

In de praktijk zit niemand op 'kennis' te wachten

Interview met Daan van Egeraat, projectleider Bereikbaarheid en Vastgoedwaarde.



“Nieuwe kennis kan dan misschien voor de praktijk relevant zijn, maar in de praktijk zit niemand op 'kennis' te wachten.”
Projectleider Daan van Egeraat beantwoordt 5 vragen over het Transumo project Vastgoedwaarde en Bereikbaarheid.

Het project 'Vastgoedwaarde' gaat over manieren om de relatie tussen bereikbaarheid van vastgoed en de waarde van het vastgoed zichtbaar te maken. Samen met Provincie Zuid-Holland en BrabantStad is een aantal toepassingen ontwikkeld in proeftuinen. Kun je hier iets mee over vertellen? We pogen daar de nieuwe kennis rond bereikbaarheidskwaliteit en vastgoedwaarde in de praktijk relevantie te geven. Dat vergt lange denk- en doellijnen, want de bestuurlijke agenda ziet er heel anders uit. Nieuwe kennis kan dan misschien voor de praktijk relevant zijn, maar in de praktijk zit niemand op 'kennis' te wachten. Toch zijn René Buck en Matthijs Pronk van Buck Consultants erin geslaagd BrabantStad aan te haken bij Transumo. Hoe? Door het diffuse beeld van uiteenlopende vragen en belangen bij de partners van BrabantStad in kaart te brengen – en die vervolgens te vertalen naar een gefaseerd kennisprogramma met voldoende toegevoegde waarde voor alle partijen. Bij Zuid-Holland wordt de toegevoegde waarde van ons project wel gezien, maar is ons nog geen ruimte gegeven voor die vertaling.

Een van de kennispeilers van het project is het ontwikkelen van een regressiemodel dat de relatieve invloed van de bereikbaarheid op de waarde van het vastgoed weergeeft. Kun je vertellen hoe een dergelijk model er in de praktijk uitziet? De bedoeling van de hele operatie is, dat private partijen ontdekken dat investeren in bereikbaarheid kosteneffectief kan zijn. We zullen ze daartoe moeten verleiden. En dat betekent: bereikbaarheidskwaliteit koppelen aan geld – in de vorm van omzet hetzij van publiekstrekken, hetzij van vastgoedeigenaren. Om die koppeling gaat het. Dat betekent voor ons: bereikbaarheid vertalen naar de denkwereld van die partijen – in termen van marktsegmenten, klantprofielen en –loyaliteit. Het betekent ook: de professionaliteit die de afgelopen decennia in de wereld van verkeer en vervoer is ontwikkeld rond verkeersmodellen – die professionaliteit vertalen naar de wereld van vastgoed. Daar wordt ook wel professioneel gerekend, maar anders, rond andere thema's. Het model speelt een sleutelrol bij al die vertalingen – of anders gezegd: transities.

Binnen het project wordt de nieuwe nationale bereikbaarheidskaart ontwikkeld. Heeft die kaart geleid tot bijzondere inzichten, bijvoorbeeld bepaalde gebieden waarvan de bereikbaarheid veel beter of slechter is dan verwacht? De eerste versie van de nieuwe bereikbaarheidskaart is gelanceerd tijdens het Transumo-seminar op 1 november 2006 en is bereikbaar via www.bereikbaarheidskaart.nl. Deze kaart zal allerlei nieuwe inzichten bieden. Ik geef een voorbeeld. Tijdens het seminar heeft Henk Tromp van Goudappel Coffeng kaarten laten zien van de Zuidas. Dan zie je dat vanwege files de Zuidas 2,5 miljoen potentiële bezoekers verliest – dat is iemand, die binnen een uur daar kan komen. Dat soort onderbouwde uitspraken was tot nu toe niet mogelijk.

Kom je in het algemeen bevindingen tegen die opvallen, projectresultaten die je wellicht niet had verwacht toen je startte met het project? Het belangrijkste? Dat het is gelukt de relatie te leggen tussen de kwaliteit van bereikbaarheid en de waarde van commercieel vastgoed. En wel op basis van databestanden, niet op basis van

aannames of enquêtes, zoals wel eerder is gedaan. Drie jaar geleden zeiden vastgoedpartijen (en bepaald niet de minste) tegen me: dat lukt je niet, die vierkante meter prijs is een kwestie van intuïtie, het is subjectief, zo werkt dat niet. Toch is het gelukt. Mooi werk van Piet Rietveld en Thomas de Graaff van de VU. En het had niet gekund wanneer DTZ Zadelhoff ons daartoe niet zijn unieke databestanden ter beschikking had gesteld.

Hoe ziet de agenda er volgend jaar uit? Wat staat er op de planning om eind 2007 in ieder geval afgerond te hebben?

Belangrijk is de verdere ontwikkeling van de bereikbaarheidskaart met de integratie van openbaar vervoer (daarmee wordt het een in Nederland unieke, multimodale kaart) en prognosemogelijkheden. Met die betere bereikbaarheidskaart kan de regressie-analyse van de VU ook weer scherper. Verder hebben in ons seminar allerlei partijen hun interesse in samenwerking uitgesproken – dat gaan we verkennen: NS Commercie, Gemeente Utrecht, NeXus, Volker Wessels, Reisinformatiegroep. Allemaal stapjes om een nieuw perspectief op bereikbaarheid concreter te maken.