

# 09 REFLECTIE

## RELATIE TUSSEN ONDERZOEK EN ONTWERP

De conclusies en aanbevelingen zijn het ontwerp van dit onderzoek. Deze conclusies en aanbevelingen zijn gemaakt aan de hand van de analyse resultaten. In dit onderzoek is vanuit de theorie een locatietypen model gemaakt. Dit model is de methode, oftewel het ontwerp van de analyse. Het ontwerp van dit model is de relatie tussen het theoretische onderzoeksgedeelte en het empirische gedeelte. Dit model is generiek toepasbaar. Tussen het theoretische onderzoeksgedeelte en het analyse gedeelte is een tussenstap gemaakt door het toevoegen van data. Deze data toevoeging heeft voor een preciezer resultaat gezorgd.

De toegevoegde objectdata in combinatie met spatial data analysis (cartografische weergave van de data) geven een nieuwe kijk op de kantorenmarkt. Ik denk dat deze methode meer gebruikt moet worden. Zo kunnen verschillen op lager schaalniveau inzichtelijk worden gemaakt. De locatie van vastgoed is zijn belangrijkste kenmerk. Locatiethorie en methodes lopen nog achter in het visualiseren van de kantorenmarkt. De data zijn inmiddels aanwezig om op objectniveau de kantorenmarkt te visualiseren en te analyseren. Helaas is het voor dit rapport niet gelukt om meerdere stadsregio's te analyseren of meer te halen uit de objectanalyse. Doormiddel van de generieke kantoorlocatie typologie en de toevoeging van objectdata zijn de belangrijkste voorwaarden al aanwezig om andere regio's te analyseren en op lager schaalniveau onderzoek te doen.

## RELATIE TUSSEN DE METHODISCHE LIJN VAN DE STUDIO EN DE GEKOZEN METHODE

Onderzoek binnen het vakgebied van Corporate Real Estate Management en specifiek binnen de kantorenmarkt kunnen zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn. Aangezien dit onderzoek direct focust op de marktdynamiek van kantorenmarkten is gekozen voor een kwantitatieve benadering. Dit past binnen de methodische lijn van de onderzoeken die eerder naar marktdynamiek in de kantorenmarkt zijn gedaan. Hierbij is gebruik gemaakt van de methodes en de data die binnen de studio aanwezig zijn, zoals de Kantorendatabase en Spatial Data Analysis. Daarbij zijn direct data toegevoegd aan de bestaande data binnen de studio en is er een koppeling gemaakt met externe data van DTZ Zadelhoff.

Dit onderzoek is uitgevoerd bij DTZ Zadelhoff. Dit heeft er toe geleid dat ik veel specifieke kennis van de markt heb opgedaan en gebruik heb mogen maken van de databronnen van DTZ Zadelhoff. Door mee te werken aan verschillende opdrachten en tijd te investeren om de onderzoeksmethodes en software die bij DTZ Zadelhoff gebruikt worden mij eigen te maken heb ik meer kennis en kunde vergaard.

## **RELATIE TUSSEN DE ONDERWERPEN IN DE STUDIO EN HET GEKOZEN ONDERWERP**

De relatie tussen het de onderwerpen in de studio en het gekozen onderwerp in het onderzoek is groot. De analyse van kantorenmarkten wordt op verschillende schaalniveaus en verschillende gebieden gedaan binnen de afdeling Real Estate & Housing. De huidige problematiek in de kantorenmarkt zijn aanleiding voor veel onderzoek.

De keerzijde hiervan is de overlap die in het huidige aanbod van onderzoek over de kantorenmarkt zit. Er zijn al vele studies gedaan, die veelal aan elkaar gelieerd zijn. Ook dit onderzoek overlapt met andere onderzoek. Ondanks de vernieuwende en relevante componenten van dit onderzoek is de overlap met andere onderzoeken altijd een persoonlijk obstakel geweest waardoor veel nieuwe deelonderzoeken geïmpliceerd zijn. Dit heeft voor vertraging in het proces gezorgd enerzijds, maar ook voor nieuwe inzichten waardoor veel aanleiding voor relevant vervolgonderzoek aan het licht is gekomen.

## **RELATIE TUSSEN ONDERZOEK EN DE BREDERE SOCIALE CONTEXT**

De relevantie voor de bredere sociale context is groot omdat zoals eerder aangegeven de problematiek in de kantorenmarkt groot is. Dit onderzoek geeft een preciezer beeld en geeft de kantorenmarkt op lager schaalniveau weer dan andere onderzoek. Hierdoor groeit de kennis omtrent de kantorenmarkt. Daarnaast doet dit onderzoek een directe aanbeveling voor het beleid binnen de kantorenmarkt. Deze aanbeveling kan door betere koppeling tussen data analyse en het huidige beleid nog beter worden geformuleerd.