

VAN DE ARBEIDSMARKT

Vastgoed vraagt om onderbouwing Geografen in de markt voor onderzoeksfuncties

'De gebouwde omgeving biedt een weerspiegeling van zich ontwikkelende maatschappelijke verhoudingen'. Generaties geografen hebben dit geografische ervaringsfeit als het ware met de paplepel ingegoten gekregen. Vooral zij die werkzaam zijn in de vastgoedsector, merken in de praktijk van alle dag hoe zeer maatschappelijke verhoudingen zijn vastgelegd in onze stads- en dorpsgezichten. Het stedelijk mozaïek van rijke buurten, volksbuurten, groeikernen en suburbane woonwijken is een tastbaar resultaat van zich ontwikkelende maatschappelijke verhoudingen en kan niet zo maar worden gewijzigd.

DRS. W. WESTERVOORDE *

Tot zover is dit ervaringsfeit niet zo opzienbarend. Geografen hebben echter ook geleerd dat de geografische positie van de verschillende elementen in de gebouwde omgeving eveneens het resultaat is van sociale processen. Geografen werkzaam in het vastgoed kennen het stedelijk mozaïek. Zij kunnen de concrete situatie van het gebied, waarin zij werkzaam zijn, niet alleen duidelijk in kaart brengen, maar zij kennen ook de organisatieprincipes die aan deze ruimtelijke patronen ten grondslag liggen. Op grond van hun kennis van deze principes wordt van hen ook verwacht dat ze aan kunnen geven hoe deze patronen zich in de toekomst zullen wijzigen. Toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen zijn echter niet altijd eenvoudig in te schatten. De wijze waarop de bekende organisatieprincipes in een concrete nieuwe situatie op elkaar in zullen werken is niet altijd eenduidig vast te stellen. Toch moeten op basis van voorstellingen van toekomstige ontwikkelingen beslissingen worden genomen die investeringen al dan niet rechtvaardigen. Daarbij zijn visie en betrouwbare informatie erg belangrijk. Soms speelt echter ook de 'gekke' van de dag een flinke rol. In de jaren '70 kende de vastgoedsector een tijd waarin de bomen tot in de wolken leken te groeien. De makelaardij kende bijvoorbeeld gouden tijden en vele meer of minder deskundigen werden door dit succes aangetrokken. Misschien enigszins overmoedig geworden door de voorspoed in de sector, zijn in die tijd ook dure vergissingen gemaakt. Iedereen kent wel voorbeelden van kantoorpanden die lange tijd leeg stonden of van luxe appartementen die onverkoopbaar bleken te zijn en ten lange leste als huurwoningen van de hand

werden gedaan om op die manier toch nog iets van het geïnvesteerde kapitaal terug te zien. Inmiddels is men weer met beide benen op de grond teruggekeerd. Dit soort dure vergissingen kan of wil men zich niet meer veroorloven. Teneinde verantwoorde beslissingen te kunnen nemen en de risico's bij eventuele investeringen zoveel mogelijk binnen de perken te houden, stelt men steeds hogere eisen aan informatie. Dit uit zich in een toenemende vraag naar gedegen marktonderzoek. Om terug te komen op het voorbeeld van de woonvoorzieningen, betekent dit in de praktijk onderzoek naar de woonwensen van verschillende bevolkingsgroepen en naar de maatschappelijke processen die daar van invloed op zijn. Bij dit laatste kan onder meer worden gedacht aan individualisering, vergrijzing en toename van vrije tijd en welvaart. Deze processen worden niet ieder afzonderlijk beschouwd. De onderlinge samenhang is juist van groot belang. Vanuit deze samenhang moet de toekomstige vraag naar bepaalde woningtypen worden afgeleid. Doordat geografen in hun opleiding getraind zijn naar de samenhang van verschijnselen te kijken, voelen zij zich over het algemeen bijzonder thuis in dit soort onderzoeken. Het belang van deze onderzoeken moge duidelijk zijn, als wordt bedacht dat ze ten grondslag liggen aan de investeringsbeslissingen van projectontwikkelaars en dat daar veelal enorme bedragen mee gemoeid zijn. Recent onderzoek heeft bijvoorbeeld uitgewezen dat de wat oudere, hoog opgeleide en tamelijk wel-

ties in de steden. Door in deze appartementen voor jong-bejaarden - aldus de heer E. Oosting in 'Keek op de Week' - de modernste elektronische beveiligingssystemen toe te passen wordt duidelijk ingespeeld op de groeiende behoefte aan veiligheid. Niet alleen op toplocaties in de steden, maar ook in de meer landelijke gebieden worden allerlei initiatieven genomen om dit aantrekkelijke marktsegment te bedienen. In Zeeland zijn bijvoorbeeld projecten in voorbereiding waarbij luxe vrije sector woningen letterlijk op golfbanen worden gebouwd. De betrokken projectontwikkelaar zegt dat soortgelijke projecten in Engeland inmiddels duidelijk hebben aangetoond dat deze woningen zeer gewild zijn en met name hoog opgeleide en welvarende 50-plussers uit de steden aantrekken. Dergelijke projecten kunnen volgens geografen die deze ontwikkelingen nauwgezet volgen, een nieuwe suburbanisatie teweeg brengen. Door de continue vraag naar betrouwbare informatie is de vastgoedsector een werkveld waar behoefte is aan goede (markt)onderzoekers, die het investeringsbeleid kunnen onderbouwen. Maar waarom doen projectontwikkelaars voor deze onderbouwing een beroep op geografen? Deze vraag heb ik voorgelegd aan enkele geografen die in deze sector werken. Om een onderzoeksbaan in de vastgoedsector goed te kunnen vervullen, is volgens hen een groot aantal zaken van belang. In de eerste plaats noemen ze enkele persoonlijkheidskenmerken als goede contactuele eigenschappen en zelfstandigheid, die niet direct met de genoten opleiding in verband gebracht kunnen worden. Ten aanzien van de eisen die wel betrekking hebben op de opleiding geven deze geografen aan, dat ze in de praktijk hebben gemerkt dat de geografie daar vrij behoorlijk op scoort. Daarbij moet met name worden gedacht aan een academisch werk- en denkniveau, een brede generalistische opleiding, kennis van onderzoeksmethoden en analytisch vermogen. Daarnaast zijn ook kennis van de marketing en financieel-economische kennis van groot belang. Veel geografen zijn wat dit laatste betreft vooral aangewezen op bijvakken.

Hoewel in de vastgoedsector niet dikwijls expliciet om een geograaf wordt gevraagd, zijn geografen met een goede combinatie van hoofdvak en economische bijvakken daarom toch nadrukkelijk in de markt voor onderzoeksfuncties in deze sector.

 **STICHTING
GEOGRAFENWERK**

varende bevolkingsgroepen vooral behoefte hebben aan veiligheid en hoge eisen stellen aan mogelijkheden voor een zinvolle vrije tijdsbesteding. Deze behoeften kunnen natuurlijk op verschillende manieren worden bevredigd. Zo zien we thans dat er enorme investeringen worden gedaan om zogenaamde senior-service-appartementen te ontwikkelen op toploca-

* Stafmedewerker Stichting Geografenwerk