

Outlook 2021-2023

De Nederlandse markt
voor mixed use



Outlook mixed use

Mixed use-beleggingen faciliteren de aanpasbaarheid van steden

De verstedelijking zet - ook na Covid-19 - onverminderd door. Maar hoe draag je zorg voor groei zonder dat dit ten koste gaat van de aantrekkelijkheid van de stad? Het antwoord op deze vraag luidt: door verdichting, ofwel een intensiever en flexibeler ruimtegebruik. Covid-19 heeft wel duidelijk gemaakt dat trends versnellen en dat de stedelijke omgeving zich sneller moet kunnen aanpassen. Mixed use-gebouwen passen in deze ontwikkeling.

De grotere Nederlandse steden zetten de komende jaren vol in op verdichting, met nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen naar wonen, werken, zorg, sport en ontspanning.

Op goed bereikbare plekken in een hoogstedelijke context met een hoog aandeel jongeren onder dertig. Ook voor empty nesters en cultuurminnende ouderen is een 'intelligente stapeling' van functies binnen één gebouw een voor de hand liggende oplossing. Mixed use is het nieuwe credo: in één complex worden diverse functies gemengd. Verschillende combinaties zijn mogelijk, maar de optimale mix hangt af van de directe omgeving.

Mixed use-gebouwen leveren beleggingskansen op aantrekkelijke stedelijke plekken. Mixed use-beleggingen kennen een duurzaam rendement op de lange termijn: ze zijn flexibel en de mix kan worden veranderd. Hierdoor worden structurele trends op de gebruikersmarkt opgevangen. Mixed use is dus naast een objectbelegging ook een locatiebelegging.



House Modernes, Utrecht

Mixed use nader toelicht



Beleggingen in de categorie mixed use zijn als volgt te omschrijven: multifunctionele vastgoedobjecten met een hoge mate van ruimtelijke en functionele flexibiliteit. De functiemix bestaat uit tenminste drie verschillende functies en de dominante functie genereert ten hoogste zeventig procent van de jaarlijkse huurstream. De objecten liggen op de beste locaties in binnenstedelijke (transformatie)gebieden van de grotere Nederlandse steden.

Mixed use-objecten bestaan per definitie uit een combinatie van verschillende functies. Belangrijke bouwstenen van de functiemix zijn woningen, winkels of kantoren aangevuld met complementaire functies als horeca, leisure/cultuur, zorg, onderwijs, sport en (fiets)parkeren. De exacte verhouding tussen de verschillende functies is afhankelijk van de stedelijke context zoals de mate van verdichting, de aanwezigheid van stedelijke doelgroepen en stedelijke functies.

Locatie- en objectkwaliteit zijn al decennia de belangrijkste indicatoren voor succesvolle vastgoedbeleggingen. De geschiktheid van een object voor meerdere bestemmingen gedurende de levensduur van het object moet daaraan als indicator worden toegevoegd. Toekomstbestendige vastgoedbeleggingen kenmerken zich door flexibiliteit en kunnen zich aanpassen aan veranderende omstandigheden. Dit vergroot de verhuurbaarheid van het object.

Een mixed use-belegging biedt institutionele beleggers een aantrekkelijk financieel rendement en de mogelijkheid maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Een op de context afgestemde functiemix geeft de leefbaarheid en levendigheid van de buurt een impuls. Daarnaast wordt de ruimte in de stad beter benut, helpt het monocultuur te voorkomen en draagt het bij aan mobiliteitsreductie.

Steden veranderen onder invloed van digitalisering en dataficatie

Digitale middelen zullen naar verwachting een steeds grotere rol gaan spelen in steden. Dit vergroot de flexibiliteit van plekken, gebouwen en mensen, waardoor meervoudig ruimtegebruik een nieuwe fase in gaat

(Bron: PBL 2019)

De stad heeft grote aantrekkingskracht

75%

van de huishoudens met personen tot 65 jaar hebben een (zeer) sterke stedelijke oriëntatie



(Bron: PBL 2019)

Het aantal deelauto's in de stad stijgt snel

In 2019 is het aantal deelauto's in zeer stedelijke gebieden met



30%

 toegenomen

(Bron: Kennisplatform CROW, 2020)

Urbanisatietrend grote steden versnelt



In de laatste tien jaar is de bevolking in de G4 met

17,8%

gegroeid terwijl de bevolking in de rest van Nederland met 3,7% groeide

(Bron: CBS, 2020)

In grote steden neemt functiemenging geleidelijk toe

In Utrecht was de functiemengingsindex (de verhouding tussen aantal banen en woningen) in 2019 met

63,9%

 het hoogst

(Bron: CBS, 2020)

Multifunctionele gebouwen kennen een hogere verkoopprijs per m²

De transactieprijs per m² van multifunctionele gebouwen is gemiddeld

38,2%

hoger dan van monofunctionele gebouwen

(Bron: RCA 2020)

Hogere dichtheid betekent meer koopkracht

Functiemenging en hoge dichtheden qua functies garanderen een stevige koopkracht en een gevarieerde vraag naar voorzieningen in stedelijke ontwikkelingsgebieden

(Bron: gemeente Amsterdam 2020)

Marktontwikkelingen

Een belangrijke aanleiding voor de opkomst van mixed use is de verstedelijking. De stad moet immers groeien zonder dat dit ten koste gaat van de aantrekkelijkheid. Zo moeten toekomstige veranderingen worden opgevangen. De intelligente stapeling van functies binnen één gebouw op binnenstedelijke locaties, waar het bij mixed use om draait, krijgt extra waarde als het gebruikersperspectief als leidraad wordt genomen.

Dit gebruikersperspectief kent twee dimensies; enerzijds de doelgroepen die gebruik gaan maken van de functies in het mixed use-object, anderzijds de diverse huurders die onderdeel zijn van de functiemix. Hierna worden deze twee dimensies nader uitgewerkt.

Doelgroepen



Het betreft vooral mensen met een sterke stedelijke oriëntatie die graag wonen, werken en of ontspannen in een levendige en diverse buurt. Kenmerkend voor de beoogde gebruikersgroepen is dat ze een actieve, enthousiaste en extraverte leefstijl hebben. Deze groepen hechten veel waarde aan voorzieningen en faciliteiten onder handbereik. De bereikbaarheid te voet, te fiets en per OV moet uitstekend zijn. Ze waarderen de lokale economie en een zekere mate van gemeenschappelijkheid met anderen in de buurt. Het is om die reden dat ze een bovengemiddelde interesse hebben in de deeleconomie en diensten op het gebied van wonen en mobiliteit.

Overigens zal de impact van Covid-19 tweeledig zijn: voor groepen bewoners als jonge gezinnen wordt wonen buiten de stad wellicht eerder een optie. Andere groepen zullen bewuster kiezen in welk deel van de stad ze willen wonen, werken en of ontspannen doordat het belang van gezond, schoon en veilig veel groter is geworden.

Functiemix

De functies in een mixed use-object moeten goed gedijen in elkaars nabijheid. Ook moeten zij de stedelijke context, die de beoogde doelgroepen

zo waarderen, extra kleur geven. Over de samenstelling van de functiemix moet dus goed worden nagedacht. Want synergie en complementariteit binnen de multifunctionele mix maakt het geheel sterker. Binnen mixed use-gebouwen vormen wonen, werken en ontspannen de hoofdelementen.

Bij het hoofdelement 'wonen' gaat het om appartementen met mogelijk gemeenschappelijke voorzieningen. Iets soortgelijks geldt voor het hoofdelement 'werken'. Hierbij gaat het niet om traditionele kantoorruimte, maar om moderne co-working-kantoren (flexoffices). Het laatste hoofdelement in de functiemix betreft de groep functies die onder de noemer 'ontspannen' valt. Vaak zullen bepaalde typen, relatief kleinschalige, winkels, horeca en diensten onderdeel van de functiemix zijn. Kenmerkend is dat deze voorzieningen een duidelijk buurtverzorgend karakter hebben, dus gericht op bewoners, gebruikers van andere functies en ook wel passanten. Het aanbod past doorgaans bij de stedelijke state-of-mind van deze groepen. Ook vermaak (leisure en cultuur), zorgvoorzieningen, sport en onderwijs passen binnen een mixed use-gebouw. Deze functies zijn minder contextafhankelijk, maar dragen wel een duidelijk stedelijk karakter.

Tot slot is er nog een aantal aspecten die het succes van een mixed use-gebouw bepalen. Dat zijn parkeermogelijkheden, de openbare ruimte en de plint. Voor wat betreft de parkeermogelijkheden gaat het vooral om het faciliteren van deelmobiliteit en het bieden van voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen. De rol van de openbare ruimte mag niet worden onderschat. Mixed use gedijt immers het beste als de omliggende context erbij wordt betrokken en de verbinding plaatsvindt via de openbare ruimte. Het mixed use-object mag geen in zichzelf gekeerd eiland zijn. Dit betekent dat de plint de wisselwerking tussen object en context optimaal moet faciliteren.





Korte termijn | Gebruikersmarkt

Groei van thuiswerken

Door Covid-19 stellen vooral de mensen die (blijven) thuiswerken andere eisen aan hun woning, maar ook aan de woonomgeving om wonen en werken goed te kunnen combineren. Nabijheid van voorzieningen en faciliteiten speelt daarbij een rol.

Opkomst blurring

Er komen steeds meer plaatsen waar meerdere functies gecombineerd worden: bijvoorbeeld horeca waar gewerkt kan worden, winkels waar geluncht kan worden, flexplekken met avond- en weekendopening.

Sneller meebewegen met behoeften doelgroep

De wensen en behoeften van de stedelijke doelgroepen veranderen snel, dit vraagt om een flexibele bedrijfsvoering van huurders om daarop te kunnen inspelen.

Korte termijn | Investeringsmarkt

Focus op de beste plekken

Juist in onzekere tijden richten beleggers zich op de beste locaties. Deze bevinden zich in stedelijke gebieden en kenmerken zich door een goede bereikbaarheid, een multifunctionele context en de aanwezigheid van stedelijke doelgroepen. Onder deze randvoorwaarden worden minder goede traditionele winkelplekken getransformeerd tot primaire mixed use-locaties.

Lage aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen voor traditionele, monofunctionele asset classes kruipen op de beste locaties naar elkaar toe. Het onderscheid tussen deze asset classes verdwijnt hierdoor.

Zoektocht naar alternatieven

Door de historisch lage aanvangsrendementen en beperkte mogelijkheden voor huurgroei in de traditionele asset classes zijn beleggers op zoek naar alternatieven waar nog wel waardegroei is te realiseren.

Toenemend belang veerkracht

Het vermogen van een gebouw zich aan te passen aan verandering geeft grote objecten veerkracht en daarmee rendement op lange termijn. Dit stond door de klimaatverandering al op de agenda, maar door Covid-19 krijgen de aspecten gezondheid en veiligheid een extra dimensie.

Lange termijn | Gebruikersmarkt

Aantrekkelijkheid van de stad

De stad blijft aantrekkelijk voor doelgroepen met een (sterke) stedelijke oriëntatie. Hoewel de verwachting is dat door Covid-19 gezinnen meer geneigd zijn de stad te verlaten, zullen andere type huishoudens juist voor de stad kiezen.

Scheidslijnen tussen activiteiten verdwijnen

Werken, wonen en ontspannen liepen de laatste jaren voor stedelijk georiënteerde groepen al moeiteloos in elkaar over. Door Covid-19 is deze trend versneld en ook op andere groepen van toepassing gebleken. De stad moet voor deze groepen op elk moment en voor elk gebruiksmotief ruimte bieden. Dit heeft implicaties voor het stedelijk vastgoed.

Delen en gemeenschappelijkheid

Voor een groeiende groep mensen is bezit niet langer leidend. Betalen voor gebruik of delen zijn voor de hand liggende alternatieven. Een volgende stap is het delen van faciliteiten als gemeenschappelijke ruimten. Deze stimuleren sociale interactie en het ontstaan van communities.

Voorkeur voor gemengde stedelijke milieus

Stedelijke doelgroepen hebben een voorkeur voor multifunctionele plekken.

Lange termijn | Investeringsmarkt

Verstedelijking gaat onverminderd door

De grootste steden in Nederland blijven interessant om in te beleggen doordat de urbanisatietrend zeker tot 2040 voortduurt. Dit betekent extra behoefte aan wonen, werken en ontspannen in stedelijke gebieden waar de ruimte juist schaars is. Covid-19 zal de structurele urbanisatietrend niet verstoren.

Opkomst locatiebeleggingen

Juist doordat de ruimte in steden schaars is, zal er op de beste plekken sprake zijn van verdichting. De waarde van de locatie krijgt daarmee een extra impuls.

Alternatieve aanwendbaarheid

Objecten op zulke locaties moeten aanpasbaar zijn aan veranderende wensen en eisen van gebruikers. Nieuwbouw moet een hoge mate van bouwkundige flexibiliteit hebben om gedurende de levenscyclus diverse functies te kunnen huisvesten. Voor bestaande gebouwen kunnen transformatiemogelijkheden worden onderzocht.

Diversificatie binnen objecten

Door de kwaliteit van de locatie en de mogelijkheid in het object meerdere functies te combineren is er een diversificatiepotentieel. Een multifunctionele mix van functies die elk een andere cyclus kennen kan risico's verkleinen en zo een stabiele huurstream genereren.

Beleggen met impact

Beleggers vinden het belangrijk dat hun beleggingen maatschappelijk effect sorteren. Beleggingen moeten bijdragen aan levendigheid en leefbaarheid, maar ook woningen en voorzieningen toegankelijk maken voor bepaalde doelgroepen (zoals starters en middeninkomens). Ook duurzaamheid, welbevinden en gezondheid worden belangrijk. Deze uitdagingen vragen in steeds dichter bevolkte stedelijke gebieden om creatieve, werkbare oplossingen.

Investment focus 2021-2023

Beleggen in multifunctionele gebouwen is beleggen in plekken met potentie. Mixed use is in de beleggingsportefeuille een veelbelovend alternatief voor beleggen in monofunctionele vastgoedobjecten.

Mixed use-vastgoed speelt in op de huidige structurele stedelijke trends. De druk op de stad, schaarste aan bouwlocaties en verschillende demografische ontwikkelingen, vragen om een creatieve en efficiënte invulling van de gebouwde omgeving.

Mixed use is een passend antwoord en biedt een duurzaam rendement op de beste locaties in een stad.

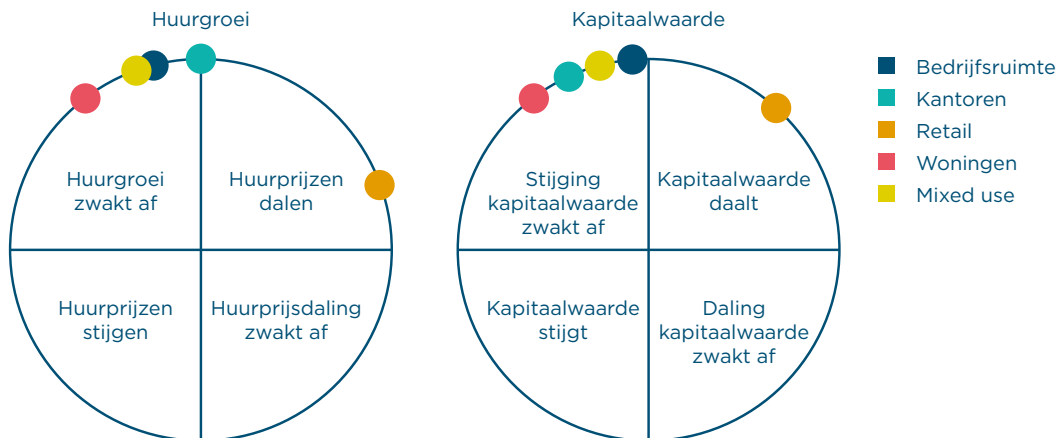
Binnen Nederland liggen de beste plekken voor de mixed use-categorie in hoogstedelijke gebieden in de grootste steden, met het vooruitzicht van een sterke bevolkingsgroei. Binnen deze gebieden draait het om de locaties met een sterke identiteit. Ze zijn met name per OV en fiets goed bereikbaar. De plekken hebben een grote aantrekkingskracht op doelgroepen met sterke stedelijke oriëntatie.

Dit zorgt voor een grote diversiteit in bezoekers en passanten en levendigheid gedurende een groot deel van de dag. Elk multifunctioneel object is uniek doordat elke locatie uniek is. Het mengen van functies is daarom maatwerk. De aanwezigheid van verschillende functies is nauwkeurig afgestemd op de behoeften gelinkt aan de stedelijke context waarin het gebouw zich bevindt.

Mixed use-beleggingen kennen door de duidelijke geografische focus perspectief op een stabiel rendement met een lage risicopremie. Gecombineerd met een grote functionele flexibiliteit leidt dit tot een lage volatiliteit. De huurstroombaan is samengesteld uit huurinkomsten van meerdere functies. Deze functies doorlopen elk een eigen cyclus (zie onderstaande figuur) waardoor er diversificatievoordelen ontstaan.

Het bruto aanvangsrendement voor mixed use-objecten zal door het mengen van functies iets hoger liggen dan één traditionele functie en maakt het mogelijk een hoger direct rendement te genereren.

POSITIES ASSET CLASSES HUURGROEI EN KAPITAALWAARDE



Bron: JLL, 2020

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

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.

