

# Outlook 2021-2023

Visie: actualiteit & perspectief



# Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Economie</b>	<b>4</b>
<b>Maatschappij</b>	<b>6</b>
<b>Stedelijke ontwikkeling</b>	<b>8</b>
<b>ESG</b>	<b>10</b>
<b>Innovatie</b>	<b>12</b>

# Inleiding

Syntrus Achmea heeft als doelstelling voor haar klanten zorg te dragen voor het financiële en maatschappelijke rendement. Trends en ontwikkelingen en de wijze waarop deze worden geïnterpreteerd, bepalen de kansen om dit rendement te verzilveren. Dit hoofdstuk draait om de actualiteit en de resulterende uitdagingen voor beleggers.

In het eerste onderdeel staat de actualiteit centraal. Syntrus Achmea schetst de actualiteit vanuit economisch en maatschappelijk perspectief. Covid-19 vormt daarin de rode draad. Syntrus Achmea heeft gedurende de eerste maanden van de coronacrisis regelmatige updates uitgebracht, waarbij economische scenario's zijn uitgewerkt en telkens geactualiseerd. In deze Outlook worden de nieuwste inzichten verwerkt. Naast de impact van Covid-19 op het maatschappelijke leven, speelt een aantal ontwikkelingen vanuit een politiek en sociaal perspectief. Daarbij worden de ontwikkelingen die mogelijk beleggingen in vastgoed en hypotheek kunnen beïnvloeden, geïnventariseerd.

Het tweede onderdeel vertaalt economische en maatschappelijke ontwikkelingen naar uitdagingen waarvoor beleggers zich gesteld zien. Dit wordt uitgewerkt langs drie lijnen. Ten eerste wordt gekeken naar de verwachtingen voor de stedelijke ontwikkeling en wordt aangegeven voor welke opgaven een rol voor institutionele beleggers is weggelegd. Ten tweede wordt een link met het ESG-perspectief gelegd, want maatschappelijk verantwoord beleggen neemt aan belang toe. En tot slot wordt onder het thema 'innovatie' aangegeven met welke vernieuwingen beleggingskansen kunnen worden benut.

# Economie



- De door Covid-19 veroorzaakte crisis heeft impact op de maatschappij en het economisch functioneren van Nederland. In vergelijking met andere landen in de eurozone presteert de Nederlandse economie nog relatief goed door een minder strenge lockdown en een goede uitgangspositie qua overheidsfinanciën.

- Naar verwachting verloopt het herstel van de Nederlandse economie volgens een U-scenario. In dat scenario moet rekening worden gehouden met een traag economisch herstel in 2021. De onzekerheden zijn echter groot en veel hangt af van het moment waarop een vaccin beschikbaar is. Tot die tijd lijkt een economisch herstel in alle sectoren nog niet aan de orde.



## Actualiteit

---

Covid-19 heeft in maart 2020 een eind gemaakt aan zes jaar economische groei in Nederland. Het eind van deze crisis is nog niet in zicht en de onzekerheden zijn groot. De economische gevolgen zijn zichtbaar in sectoren zoals de luchtvaart, reisbranche, horeca en detailhandel. De Nederlandse overheid probeert met het grootste financiële steunpakket ooit de Nederlandse economie en bedrijven draaiende te houden, maar een recessie is daarmee niet te voorkomen.

Ook de wereldeconomie wordt hard geraakt. De OESO spreekt zelfs van de grootste crisis sinds de Tweede Wereldoorlog. In veel landen zijn mensen langdurig gebonden aan 'social distancing' waarbij de openbare ruimte zoveel mogelijk moet

worden gemeden en afstand gehouden. Hierdoor ligt de vraag langdurig op een lager peil. De politieke spanningen tussen de Verenigde Staten en China zijn weer opgelaaid en er is een reële kans dat de eerder gesloten handelsdeal sneuvelt. Er lijkt overigens een verband te zijn tussen de strengheid van de lockdown in een land en de omvang van de economische krimp<sup>1</sup>. In Europa komt de krimp van de economie naar verwachting uit op ongeveer acht tot negen procent. Om de schade van Covid-19 op de Europese economie te beperken hebben Europese leiders half juli 2020 een historisch akkoord bereikt over een Europees coronasteunpakket en meerjarenbegroting<sup>2</sup>.

## Scenario's

---

Covid-19 zorgt voor een nog snellere daling van wereldhandel dan tijdens de financiële crisis in 2008. De eerste tekenen wijzen op een voorzichtig aantrekkende Nederlandse economie, al blijft de wereldhandel achter. De afhankelijkheid van internationale wereldhandel maakt Nederland met name kwetsbaar voor vraaguitval uit het buitenland. Prognoses variëren van een krimp van ongeveer vijf tot acht procent in 2020<sup>3</sup>. In vergelijking met andere landen in de eurozone is de economische teruggang in Nederland relatief mild, door een minder strenge lockdown en een goede uitgangspositie qua overheidsfinanciën. Ook heeft Nederland de digitale infrastructuur beter op orde zodat veel bedrijven op relatief eenvoudige wijze massaal konden overstappen op thuiswerken. Dat Nederlanders al jaren gewend zijn om online te winkelen droeg in positieve zin bij en daardoor bleef de omzet in branches als persoonlijke verzorging en huishoudelijke artikelen op peil. Voor 2021 wordt een herstel tussen drie en vijf procent<sup>4</sup> verwacht, maar er blijft veel onzeker.

Door deze onzekerheden is het raadzaam te denken in scenario's. Het herstel van de economie kan volgens een V-, U- of L-vorm<sup>5</sup> verlopen. Syntrus Achmea ging in eerste instantie uit van het V-scenario, maar rekent nu op een herstel volgens het U-scenario. Het U-scenario wordt door bronnen als het IMF, de Europese Commissie, ING, Rabobank en Oxford Economics als uitgangspunt gehanteerd. Het U-scenario kent een langere recessie. In de loop van 2021 zal naar verwachting sprake zijn van een traag economisch herstel. Dat komt door een langere periode waarin drukte moet worden gemeden en afstand moet worden gehouden. Een langere crisis kan leiden tot een olopende inflatie, verdere fluctuaties aan aanbod- en vraagzijde met ontslagen, faillissementen en verstoringen van de internationale handel tot gevolg. Een langere periode met onzekere economische vooruitzichten zorgt voor een behoudend uitgavenpatroon bij bedrijven en consumenten.

1) <https://www.volkskrant.nl/economie/coronavirus-oorzaak-van-acht-unieke-economische-records-bc6cc353/>

2) <https://fd.nl/economie-politiek/1351378/akkoord-in-brussel-over-begroting-en-herstelfonds>

3) <https://economie.rabobank.com/economisch-kwartaalbericht/>

4) <https://www.cpb.nl/juniraming-2020> [https://www.dnb.nl/binaries/NL\\_2020%20EB%20Nummer%204\\_tcm46-389179.pdf](https://www.dnb.nl/binaries/NL_2020%20EB%20Nummer%204_tcm46-389179.pdf)

5) Syntrus Achmea Outlook 2020-2022 Update COVID-19: <http://www.syntrusoutlook.nl/2020-2022/corona-update/>

## Uitdagingen

---

Het is lastig te voorspellen wat de diepte en duur van de economische crisis zal zijn en hiermee de gevolgen voor beleggingen in vastgoed en hypotheek. Het verloop van de Nederlandse economie hangt sterk af van de verdere ontwikkeling van de virusuitbraak, komen er bijvoorbeeld strengere maatregelen op lokaal of regionaal niveau, en de ontwikkeling van een vaccin. Daarnaast is er onduidelijkheid over de economische gevolgen van de overheidsmaatregelen om het virus te beteugelen. Bemoedigend is dat de verspreiding van het virus in Nederland en veel andere Europese landen in de maanden mei en juni 2020 sterk is afgenomen en overheden de genomen maatregelen hebben versoepeld.

Het aantal besmettingen neemt sinds juli 2020 wereldwijd toe. Het virus is opnieuw aan een opmars bezig en inmiddels kan dan ook worden gesproken over een tweede golf. Een grootschalige tweede uitbraak met strenge maatregelen zal de Nederlandse economie opnieuw hard raken. De grote vraag is wanneer een vaccin beschikbaar komt. De meeste experts gaan ervan uit dat er pas in de loop van 2021 een vaccin is. Tot die tijd lijkt een economisch herstel in alle sectoren nog niet aan de orde.



# Maatschappij



- De aandacht voor maatschappelijke thema's als leefbaarheid en kwaliteit van leven is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Covid-19 en de 'social distancing'-maatregelen hebben een versterkend effect gehad. Er zijn meer ontwikkelingen die onze samenleving en de vastgoedsector in het bijzonder beïnvloeden, denk aan de maatregelen rondom de uitstoot van stikstof en de PFAS-discussie, maar ook maatregelen om modulair, energieneutraal en natuurinclusief te bouwen.
- Op politiek vlak levert het kabinet grote inspanningen om de gevolgen van de crisis te bestrijden. Met noodpakketten worden bedrijven en zelfstandige

ondernemers financieel ondersteund. Aanvullend is specifiek voor retailers een steunakkoord opgesteld om via maatwerkoplossingen de crisis te overleven. Vlak voor de zomer van 2020 is na lang onderhandelen een pensioenakkoord gesloten. Dit akkoord moet ervoor zorgen dat er een eenvoudig, begrijpelijk en persoonlijk pensioenstelsel ontstaat, dat rekening houdt met het verschil in beleggingshorizon van jongeren en ouderen. Tevens is er een alternatief voor de veelbesproken noodknop woningmarkt gepresenteerd om excessen op de woningmarkt voorkomen.



## Actualiteit

---

De wereld is continu aan verandering onderhevig. De Nederlandse samenleving is van een tamelijk eenzijdig opgebouwde en stabiele samenleving, verandert in een samenleving met een grote variëteit, diversiteit en complexiteit<sup>1</sup>. Deze veranderingen brengen uitdagingen met zich mee. Want hoe kan ervoor worden gezorgd dat iedereen op een fijne en prettige manier met elkaar kan samenleven en zich onderling met elkaar verbonden voelt, met gelijke kansen voor iedereen? Covid-19 en 'social distancing' hebben een grote impact op de Nederlandse samenleving en het gedrag. Dit zet op sommige aspecten de onderlinge verhoudingen op scherp, met angst en onzekerheid tot gevolg. Dit leidt tot een maatschappelijk debat over de vraag of het economisch welzijn moet worden opgeofferd voor de algemene gezondheid.

Er zijn naast Covid-19 meer ontwikkelingen die de samenleving beïnvloeden. De discussies en maatregelen voor het verminderen van de uitstoot van stikstof raakt een groot aantal sectoren. Boeren vinden dat zij onevenredig worden geraakt en voeren actie. Het stikstofbesluit speelt ook de bouwsector parten. Daar komt de PFAS-discussie nog eens bij. Bouwprojecten zijn hierdoor sterk vertraagd of liggen stil. De strenge regels voor het verplaatsen van vervuilde grond zijn iets versoepeld, waardoor er meer ruimte lijkt te zijn om de bouw te hervatten<sup>2</sup>. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan maatregelen om modulair, energie-neutraal, circulair en natuurinclusief te bouwen en beter gebruik te maken van innovatieve technieken en materialen<sup>3</sup>. Innovatief en slim bouwen is mogelijk ook een oplossing voor de almaar stijgende, hoge bouwkosten. Bovendien verlaagt het de stikstofuitstoot.

## Politiek

---

Ook de politiek wordt beïnvloed door Covid-19. Sinds maart 2020 is het kabinet druk met het bestrijden van het coronavirus. Hiervoor is zelfs een nationale crisisstructuur (MCC - Ministeriële Commissie Crisisbeheersing) in het leven geroepen. Het kabinet ondersteunt bedrijven en ondernemers met twee noodpakketten en een derde noodpakket is in voorbereiding. Aanvullend is specifiek voor retailers overeenstemming bereikt tussen diverse brancheorganisaties, verhuurders, banken en het ministerie van Economische Zaken. Dit zogenaamde Steunakkoord geeft ruimte aan maatwerkoplossingen om retailers te ondersteunen wanneer zij in ernstige problemen zijn gekomen. Maar de politiek heeft de afgelopen maanden niet alleen in het teken van Covid-19 gestaan. In juni 2020 hebben sociale partners en de overheid na lang onderhandelen een pensioenakkoord gesloten. Het vernieuwde pensioenstelsel maakt de omslag van een nominale toezegging naar een meer individuele opbouw van vermogen via een premiereregeling met collectieve risicodeling. Hierbij is aandacht voor het verschil in beleggingshorizon en daarmee te lopen risico's die jongeren hebben ten opzichte van ouderen. Voor beleggingen in vastgoed- en hypotheek door pensioenfondsen kan de beleggingsmix veranderen, doordat er geen nominale toezegging meer is en er leeftijdsonafhankelijk wordt belegd en een belegging na

pensioendatum kan worden gecontinueerd. Het pensioenakkoord wordt nu nader uitgewerkt en zou met ingang van 2022 gereed moeten zijn. Dit zal leiden tot een eenvoudig, begrijpelijk en persoonlijk pensioenstelsel<sup>4</sup>. Verder is er ook een alternatief voor de veelbesproken noodknop woningmarkt gepresenteerd. Het omvat maatregelen om mensen met middeninkomens en starters meer kans op de woningmarkt te geven. De jaarlijkse huurverhoging voor de vrije sector wordt gemaximeerd en een opkoopbescherming ingevoerd. Op deze manier wordt een beroep gedaan op de zelfregulering van institutionele beleggers.

Net als in veel andere Europese landen is de politiek de afgelopen jaren gefragmenteerd: grote partijen worden kleiner en kleine partijen worden groter. Nieuwe stromingen komen op en de dominantie van grote volkspartijen neemt af. Vanuit die optiek is interessant wat de Tweede Kamerverkiezingen in 2021 brengen. De lijsttrekkers staan zo goed als vast en partijen zijn klaar om in het najaar van 2020 campagne te gaan voeren. De partijprogramma's zijn nog niet bekend, maar naar verwachting zullen klimaat (met onder andere de stikstofproblematiek, Green Deal) en immigratie de belangrijkste generieke verkiezingsthema's zijn, aangevuld met actuele thema's als Covid-19 en racisme.

1) <https://kennisopenbaarbestuur.nl/thema/trends-en-ontwikkelingen/>

2) <https://www.bnr.nl/nieuws/binnenland/10414339/bouwend-nederland-blij-met-verruiming-pfas-normen>

3) <https://www.pwc.nl/nl/actueel-en-publicaties/diensten-en-sectoren/bouw/stikstofbesluit-en-aanbevelingen-commissie-remkes-voor-de-bouw.html>

4) <https://www.verzekeraars.nl/media/7180/pensioen.pdf>



## Sociaal

---

De aandacht voor maatschappelijke thema's is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Mensen zijn alert op wat er speelt in de maatschappij<sup>1</sup>. Hoewel Nederland al jaren tot de gelukkigste landen van de wereld behoort en goed scoort op leefbaarheid en leefomstandigheden, zijn er zorgen over de kwaliteit van leven van bijvoorbeeld lager opgeleiden en mensen met een laag inkomen<sup>2</sup>. En omdat Nederland gevarieerder en divers is geworden, botst en schuurt het in de samenleving bij tijd en wijle. Onrust en ontevredenheid zorgt voor polarisatie in het publieke debat. De 'Black Lives Matter'- beweging is daarvan een voorbeeld. In plaats van verschillen tussen culturen en groeperingen te benadrukken is het noodzaak om overeenkomsten en verbinding te zoeken.

Hoewel door Covid-19 de solidariteit en het sociale vertrouwen in de samenleving sterk is toegenomen, is de verwachting dat dit van tijdelijke aard is. Dat heeft alles te maken met de waardenverschuiving die noodzakelijk is om een permanente verandering bewerkstelligen. Zo'n waardenverschuiving voltrekt zich doorgaans bij meerdere generaties<sup>3</sup>. Mogelijk beklijft dit wel bij jongvolwassenen, die opgroeien tijdens een crisis en bij wie de sociaaleconomische omstandigheden bepalend zijn voor de verder ontwikkeling van hun leven. De coronacrisis heeft voor hen grote impact en kan op de langere termijn zorgen voor een blijvende verandering van opvattingen.



- 1) <https://www.communicatierijk.nl/vakkennis/trends-voor-overheidscommunicatie/trendoverzicht-2019/de-samenleving-wordt-steebs-meer-'woke'>
- 2) <https://www.sociaalweb.nl/cms/files/2019-09/de-sociale-staat-van-nederland-2019-def-.pdf>
- 3) Verwachte gevolgen van corona voor de opvattingen en houdingen van Nederlanders, SCP - 17 juli 2020: <https://www.scp.nl/publicaties/publicaties/2020/07/17/verwachte-gevolgen-van-corona-voor-de-opvattingen-en-houdingen-van-nederlanders>

# Stedelijke ontwikkeling



- Om toekomstbestendig en relevant te blijven, moeten steden veerkracht tonen en zich aanpassen aan de veranderende omstandigheden. De stad van de toekomst staat voor een groot aantal uitdagingen. Covid-19 zorgt voor een extra urgentie om met belangrijke trends als de aanhoudende verstedelijking, het faciliteren van de snelle bevolkingsgroei in steden en de sterke groeiende behoefte aan middenhuur, aan de slag te gaan.
- Nederland en de vastgoedsector staan voor een grote transitieopgave, een structurele verandering waarop het land en de sector zijn ingericht en hoe met elkaar wordt samengewerkt. Voor het realiseren van toekomstbestendige steden en het stimuleren van sociale cohesie is verbinding en intensieve samenwerking essentieel.



## Rol van de stad versus het buitengebied

---

Als gevolg van Covid-19 komt de rol van de stad ten opzichte van het buitengebied in nieuw perspectief te staan. Met thuiswerken als nieuwe norm is dichtbij kantoor wonen niet langer noodzakelijk. De woningprijzen liggen in het buitengebied lager en is er meer ruimte en groen. Hoewel voor met name gezinnen met kinderen de aantrekkingskracht van het buitengebied is toegenomen, is van een massale trek van de stad naar het platteland geen sprake. Ook voor Covid-19 verruilden al Randstedelingen hun stadswoning voor een woning in het buitengebied. Ambitieuze jonge mensen zullen de stad naar verwachting altijd aantrekkelijk vinden.

Anderen zoeken de uitbreidingsgebieden van de stad op, maar blijven profiteren van alles wat de stad te bieden heeft. Dit wordt ook wel re-urbanisatie genoemd.

De stad van de toekomst is een stad in balans. Er is ruimte voor drukte, maar ook ruimte voor rust. Sterk verstedelijkte gebieden worden afgewisseld met groen en openbare ruimte. Voetgangers en fietsers krijgen de ruimte en de auto krijgt een minder dominante rol. In de stad van de toekomst is oog voor de leefbaarheid en veiligheid en wordt sociale cohesie gestimuleerd. De stad van de toekomst is een stad voor iedereen en kent gezonde en gelukkige inwoners.

## Kansen en uitdagingen door Covid-19

---

Al ruim voordat er sprake was van een virus, kende de stad al uitdagingen. Denk aan de snelle verstedelijking en de bevolkingsgroei die daarmee samenhangt. De betaalbaarheid van woonruimte staat onder druk, vooral de vraag in het middensegment is groot. Maar er zijn ook vraagstukken met betrekking tot mobiliteit en infrastructuur. Voor heel Nederland geldt dat de woningbehoefte groot is. Er moeten in de komende tien jaar zeker 800.000 woningen worden bijgebouwd, terwijl discussies over fijnstof, stikstof en kooldioxide-uitstoot de woningbouwopgave vertragen. Ook dwingt het klimaatvraagstuk de bouw- en vastgoedwereld zich aan te passen door anders te bouwen en andere of nieuwe materialen te gebruiken, denk daarbij aan houtbouw.

Covid-19 versnelt deze trends. De pandemie verandert het denken over mobiliteit, werk en de stad. In de meeste steden staat de leefbaarheid onder druk. De uitdaging is om steden aantrekkelijk te houden voor ambitieuze jongeren, gezinnen met kinderen en ouderen. Daarbij moet het potentieel van de stad worden benut, terwijl voldoende woon- en leefkwaliteit wordt geboden. In de meeste steden is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Veel mensen wonen niet daar waar ze graag willen wonen. Het aanbod lijkt daarbij de vraag te bepalen. Voor alle functies - wonen, werken, winkelen, ontspannen - geldt dat de focus moet liggen op kwaliteit in plaats van kwantiteit, met meer aandacht voor groen en openbare ruimte.

## Transitieopgave

---

Nederland en de vastgoedsector staan voor een grote transitieopgave, een structurele verandering van de wijze waarop het land en de sector is georganiseerd en hoe er wordt samengewerkt. Van een eenzijdig financieel georiënteerde economie naar een 'economy for the common good', een economie die het belang van mens en natuur centraal stelt, in plaats van winstbejag. Voor stedelijke gebieden en gebiedsontwikkelingen draait het om integrale meerwaarde en veerkracht op de lange termijn. Het gaat om balans: het collectief versus het individu, de korte versus lange termijn, evolutie versus revolutie en de invloed van ouderen en jongeren op de (maatschappelijke) verdienmodellen.

Voor deze transitie heeft Syntrus Achmea drie thema's geformuleerd: de Digitale Stad, de Inclusieve Stad en de Groene Stad. Deze thema's vormen het perspectief voor de wijze waarop naar stedelijke gebieden wordt gekeken. Een Digitale Stad is een stad die op een slimme, duurzame en efficiënte manier is ingericht, al dan niet ondersteund door technologie. Veerkracht en toekomstbestendigheid vormen de kern van een slimme stad en nieuwe stedelijke strategieën. Daarbij wordt ingezet op multifunctionaliteit en diversiteit van de gebouwde omgeving. Een Inclusieve Stad is een stad voor iedereen, met gelukkige en gezonde inwoners. Door de toenemende eenzaamheid en groeiende verschillen tussen bevolkingsgroepen ligt hier een belangrijke stedelijke uitdaging.

De sleutel ligt in het creëren van ontmoetingsplekken met oog voor de verschillende doelgroepen en hun wensen. Een Groene Stad is een stad met veel groen en openbare ruimte. Plekken waar inwoners kunnen sporten, ontspannen

en familie en vrienden kunnen ontmoeten. Ook hier speelt multifunctionaliteit een essentiële rol: parken kunnen dienen als sportscholen, parkeerplaatsen als terrassen en autowegen als fiets- en wandelpaden.

## Stadspartnerschap

---

Voor de stad van de toekomst is een groot aantal uitdagingen weggelegd. Voor het realiseren van toekomstbestendige steden en het stimuleren van sociale cohesie is verbinding en intensieve samenwerking essentieel. Daarbij gaat het om verbinding te zoeken met stedelijke partijen als gemeenten en ontwikkelaars die kunnen helpen om vanuit een gezamenlijke ambitie wijken en steden beter te maken: aantrekkelijk, duurzaam en inclusief. Bovendien zijn de thema's bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling te complex om alleen op te lossen. Samenwerken is noodzaak.

Belangrijke stedelijke thema's zijn onder andere het verbeteren van de betaalbaarheid van wonen voor specifieke doelgroepen, aan meer sociale cohesie op buurniveau en aan nieuwe mobiliteitsconcepten. Het woningtekort vormt de grootste opgave. Uit onderzoek naar de demografische ontwikkeling blijkt het woningtekort voor eenpersoonshuishoudens en senioren het grootst. Beleggers, corporaties en gemeenten moeten nadrukkelijker samenwerken om het juiste product te realiseren. Daarbij draait het niet alleen om financieel rendement, maar om toekomstbestendige leefomgevingen. Een fijne leefomgeving draagt bij aan het geluk en welzijn van de inwoners van een stad.

## Relevantie voor beleggers

---

Essentieel is dat beleggers weten wat een stad een stad maakt en wat de toekomstbestendige plekken zijn, gecombineerd met kennis van de stedelijke doelgroepen. Hoewel Covid-19 nu de dynamiek in de steden en samenleving bepaalt, is er geen vermindering van de aantrekkingskracht van de stad.

Alleen met kennis van trends en uitdagingen, een grote betrokkenheid en intensieve samenwerking kunnen beleggers leefbare en veilige leefomgevingen creëren.



- Het klimaat blijft de belangrijkste uitdaging van deze tijd. Wateroverlast en hittestress in stedelijke gebieden door vastgoed en nieuwe investeringen vergen de komende jaren veel aandacht. Naast het klimaat is er ook aandacht voor duurzame mobiliteit en deelconcepten, ook wel 'Mobility as a Service' genoemd.
- In toenemende mate kiezen huurders een woning om de omgeving. De lange periode van thuisisolatie door Covid-19 heeft voor veel mensen het perspectief op de eigen leefomgeving veranderd. De behoefte aan verbinding met burens, andere bewoners en de buurt neemt toe. Toevallige ontmoetingen in gemeenschappelijke ruimten of deelgebruik kunnen dit bieden.



## Klimaatverandering

---

Door Covid-19 lijkt het klimaat naar de achtergrond gedrongen, maar het blijft de belangrijkste maatschappelijke uitdaging van deze tijd. Voor beleggers zijn twee dimensies van belang: enerzijds het beteugelen van de klimaatverandering door reductie van de kooldioxide-uitstoot en anderzijds het omgaan met de effecten van merkbare klimaatverandering via de zogeheten klimaatadaptatie.

Het is noodzakelijk om de kooldioxide-uitstoot te reduceren. Lange termijn doelstellingen voor wat betreft de Nederlandse kooldioxide-uitstoot zijn vastgelegd in het in 2019 afgesloten Klimaatakkoord: een reductie met 49 procent in 2030 en met 95 procent in 2050 ten opzichte van 1990. Door de coronacrisis is vooral in het tweede kwartaal van 2020 een duidelijker lagere uitstoot gemeten, door minder auto- en vliegverkeer. Na het tweede kwartaal nam met de versoepeling van de maatregelen de uitstoot weer snel toe. Op langere termijn moet blijken wat het effect van thuiswerken

precies is. Wegen minder vervoersbewegingen op tegen intensiever gebruik van de eigen woning? Het gaat om het verlagen van de energievraag en in de 'slipstream' het (collectief) opwekken van energie via schone bronnen. Daarnaast kan circulariteit in de bouw en hergebruik van afval een bijdrage leveren aan de reductie.

Klimaatbestendigheid wordt naast klimaatneutraliteit voor beleggers een factor om rekening mee te houden. De klimaateffecten zijn divers: wateroverlast door extreme neerslag, funderingsproblemen door dalend grondwaterpeil, hittestress in stedelijke gebieden en natuurbranden. Het inzichtelijk maken van de risico's voor vastgoed en nieuwe investeringen zal de komende jaren veel aandacht vergen. Dit zal mogelijk om aanpassing van gebouwen vragen. Maar ook zal het vragen om aanpassingen van nieuwbouwprojecten.

## Mobiliteit

---

Voor mobiliteit geldt dat Covid-19 voor een onverwachte wending heeft gezorgd. Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) ziet dat door de pandemie de auto en de fiets aan populariteit winnen, terwijl het openbaar vervoer het erg moeilijk heeft. Het is haast onvoorstelbaar dat bijvoorbeeld NS stevig moet ingrijpen en een fikse ontslagronde heeft aangekondigd, terwijl juist de afgelopen jaren de groei haast niet te beteugelen viel. Verwacht wordt overigens dat – ook door de forse investeringen die de laatste jaren zijn gedaan – de trein absoluut weer 'back on track' komt. Het OV-netwerk is immers de ruggengraat voor de duurzame ontwikkeling van Nederland. Het OV-netwerk vormt zo de basis voor een fijnmazige stedelijke structuur en daarbinnen voor een optimale functiemix per locatie met zowel economische als maatschappelijke waarde.

Duurzame mobiliteit heeft echter meerdere gezichten. De groei van het aandeel volledig elektrische auto's gaat razendsnel, maar ook de verkoop van e-bikes overtreft sinds kort die van door menskracht aangedreven fietsen. Relevanter voor beleggers is de opkomst van deelmobiliteit. Een concept als Mobility as a Service (MaaS) staat voor een transitie in mobiliteit, waarbij de consument mobiliteit inkoop, in plaats van te investeren in transportmiddelen. Een essentiële verandering voor beleggers is het denken in service levels, waarbij additionele inkomststromen de basis vormen. Nieuwe services zullen een combinatie vormen tussen openbaar vervoer, vraaggestuurd vervoer en privévoertuigen, waarbij het plannen, boeken en betalen van de reis in de service zijn inbegrepen.

## Leefbaarheid

---

Dimensies die voor huurders de leefbaarheid van een gebied of locatie bepalen en daarmee de keuze voor een woning, zullen in de investeringsbeslissing meegenomen moeten worden. De lange periode van thuisisolatie door het coronavirus heeft voor veel mensen het perspectief op de eigen leefomgeving veranderd, doordat zij er noodgedwongen meer tijd moesten doorbrengen. Leefbaarheid heeft met gezondheid, veiligheid, duurzaamheid, maar ook met variatie en uiteraard andere bewoners en gebruikers te maken. Het zal van persoon tot persoon verschillen in welke mate deze aspecten

bijdragen aan het aantrekkelijker maken van de leefomgeving of de beleving ervan. Voor beleggers is het goed te beseffen dat huurders niet alleen voor een woning gaan, maar ook de woonomgeving meewegen in hun beslissingen. Daarnaast kunnen beleggers via hun investeringen in vastgoed ook een impuls geven aan de leefbaarheid in de buurt. Dit kan bijvoorbeeld door woningen te verhuren aan doelgroepen als studenten, starters of hulpbehoevende ouderen om zo de differentiatie in de buurt te vergroten. Door het toevoegen van

middenhuur kan in een buurt met veel sociale huurwoningen de doorstroming op gang worden gebracht. Een andere optie is door plinten van wooncomplexen van faciliteiten en voorzieningen te voorzien die een rol voor de buurt vervullen.

Dit vraagt overigens wel om een goed doordacht concept dat oog heeft voor de behoeften van de doelgroepen en dat rekening houdt met de kenmerken van een locatie.

## Sociale cohesie

---

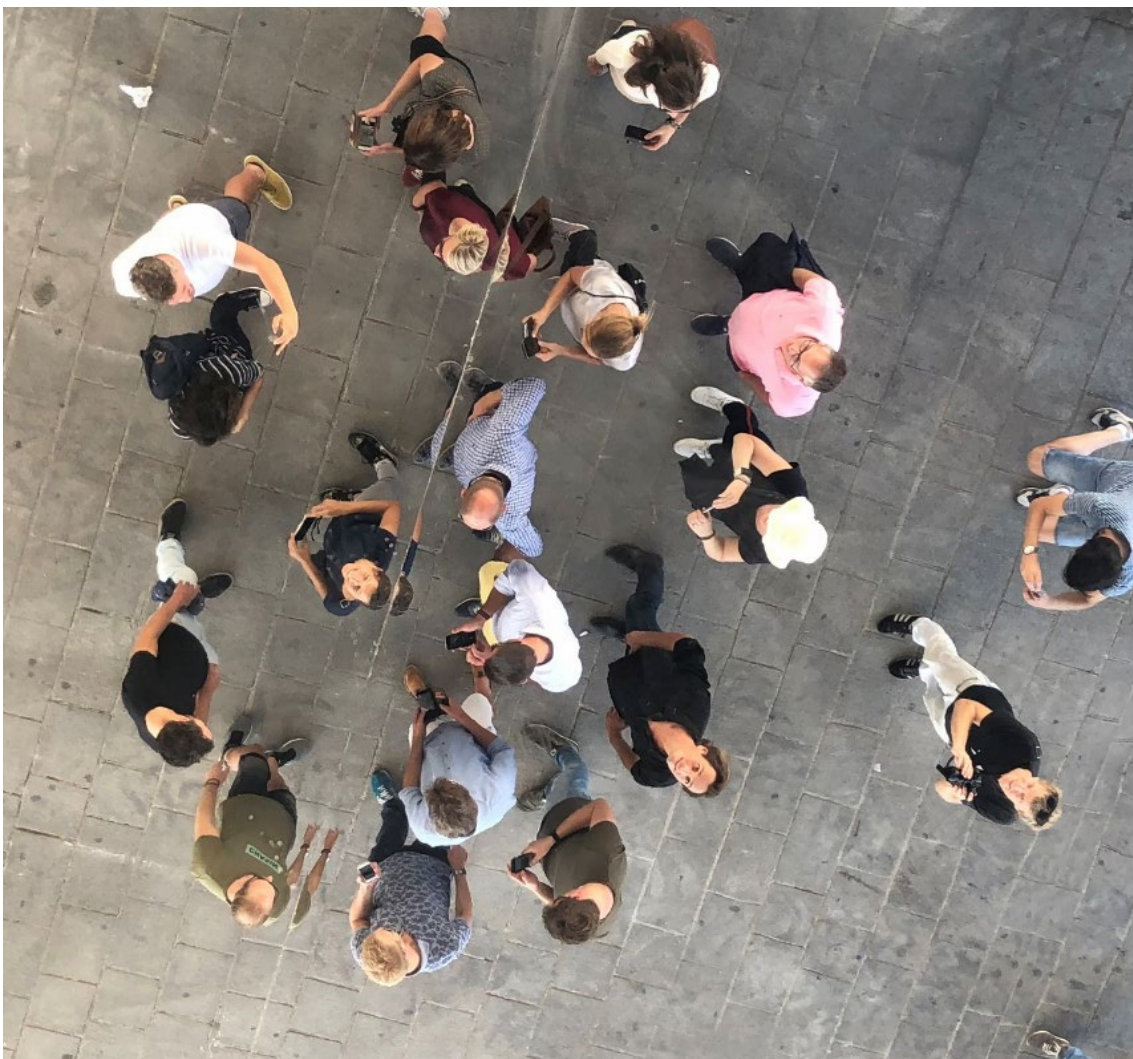
Mensen zijn sociale wezens en hebben baat bij sociale interactie. Dit draagt bij aan een gevoel van welbevinden. Zodra mensen zich gelukkiger voelen zal dit ook een effect hebben op hun gezondheid. Hierin ligt een belangrijk argument voor beleggers om via beleggingen in vastgoed een impuls te geven aan sociale cohesie. Dit draait om het ervaren van verbondenheid met anderen, maar ook de verantwoordelijkheid voor elkaars welzijn. Gemeenschapszin is bij uitstek iets dat in een wooncomplex of buurtje eenvoudig kan worden gestimuleerd. Dat kan door het faciliteren van toevallige ontmoetingen. Denk aan gemeenschappelijke voorzieningen of ruimten en het aanbieden van deelgebruik van bijvoorbeeld mobiliteit. In grotere complexen kan een community manager de verbondenheid tussen bewoners en mogelijk ook de buurt stimuleren.

Sociale cohesie heeft naast deze inhoudelijke ook een financiële component: vastgoed dat bewoners/gebruikers gelukkig(er) maakt, houdt langer zijn gebruikswaarde en is daarmee een betere belegging. Gelukkige bewoners zorgen beter voor hun woning en woonomgeving waardoor de exploitatielasten lager uitvallen. In algemene zin zorgt het voor het beperken of zelfs voorkomen van maatschappelijke problemen. Te denken valt aan vermindering van gezondheidsklachten en eenzaamheid, die in alle bevolkingsgroepen voorkomt. Sociale cohesie verlaagt de drempel om op elkaar te letten.

# Innovatie



- In de zoektocht naar langdurig, stabiel rendement op vastgoed- en hypotheek-beleggingen en investeringen met een positieve impact op mens, maatschappij en milieu is een belangrijke rol weggelegd voor innovatie. Hierbij kan gedacht worden aan het beleggen in nieuwe asset classes, maar ook aan vraaggestuurd beleggen door focus op doelgroepen.
- Een concreet voorbeeld is het bouwen met hout, waarmee de uitstoot van kooldioxide wordt verlaagd of de focus op geluk en gezondheid van bewoners, waarbij vastgoed beter is ingericht voor de snel veranderende maatschappelijke context van steden en woongebouwen. Een ander voorbeeld is het beleggen in de juiste product-marktcombinaties aan de hand van helder gesegmenteerde doelgroepen.





## Belang van innovatie

---

Als investment manager ziet Syntrus Achmea een rol voor innovatie in de zoektocht naar langdurig, stabiel rendement op vastgoed- en hypotheekbeleggingen en investeringen met een positieve impact op mens, maatschappij en milieu. Innovatie kan gelinkt zijn aan bijvoorbeeld veranderende behoeften van beleggers bijvoorbeeld door implementatie ESG-beleid, aan trends met betrekking tot beleggen in vastgoed en of hypotheek denk aan de opkomst van nieuwe asset classes, maar ook door dynamiek aan de gebruikersmarkt of investeringsmarkt waarbij het

draait om vraaggestuurd beleggen door focus op doelgroepen.

Bij elk innovatie-initiatief is het relevant om twee vragen te beantwoorden voordat er sprake van implementatie kan zijn:

- Is het haalbaar: is het binnen redelijke randvoorwaarden te realiseren?
- Is het levensvatbaar: is het op langere termijn exploitabel/rendabel en draagt het in positieve zin bij aan het risico-rendementsprofiel?

## Typen innovaties

---

Innovaties binnen het investment management komen in verschillende soorten:

- Nieuwe asset classes: bijvoorbeeld door te beleggen in mixed use-objecten of maatschappelijk vastgoed;
- Bestaande asset classes met een ander risico-rendementsprofiel: bijvoorbeeld woningen in houtbouw; en andere impactbeleggingen
- Klantwensen: bijvoorbeeld nieuwe fondsen met een geografisch focus, gebaseerd op ESG of doelgroepen;
- Verbeteren exploitatie van het vastgoed in de portefeuille: bijvoorbeeld door het aanbieden van diensten of deelmobiliteit aan huurders of de toepassing van smart sensor-technologie;
- Nieuwe concepten: bijvoorbeeld door te beleggen in wooncomplexen waar geluk en gezond veel aandacht hebben gekregen.

## Voorbeelden

---

**Bouwen met hout** – Dit verenigt verschillende innovatieve aspecten waarbij het verbindende thema impact is. Houtbouw draagt door circulair bouwen significant bij aan reductie van de kool-dioxide-uitstoot. De korte bouwtijd kan een bijdrage leveren aan een snelle oplossing van het woningtekort. Het speelt in op de vraag naar ‘gezonde en gelukkige’ woonomgevingen. Bouwen met hout sluit aan op een breed scala aan maatschappelijke behoeften en helpt beleggers om financieel en maatschappelijk rendement met elkaar te verbinden.

**Focus op geluk en gezondheid** – Vastgoed met oog voor de gebruiker – en hun geluk en gezondheid – is beter ingericht voor de snel veranderende maatschappelijke context van steden en woongebouwen en is dus langer exploitabel. Gelukkige bewoners zorgen beter voor hun woning en woonomgeving waardoor voor de verhuurder de exploitatielasten lager uitvallen. En door grotere betrokkenheid zal ook de sociale interactie een

impuls krijgen. Gebouwen die de gezondheid van bewoners stimuleren, zorgen voor zorgverzekeraars mogelijk voor lagere verzekeringspremies omdat de zorgvraag afneemt en voor de huurders zorgen gezonde gebouwen naar verwachting voor lagere woonlasten.

**Focus op doelgroepen** – Voor beleggers wordt de vraag ‘wie is de eindgebruiker van het vastgoed waarin we investeren?’ steeds relevanter. Dit past bij de ontwikkeling die vraaggestuurd beleggen wordt genoemd, ofwel beleggen in de juiste product-marktcombinaties met focus op helder gesegmenteerde doelgroepen. Dit voegt kwaliteit toe aan de portefeuille en verlaagt het risico. Een doelgroepensegmentatie helpt om meer inzicht te krijgen in het gedrag, wensen en voorkeuren van verschillende typen huurders. Aan de hand van een doelgroepensegmentatie kan een gebouw beter worden afgestemd op de wensen en behoeften van deze huurders.

## Outlook Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research

### Publicatiedatum

September 2020

### Vormgeving en opmaak

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

### Contact

info@achmeavastgoed.nl

020 606 5611

### Outlook 2021-2023 digitaal

[www.syntrusoutlook.nl](http://www.syntrusoutlook.nl)

**Disclaimer** Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., (hierna "Syntrus Achmea") kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onderdeel a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Daarnaast is Syntrus Achmea bevoegd om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie in dit document is samengesteld door Syntrus Achmea en is bestemd voor professionele beleggers zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wft. De informatie opgenomen in dit document is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. De inhoud van dit document is gebaseerd op informatiebronnen die door Syntrus Achmea betrouwbaar worden geacht. Er wordt echter geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. Indien van toepassing, blijft het Nederlandstalige Informatie Memorandum in alle gevallen leidend. Er kan geen beroep worden gedaan op de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden noch kunnen hier rechten aan worden ontleend. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn. Hierin opgenomen opinies, feiten en meningen kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie (teksten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, handelsnamen, logo's, woord- en beeldmerken) is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door auteursrecht, merkenrecht dan wel enig ander recht van intellectueel eigendom. Er worden geen rechten van welke aard dan ook in licentie gegeven of toegewezen of op andere wijze overgedragen aan personen die toegang verkrijgen tot de informatie in dit document. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.

