

## de scriptie van... (8)

Woningcorporaties baseren de prijzen van hun huurwoningen allemaal deels op het Nederlandse Woningwaarderingstelsel. Anko Drentje (36) schreef voor zijn master Real Estate & Housing aan de TU Delft een scriptie over de mogelijkheid om de populariteit van een locatie beter tot uiting te brengen in dit WWS. Hij studeerde cum laude af en werd genomineerd voor de scriptieprijs van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed.



## Anko Drentje: ‘Wetenschap past beter bij me dan ontwerpen’

### Hoe is de researchmaster in Delft bevallen?

‘In de bachelor Bouwkunde had ik veel korte vakken en praktische ontwerp opdrachten. In de master had ik tijd me in onderwerpen te verdiepen. Ik heb Financieringsvakken gevolgd in Rotterdam, Taxatieleer gedaan in Eindhoven en me verdiept in statistiek bij het onderzoeksbureau OTB in Delft. Ik heb veel gelezen om me op onderdelen bij te spijkeren, vooral over economie. Real Estate & Housing is de meest wetenschappelijke specialisatie van de Faculteit Bouwkunde. Wetenschap past beter bij me dan ontwerpen.’

### Waarom koos je het Woningwaarderingstelsel als onderwerp?

‘Na mijn studie heb ik een tijdje gewerkt als handelaar in elektronische muziekapparatuur en als componist. Maar uiteindelijk wilde ik toch meer inhoudelijk bezig zijn. Ik ben bij een kleine projectontwikkelaar gaan werken.

Daar heb ik veel geleerd en me onder andere beziggehouden met het doorrekenen van plannen. Van het een kwam het ander: ik kreeg steeds meer interesse voor financiële indexen en waardebeoordeling van vastgoed. Toen heb ik besloten de master Real Estate & Housing te gaan doen en ben ik via gesprekken met deskundigen uit de vakwereld bij het WWS uitgekomen.’

In woningmarkten komt alles samen: overheidsbeleid, gedragseconomie en juridische vraagstukken

### Hoe heb je het onderzoek aangepakt en wat is de belangrijkste conclusie?

‘Ik heb vertegenwoordigers van woningcorporaties en institutionele verhuurders geïnterviewd om te achterhalen welke rol het WWS speelt bij de vaststelling van huurprijzen van woningen. Daarna heb ik met gegevens uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) een regressiemodel gemaakt om het verband te bepalen tussen woningkarakteristieken (bijvoorbeeld oppervlakte en bouwjaar), locatie (ligging ten opzichte van water of een snelweg) en regio (werkgelegenheid) enerzijds en de WOZ-waarde anderzijds. WOZ-waarden van koopwoningen in de buurt zijn een goede indicator voor de populariteit van een locatie. Zeker op postcodeniveau.’

### Zijn je bevindingen bruikbaar in de praktijk?

‘De populariteit van de locatie opnemen in de huurprijs kan de druk op een krappe woningmarkt verminderen. Wel moet je dat compenseren door voldoende huurwoningen beschikbaar te stellen voor mensen met een laag inkomen. Op die manier kun je woningcorporaties een betere richtlijn bieden om huurprijzen vast te stellen en verschillende doelgroepen te bedienen. Al heeft iedere corporatie eigen doelstelling en uitgangspunten voor het vaststellen van de huurwaarde van zijn bezit.’

### Wat wil je later worden als je groot bent?

‘Op dit moment heb ik een adviesbureau. Bij een woningcorporatie stroomlijn ik de informatie tussen de afdelingen projectontwikkeling en projectbeheer. Ik wil promoveren, nu of op de langere termijn. Woningmarkten zijn enorm interessant, alles komt er samen: overheidsbeleid, gedragseconomie, juridische vraagstukken. Ik wil dan kijken of je de theorie uit de micro-economie kunt toepassen op de woningmarkt.’

Wie de scriptie van Anko Drentje wil lezen, kan hem aanvragen via [info@kleindrent.nl](mailto:info@kleindrent.nl)