

## **IVBN Scriptieprijs 2015 Verslag van de Jury**

Zoals gebruikelijk, dames en heren, even een paar opmerkingen vooraf. Waarom maar 2 nominaties? Er waren gewoon te veel kandidaten voor de derde nominatie en te weinig kwalitatief onderscheid tussen hun onderzoeken. We konden tussen de goede kandidaten gewoon geen derde genomineerde kiezen.

Iets minder leuks. De jury heeft signalen ontvangen dat sommige wetenschappelijke instellingen, lees begeleiders, het indienen van scripties achterwegen laten en ieder geval niet stimuleren omdat er bij de jury toch niet doorheen valt te komen. Zo'n houding raakt de jury. Volkomen onterecht en unfair tegenover de jury. Binnen het openbare scriptiereglement heeft de jury geen enkele maar dan ook geen enkele voorkeur of bias jegens welke auteur, instelling of onderwerp dan ook! De jury beoordeelt elke ingediende scriptie vanuit de bekende toetsingpunten en is bereid toelichting te geven op het oordeel over elke ingediende scriptie. Zeur dus niet en dien gewoon goede scripties in die elke andere ingediende scriptie overbodig maken!

En nu vrolijker zaken.

### **Clustering en de attractiviteit van kantoorlocaties**

- Een onderzoek naar de relaties tussen het fenomeen clustering en de attractiviteit van kantoorlocaties voor zowel gebruikers als investeerders –

**Rick van Zon**

**Technische Universiteit Eindhoven/Jones Lang Lasalle  
Netherlands**

Zoals gebruikelijk bij scripties bedankt Rick in zijn voorwoord een hele rij mensen. Mooi!. Nu hebben we op dit punt al veel meegemaakt: enorm ondersteunende echtgenotes, buurmannen en schoonmoeders. Maar Rick voegt er een onverwachte stimulator aan toe: zijn zoontje! Rick bedankt hem voor zijn ongelooflijke stimulans en zijn intellectueel onschatbare meerwaarde voor Rick. Nou dat zoontje is wel gepromoveerd op z'n twaalfde! Waar haal je zo'n super kid vandaan, Rick? Mijn zoon heeft mijn eigen hoogintellectuele arbeid wel eens gekwalificeerd als papierverschuiven en pennen likken.

In het licht van de urgente en o.i. hardnekkig structurele problematiek van de kantorenmarkt, is de scriptie van Rick origineel, actueel en belangwekkend. Het conceptuele model is helder. Het onderzoek is zorgvuldig, breed opgezet en uitgevoerd. Wat minder helder zijn de – ook volgens de auteur zelf- op onderdelen kwetsbare onderzoeksmethode en soms ook de rapportagelij.

Interessant en belangrijk is het kijken door Rick naar de kantorenmarkt vanuit de optiek van de karakteristieken van clustering. Erg inzichtelijk en belangrijk zijn de causale verbanden die hij weet te duiden tussen clustering van kantorenlocaties en de attractiviteit voor de belegger. Deze elementen van het onderzoek zijn zeker vernieuwend. Rick heeft een zeer uitgebreide literatuurinventarisatie uitgevoerd. Het valt overigens niet steeds gemakkelijk in te zien wat Rick precies doet met zijn literatuuronderzoek, de verbinding dus met het uitvoerende gedeelte van zijn onderzoek.

Het gaat in het onderzoek om een empirische meting van clustereffecten op basis van de waarnemingen bij liefst 238 kantoorobjecten. De oorzakelijk verbanden waar Rick naar zoekt zijn niettemin statistisch niet altijd even hard. Rick vertaalt in zijn studie de attractiviteit van een kantorenlocatie, vanuit beleggingsoptiek, in het verloop van de total return. In een vervolgonderzoek zou o.i. een verdere uitwerking kunnen worden gegeven aan de verschillende mogelijkheden die er zijn om attractiviteit te plaatsen in een bredere risico/rendement afweging, of in de context van beleggingsliquiditeit.

De overtuigende argumenten die de jury zelf heeft om dit onderzoek te nomineren, zijn gelegen in ons oordeel dat de studie op zichzelf al een enorme, brede bijdrage levert aan de transparantie van de kantorenmarkt. Maar ook aan het inzicht in de op die markt werkende mechanismen. En zeker ook aan de dringend noodzakelijke, oplossingsgerichte discussie over de grote structurele knelpunten op die markt. Daarmee zijn studies als die van Rick niet alleen van economisch belang en van belang voor de vele spelers op die markt, maar ook van maatschappelijk belang. En dat is een heel groot compliment.

Rick, gefeliciteerd met je nominatie!

## **The in-transparency of the Amsterdam office market**

- **The underlying incentive and effective rental price development -**

**Ruud Boots**

**Delft University of Technology/Dienst Belastingen Gemeente  
Amsterdam/Colliers International Consultants**

Ook Ruud bedankt in zijn voorwoord een aantal mensen voor hun steun bij dit project. Maar hij beperkt zich tot het traditionele rijtje: wetenschappelijke en praktijkbegeleiders, ouders, kamergenoten. Nou traditioneel? Hij bedankt ook zijn zuster voor haar steun, toe maar!. Wat een zuster, Ruud. Mijn zuster, inmiddels 76, heeft nooit begrepen wat ik aan het rommelen ben en heeft er ook

nooit naar gevraagd. Waar haal je zo'n zuster vandaan, Ruud? En nog iets, jouw discussie met de jury een aantal weken geleden leek van jouw kant wel een power play. Waar is mijn concurrent, riep je meteen toen je binnenkwam. Je bood toen een indrukkenende massa aan diepe theorie en empirie, gepresenteerd in een niet te volgen snelheid. Met een blik in onze richting van "snappen jullie het nou nog niet? Het mag toch duidelijk zijn, beste jury, wat hedonische multivariate Pearson correlaties zijn op basis van een segmentatieanalyse? Geen zorgen, de jury begrijpt jouw onderzoek en kon aardig meekomen.

Maar je hebt ook wat te bieden, Ruud. Jij zit volledig in de materie, kan er mee spelen. En je doet in deze scriptie eigenlijk op hoog theoretisch en empirisch niveau 5 onderzoeken tegelijk. Hoort echt bij jou. De jury heeft grote waardering voor deze grote conceptuele en empirische bijdrage aan transparantie, met een uiterst zorgvuldig en methodologisch correct onderzoek. Met een heel relevante, actuele en zelfs urgente onderzoeksvraag. Ergens in je verslag verontschuldigt jij je voor het feit dat jij geen 100% transparantie hebt kunnen bieden. Wetenschappelijk natuurlijk heel zuiver en eerlijk. Nou de mate van transparantie die jij biedt, vond de jury al heel indrukwekkend.

Jij hebt een uitvoerige betrouwbaarheidstoets op de door jou gebruikte data losgelaten. Jouw onderzoek loopt uit op veel aanzetten tot beleid- en strategievorming, zonder dat je overigens diep ingaat op die beleidsmatige verbanden. Door de mate van detail raken soms de praktische handvatten wel wat uit het oog. Wat kunnen gemeenten, ontwikkelaars en vooral beleggers met dit heel precieze inzicht in de bronnen, omvang en verschijningsvormen van intransparantie (lees: incentives) op de kantorenmarkt?

Na een management samenvatting van 15 bladzijden (!) en een hoofdtekst van 141 bladzijden, overigens nog zonder bijlagen, wilde de jury nog alleen maar meer weten. Op deze plaats zou de jury op vele details willen ingaan, maar daarvoor is dit niet de geschikte plek.

Ruud, gefeliciteerd met jouw nominatie voor dit monnikenwerk!

### **Tot slot**

De keuze van de winnaar van de IVBN Scriptieprijs 2015 is gevallen op een onderzoek waar volgens de jury een opmerkelijk grote bewijs- en overtuigingskracht vanuit gaat en dat daarmee een opmerkelijke bijdrage levert aan de door ons allen zo verlangde transparantie van een moeizaam marktsegment. Een marktsegment, de kantorenmarkt dus, dat ons al zo lang zo indringend bezighoudt en ons indringend bezig zal blijven houden.

**De winnaar is .....**