te combineren met centrifugale krachten die zich voordoen in het stedelijk gebied. De gemeenten blijken zeer bepalend te zijn in de planning, het functionele programma en de stedenbouw van nieuwe centra. De bescheiden rol van de andere actoren zou moeten veranderen. De hogere overheden moeten meer sturen op de hoofdlijnen van het programma van nieuwe centra en er moet meer van de marktkennis en expertise van private partijen gebruik gemaakt worden. Het multifunctionele karakter van nieuwe centra en de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik vergroten de verstedelijking en versterken de internationale concurrentiepositie van de Nederlandse stadsregio's.
www.vastgoedkennis.nl/docs/publicaties/site/proefschriften/Heide P.C.M.

Publiekrecht vastgoed
Noordhoff Uitgevers B.V. | ISBN10: 9001816770
Het publiekrecht dat betrekking heeft op de vastgoedsector is bij uitstek een deel van de wetgeving die regelmatig verandert. Deze herziening van Publiekrecht Vastgoed behandelt de actuele stand van zaken. De meest recente wetswijzigingen zijn in deze uitgave verwerkt. Na een introductie in het recht, het staatsrecht en het bestuursrecht, gaat het boek in op zaken als ruimtelijke ordening, de woningwet en de wet milieubeheer. Uiteraard is het boek ook op het gebied van de Wabo weer helemaal up-to-date.
Samen met de uitgave Privaatrecht Vastgoed biedt dit boek een volledige behandeling van de juridische aspecten die van belang zijn in deze sector.

Taxatieleer vastgoed
Noordhoff Uitgevers B.V. | ISBN10: 900100038X
De taxatieleer is de laatste decennia sterk in beweging en ontwikkeling. Naast maatschappelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de overheidsregelgeving is de globalisering goed merkbaar in de taxatiepraktijk. De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), de waarderingsvoorschriften ten behoeve van de waardering in het kader van de ROZ-IPD en Aedex zijn voorbeelden van nationale ontwikkelingen. Dat de markt van de taxateur ook internationaler wordt is af te leiden uit de gevolgen van de IFRS, de International Valuation Standards en de Europese wet- en regelgeving op het gebied van financieringen met hypothecaire zekerheid. In deze vierde druk, die bestaat uit twee delen, is uitgebreid aandacht gegeven aan deze ontwikkeling. Taxatieleer vastgoed geeft een praktisch georiën-

teerde inleiding in de verschillende onderdelen van de algemene taxatieleer vastgoed. Het is daarmee al jaren hét Nederlandstalige standaardwerk op dit gebied. De gepresenteerde theorie is zo veel mogelijk verduidelijkt door middel van voorbeelden, die direct aan de specifieke Nederlandse praktijk zijn ontleend. Taxatieleer vastgoed 1 gaat uit van de kennis die een makelaar/taxateur van woningen moet hebben om in aanmerking te komen voor de persoonscertificatie tot Register Makelaar-Taxateur (RMT). Taxatieleer vastgoed 2 vult die kennis aan tot het niveau van een specialist en biedt de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor de persoonscertificatie tot Register-Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed of Register-Taxateur Landelijk Vastgoed. Met name studenten van de makelaarsopleidingen en mensen uit de praktijk, zoals makelaars en taxateurs, gebruiken Taxatieleer vastgoed 1 en Taxatieleer vastgoed 2 als dagelijkse handleiding. Maar ook andere professionele vastgoedpartijen zoals banken, beleggers, ontwikkelaars, accountants, notarissen, advocaten en rechters zijn geïnteresseerd in dit werk. Zij moeten vaak het taxatieverslag en het werk van de taxateur beoordelen en kunnen dat pas echt goed doen als zij kennis hebben van de taxatiestandaarden.

Privaatrecht Vastgoed
Noordhoff Uitgevers B.V. | ISBN10: 900100010X
Privaatrecht Vastgoed is een standaardwerk over alle juridische aspecten die je tegenkomt binnen de vastgoedsector. In deze nieuwe twaalfde druk zijn de meest recente wetswijzigingen verwerkt. Voor het vakgebied relevante nieuwe wetswijziging zullen we bijhouden en als download voor u beschikbaar stellen via de bijbehorende website. Hierdoor is Privaatrecht Vastgoed altijd actueel.

Het boek maakt duidelijk onderscheid tussen de hoofdlijnen van de theorie en de meer gedetailleerde uitwerkingen. Hierdoor is Privaatrecht Vastgoed heel toegankelijk voor degenen die zich desgewenst kunnen beperken tot de hoofdlijnen. Maar dankzij de voorbeelden en uitwerkingen is dit boek ook zeer bruikbaar voor de professional, die met deze kennis in de dagelijkse praktijk zijn voordeel kan doen.

Investeren in vastgoed, grond en gebieden
Auteur(s): Peter J. Vlek e.a.
Nieuwe editie! Dit boek is speciaal geschreven voor vastgoedprofessionals en bestaat uit 2 delen. Deel 1 biedt de noodzakelijke theoretische financiële kennis van het totale vastgoedproces: van grondexploitatie tot en met gebruiksfase. Deel 2 vormt de brug tussen de financiële theorie en de vastgoedpraktijk. Daartoe worden **50 uiteenlopende praktijkvraagstukken** van diverse moeilijkheidsgraden gepresenteerd en uitgewerkt. Dit alles maakt het boek zeer geschikt als lesmateriaal voor opleidingen en cursussen, evenals voor zelfstudie. Het standaardwerk over de financiële theorie en de praktijk rondom vastgoedinvesteringen, inclusief 50 vraagstukken met Excel-oplossingen op USB.

Richtlijnen Real Estate Research Quarterly voor auteurs

Grondslag

Aan artikelen liggen bij voorkeur de resultaten van concreet onderzoek ten grondslag en bevatten goed onderbouwde praktische relevantie/nieuwswaarde voor de vastgoedsector. Het kan zowel gaan om fundamenteel wetenschappelijk onderzoek als om toegepast wetenschappelijk onderzoek. De resultaten van onderzoek moeten breed toepasbaar zijn. Onderzoek dat uitsluitend betrekking heeft op individuele locaties of regio's, past niet in de formule. Daarnaast biedt de redactie ruimte voor opiniërende artikelen. Ook die vinden echter hun basis in onderzoek.

De redactie streeft naar een aantrekkelijke afwisseling van langere en kortere artikelen. De maximale lengte is circa 2000 woorden. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden voor artikelen van bijvoorbeeld promovendi met een op onderzoek gebaseerd proefschrift of een onderwerp dat dieper ingaat op een bepaald onderwerp. Deze artikelen mogen 3.000 of 4.000 woorden beslaan, zulks ter beoordeling aan de redactie.

Opbouw

Een artikel is bij voorkeur als volgt opgebouwd:

- een korte, prikkelende inleiding met de belangrijkste conclusies (maximaal 75 woorden)
- een beschrijving van het onderzoek, met accenten op:
- de wetenschappelijke betekenis van het onderzoek,
- de belangrijkste conclusies
- de betekenis van de onderzoeksresultaten voor de vastgoedpraktijk
- een korte beschrijving van de onderzoeksmethodiek.

Het verdient aanbeveling te vermelden op welke manier geïnteresseerde lezers kennis kunnen nemen van de onderzoeksresultaten.

Auteurs dienen (een selectie van) hun bronnen op te nemen.

Procedure

De redactie stelt het op prijs wanneer auteurs een outline van hun voorgenomen artikel toezenden. Op basis hiervan kan de redactie beoordelen of een uitwerking tot een volledig artikel zinvol is. Artikelen worden beoordeeld door een vakredacteur en een externe referent. met tenminste 1 tweezijdige blinde beoordeling. Auteurs ontvangen opmerkingen via de vakredacteur waarna aanpassingen kunnen plaatsvinden.

Door het artikel aan te bieden aan Real Estate Research Quarterly verklaart de auteur dat hetzelfde niet tegelijkertijd elders ter publicatie wordt aangeboden. De uiteindelijke beslissing tot plaatsing wordt genomen door de redactie. De redactie kan altijd een artikel weigeren of inplannen voor een volgend nummer. De redactie kan een artikel, in overleg met de auteur, inkorten of wijzigen. Veranderingen in de tekst die slechts de leesbaarheid ten goede komen zonder noemenswaardige inhoudelijke gevolgen, kunnen door de redactie zonder overleg met de auteur worden aangebracht.

Wijze van aanleveren

Voor aanlevering gelden de volgende technische richtlijnen:

- artikelen: als MS Word-bestand
- gebruikte illustraties (grafieken, tabellen, stroomschema's): separaat aanleveren
- de onderliggende data voor grafieken: als separaat MS Excel-bestand (alleen waarden, zonder formules)
- kaartmateriaal: als EPS-bestand (Adobe Illustrator).
- literatuurverwijzing in APA-stijl: https://www.scribbr.nl/apa-stijl/literatuurlijst-volgens-de-apa-regels/

Voorstellen voor artikelen kunnen digitaal worden aangeleverd via: **vogon@propertynl.com.**