

## Vastgoed Talent Seminar 2016: Talenten delen nieuwe vastgoedkennis

Door Marleen Vermeulen

Nieuwe vastgoedkennis delen, dat is wat we bij Amsterdam School of Real Estate (ASRE) belangrijk vinden. Interessante vastgoedgerelateerde scriptie-onderzoeken brengen we daarom graag onder de aandacht. Op vrijdag 23 september presenteerden 12 afgestudeerden hun scriptie op het Vastgoed Talent Seminar 2016. Niet alleen alumni van de ASRE vertelden over hun onderzoeksresultaten, maar ook afgestudeerden van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG), de Universiteit van Amsterdam (UvA), TU Delft, TU Eindhoven en Maastricht University of Business.

De middag werd geopend door Cor Worms, de voorzitter van de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON). Hij heette alle talenten en talentvolle bezoekers welkom. Vervolgens gingen de aanwezigen in drie groepen uiteen om de presentaties van hun interesse bij te wonen. Welke onderwerpen passeerden de revue en wat waren de conclusies? Hieronder een overzicht.

Maikel Ruhl, winnaar van de MRE scriptieprijs 2015, schreef zijn scriptie over De selectie van een ontwikkelstrategie bij vastgoedontwikkeling; toetsing van een risicoprofiel aan een risico attitude.' Uit zijn evaluatie blijkt dat de ontworpen methode leidt tot een verdieping van het inzicht in het risicoprofiel van vastgoedontwikkeling. Met het verkrijgen van dit inzicht kan de selectie van een ontwikkelstrategie beter worden gerechtvaardigd dan eerder mogelijk was. Ga naar deze scriptie.

Robert Luyt studeert over anderhalve maand af aan de TU in Delft aan de opleiding Management in the Built environment. Zijn scriptie gaat over de toepassing van de reële optietheorie in de waardebeoordeling van leegstaand vastgoed. Hij stelt dat gebouweigenaren op zoek moeten naar een oplossing voor leegstand willen ze voorkomen dat andere partijen met een businessplan komen. Aan de hand van de Fuzzy pay-off methode en het badkuipmodel maakt Luyt het ondernemende proces van de ontwikkelaar inzichtelijk.

Matthijs Korevaar kijkt in zijn onderzoek naar een ver verleden. Zijn onderzoek naar de prijzen van huurwoningen in Europese steden beslaat een periode van 500 jaar. Aan de hand van de huurprijsontwikkeling kun je volgens hem historisch belangrijke momenten - zoals oorlogen- herkennen. Zo stegen de prijzen in havens als de sluizen weer open gingen. In heel Europa ontwikkelden de huurprijzen zich op een vergelijkbare manier.

Uit het onderzoek van Daan Vrijmoet blijkt dat corporaties niet efficiënt genoeg werken. Je zou verwachten dat zowel politieke als maatschappelijke druk ervoor zorgt dat efficiëntie een centrale plaats heeft in het huidige beleid. Echter zijn zowel de organisatiestructuur als de bedrijfscultuur daarvoor momenteel niet geschikt. Vrijmoet pleit daarom voor een externe toezichthouder die efficiëntie als expliciete doelstelling opneemt. Leren van de beste presteerders, het zogenaamde bench learning en een Aedes benchmark kunnen hierbij waardevolle toepassingen zijn.

Scriptieprijswinnares Andrea van Buren heeft haar scriptie voor de afronding van de MSRE geschreven over Deflatie en Vastgoed. Van Buren won met deze excellente MSRE scriptie de Amsterdam School of Real Estate Jaarprijs 2016. In haar onderzoek maakt ze de vergelijking tussen Europa en Japan. In Japan is al jarenlang sprake van deflatie. Met enkele overeenkomsten - maar ook verschillen-; tussen de EU en Japan wordt met een toenemende kans op deflatie ook de angst ervoor groter. De conclusie uit haar onderzoek is dat deflatie slecht is voor vastgoed. Er wordt enerzijds niet veel nieuwbouw gerealiseerd en anderzijds leidt deflatie tot een lager indirect rendement.

Laura Zegger, afgestudeerde van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG), gaf een presentatie over internationale beleggers op de kantorenmarkt. Ondanks de grote risico's die er zijn voor beleggers om te investeren in het buitenland is de Randstand voor 77% in handen van internationale beleggers. Wat vinden wij van zoveel buitenlandse beleggers in 'ons' vastgoed? Het heeft ons veel opgebracht, het vastgoed werd verkocht en wij hadden baat bij die inkomsten. De vraag is echter wat we gaan doen wanneer de cyclus weer achteruit gaat en de buitenlandse beleggers zich weer gaan terugtrekken.

Het inkijkje dat Michiel Boonen de toehoorders gaf over het huisvestingbeleid van supermarkten maakte duidelijk dat - kijkend naar de winstmarges en de kosten die gemoeid zijn met het operationeel maken van een (nieuwbouw) supermarkt- er afhankelijk van de buurt sprake is van onder- of overbewinking. Boonen zijn onderzoek is gebaseerd op gemiddelde landelijke cijfers. Een uitgebreider onderzoek acht hij daarom nodig om de potentie in één buurt te kunnen bepalen. Per buurt kan dan ook bekeken worden of andere aspecten, zoals behoud van het marktaandeel, een rol spelen.

Het ouderwetse kantoorpand, de open kantoorruimte of een flexplek; Bart Budie van de TU/e heeft de bepaling van de tevredenheid over de werkomgeving bij de werknemer in kaart gebracht. Hij concludeert in zijn scriptie dat het zogenoemde activity-based concept niet zomaar succesvol wordt. Vooral het inzetten van een adequaat "change management" werd door de aanwezigen in de zaal onderschreven.

Lisa Hoving deed onderzoek naar wat het aantal transacties op de Nederlandse woningmarkt bepaalt. De meest belangrijke conclusie is dat de omloopsnelheid (transacties gedeeld door de woningvoorraad) in een gemeente wordt beïnvloed door zowel demografische als economische variabelen (leeftijd, geboortes, huishoudinkomen en huishoudsamenstelling). De verandering van aantal transacties wordt echter beïnvloed door economische variabelen: de hypotheekrente, huizenprijzen, de omloopsnelheid en het huishoudinkomen.

Jelle Boes zijn onderzoek gaat over de inwoners van Loppersum die ondanks de negatieve geluiden omtrent de aardbevingen, toch een woning hebben gekocht in het hart van het aardbevingsgebied. Uit zijn onderzoek blijkt dat het grootste deel van de mensen die sinds 2009 een woning hebben gekocht, al in de provincie Groningen woonde. 25 van de 391 huishoudens die volgens de NVM sinds 2009 een woning hebben gekocht komt vanuit buiten de provincie; na 2012 zijn dit er nog maar vijf.

Todor Ristov heeft gekeken of zoekopdrachten in Google trends op korte termijn voorspellende waarde hebben voor prijsontwikkelingen van woningen. Hiervoor gebruikte hij twee econometrische modellen en ontdekte dat er significante invloed is van zoekopdrachten (bijv. Huis te koop) één maand en vier maanden voorafgaand aan de tot stand gekomen woningprijs. Zijn hypothese is gebaseerd op de Behavioral Finance theorieën die stellen dat fundamentele factoren tekortschieten bij het voorspellen van prijsontwikkelingen van vastgoed op de korte termijn.

Vincent van der Bijl wilde weten wat het effect is van de neveneffecten van de disruptieve start-up Airbnb in de nieuwe deeleconomie. Airbnb veroorzaakt namelijk niet alleen hogere huizenprijzen, maar ook meer overlast in Amsterdam. Toch blijkt uit zijn onderzoek dat de hogere potentiële inkomsten uit Airbnb voor mensen zwaarder wegen dan de eventuele overlast die het veroorzaakt.