

Juryrapport IVBN Scriptieprijs 2017

Met veel genoegen constateert de jury al gedurende een lange reeks van jaren dat de meeste ingezonden scripties van een redelijk goed tot zelfs uitgesproken hoog niveau zijn. En (zeer) interessant voor de vastgoedsector. Zo ook weer in deze uitgave van de IVBN Scriptieprijs. Zowel het literatuuronderzoek, de originaliteit van de gekozen vraagstellingen, de gehanteerde onderzoekopzet, de gebruikte onderzoeksmethodologie en de relevantie en significantie van de onderzoekuitkomsten zijn ook bij veel van de nu ingezonden 15 scripties weer verrassend en bemoedigend.

Een nieuwigheidje deze keer is dat alle drie genomineerde studies niet, zoals gebruikelijk, vanuit een vastgoedeconomisch-financiële invalshoek zijn uitgevoerd. Verheugend is namelijk dat nu ook scriptieonderzoek is genomineerd binnen de domeinen van vastgoedgeschiedenis, fiscale vastgoedvraagstukken en publiekrechtelijk toezicht op vastgoedposities.

Zoals altijd zijn er met betrekking tot de ingezonden scripties ook weer mindere, teleurstellende waarnemingen te doen, zoals slordig taalgebruik en te veel grammaticafouten. En dat terwijl veel teksten niet echt duiden op een tekort aan eigenwaarde gevoel bij de onderzoekers. Voorts heeft de jury niet zelden het stellige gevoel van weinig meerwaarde aan de zijde van scriptiebegeleiders.

Solvency II en Vastgoed bij Nederlandse (Levens)verzekeraars

Genomineerde scriptie van Harry van den Heuvel

ASRE/ACHMEA

Een relevant onderzoeksonderwerp, op een specialistisch themagebied: het Brusselse toezichtkader op het balansmanagement van (Levens)verzekeraars. Een diepgaand en wetenschappelijk onderzoek met ogenschijnlijk weinig, maar o.i. juist veel praktische waarde. De studie voorziet in een kennislacune en in een nog ontbrekende kwantitatieve tool.

De onderzoeker verstrekt een heldere en zeer gedetailleerde onderbouwing, vanuit een zeer zorgvuldige literatuurstudie, van het door hem gekozen en ontwikkelde, gedegen Asset Only Model. Hij heeft veel verdieping in de kwantitatieve modellering aangebracht, onder meer door toevoeging van de ontwikkeling van de verzekeringsverplichtingen. Dit maakt het onderzoek breed en bruikbaar.

Mede op basis van actualiteit, originaliteit en van de toegevoegde waarde van deze studie voor de verdere professionalisering van het vakgebied achten wij de studie zeer waardevol. Ondanks dat de behandeling van de allocatie en dekkingsvraagstukken rond vastgoed slechts een deel van de institutionele sector betreft.

De auteur stelt zelf de, o.i. overzienbare, beperkingen van de door hem gekozen benadering genadeloos vast. Maar komt desondanks tot voor vastgoedexposures geloofwaardige en ook positieve conclusies, op basis van vernieuwende kwantitatieve analyses en inzichten. Wij als jury zouden als beperking willen toevoegen dat Asset Only nog geen geïntegreerd balansmanagement is. Jammer is dat de auteur wel een zijstapje, maar geen zijstap maakt naar de verschillen in optimale strategische asset allocatieproblematiek rond vastgoed tussen die van Levens- en die van Schade- en Inkomensverzekeraars; bezien vanuit Solvency II. Die allocatieproblematiek is namelijk fundamenteel verschillend.

In wezen nieuwbouw aan vernieuwing toe?

Genomineerde scriptie van Clarinca van Veelen

ASRE/PwC

Deze scriptie is buitengewoon goed geschreven en helder gestructureerd. En voorzien van een eenduidige en scherpe probleemstelling. Een leesbare en op veel kennis gebaseerde scriptie schrijven over een controversieel fiscaal juridisch onderwerp, en nog wel op vastgoedgebied, is een ware kunst, en dat is hier gelukt. Een specialistisch en weinig gehanteerd studieonderwerp.

De thematiek is van een hoge maatschappelijke relevantie, namelijk rechtszekerheid: wanneer ontstaat er als gevolg van een verbouwing een nieuw gebouw in de zin van de omzet- en overdrachtsbelastingen? De praktische waarde van de studie is daarbij hoger dan de innovatieve, c.q. wetenschappelijke waarde, hetgeen culmineert in een voorstel tot wetsaanpassing.

Een heel zorgvuldig en uitputtend gedocumenteerd onderzoek, met ook nog een inzichtelijke, vergelijkende analyse tussen EU-landen. De studie sluit aan op de ontwikkeling van ons vakgebied naar renovatie en transformatie.

Uiteindelijk wordt na het diepgaande, uitgebreide onderzoek wel een erg 'eenvoudige' conclusie getrokken, namelijk dat er wel degelijk heldere criteria voor nieuwbouw zijn aan te geven en dat flexibel met mogelijke BTW plicht, i.c. met de fiscale definitie van nieuwbouw, moet worden omgegaan.

Helaas eindigt de scriptie met een niet onderbouwde, wel erg arbitraire benadering van het definitieverschil tussen nieuwbouw en renovatie, namelijk het uni-dimensionale criterium van 50% projectkosten ten opzichte van de oudbouwwaarde. Dat lijkt de jury een wat te simpel praktisch handvat in deze complexe materie.

500 Years of Housing Rents in European Cities

Genomineerde scriptie van Matthijs Korevaar

Maastricht University

Een interessante scriptie waar de jury bij lezing veel plezier aan heeft beleefd, zo ook bij de enthousiaste presentatie door de onderzoeker aan de jury. Het is een buitengewoon interessante en mooi omschreven "worsteling" van de onderzoeker. Een uitgebreide studie van meer dan 240.000 observaties met betrekking tot een zestal grote Europese steden is een zeer knappe verdienste op zich. Zo ook de zéér lange termijn scope, i.c. de niet te bevatten lange periode 1500-2015!. Dat laatste is de grootste waarde van het onderzoek, mede omdat uit deze immense hoeveelheid gedetailleerd materiaal betrouwbare conclusies worden getrokken: Monnikenwerk! Ook wat betreft de voorbeeldige verantwoording van de onderzoek bronnen.

Vanuit beleggingsperspectief, maar ook voor beleidsmakers is de onderhavige, geslaagde poging om financiële vastgoedprestaties zeer langjarige in beeld te brengen, essentieel. Nieuw en belangrijk is dat dit nu ook voor huren gebeurt. Een studie van een hoge kwantitatief-wetenschappelijke kwaliteit. Uniek in zijn soort.

Voorts is de studie een brede en internationaal ingestoken, wetenschappelijke studie met bronnen en contacten die uitstijgen boven de Nederlandse 'markt'. Het onderzoek overtuigt in nogal een flink aantal waarnemingen: een langdurige "contagion" van woninghuren tussen West-Europese steden, waardoor het voordeel van internationale geografische spreiding van woningbeleggingen kleiner is dan gedacht. Voorts bevat de studie een verrijkende en tevens diepe poging tot optimalisatie van de marktrepresentativiteit van markthuur-reeksen.

Helaas genereren de uitkomsten geen écht verrassende inzichten en wordt de belangrijke slag van data- naar beleggingsanalyse in de studie niet gemaakt. De onderzoeker schenkt wel nadrukkelijk aandacht aan de beperkingen van de studie, en dat toont hem een waardig onderzoeker.

Cor Worms, voorzitter jury
Boris van der Gijp
Henriette Weijdemuller
Kees van der Meulen
Dick Vos