

De VOGON Research Award 2009

Het afgelopen jaar heeft de vastgoedmarkt veel stof tot nadenken geschonken. In tijden waarin oude zekerheden plots werden gezien als nieuwe risico's, wordt de waarde van kennis en inzicht van groter belang. Onderzoek, vanuit alle disciplines van de vastgoedmarkt heeft het afgelopen jaar bijgedragen aan de zoektocht naar bruikbare antwoorden op vaak lastige vragen. Kortom, het afgelopen jaar was een goed jaar voor onderzoek. Enerzijds omdat de beschikbare leestijd onder vastgoedprofessionals door het stilvallen van grote delen van de markt flink is gegroeid, anderzijds omdat er vele nieuwe vragen in korte tijd zijn ontstaan.

De jury heeft dit jaar de keuze kunnen maken uit een zeer breed scala aan studies. Zo varieerden de onderwerpen van neurale netwerken tot de Noord-Zuid lijn. Deze studies werden ook nog eens gepubliceerd in zeer uiteenlopende vakbladen, maar in alle gevallen is de jury op zoek gegaan naar studies die een combinatie van relevantie, inhoudelijke onderbouwing, vernieuwing en verdieping aan de lezer boden. Uit de rijke ruif van 2008/2009 is een shortlist van 12 studies geselecteerd. Al deze studies voldeden aan de gestelde voorwaarden. De drie prijswinnaars van deze jaargang slaagden het best in het vinden van de optimale balans.

De derde prijs is toegekend aan een studie die vooral op het vlak van relevantie en vernieuwing hoog wist te scoren. In het oog van de orkaan van de financiële crisis waren veel vastgoedbeslissers op zoek naar de grote lijnen en hoe deze zich in de toekomst zouden kunnen gaan ontwikkelen. In zijn artikel beschreef de auteur hoe de economische recessie de huren en waarden op de vastgoedmarkt zouden gaan vertragen. Door te schetsen op welke wijze vastgoedbeleggers hun bakens verzetten, is de auteur er tijdig in geslaagd om de nieuwe dynamiek in de markt voor de lezer te duiden. De jury feliciteert daarom Peter van Gool, als auteur van 'Vastgoedbeleid in een Teruglopende Markt' (verschenen in Property Research Quarterly) met het winnen van de derde prijs.

De tweede prijs is toegekend aan studie met een sterk verdiepend karakter. In deze studie hebben de auteurs op een zeer vernieuwende wijze nagedacht over de gevolgen van bevolkingskrimp, door niet het perspectief van de bestuurder maar juist de burger centraal te stellen. De onderzoekers brachten een globale kwestie als bevolkingskrimp dichtbij de lezer en ontdekten zo een nieuwe NIMBY (Not In My BackYard). Krimp is blijkbaar prima op wereld- en nationaal niveau, maar liever niet in mijn gemeente of straat. Door de verwachte kosten en baten van krimp op zowel macro- als micro niveau te schetsen, slagen de onderzoekers erin een frisse blik op een bekende trend te creëren. Met deze prestatie en de tweede prijs feliciteert de jury Harry van Dalen en Kène Henkens, als auteurs van de 'Onvermoede Baten van Bevolkingskrimp' gepubliceerd in Economische Statistische Berichten (ESB).

Dan resteert er nog de hoofdprijs voor dit jaar. Deze prijs gaat naar een studie die aan meer dan alleen de gestelde voorwaarden wist te voldoen. De jury heeft dit jaar unaniem besloten de eerste prijs toe te kennen aan een studie die feitelijk laat zien hoe de trend van duurzaamheid in de kantorenmarkt tot uiting komt. Door een zorgvuldige bestudering van unieke gegevens ten aanzien van energielabels, de leegstand, huurniveaus en verkoopopbrengsten, zijn de auteurs erin geslaagd om een principiële discussie te vertalen tot een zakelijke implicatie. De conclusie stelt immers onomstotelijk vast dat 'groene' kantoorpanden beter in de markt liggen en daardoor aanzienlijk beter renderen. Een uitkomst die een nieuwe trend in de markt voorziet van een fundament. Met zowel deze prestatie als het winnen van de eerste prijs, feliciteert de jury Nils Kok en Piet Eichholtz, de auteurs van 'Green Buildings Make Cents' dat gepubliceerd werd in Property Research Quarterly.