De vastgoedonderzoekagenda

De vastgoedmarkt en het daarmee verbonden krachtenveld zijn de afgelopen decennia en vooral sinds de financiële crisis ingrijpend veranderd. Dat heeft ook implicaties voor het onderzoek. De gewijzigde context, bereikte successen en de verbeterpunten bevatten essentiële ingrediënten voor inhoud en organisatie van de toekomstige onderzoekagenda.

door prof.dr. Ed Nozeman

Er zijn meerdere redenen om terug- en vooruit te blikken op het vastgoedonderzoek in Nederland. Reflecties over de bereikte resultaten van het totnutoe verrichte onderzoek en de richting die dat onderzoek zou moeten of kunnen inslaan zijn in ieder geval dun gezaaid[1]. Een discussie daarover in gang zetten kan dus allerminst kwaad. Doel van deze bijdrage is het uitzetten van onderzoekslijnen voor de toekomst. Daar de VOGON werkconferentie in april van dit jaar gewijd is aan het thema Vastgoedonderzoek, mag deze bijdrage als een voorzet beschouwd worden. Bovendien viert de Amsterdam School of Real Estate dit jaar haar 25jarig jubileum. Gezien haar ambitie vastgoedkennis samen te brengen en uit te dragen, past een evaluatieve bijdrage over onderzoek ook binnen dat kader. Naast eigen inzichten is het onderstaande mede gebaseerd op daartoe gevoerde discussies met een aantal vastgoedexperts[2].

Over het begrip Vastgoedonderzoek dient vooraf geen misverstand te bestaan. In deze bijdrage wordt daaronder al het onderzoek begrepen dat zich richt op kennisverwerving binnen het gecombineerde domein van bedrijfskunde, economie en ruimtelijke wetenschappen met behulp van daartoe geeigende methoden waarbij de fysieke neerslag en bijbehorende grond het object van studie vormen. De bijdrage beperkt zich tot het (toegepast) wetenschappelijk onderzoek; het praktijkgericht onderzoek blijft buiten beschouwing.

Voor onderbouwde uitspraken over de toekomst van het Nederlandse vastgoedonderzoek helpt kennisnemen van wat er de afgelopen jaren wel en niet bereikt is. Tegelijkertijd zullen externe ontwikkelingen aan de orde gesteld moeten worden. Onderzoek functioneert immers in een dynamische omgeving en laatstgenoemde beïnvloedt richting en inhoud van eerstgenoemde, al heeft onderzoek ook een eigenstandige agenda.

Gezien het voorgaande wordt in deze bijdrage getracht de navolgende vier vragen te beantwoorden:

- *Welke veranderingen hebben er in en rond de vastgoedmarkt plaatsgevonden en in welke mate hebben die de inhoud van het vastgoedonderzoek beïnvloed?*
- *Wat is wel en niet bereikt in de afgelopen 25 jaar wat betreft, kwaliteit van de output, beschikbaarheid van data en institutionalisering van het vastgoedonderzoek?*
- *Welke thema's bepalen het toekomstig vast-*

goedonderzoek en welke onderzoekvragen roepen die op?
- *Welke gevolgen hebben de onderzoekthema's en de gewijzigde vastgoedmarkt voor de kwaliteiten van onderzoeker en onderzoeksinstellingen?*

Een sterk veranderde vastgoedmarkt

Inhoud en organisatie van vastgoedonderzoek worden in hoge mate beïnvloed door het maatschappelijke, economische en politieke krachtenveld. Veranderingen in dat krachtenveld hangen deels samen met de recente kredietcrisis, andere zijn al langer aan de orde. Tenminste een vijftal is relevant te noemen (Nozeman 2013):

1 *De omslag van een aanbod- naar een vraaggestuurde markt*

Die omslag weerspiegelt zich in een sterke oriëntatie op de toekomstige gebruiker van het vastgoed. Daar komt bij dat wat betreft het commerciële vastgoed sprake is van een verschuiving van uitbreidingsmarkt naar vervangingsmarkt met een lager investeringsniveau in vaste activa. Daarbinnen richt de aandacht zich vooral op de thema's transformatie en duurzaamheid. Naast veroudering van de bevolking is er sprake van een demografische uitsortering waarbij veel duidelijker krimp- en groeigebieden zijn en zullen ontstaan.

2 *De tijdelijk verminderde beschikbaarheid van financiële middelen*

Deze middelen zijn essentieel voor het functioneren van ondernemingen en instellingen. De verandering betreft de lastiger geworden financiering met vreemd vermogen, het verhoogd risicomanagement èn de budgetbeperking bij overheden en non-profitorganisaties.

3 *De wijzigende bestuurlijke verhoudingen en complexere regelgeving*

Dit betreft de verschuiving in regie op bestuurlijk-politiek vlak via decentralisatie van taken en bevoegdheden maar ook de toevloed van Europese, nationale en lokale wet- en regelgeving.

4 *De opmars van technologie*

De miniaturisering van hard- en software en de doorbraak van internet heeft zowel wijdverbreide toepassing van bewerkelijke methoden en technieken als een brede verspreiding van kennis en informatie teweeggebracht.

5 *Het opkomend debat over normen en waarden*

Er is sprake van een veranderend denken over economie, samenleving en integriteit (zie o.a., Hoppe 2013, Zweegers & Karssing 2013).

De invloed van deze veranderingen op inhoud en organisatie van vastgoedonderzoek laat zich met een aantal voorbeelden illustreren. De omslag naar vraaggestuurde ontwikkeling van vastgoed weerspiegelt zich volgens de ondervraagde experts onder meer in een toenemend belang dat commerciële partijen sinds de crisis hechten aan gebruiker- en consumentgericht onderzoek voor bestaande en te ontwikkelen vastgoedproducten. De impact van verminderde financiering weerspiegelt zich in fusies en samenwerkingsverbanden van onderzoeksinstellingen[3]. De complexere regelgeving heeft o.m. geleid tot meer onderzoek naar de effecten van (supra) nationale regelgeving op de ruimtelijke sturingsmogelijkheden van lokale overheden[4]. De opmars van technologie laat zich eenvoudig illustreren aan de toename van geavanceerde statistiek en modelberekeningen in dissertaties, wetenschappelijke artikelen en scripties[5]. Het actuele debat over integriteit resulteert in een toevloed aan publicaties over en aangescherpte gedragsnormen binnen geledingen van de vastgoedsector en het wetenschappelijk bedrijf[6].

Bereikte successen

Gegeven de sterk gewijzigde context kunnen drie positieve ontwikkelingen genoemd wor-

den als kenmerkend voor het vastgoedonderzoek in Nederland in de afgelopen decennia.

Een aanzienlijke vooruitgang qua wetenschappelijke en praktisch toepasbare kennis en inzichten

Die vooruitgang is gebaseerd op de overweging dat belangrijke inzichten in het functioneren van de vastgoedmarkt pas recentelijk zijn verworven. Exemplarisch daarvoor is het gegroeide inzicht dat de gebouwde omgeving ten nauwste verbonden is zowel met de financiële wereld gezien de kapitaalsintensiteit als met de samenleving gezien het belang van huisvesting en de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Die beïnvloeding levert relevante inzichten op over waardebeïnvloedende factoren, welke in een groeiend aantal vak- en wetenschappelijke maar ook populaire publicaties worden aangetroffen[7]. Hedonische analyses, zowel van residentieel als van commercieel vastgoed, hebben tot een veel beter inzicht geleid in de (zwaarte van) factoren die de (verschillen in de) prijs van dat vastgoed verklaren. Dergelijke inzichten waren tot ver in de jaren negentig niet beschikbaar. De bevraagde experts bevestigen dat de verworven inzichten de verklaringskracht van onderzoek aanwijsbaar hebben vergroot. Het gestegen opleidingsniveau van management en staven van vastgoedorganisaties weerspiegelt de professionalisering van de sector.

Een forse vooruitgang qua beschikbaarheid van data

Inmiddels zijn sector en betrokken analisten gewend aan de permanente beschikbaarheid van vastgoedgegevens van het CBS. Naast data over woningen en bouwproductie zijn dat sinds 1981 de periodiek verschijnende WOON bestanden. Sinds de jaren negentig zijn dat de voorraadgegevens en mutaties qua commercieel vastgoed van Locatus en Rudolf Bak, de transactiedatabase van de NVM (m.n. wonen), het IBIS-bestand wat betreft bedrijventerreinen en last but not least de geautomatiseerde data van het Kadaster en (sinds kort) de BAG.

Performancemeting van vastgoedbeleggingen wordt aangetroffen in de deels openbare indexen van ROZ-IPD en Aedex, die dienst doen als benchmarkinstrument. De grote makelaarskantoren en Strabo beschikken over transactiedatabases met tijdreeksen wat betreft metrage, huren en soms de yields voor de (primaire) locaties qua commercieel vastgoed in de belangrijkste steden.

Verwend als we zijn met deze overvloed en de mogelijkheden die te koppelen aan andere databestanden, moet opgemerkt worden dat veel van eerder genoemde data 25 jaar geleden niet voorhanden waren dan wel moeizaam handmatig verzameld en bewerkt moesten worden. De huidige overvloed kan een vergelijking met menig buitenland glansrijk doorstaan. Voorraadgegevens over commercieel vastgoed zijn buiten de landsgrenzen zelden compleet indien al voorhanden, het nationale WOON onderzoek is onbekend in Duitsland en Frankrijk.. Dat voor data betaald moet (gaan) worden, zeker indien afkomstig van commerciële organisaties, vormt de prijs verbonden aan snelle beschikbaarheid.

De toenemende institutionalisering waardoor belangen langs verschillende lijnen behartigd worden en die onderzoekinitiatieven direct dan wel indirect ondersteunt

Die ondersteuning heeft zowel een nationale als internationale dimensie. Bij de nationale dimensie valt te denken aan het optreden van organisaties als IVBN, NEPROM, NEVAP, NVM, en VOGON. Bij de internationale dimensie moet gedacht worden aan EPRA, ERES, ERSA en ICSC Research naast vele andere. Zij alle dragen bij aan verspreiding van vastgoedkennis. Een deel van deze instellingen bestond een kwart eeuw geleden niet eens.

Die institutionalisering heeft ook betrekking op het onderwijs dat de basis legt

voor het professioneel kunnen uitvoeren van onderzoek. Vastgoedonderwijs is een bestaansvoorwaarde geworden voor de sector. In tegenstelling tot menig buitenland beperkt zich dat niet tot een enkel instituut maar wordt gedoceerd aan negen universiteiten en vier hogescholen, overigens ondergebracht bij uiteenlopende faculteiten of afdelingen. Met een enkele uitzondering zijn vastgoedopleidingen pas in de jaren negentig van de grond gekomen. Tot dan moest de scholing via de praktijk of een incidentele cursus verkregen worden.

Verbeterpunten

Genoemde successen worden gerelativeerd door twee fenomenen die nadrukkelijk om verbetering vragen.

Tekortschietende uniformering en betrouwbaarheid van (commerciële) vastgoeddata

Verschillende (inter) nationale makelaarskantoren rapporteren over de zelfde lokale dan wel nationale vastgoed-(deel)markten opvallend verschillende cijfers met mogelijke gevolgen voor de conclusies. Die hebben betrekking op aantal en prijsniveau van transacties. Netto-opnamecijfers zijn daarbij schaars. Voorts neemt de representativiteit van de ROZ-IPD gegevens af en is deelname aan de Aedex selectief. De transactiedatabases van Kadaster en NVM kunnen wat de woningtransacties betreft als behoorlijk betrouwbaar en representatief worden beschouwd. Anders ligt dat voor het commercieel vastgoed. De representativiteit en betrouwbaarheid zijn wat betreft de gerapporteerde contracthuren en yields matig te noemen zowel door de selectieve gegevensverstrekking als door de niet verwerkte invloed van incentives en sleutelgelden. Dat doet afbreuk aan de geloofwaardigheid van de sector. Kortom, hier is nog een slag te winnen.

De verscheidenheid en kwaliteit van een aantal vastgoeddata van het CBS is voor verbetering vatbaar. Gegevens over de vastgoedvoorraad op een lager dan nationaal schaalniveau worden niet gepubliceerd. Bij de representativiteit van de WOON bestanden kunnen kritische kanttekeningen geplaatst worden[8].

Beperkte samenwerking en afstemming van het institutioneel vastgoedonderzoek

Er wordt veel onderzoek gepresenteerd, maar tegelijkertijd beperkt samengewerkt en afgestemd. Het (toegepast) wetenschappelijk onderzoek geschiedt, te oordelen naar de leeropdrachten van vastgoedhoogleraren en lectoren, aan tenminste negen universiteiten (Nijenrode, RU, RUG, TUD, TUE, UvA, UvM, uTwente, UvT, VU) en vier hogescholen (Fontys, Hanzehogeschool, Hogeschool Rotterdam en Saxion). Voorts aan instituten als de ASRE, CPB, EIB, PBL en TNO. Vermoedelijk gaat het om enkele honderden onderzoekers, los van de onderzoekbijdragen van studentenzijde. Samenwerking dan wel afstemming vindt deels informeel tussen individuele onderzoekers plaats, deels formeel op universitair niveau via strategische thema's en onderzoekscholen. Landelijke samenwerking of afstemming beperkt zich tot de grote (NWO)projecten.

De noodzaak tot samenwerking en afstemming is primair gelegen in de ernst van de vastgoedcrisis en de gebleken maatschappelijke en economische impact. De problematiek heeft meerdere dimensies die niet monodisciplinair kunnen worden benaderd noch opgelost. Een tweede overweging wordt gevormd door de voordelen van het bundelen van krachten om tot een centre of excellence vanuit internationaal perspectief te komen (al dan niet locationeel geconcentreerd)[9]. Een derde overweging is de eigenheid van het vakgebied. Dynamiek en functioneren van vastgoedmarkten en -organisaties kan alleen maar begrepen worden vanuit de integratie van kennis uit een veelheid van vakgebieden.

Dat brengt ons bij de positie van Vastgoedkunde: in de praktijk volgens de ondervraagde experts onomstreden, maar als

academische discipline nogal ambigue. Vastgoedkunde is als opleiding erkend in het Centraal Register Opleidingen Hoger Onderwijs (CROHO), maar als wetenschapsgebied ontbreekt het in de NWO-disciplinecodelijst[10]. Het daarmee verwante vraagstuk is de wenselijkheid van een eigenstandige theorie (-vorming). Vastgoedonderwijs en -onderzoek leunen vooralsnog stevig op theorieën van de verschillende basisdisciplines. Er zijn nauwelijks theorieën die inzichten uit die disciplines met elkaar verbinden. Juist op het scheidsvlak van wetenschapsgebieden worden veelal interessante ontdekkingen gedaan. Voor het ontwikkelen van een eigen (inter)disciplinaire theorie zou de te vormen onderzoekagenda ruimte moeten bieden.

De onderzoekagenda voor de toekomst: inhoudelijk

De hiervoor bepleite nieuwe theorievorming vraagt, gezien de complexiteit van vastgoedprocessen, in elk geval duidelijk aandacht voor de behaviorale invalshoek en voor de institutionele context. Concreet betekent dat meer focus op de invloed van gedrag en motieven van actoren enerzijds, op de rol van (formele en informele) regelgeving anderzijds. De nieuwe theorie kan uitspraken bevatten over de eventuele verklaringskracht van het institutionele kader voor bijvoorbeeld verschillen in vastgoedontwikkeling, in marktwaarde en beleggingsresultaat tussen landen en regio's.

Wat het toegepast wetenschappelijk onderzoek betreft staat vast dat de inhoud van de agenda ten nauwste verbonden zal zijn met de eerder geschetste externe veranderingen. Er dient een relatie gelegd te worden met belangrijke (inter)nationale thema's zoals klimaatverandering, duurzaamheid en transformatie, bevolkingsveroudering, selectieve krimp en groei, de nieuwe institutionele verhoudingen, integriteit en de invloed van de veranderde financiële markten. De impact van die trends of shocks op vastgoedgebied is namelijk allerminst duidelijk. Voortbouwend op de gesignaleerde vijf trends laten zich de volgende inhoudelijke thema's formuleren met daarmee samenhangende onderzoekvragen

Onderzoek naar de implicaties van een vraaggestuurde vervangingsmarkt

Dit overkoepelende thema roept tal van vragen op: welke invloed heeft een dergelijke volwassen markt op de vastgoedcyclus die van oudsher gekenmerkt wordt door perioden van overaanbod en vraagoverschot? Valt daarin door partijen te sturen en welke condities veronderstelt dat? Welke voorwaarden stelt de door tal van experts bepleite transformatie van de bestaande voorraad, waar liggen de belangrijkste hobbels, in wet-en regelgeving, in attitudes van partijen, in organisatieprocessen? Welke impact heeft het ontbreken van consumentendraagvlak voor specifieke voorzieningenmilieus, voor rendementen? Wat is het effect van demografische veroudering op (aard en performance van) woningvoorraad en voorzieningen. Als het aging-in-place-concept snel terrein wint, welke gevolgen heeft dat dan voor de nog te realiseren vastgoedvoorraad en voor de bouwsector (Costa-Font et al, 2009)? Hoe kunnen krimp- en herontwikkelingsprocessen effectief gefinancierd en gemanaged worden nu vaststaat dat forse delen van het nationale territoir met die processen te maken krijgen (Buitelaar 2013)?

Onderzoek naar de implicaties van tijdelijk verminderde beschikbaarheid qua financiering

Als financiering met vreemd vermogen aanmerkelijk teruggeschroefd wordt onder invloed van Basel III en andere convenanten, welke kansen biedt dat voor alternatieve financieringsvormen? Welke implicaties heeft de terugval van vreemd vermogen op de concurrentie tussen verschillende typen ontwikkelende partijen? Hoe dient vervanging/herstructurering van vastgoed gefinan-

cierd te worden bij dalende rendementen?

Onderzoek naar de implicaties van een andere taakverdeling tussen overheden en van gewijzigde (ruimtelijke) regelgeving
Decentralisatie van bevoegdheden en taken roept vragen op over resterende mogelijkheden tot bovenlokale sturing van vastgoedontwikkelingen, al dan niet voorsorterend op de komende Omgevingswet. Wat is het effect van de nieuwe Huurwet op vastgoedstrategieën van corporaties en beleggers?

Onderzoek naar de implicaties van voortschrijdende technologie op vastgoedprocessen
Welke technologische ontwikkelingen beïnvloeden de vastgoedmarkt? Welke gevolgen hebben systemen als BIM voor aspecten als eigendomsrecht en faalkosten?

Onderzoek naar de implicaties van een andere kijk op economie, samenleving en integriteit
Het onderwerp integriteit speelt breed in de samenleving, al wordt in de media vaak de relatie gelegd met de vastgoedsector naar aanleiding van geruchtmakende zaken. Inmiddels zijn zowel bedrijven als non-profitorganisaties elk op hun manier bezig met integriteitsmanagement. Dat stelt in elk geval de effectiviteitsvraag. Zijn er verschillen in resultaat aanwijsbaar en waar worden die door verklaard?

De onderzoekagenda voor de toekomst: organisatorisch
De organisatorische component is minstens zo uitdagend als de inhoudelijke. Dat heeft meerdere oorzaken.
De beroepsgroep van vastgoedexperts is een veelkleurig gezelschap verschillend qua disciplinaire achtergrond/opleiding, qua organisatiegraad en qua beroepsethiek. Er zijn grote verschillen in perceptie zowel van de eigen als van de andere vastgoedprofessies (Berkhout & Jeurissen 2009). Gezien die verschillen zal het op één lijn krijgen qua attitude van betrokken beroepsgroepen een geweldige tour de force zijn.

De opgave wordt verder bemoeilijkt door het gegeven dat de vastgoedsector bestaat uit bedrijven met commerciële belangen. Deze kunnen in conflict komen met de overwegingen van de professional[11]. De sector en het onderzoekmetier zullen aan deze ingebouwde spanning de komende jaren niet voorbij kunnen gaan. Eenvoudige oplossingen zijn niet voorhanden, omdat ook beoordelingsmethoden niet in beton gegoten zijn.
Gegeven die spanning laten zich op onderdelen wel enkele suggesties formuleren:

Stimuleer de beschikbaarheid van eenduidige data
De grote makelaarskantoren spreken al jaren met elkaar over het uniformeren van definities en uitwisseling van transactiedata. Maar tot op heden wordt het zich willen onderscheiden belangrijker gevonden dan een representatief marktbeeld. De IVBN zou samen met de VOGON en de NVM een commissie uniformering kunnen vormen.

Stimuleer de vergroting van de transparantie
Transparantie wordt met de mond beleden maar als het zo uitkomt met voeten getreden. De (geanonimiseerde) database met beleggingstransacties is een door de sector gekoesterde wens, maar jaren overleg heeft de aarzeling bij de meeste betrokkenen niet weggenomen. Het moet toch mogelijk zijn een vertrouwensman of -vrouw te vinden die partijen zo ver krijgt die gezamenlijke database tot stand te brengen? Het recente initiatief van de Stichting Vastgoeddata gericht op transparantere vastgoedmarkten en verdere professionalisering van vastgoedwaarderingen middels het opbouwen van een beleggingstransactiedatabase, zij het alleen voor aangesloten leden, vormt een stap in de goede richting (www.stivad.nl).

Stimuleer samenwerking en afstemming
Waar de actuele vraagstukken veelzijdig zijn, zal bij de start van nieuw onderzoek

de nadruk op interdisciplinariteit dienen te vallen. Zoeken naar nieuwe vormen, bijvoorbeeld via relaties tussen universiteit en vastgoedbedrijven, verdient krachtige aanbeveling. Het blad Real Estate Research Quarterly kan de daarbij opgedane ervaringen uitdragen.

Wat betekent het voorgaande voor de vastgoedonderzoeker van de toekomst?

Onderzoek zal nodig blijven zowel ter verkrijging van fundamentele kennis als om beleidsbeslissingen (beter) te onderbouwen. De vastgoedwereld is vooral sinds 2008 ingrijpend veranderd en blijft dat ook doen. Dat zal consequenties moeten hebben voor de opleiding van de onderzoekers en voor de inrichting van werkverbanden:

- Vastgoedmarkten worden internationaler, de commerciële markten waren dat al, de woningmarkt wordt dat evenzeer. Internationale beleggers zullen ook die markt 'binnendenderen'. Dat betekent dat de opleidingen daarop moeten inspelen; naast kwantitatieve ook aandacht voor kwalitatieve methoden en technieken, m.n. gangbaar in de consumentenbusiness. Waar de vraagzijde van de markt de komende jaren dominant blijft komt meer nadruk te liggen op het belang van de beleving van vastgoed en dat betekent meer kennis van de sociaalpsychologische dimensie.
- Waar marktomstandigheden sneller veranderen, zullen doorlooptijden van opdrachten ook korter worden. De onderzoeker zal getraind moeten worden op het scherp luisteren naar de essentie van de opdracht, maar tegelijkertijd moeten waken voor te besliste uitspraken ter wille van het commerciële belang. Kennis van de waarde én beperkingen van gedigitaliseerde data kan niet genoeg benadrukt worden. Tegelijkertijd staat zijn werkgever bloot aan prijsdumping waardoor haastwerk op de loer ligt.
- Er lijkt sprake van een vertrouwensbreuk tussen bestuur, bevolking en de adviseur (Raad voor het openbaar bestuur, 2010). Onderzoekuitkomsten worden niet altijd meer geloofd, vooral wanneer die voor een der partijen onwelgevallig zijn. Gezocht moet worden naar mengvormen waarbij zowel sprake is van objectivering als van aandacht voor omgevingsgerichte beeldvorming. Dat vraagt van de onderzoeker zowel communicatieve als methodische vaardigheden. Niet de nerds maar juist de empathische persoonlijkheden beantwoorden het best aan die kwalificaties.

Het bovenstaande betekent een heroriëntatie zowel voor wetenschappelijke instellingen als voor de onderzoek- en adviespraktijk. Er zal een sterke behoefte zijn aan unieke objectgerelateerde data en kennis, aan creativiteit, multidisciplinariteit en een combinatie van vaardigheden. Alleen de best toegeruste organisaties kunnen dat leveren. Niet zozeer schaalgrootte maar een inspirerende leer- en werkomgeving is daarvoor een essentieel ingrediënt.

Conclusie

De terug- en vooruitblik gericht op de Nederlandse vastgoedonderzoekagenda levert een uitdaging in veelvoud op. Er is op het gebied van kennis, inzichten en databeschikbaarheid veel bereikt al blijven er verbeterpunten. De drastische wijzigingen in en rond de vastgoedmarkt roepen tal van nieuwe onderzoeksvragen op zowel inhoudelijk als organisatorisch. Een aanscherping van de institutionele condities, primair een verantwoordelijkheid van het wetenschapsbedrijf en de vastgoedsector zelf, verhoogt de kans op een adequaat antwoord.

OVER DE AUTEUR

Prof. dr. Ed F. Nozeman is emeritus hoogleraar Vastgoedontwikkeling aan de ASRE en de RUG

VOETNOTEN

1 Raadpleging van de website www.vastgoedkennis.nl met behulp van het trefwoord "vastgoedonderzoek" resulteert in vier titels. Alleen die van De Vries en Uittenbogaard uit 1988 mag beschouwd worden als een ex post evaluatie. Wel bevatten veel onderzoekrapporten op deelterreinen beoordelingen van verricht onderzoek als suggesties voor vervolgonderzoek

2 Met dank aan Bert de Graaf, Han Joosten, Arthur Marquard, Jeroen Verwaaijen, Guido Wallagh, Arno van der Vlist en Cor Worms

3 Te wijzen valt op het ontstaan van Platform31 in 2012, resultante van de fusie tussen KEI, NICIS, NIROV en SEV.

4 Informatie ontleend aan directie ASRE

5 Gebaseerd op de ervaring als docent in de jaren tachtig aan VU en UvA en thans aan ASRE en RUG

6 Zie o.m. de publicatie van Berkhout & Jeurissen (2009)

7 Van de op de ASRE aanwezige 54 vastgoed- en vastgoedgerelateerde periodieken van Nederlandse bodem anno 2013 dateren er 38 van na 1988, waarvan 26 na 2000. Dat betekent een ruime verdrievoudiging van het aantal journals in 25 jaar tijd

8 Selectieve nonresponse wordt door het CBS zelf als een van de oorzaken genoemd voor de afwijkingen tussen de steekproef van WOON2012 en de werkelijke bevolkingssamenstelling (CBS 2013)

9 Overigens bevat de publicatie van het Bouwteam een aantal ingrediënten daarvoor (2012).

10 Dat "lot" deelt ze met andere interdisciplinaire wetenschapsgebieden (zie http://www.nwo.nl/financiering/nwo-disciplinecodes)

11 Te wijzen valt op gerapporteerde klachten over de ondervonden druk van de bedrijfsleiding bij de waardebepaling van de taxateur, bij de goedkeurende verklaring van de accountant ter zake de jaarrekening en bij de haalbaarheidsanalyses van de marktonderzoeker.

LITERATUUR

- Berkhout, T.M. & Jeurissen, R (2009) *Net werken en netwerken; Onderzoek naar percepties van integriteit in de Nederlandse vastgoedsector,* Nyenrode Business Universiteit, Breukelen
- Bouwteam (2012) *De bouw in actie(s); investerings- en innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw,* Amsterdam
- Buitelaar, E. (2013) *Herontwikkeling heroverwogen; naar een afwegingskader voor de aanpak van stedelijke gebieden,* position paper ASRE, Amsterdam
- CBS (2013) *Woningonderzoek Nederland, wat behelst het onderzoek?* Via http://www.cbs.nl/woningonderzoek-nederland-art.htm (geraadpleegd 15 december 2013)
- Costa-Font J., Elvira D., Mascarilla-Miro O. (2009): 'Ageing in Place'? Exploring elderly people's housing preferences in Spain. *Urban Studies* 46 (2), 295-316
- Hoppe, R.J. (2013) *Het draait om verantwoording, niet alleen integriteit* http://www.smo.nl/item/114/ Geraadpleegd 6-12-2013
- Nozeman, E.F. (2013) *Strategieën van vastgoedontwikkelaars* In Uittenbogaard, L & Veldman, H: Strategie en vastgoed, Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten, p 49-69
- Raad voor het openbaar Bestuur (2010) *Vertrouwen op democratie,* Den Haag
- www.stivad.nl Geraadpleegd 6-12-2013
- Vries, A.M.E. de & L.B. Uittenbogaard (1988) *Vastgoedonderzoek in Nederland: input, output en impact,* Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde, Amsterdam
- Zweegers, M. & Karssing, E. (2013) *Jaarboek integriteit,* Bureau Integriteitsbevordering, Den Haag