

Jannes van Loon

De commercieel opgezette onderzoeksactiviteiten van het OTB krijgen soms kritiek. Onlangs verschenen er twee afstudeerprojecten van TU Delft studenten die juist aan de poten zagen van belangrijke vastgoedactoren. Daar waar [www.officerank.com](http://www.officerank.com) het businessmodel van taxateurs ondergraaft, laat Ruud Boots zien dat de huurinformatie die de grote adviesbureaus publiceren misleidend is.

Data over vastgoedmarkten is vaak gebrekkig, incompleet en slecht vergelijkbaar. Op veel informatie wordt het stempel 'bedrijfsgeheim' geplakt, vaak heeft de vastgoedeigenaar er geen enkel belang bij om informatie te delen. Immers, waarom zou je een huurder of koper in een onderhandeling wijzer maken dan hij/zij is? (Des) Informatie kan grote financiële consequenties hebben, zeker rondom de populairste en zeer kapitaalsintensieve vastgoedbeleggingsvorm, kantoren.

Vandaar dat er talloze makelaars, vastgoedadviseurs en taxateurs zijn opgestaan om partijen van informatie te voorzien. Gebruik makend van klantendata, openbare bronnen en het kadaster houden zij via Excelbestandjes de ontwikkelingen van kantoorhuren bij. Deze informatie wordt niet alleen gebruikt voor officiële taxaties die de dekkingsgraden van pensioenfondsen mede bepalen, ook worden er 'markt rapportages' gepubliceerd.

Het is bekend dat huurprijzen in deze rapportages veel te rooskleurig waren omdat ze geen rekening hielden met huurkortingen. Het was echter onbekend hoe reële huurprijzen zonder huurkortingen zich dan wel ontwikkelen. Boots verdient een grote pluim voor het achterhalen van een overtuigende indicatie voor de daadwerkelijke ontwikkeling van huurprijzen in de belangrijkste kantorenmarkt van Nederland, Amsterdam. Door samen te werken met de gemeentelijke Dienst Belastingen achterhaalde hij harde huurdata van ongeveer een vijfde van de relevant transacties tussen 2002 en 2012. Deze data combineert Boots op ingenieuze wijze met allerlei andere databases. De indicatie voor de ontwikkeling van de echt betaalde huurprijzen die hij zo reconstrueert is veel grilliger dan die weergegeven in marktrapportages. Ook liggen de huren maar liefst ongeveer 20 procent lager dan in de marktrapporten. Hierdoor hebben geïnformeerde insiders, vooral kantoreneigenaren, een informatievoordeel. Outsiders krijgen een te rooskleurig beeld van de kantorenmarkt. Hierdoor schatten volgens Boots buitenlandse investeerders de kansen te positief in en betalen huurders te hoge huren. In ieder geval worden outsiders door deze gekleurde informatie afhankelijk van de diensten van derden die bij de 'echte' data kunnen komen, de bovengenoemde 'vastgoedadviseurs'.

Om deze afhankelijkheid te verminderen doet Boots een oproep aan lokale belastingdiensten om daadwerkelijk betaalde huurprijzen te gaan publiceren. Immers, als er één partij behoefte heeft aan meer transparantie dan zijn het overheidsactoren die allerlei deals doen met kantoreneigenaren én er belang bij hebben dat bedrijven in hun regio niet te veel aan huur betalen. Zijn andere belangrijkste beleidsaanbeveling is om af te dwingen dat kantoreneigenaren correcte informatie over daadwerkelijk betaalde huren gaan publiceren. Tegelijkertijd geeft Boots ook aan dat deze aanbeveling onrealistisch is, kantooreigenaren doen er immers alles aan om informatie

Jannes van Loon ([jannes.vanloon@ees.kuleuven.be](mailto:jannes.vanloon@ees.kuleuven.be)) is promovendus aan de KU Leuven en doet onderzoek naar real estate en finance in Nederland en België.

intransparant te houden.

Dat de uiteindelijke diepere inzichten en aanbevelingen wat mager afsteken tegen de rijkdom aan kwantitatieve inzichten komt doordat een puur kwantitatieve blik minder geschikt is om de diepere oorzaken voor de dynamiek op de Amsterdamse kantorenmarkt te achterhalen. Dit komt omdat deze modellen zijn gebaseerd op een wereldbeeld waarin 'vraag en aanbod' op lange termijn altijd bij elkaar komen. Boots toont nu juist overtuigend aan dat de assumpties voor een 'ideaaltypische kantorenmarkt' lijnrecht tegenover de geobserveerde werkelijkheid staan. Een iets breder theoretisch kader had deze scriptie dus nog sterker gemaakt. Het zou interessant zijn als toekomstige masterstudenten aan de TU Delft gaan onderzoeken waarom vastgoedmarkten niet werken zoals hun economische theorieën en modellen voorschrijven. Een iets bredere blik, die ook analyseert hoe de werking van stedelijke politieke economieën het gedrag van vastgoedactoren beïnvloedt, zou daarbij nog interessantere inzichten opleveren. Als startpunt kunnen ze enkele oude AGORA's doorbladeren, te beginnen met het artikel 'Crisis redt ruimtelijke ordening' in AGORA 2011-3 'Hypes' door Leonie Janssen-Jansen.

Boots, R. (2014) The in-transparency of the Amsterdam office market: the underlying incentive and effective rental price development. MSc Thesis: TU Delft.



Office Space. Foto: Clemson