

## De VOGON Research Award 2011

2011 is het jaar waarin VOGON alweer voor de tiende maal haar onderzoeksprijs uitreikt aan een studie die de vastgoedmarkt echt heeft geraakt en geholpen. Ook dit jaar heeft de jury maar liefst 11 verschillende vakbladen (zo zijn daar in alfabetische volgorde: Building Business, Economische Statistische Berichten (ESB), PropertyNL, Real Estate Magazine, Real Estate Research Quarterly, Rooilijn, Shopping Center News, Stedebouw en Ruimtelijke Ontwikkeling, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, Tijdschrift voor de Economische en Sociale Geografie, en Vastgoedmarkt) zorgvuldig uitgekamd. Daarbij maakt de vijfkoppige VOGON-jury – Hamth Breedveld, Dirk Brounen, Wabe van Enk, Piet Korteweg, Gerjan Vos - gebruik van de volgende criteria: relevant en bruikbaar, vernieuwend, gebaseerd op eigen onderzoek, consistent en toegankelijk.

Zo heeft de jury ook dit jaar weer 3 studies geïdentificeerd die het onderscheiden meer dan waard zijn. De derde prijs is dit jaar toegekend aan een studie die zorgvuldig licht laat schijnen op een heikel maar ondoorzichtig onderwerp in de vastgoedmarkt, namelijk de kostenstructuur van niet-genoteerde vastgoedfondsen. Robert Verkuijl en Maarten van der Spek zijn erin geslaagd om op een systematische wijze deze kostenstructuur voor 320 Europese fondsen te doorgronden en in kaart te brengen. Verder laten zij zijn welke fondseigenschappen zorgen voor hoge kosten, waardoor de lezer voortaan weet waarop hij of zij moet letten in de toekomst. Dit alles is te lezen in 'Fees in Private Real Estate Funds' (RERQ, april 2011). Waarom dan brons voor deze verdienste?

Omdat de tweede prijs dit jaar is uitgereikt aan een studie die er nog beter in is geslaagd om op een toegankelijke wijze een vastgoeddilemma te bespreken. In dit geval gaat het om een oude vastgoedbeleggingsvraag, namelijk: wat draagt direct vastgoed bij aan de prestaties van Nederlandse pensioenfondsen? Peter van Gool heeft met zijn scherpe pen, deze oude discussie voorzien van verse materialen. Zo illustreert hij de 'schokdemperwerking' van vastgoedbeleggingen en legt hij de vinger op de zere plek wanneer het gaat om de toekomst. In 'De Bijdrage van Vastgoedbeleggingen aan Gezonde Pensioenfondsen' (RERQ, december 2010) wordt duidelijk dat er nog genoeg te doen staat voor de vastgoedbeleggingsmarkt om ook in de toekomst de gunst van de pensioenfondsen te verdienen. Waarom dan enkel zilver voor deze bijdrage?

Omdat dit jaar de eerste prijs gaat naar een nieuwe klassieker in de vastgoedliteratuur. Deze studie slaagde er namelijk in om een actueel maatschappelijk vraagstuk op een zeer begrijpelijke wijze op te lossen met behulp van een theoretisch model. Dat is niet iedereen gegeven. De auteur brengt de lezer terug naar de schoolbanken en slaagt erin om op een zeer overtuigende wijze de Nederlandse woning- en grondmarkt te hervormen op basis van zuivere economische principes. Het leest alsof de docent van het jaar zojuist met ouderwets krijt op het schoolbord het kwartje heeft laten vallen. Die docent, dat is Jan Rouwendal, en hij heeft de hoofdprijs dik verdiend met zijn artikel 'Hervorming woningmarkt kan niet zonder hervorming grondmarkt' (RERQ, april 2011).