

De VOGON Research Award 2012

2012 bleek een vreemd jaar voor vastgoedonderzoekers, althans afgaand op de shortlist die de VOGON Research Award jury ditmaal had samengesteld. Zo leverde de oogst dit jaar veel studies die reageerden op de actualiteit, zonder dat de resultaten leiden tot inzichten die snel in de praktijk kunnen worden toegepast. 2012 leek een zeer beschouwend jaar te zijn voor vastgoedonderzoek, waarin veel hardop werd nagedacht, iets wat de jury uiteraard waardeert.

Net als in andere jaren is er weer breed gezocht naar mooie onderzoeksartikelen in 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. De jury, net als verleden jaar bestaande uit: Gerjan Vos, Wabe van Enk, Piet Korteweg, Hamith Breedveld en Dirk Brounen, was getuige van een opkomst van de thema's gebiedsontwikkeling en taxatieleer onder de inzendingen en van het debuut van verschillende nieuwe namen onder de auteurs. In deze nieuwste jaargang van vastgoedanalyses en beschouwingen is de jury weer op zoek gegaan de studies die de beste combinatie van relevantie, inhoudelijke onderbouwing, vernieuwing en verdieping aan de lezer boden. De drie prijswinnaars van deze jaargang slaagden het best in het vinden van de optimale balans.

Dit jaar gaat de derde prijs naar een studie waarin een heet hangijzer wordt voorzien van een feitelijke kijk. Zo is het verkopen van de eigen woning steeds meer verworden tot een spannende strijd tegen de sentimenten in. Verkooptermijnen lopen snel op en variëren sterk per locatie. De auteur slaagt er overtuigend in om met behulp van wetenschappelijke concepten als 'informatie asymmetrie' helder duiding te geven aan wat er nu speelt in de praktijk van alle dag. Op basis van de zeer rijke databestanden van NVM, waarin ruim 1,5 miljoen woningtransacties zorgvuldig staan opgeslagen, laat de onderzoeker zien welke factoren zorgen voor een snelle (versus trage) verkoop. Bijzonder interessant daarbij is de ontleding van hoe de kans op verkoop evolueert naarmate de dagen verstrijken. Helaas stopt de analyse in 2007, waardoor de spannende recente jaren buiten beschouwing blijven. Maar de inzichten uit de voorgaande twee decennia sterken de jury in de overtuiging dat deze leestip een onderscheiding verdient. Daarom gaat de derde prijs dit jaar naar Eric de Wit voor zijn studie 'Asymmetrische informatie en de verhandelbaarheid van koopwoningen' (verschenen in Real Estate Research Quarterly, april 2012).

Ook de tweede prijs gaat naar een studie die vooral hoog scoort op actualiteit. De vraag die hier centraal staat handelt namelijk over de waardering van structureel leegstaande kantoorpanden. Opnieuw geen vrolijk onderwerp, maar zeker wel één die aandacht en verdieping verdient. De auteurs van dit artikel zijn in gesprek gegaan met taxateurs en hebben op grond hiervan de 'best practices' in beeld gebracht. De diagnose laat zien dat de benaderingen in de praktijk nog sterk uiteenlopen, waar de één zich bedient van een eenvoudige BAR/NAR analyse, gebruikt de ander een leegwaarde grondslag. Vervolgens komen de auteurs ook tot een aanbeveling voor de toekomst, waarbij de werkwijze afhankelijk wordt gemaakt van het type leegstand. Voor de exacte aanbevelingen, verwijst de jury u graag naar Peter van Gool en Willem Rodermond, de winnaars van de tweede prijs voor hun artikel 'Waarderen structureel leegstaande kantoren' (verschenen in Real Estate Research Quarterly, december 2011).

Dan de eerste prijs. Na sterke winnaars van de derde en tweede prijs, moeten wij wel te maken met een zeer overtuigende studie die er dit jaar met de eerste prijs vandoor gaat. Dat is dit jaar ook zeker het geval. De jury was snel en unaniem in haar oordeel. De kwalificaties liepen uiteen van: "zeer consistent", "heerlijk toegankelijk", "mooie doorkijk in een rijke literatuur", en "stevig gefundeerd". Daarnaast was de winnaar van 2012 zelfs met twee verschillende studies beland in de shortlist, een unicum in de VOGON Research Award geschiedenis. De winnaar van 2012 stelt zichzelf de titelvraag 'Kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zichzelf nog wel bedruipen?' De achtergrond hiervan is de omslag van groei naar krimp in recente jaren. De auteur bespiegelt in dit artikel, een bewerking van zijn inaugurale rede, de verschillende verdienmodellen, planologische modellen, en marktprocessen. De diagnose is haarscherp en de aanbevelingen van grote waarde. Deze studie scoort op alle VOGON-criteria zeer hoog. De jury feliciteert dan ook graag Erwin van der Krabben met het winnen van de VOGON research award 2012. Het winnende artikel 'Kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zichzelf nog wel bedruipen' verscheen in oktober 2011 in Real Estate Research Quarterly.