

Outlook 2020-2022

De Nederlandse markt
voor Mixed-use



Mixed-use: asset class in opkomst

Traditionele vastgoedsectoren in de mix als aantrekkelijke alternatief

In een hoogstedelijke context zorgen vooral de stijgende urbanisatiegraad en de opkomst van stedelijke doelgroepen ervoor dat monofunctionele vastgoedobjecten de komende jaren minder aantrekkelijk zijn als belegging op de stedelijke vastgoedmarkten. Multifunctionaliteit is hier het nieuwe credo; wonen en werken worden gemixt in één complex, waarbij ook winkels, horeca, hotel, cultuur, zorg en zelfs onderwijs en maatschappelijke voorzieningen deel uit kunnen maken van de mix. Dit gaat overigens veel verder dan alleen de invulling van de plint: het totaal is meer dan de som der delen. Dergelijke mixed-use-concepten spelen dus in op de vraag vanuit de gebruiker, maar ook op de noodzaak om efficiënter om te gaan met ruimte in de stad. Randvoorwaarde voor het succesvol functioneren is een hoge mate

van ruimtelijke flexibiliteit van het gebouw; dit maakt de alternatieve aanwendbaarheid hoger en dus de belegging aantrekkelijker. Mixed-use-concepten dragen ook bij aan maatschappelijk rendement: ze zorgen voor een efficiënter gebruik van de schaarse ruimte in de stad en ze vergroten de leefbaarheid gedurende grote delen van de dag. Nu in de grootste steden in Nederland de aanvangsrendementen van de verschillende sectoren naar elkaar toe groeien, bieden mixed-use-concepten institutionele beleggers diversificatievoordelen en is het een goed alternatief bij beperkte beschikbaarheid van traditionele core assets. De beloning voor de belegger is een duurzaam financieel en maatschappelijk rendement met een acceptabel risico.

Definitie

Mixed-use-concepten zijn multifunctionele gebouwen waar behoeften van stedelijke doelgroepen aan wonen, werken, winkelen, ontspanning en eventueel maatschappelijke dienstverlening worden gecombineerd. De onderlinge synergie binnen de diverse functiemix biedt samen met het hoogstedelijke karakter van het gebouw een unieke propositie voor gebruikers, bezoekers en passanten. De exacte functiemix verschilt per project omdat het altijd onderdeel is van een unieke stedelijke context met bestaande functies en karakteristieken. Er is dus geen 'one size fits all'-concept voor mixed-use voorhanden.

Wij hanteren de volgende definitie voor mixed-use-concepten: identiteitsvolle gebouwen in hoogstedelijke milieus waarin minimaal drie verschillende functies gecombineerd worden. De huurstroom van de meest dominante functie maakt maximaal 80% uit van het totaal. De gevarieerde functiemix is op de omringende stedelijke context afgestemd en genereert een positieve impact op de omgeving doordat het een impuls geeft aan zowel de leefbaarheid als de levendigheid in de buurt.



Verstedelijking in de versnelling

De laatste tien jaar is het aantal bewoners in de G5-steden met

12,0%

gestegen t.o.v. 3,4% in de rest van Nederland. Verdere versnelling wordt verwacht.



Ruimte een steeds schaarser goed

Tot 2025 is de gemeente Amsterdam van plan ruim

50.000

extra woningen in de bestaande stad toe te voegen.

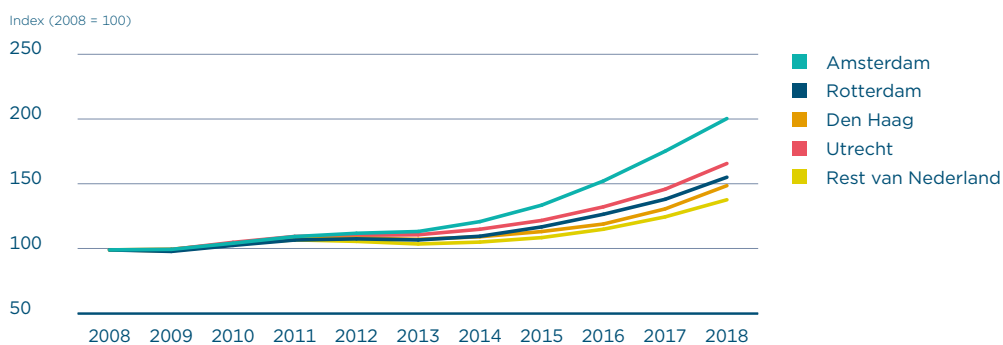
Mixed-use bevindt zich op een gunstig punt in de cyclus

Bij woningen en kantoren dreigt de huurgroei af te zwakken, maar in mixed-use-objecten zien we een opwaarts patroon. Datzelfde geldt voor de waardegroei.



Vastgoed in de G5 laat de laatste jaren een hoge groei van het rendement zien

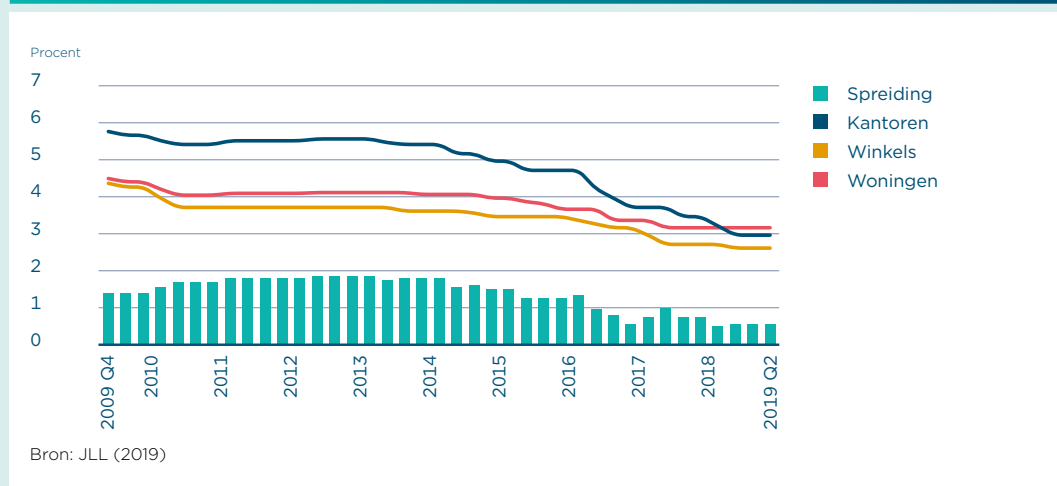
RENDEMENTEN IN GROTE STEDEN



Bron: MSCI (2019), Bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Aanvangsrendementen traditionele sectoren bewegen naar elkaar toe

PRIME AANVANGSRENDEMENTEN VAN KANTOREN, WINKELS EN WONINGEN IN AMSTERDAM



Trends

De belangrijkste drijvers achter de opkomst van mixed-use-concepten zijn:

- Toenemende urbanisatie in combinatie met aanhoudende bevolkingsgroei in stedelijke gebieden.
- Jongeren worden als doelgroep in de stad steeds relevanter (zie ook onderdeel De toekomst); ze zijn overtuigd van de economische voordelen van de stad en gaan vol voor een leefstijl waarin 'Work-Live-Play' een drie-eenheid vormen.
- Door druk op de schaarse ruimte in hoogstedelijke gebieden in combinatie met onder andere de digitalisering en het ontstaan van nieuwe consumentenpatronen, is een heroverweging van de invulling van binnenstedelijke gebieden noodzakelijk. Combineren van diverse functies in één gebouw is dan een voor de hand liggend concept.
- Bij een groeiende groep stedelijke consumenten is flexibiliteit het sleutelbegrip. Dit geldt dan niet alleen voor hoe men wenst te wonen of te werken, maar ook hoe men van andere stedelijke functies gebruikmaakt. Dit leidt bijvoorbeeld tot doelgroepspecifieke woonconcepten, flexkantoren en 'blurring' tussen retail en horeca.
- Steeds meer steden zijn op zoek naar identiteitsdragers om in een groeiend concurrentieveld zich te onderscheiden. Mixed-use-gebouwen lenen zich uitstekend voor uitdagende ontwerpen; het stapelen van verschillende functies in één complex op een hoogstedelijke plek.
- De beperkte beschikbaarheid, maar juist ook de grote vraag naar traditionele beleggingssectoren, zorgt voor minder aantrekkelijke aanvangsrendementen in het core-segment. Dit geeft beleggers ruimte voor alternatieven indien functieoverstijgend wordt gedacht.

Kritische succesfactoren

Locaties die in aanmerking komen voor mixed-use-concepten zijn gelegen in steden die voldoen aan de volgende kenmerken:

- Bovengemiddelde groei van de lokale economie en bevolking.
- Compleet pakket aan diensten en voorzieningen op het vlak van cultuur, entertainment en recreatie (openbaar groen) in de nabijheid.
- Compacte steden met hoge 'walkability en bike scores' in combinatie met een hoge 'transit score'. Dit maakt dat de meeste voorzieningen te voet of per fiets te bereiken zijn en een solide openbaarvervoersysteem verbindt de stad met de rest van het land.
- Hoogstedelijke karakter waardoor er a priori sprake is van een multifunctioneel milieu.

De optimale functiemix van een mixed-use-concept is sterk afhankelijk van de lokale behoeften van gebruikers en de exacte locatie in de stedelijke context. Dit vergt specifiek (markt)onderzoek naar de haalbaarheid als input voor de conceptuele vertaling. De onderlinge verhouding tussen wonen en overige functies (kantoorruimte, retail/horeca, hotel/short stay, parkeren (auto en fiets) zal derhalve per mixed-use-gebouw sterk wisselen. Tegelijkertijd geeft dit ook de mogelijkheid om het risico van een dergelijk concept te beheersen.

Kansen en uitdagingen

Kansen	Uitdagingen
Bijdrage aan het functioneren van de stad. Doordat ze nadrukkelijk aansluiting zoeken bij de omringende context, geven ze de directe omgeving meestal ook een positieve impuls.	Door het grote investeringsvolume per gebouw is er in vergelijking tot investeringen in de traditionele vastgoedsectoren een hoger gebouwgebonden risico. Door een sterke locatiekeuze kan gestuurd worden op de courantheid van het vastgoed en is het commercieel risico te beperken. Het gebruik van het vastgoed moet mee kunnen veranderen met de tijd. Als een functie zijn economische waarde verliest, dan moet de locatie sterk genoeg zijn om andere functies moeiteloos in te passen.
Zorgvuldig ruimtegebruik dankzij de stapeling van functies. Dit resulteert bijvoorbeeld in een hoge duurzaamheid, flexibiliteit c.q. alternatieve aanwendbaarheid, toekomstbestendigheid, maar ook reductie van de mobiliteit.	Het effectief managen van mixed-use-vastgoed vraagt om een andere manier van assetmanagement. Het afstemmen van de verschillende gebruiksfuncties moet centraal staan om de programmatische synergie te optimaliseren. Daarnaast dient er binnen het assetmanagement oog te zijn voor de zogenaamde 'community' van gebruikers en huurders.
Hoog diversificatiepotentieel. Binnen één vastgoedproduct is diversificatie mogelijk in verschillende vastgoedsegmenten, huurders en huurcontracten.	De plint als linking pin met de omgeving. De plint is een cruciaal element om de verbinding met de omringende context tot stand te brengen. Indien goed ontworpen en geprogrammeerd, zal er sprake zijn van een impuls voor de levendigheid en ook de leefbaarheid in de buurt.
Groeiende pijplijn. De grootste steden groeien en verdichten de komende jaren volop. De opgave behelst vele tienduizenden woningen binnen grofweg de bestaande gemeentegrenzen. Mixed-use-projecten zullen derhalve de komende jaren volop ontwikkeld worden.	

Beleggingsfocus

Door onder andere de lage lange rente is er onder (internationale) beleggers sprake van een zoektocht naar beleggingsmogelijkheden met een core-profiel. Als gevolg hiervan zijn de aanvangsrendementen in de traditionele sectoren fors gedaald, hetgeen zeker bij kantoren en woningen tot een flinke waardegroei heeft geleid. Woningen, winkels en kantoren in de sterkste steden zijn nu relatief duur, terwijl de acquisitiemogelijkheden zeer beperkt zijn. Door de scherpe aanvangsrendementen in de traditionele assetclasses ontstaat er de behoefte om op zoek te gaan naar beleggingen met een iets hogere risicopremie. Mixed-use-gebouwen zijn een geschikt alternatief. Beleggers kunnen dit vastgoed verwerven op een goede locatie voor een aantrekkelijk aanvangsrendement.

De beschikbaarheid is relatief groot en zal onder druk van de urbanisatie en daarop aansluitend gemeentelijk beleid alleen maar toenemen. Daarbij lijkt mixed-use als assetclass nog te kunnen profiteren van waardegroei. Hiermee is er sprake van een onderscheid ten opzichte van bijvoorbeeld beleggingen in monofunctionele core-kantorenlocaties.

Gelet op de te verwachten stedelijke ontwikkelingen en de te verwachten courantheid ligt een focus op de grootste steden in Nederland voor de hand. Deze steden hebben de schaal en de doelgroep die past bij de beoogde mixed-use-concepten en profiteren het meest van de hiervoor genoemde trends. Onder druk van de demografische trends en de steeds schaarser wordende stedelijke ruimte, zien we dat de grote gemeenten in hun ruimtelijk beleid volop inzetten op de realisatie van mixed-use-vastgoed.

Beleggingen in mixed-use bestaan dus uit duurzaam stedelijk vastgoed met een rendement-risicoprofiel dat op korte termijn ten minste gelijk zou moeten zijn aan dat van de gemiddelde individuele sectoren. De mogelijke onderlinge synergie binnen de functiemix, de focus op sterke stedelijke gebieden en de flexibiliteit in gebouwen leiden daarbij tot een verwachte risicoreductie (diversificatie). Mixed-use geeft een belegger ook de mogelijkheid om een allocatie op te bouwen naar de assetclasses die onder druk van de urbanisatie juist floreren: denk aan horeca, cultuur en maatschappelijke voorzieningen.

Outlook Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research

Publicatiedatum

September 2019

Vormgeving en opmaak

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Contact

info@achmeavastgoed.nl

020 606 5611

Outlook 2020-2022 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.

