

REFLECTIE

1 INTRODUCTIE

In dit hoofdstuk zal worden gereflecteerd op het onderzoeksproces. Dit zal gebeuren door middel van een validatie van de gebruikte onderzoeksmethoden. Daarnaast zal worden gereflecteerd op de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie en de leerdoelen zoals gesteld in het P2 rapport.

2 METHODOLOGIE

2.1 LITERAATUURSTUDIE

Gedurende het gehele onderzoek heeft literatuurstudie plaats gevonden. Er was echter een beperkte hoeveelheid aan wetenschappelijke literatuur beschikbaar met betrekking tot de vrije huursector en specifiek het middensegment van de vrije huursector.

Aangezien het een actueel onderwerp betreft is er daarom gebruik gemaakt van diverse nieuwsartikelen. Daarnaast is er gebruik gemaakt van onderzoek uitgevoerd door belangenorganisaties en investeerders. Dit kan mogelijk een gekleurd beeld opleveren over de grootte van het probleem met betrekking tot het huidige formaat van het middensegment van de vrije huursector. Doordat zowel de nieuwsartikelen als de case studies vanuit verschillende invalshoeken zijn geanalyseerd heeft dit gekleurde beeld weggenomen kunnen worden.

Betreffende bedrijfs- en investeringsstrategieën was er geen literatuur beschikbaar specifiek gericht op de vrije huursector en het middensegment van de vrije huursector. Er is daarom gekozen om gebruik te maken van literatuur uit andere vakgebieden te weten de bestuurs- en bedrijfskunde. Dit heeft geleid tot een theoretisch kader opgehangen aan de *“five questions of the strategic position cascading tool”* die te vinden is in het Oxford handbook of project management (Morris & Pinto, 2012). Dit theoretische kader is getoetst gedurende de ongestructureerde interviews en geschikt bevonden als “kapstok” om het verdere onderzoek aan op te hangen.

2.2 ONGESTRUCTUREERDE INTERVIEWS

Er is gebruik gemaakt van ongestructureerde interviews om te onderzoeken welke eisen, risico's en belemmeringen op dit moment relevant zijn.

Deze ongestructureerde interviews zijn afgenomen bij een drietal partijen te weten de belangenbehartigers van institutionele beleggers (IVBN), particuliere verhuurders (Vastgoed Belang) en de grootste adviseur met betrekking tot woning beleggingen in Nederland (Capita Value). Achteraf gezien valt direct op dat er enkel marktpartijen zijn gesproken en geen overheidsinstanties.

Aangezien er slechts een beperkt aantal factoren naar voren zijn gekomen gedurende het onderzoek die niet zijn benoemd door deze 3 partijen mag er derhalve van uit worden gegaan dat de gekozen partijen goed aansloten bij dit onderzoek.

2.3 SEMIGESTRUCTUREERDE INTERVIEWS

Om de antwoorden op de deelvragen niet enkel op een casus per type investeerder te baseren was het de intentie om 2 interviews per type investeerder af te nemen te weten:

- Institutionele investeerder
- Particuliere investeerder
- Internationale investeerder
- Corporatie

Door verschillende redenen is het niet gelukt om in totaal 8 investeerders te spreken. Gedurende dit onderzoek zijn de volgende 6 investeerders gesproken:

Institutionele investeerders	Particuliere Investeerders	Internationale investeerders	Corporaties
Bouwinvest	Wonam	Greystar	De Key
SAREF	Van der Vorm Vastgoed		

Hierdoor is het lastiger om de antwoorden van de verschillende geïnterviewde partijen te valideren dan wanneer er meer interviews bij dezelfde typen investeerders afgenomen waren. Ondanks het relatief beperkte aantal interviews gaf een groot deel van de geïnterviewden aan dezelfde belemmeringen te ervaren.

De geïnterviewde investeerders waren allen grote investeerders met op zijn minst enkele honderden woningen in hun bezit of de intentie om deze binnen korte termijn te verwerven (Wonam & Greystar). Kleine investeerders ervaren echter andere belemmeringen en stellen andere eisen. Daarnaast ondervinden kleinere partijen wel moeite met het verkrijgen van een financiering (Jonker-Verkaart & Wassenberg, 2015).

Met name in kleinere plaatsen binnen de Randstad en grotere plaatsen buiten de Randstad wordt de vrije huursector vrijwel gedragen door kleinere investeerders die slechts enkele woningen in hun bezit hebben (Kadaster, 2015). De keus om geen onderscheid te maken tussen grote en kleine investeerders is gemaakt omdat het onderscheid tussen grote en kleine investeerders lastig is vast te stellen en kleine investeerders niet bekend zijn bij het investeerdersloket van de gemeente Amsterdam.

Bij de semigestructureerde interviews is gevraagd naar de kwaliteitseisen die door de verschillende investeerders worden gesteld. Achteraf gezien viel het antwoord op deze vraag te verwachten aangezien geen enkele investeerder zal zeggen dat het lage kwaliteitseisen stelt aan nieuwe acquisities.

2.4 CASE STUDIES

Het was de bedoeling om van elk van de 4 typen investeerders zoals benoemd in paragraaf 9.2.3 een casus te bestuderen. Gedurende dit onderzoek is echter gebleken dat er nog geen casus is gerealiseerd door internationale investeerders.

Hierdoor was het niet mogelijk om de antwoorden van de internationale investeerder Greystar te toetsen aan de hand van een case study.

De geanalyseerde case studies zijn allemaal geanalyseerd aan de hand van documenten, het complex zelf en interviews met de volgende personen:

WESTERHOEK



SAREF

Ronald de Nas
Jacobus Recourt

Ries Breek
Gemeente

SUMMERTIME



Charlie Janssen
Bouwinvest

Martin van Nuland
AM Ontwikkeling

Afons Oude Ophuis
Gemeente

KING AND QUEEN



Robert Kohsiek
Wonam

Ronald de Nas
Jacobus Recourt

Geertje Kuijt
Gemeente

DE KAMELEON



Erik Nagengast
De Key

Richard Hut
Hallie Klooster

Marga Poiesz
Gemeente

Er is bij elke casus gesproken met tenminste 1 persoon werkzaam bij de investeerder en 1 andere marktpartij. De marktpartijen waren of een ontwikkelaar of een makelaar. Bij alle 4 de casussen is daarnaast de betrokken projectleider van de gemeente Amsterdam gesproken.

De casussen hebben een duidelijk beeld opgeleverd met betrekking tot de keuze voor middensegment woningen, de succesfactoren en de casus specifieke eisen, risico's en belemmeringen. De casussen hadden echter nog uitvoeriger geanalyseerd kunnen worden maar door de tijdsbeperking die een afstudeeronderzoek met zich meebrengt is dit niet mogelijk gebleken.

3 WETENSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Dit onderzoek heeft getracht wetenschappelijke kennis toe te voegen aan de hoeveelheid informatie die op dit moment beschikbaar is over de vrije huursector en dan met name de investeerders actief binnen het middensegment van de vrije huursector.

Tot aan dit onderzoek had het wetenschappelijke onderzoek zich met name gefocust op de koop- en sociale huursector. Dit onderzoek heeft zich gefocust op de verschillende typen investeerders actief in het middensegment van de vrije huursector. Er is onderzoek gedaan naar de eisen, risico's en belemmeringen die door de verschillende typen investeerders worden gezien voor een investering in het middensegment. Vervolgens is de onderlinge samenhang tussen de eisen, risico's en belemmeringen onderzocht wat heeft geresulteerd in een nieuwe invalshoek op het middensegment van de vrije huursector. Aan de hand van deze relaties zijn oplossingsrichtingen voor het vergroten van het middensegment van de vrije huursector aangedragen. Daarnaast zijn er aanbevelingen gedaan met betrekking tot vervolgonderzoek.

Er dient echter wel een kanttekening te worden gemaakt met betrekking tot de aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Op dit moment is het niet bekend welke resultaten mijn mede studenten van de TUDelft en andere onderzoekers binnen korte termijn zullen publiceren. Mogelijk zijn daarom enkele aanbevelingen door hen reeds uitgewerkt. Het is daarom van belang om voor dat wordt gestart met onderzoek nauwkeurig de laatste publicaties te bestuderen.

4 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

Dit onderzoek had als doel om de verschillende partijen actief binnen het middensegment van de vrije huursector oplossingsrichtingen aan te reiken om tot een groter middensegment van de vrije huursector te komen. Dit is gedaan door aanbevelingen te doen aan zowel investeerders als overheidsinstanties.

Het is echter wel belangrijk om te beseffen dat deze aanbevelingen niet allen even gemakkelijk te implementeren zijn. Daarnaast is een aanbeveling als het afschaffen of wijzigen van de verhuurdersheffing een aanbeveling die reeds vaker is gedaan.

Met name de aanbeveling aan de gemeente Amsterdam om in te zetten op middensegment huurwoningen bij tenders is een aanbeveling die relatief eenvoudig en op korte termijn te implementeren is.

5 GEBRUIKSPOTENTIEEL

Dit onderzoek heeft de volgende partijen inzicht gegeven in de actuele eisen die investeerders stellen aan een investering in het middensegment van de vrije huursector, de risico's die ze zien voor een investering in het middensegment van de vrije huursector en de belemmeringen die ze ervaren voor een investering in het middensegment van de vrije huursector.

- Overheidsinstanties (zowel lokaal als nationaal)
- Projectontwikkelaars
- Investeerders

Daarnaast zijn er aanbevelingen gedaan hoe de belemmeringen kunnen worden weggenomen en hoe het middensegment van de vrije huursector vergroot kan worden.

Aangezien het bouwproces een langdurig proces is zullen deze aanbevelingen niet op een relatief korte termijn resulteren in een groter middensegment van de vrije huursector.

Tevens zijn er aanbevelingen gedaan voor wetenschappelijk vervolgonderzoek.

6 LEERDOELEN

Mijn leerdoelen lagen bij het verbreden en verdiepen van mijn kennis van wetenschappelijk onderzoek. Tot aan dit afstudeeronderzoek had het onderzoek wat ik binnen mijn bachelor- en masteropleiding aan de TUDelft had uitgevoerd zich met name gefocust op literatuuronderzoek. Gedurende mijn afstudeeronderzoek wilde ik deze ervaring uitbreiden met veldonderzoek aan de hand van interviews en case studies. Dit is dan ook daadwerkelijk gebeurd aangezien er in totaal 4 cases zijn bestudeerd en 16 interviews zijn afgenomen.