

6. Reflectie

Dit hoofdstuk betreft een persoonlijke reflectie op het proces van dit afstudeeronderzoek. De reflectie beschrijft het proces van begin tot eind vanuit een persoonlijke perspectief. Het doel van deze reflectie is het proces inzichtelijk maken voor mentoren en studenten die onderzoek willen doen naar het onderwerp van hedonische prijsanalyses, waardebeoordelingen en technische duurzaamheid.

Terugkijkend op dit onderzoek bleek het proces van afstuderen en de complexiteit van het onderwerp moeilijker dan tijdens de initiatie fase was te voorspellen. De beschikbare literatuur is complex te noemen, waardoor het ontwikkelen van een gevoel voor het onderwerp tijdens de initiatiefase al ingewikkeld was. De interesse voor dit onderwerp was tweeledig en kwam voort uit eerdere onderzoeken over duurzaamheid en waardebeoordeling. De combinatie van het begrip duurzaamheid en de statistische methodiek maakte het onderwerp interessant en tevens complex. Het was daarbij moeilijk om duurzaamheid te begrenzen, wat het moeilijk maakte om gericht aansluiting te vinden bij bestaande wetenschappelijke studies.

Om de complexiteit van het onderwerp te doorgronden bleek het noodzakelijk om verdieping te zoeken in de totstandkoming van de modelvorming. Dit bleek nodig om het onderwerp te kunnen begrijpen en wetenschappelijke studies van elkaar te kunnen onderscheiden en deze kritisch te kunnen beoordelen op bruikbaarheid en relevantie. In samenspraak met de mentoren van de Technische Universiteit Delft kwam de centrale vraagstelling tot stand en werd het onderwerp verder ingekaderd. Hierbij werd duidelijk dat de statistische modellering een belangrijke aspect zou gaan vormen in de uiteindelijke totstandkoming van het onderzoek.

De keuze voor een statistische benadering gaf de mogelijkheid duurzaamheid te concretiseren en de effecten hiervan te onderbouwen met cijfers. Om tot een complete kwantitatieve benadering te komen bleek het noodzakelijk om in een vroeg stadium van het afstudeerproces de mogelijkheden tot informatiewinning te onderzoeken en de beschikbaarheid van data te staven aan de werkelijkheid. Het kostte veel tijd om de uiteindelijke methodiek en opzet uitkristalliseren tot een haalbaar onderzoek.

Het verzamelen van de benodigde data voor een gedegen kwantitatieve analyse was tijdrovend en soms teleurstellend. De transparantie in de vastgoedmarkt is heden ten dage nog niet vanzelfsprekend en dus moest er op zoek worden gegaan naar duidelijke en eenvoudig te verkrijgen indicatoren. Dit proces vereiste vele terugkoppelingen om tot een werkbaar en volledige dataset te komen. Door het combineren van verschillende bestaande databases en nieuwe observaties werd de dataverzameling voor dit onderzoek aangelegd, dit was een tijdrovende klus. Het verzamelen van gebouw specifieke informatie bleek arbeidsintensief evenals het

ordenen, samenstellen en definiëren van alle gegevens tot een werkbare dataset. Met het definiëren van de verschillende aspecten werd de verbinding gelegd tussen het theoretische kader en de praktische meting. Dit proces vereist een hoog abstractieniveau en een hoop begrenzings en inkadering ten aanzien van de centrale onderzoeksvraag.

De modellering van de data was moeilijk, omdat dit aspect minimaal behandeld is in mijn studie die heeft geleid tot deze scriptie. Uit de eerste resultaten bleek dat de antwoorden op de centrale onderzoeksvraag vrij simpel tot stand kwamen, waarbij echter een hoop onrealistische aannames vereist waren. Door deze aannames verloor het model als representatie van de werkelijkheid aan overtuigingskracht. Om dit op te lossen werd in overleg met mijn begeleider besloten om te kiezen voor een verbetering van het model door een complexere modellering. Dit betekende een langere leerweg voor het vergaren van statistische kennis en leidde uiteindelijk tot een Multi-level analyse.

De uitkomsten van deze complexere versie van het model bleek de werkelijkheid in vergelijking met eerdere onderzoeken beter te interpreteren dan het eerder gehanteerde model. Vele uitkomsten die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen bleken significant.

Al met al kan ik zeggen dat ik niet alleen een hoop geleerd heb over dit onderwerp, maar ook over de methodiek en statistisch onderzoek. Als ik dit proces opnieuw zou moeten doen, dan zou ik veel eerder starten met het concretiseren, definiëren en afbakenen van het onderzoek. Achteraf bleek zoals vele afstudeerders merken dat ze te ambitieus zijn geweest in hun onderwerp en dat je beter het onderzoeksonderwerp klein kunt houden. Tevens zou ik elke afstudeerder aanraden een methodiek te kiezen die eenvoudig is en blijft. Mede door de complexiteit van dit onderzoek is het achteraf niet haalbaar gebleken om alle onderdelen in de nominale tijdspanne af te ronden.