

De VOGON Research Award 2010

2010 zou gezien kunnen worden als een inspirerend jaar voor vastgoedonderzoekers. Op sommige delen van de markt begint het stof van de crisis immers alweer neer te dalen en worden de geleerde lessen langzaam duidelijk. In andere delen van de markt overheersen er nog vooral onbeantwoorde vragen, over hoe het nu verder moet en op welke uitdagingen de accenten moeten liggen? Kortom, de crisis is een bron van turbulentie voor ondernemers en dus een bron van inspiratie voor onderzoekers die de markt volgen.

Zo werd de shortlist van 2010 dan ook gevormd door studies over seizoensgerechten als 'structurele leegstand in de kantorenmarkt' en 'herregulering van de hypotheekmarkt'. Maar ook niet crisis-gerelateerde studies scoorden hoog dit jaar. Zo heeft de vijfkoppige jury een shortlist samengesteld bestaande uit 12 studies, gepubliceerd in uiteenlopende vakbladen. Opmerkelijk in deze jaargang is het grote aantal hoogwaardige studies over de winkelmarkt. Een markt, die jarenlang moesten knokken om de aandacht van onderzoekers. Maar ook thema's als grondbeleid, de woningmarkt, bedrijventerreinen en de kantorenmarkt maakten deel uit van de shortlist 2010. 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. 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 degelijkheid en helderheid hoog wist te scoren. De winnaar van de derde prijs 2010 is er uitermate goed in geslaagd om een geavanceerde en technische studie naar een zeer pregnante kwestie op een leesbare manier op papier te zetten. De vraag hier is immers, of onze koopwoningmarkt is overgewaardeerd en in hoeverre er sprake is van een luchtbel die nog gaat klappen. Mark Francke laat in zijn studie "How bloated is the Dutch housing market?", gepubliceerd in Real Estate Research Quarterly, overtuigend zien dat we ons over deze prijzen weinig zorgen hoeven maken. De jury dankt Mark voor zijn geruststellende woorden en feliciteert hem met de derde prijs.

De tweede prijs is toegekend aan een studie met een sterk uitdagend karakter. Zo concludeert de auteur van dit onderzoek dat 23 procent van ons kampt met een monopolie. Een supermarktmonopolie om precies te zijn. Zo blijkt uit de cijfers van deze studie dat voor ruim 75 procent van de lezers uit Den Haag, Albert Heijn de meest dichtstbijzijnde supermarkt te zijn en dat in 44 procent van deze gevallen er binnen het bereik van 500 meter geen alternatief te vinden is. Nee, voor een gevarieerd supermarktaanbod moet u niet in Den Haag zijn, maar blijkt Nijmegen het walhalla. Waar Mark Francke onze zorgen over de koopwoningmarkt wist te sussen, slaagde deze auteur ons van nieuwe zorgen over de marktwerking en concurrentiekracht van de supermarktbestel te voorzien. De auteur reikt zijn resultaten aan als startpunt voor een discussie over de wenselijkheid van monopolievorming en de contouren voor nieuwe richtlijnen in de markt. De jury dankt Dirk Stelder, de auteur van "Ruimtelijke monopolievorming van supermarkten in Nederland", verschenen in ESB, voor deze doorkijk in dit onderwerp en belooft hem met de tweede prijs.

Dan resteert er nog de hoofdprijs voor dit jaar. Deze prijs gaat naar een studie die aan alle gestelde voorwaarden wist te voldoen, maar vooral uitblonk in creativiteit. De jury heeft dit jaar unaniem besloten de eerste prijs toe te kennen aan een studie waarin de lezer wordt uitgedaagd om zich te verplaatsen in de diepere beleving van de winkelconsument. Tot dusverre is er weinig aandacht besteed aan de verschillende dimensies van de beleving en waardering van winkelcentra. Naast de cognitieve beleving van winkelgebieden gaat dit onderzoek als eerste ook in op de emotionele beleving op basis van een meetbare schaal. Aan de hand van een aantal heldere cases wordt duidelijk gemaakt op welke wijze de diepere beleving van de consument zorgt voor klanttevredenheid die blijft. De jury dankt Henk Gianotten voor zijn artikel "de waardering van winkelcentra", verschenen in Real Estate Research Quarterly, en feliciteert hem met de eerste prijs.