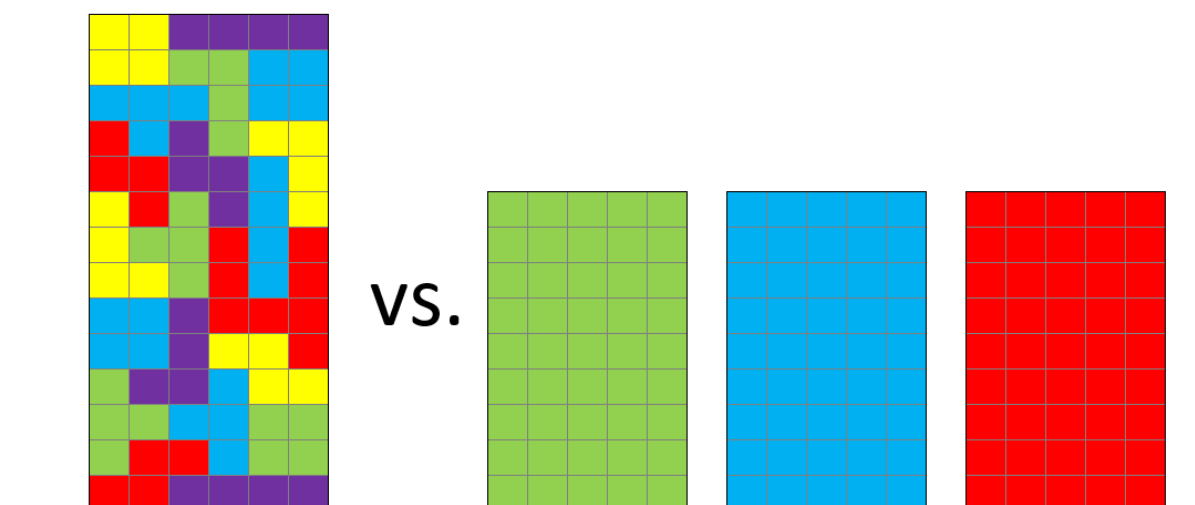


De meerwaarde van mixed-use gebouwen

Onderzoek naar de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen



Auteur: P.J. van Yren
Email: peter.yren@rijksoverheid.nl
Opleiding: Master of Real Estate, Amsterdam School of Real Estate (ASRE)
Datum: 23 februari 2021
Begeleider: drs. W.J. van der Post

Voorwoord

Voor u ligt mijn scriptie over de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen. Een onderzoek waar ik de afgelopen maanden met enthousiasme aan heb gewerkt en waar ik veel nieuwe inzichten door heb opgedaan. Hopelijk is het lezen van deze scriptie voor u net zo interessant als ik het schrijven ervan heb gevonden. Aan de totstandkoming van dit onderzoek hebben meer dan 100 mensen meegewerkt door deel te nemen aan een survey of een interview. Al deze mensen wil ik hierbij bedanken voor hun bijdrage. Daarnaast een woord van dank voor mijn begeleider Wim van der Post die mij door zijn scherpe en positief-kritische input heeft geholpen om het onderzoek naar een hoger niveau te tillen.

Met deze scriptie rond ik de studie Master of Real Estate af. Een studie waar ik meer van heb geleerd dan ik vooraf had verwacht. Ik ben mijn werkgever, het Rijksvastgoedbedrijf, en in het bijzonder mijn leidinggevende Thijs Poelman dan ook erg dankbaar voor het bieden van de mogelijkheid om deze studie te volgen. Ook wil ik mijn waardering uitspreken voor de mensen die werkzaam zijn bij de ASRE. Dankzij hun enthousiasme en hun persoonlijke aanpak is het volgen van deze opleiding niet alleen een leerzame, maar ook een erg plezierige ervaring geweest.

De afgelopen twee jaar zijn zeer intensief geweest en ik had deze opleiding niet tot een goed einde kunnen brengen zonder steun uit mijn omgeving. Ik wil met name mijn ouders bedanken voor hun steun bij elke stap die ik in mijn leven zet. Tot slot ben ik mijn vrouw Louise enorm dankbaar. Ondanks haar eigen baan, studie en de geboorte van onze zoon Daniël enkele maanden geleden heeft zij mij continu gemotiveerd om het maximale uit de opleiding te halen.

Peter van Yren
Veenendaal, 23 februari 2021

Managementsamenvatting

Het combineren van residentiële, commerciële en recreatieve functies in stedelijke gebieden heeft de laatste jaren aan populariteit gewonnen. Gemengde gebieden zijn volgens de huidige leidende stedenbouwkundige visies dynamisch, levendig en bovendien wordt er efficiënter omgegaan met ruimte. Ook op gebouwniveau vindt functiemenging steeds vaker plaats en diverse vastgoedontwikkelaars en -beleggers richten zich inmiddels op deze zogenaamde mixed-use gebouwen. Tegelijkertijd is het aantal mixed-use gebouwen in Nederland nog erg klein en ontbreekt het aan inzicht in zowel de maatschappelijke als financiële meerwaarde van deze gebouwen in vergelijking met monofunctionele gebouwen. Het doel van dit onderzoek is om meer inzicht te verkrijgen in de wijze waarop, en mate waarin mixed-use gebouwen maatschappelijke en financiële meerwaarde bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen.

Via literatuuronderzoek is in kaart gebracht wat potentiële positieve en negatieve effecten zijn van mixed-use gebouwen en in welke mate er empirisch bewijs is voor het daadwerkelijk optreden van deze effecten. Vervolgens heeft er in twee fasen empirisch onderzoek plaatsgevonden, namelijk een survey onder vastgoedprofessionals en vervolgens interviews met deskundigen op het gebied van mixed-use vastgoed. Om een breed perspectief te kunnen bieden zijn interviews gehouden met deskundigen met verschillende vastgoedexpertises: beleggers, ontwikkelaars, financiers en taxateurs.

In de wetenschappelijke literatuur wordt de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use gebouwen toegeschreven aan twee aspecten. Het eerste aspect is een hoger voorzieningenniveau voor gebruikers en omgeving. Het tweede aspect betreft zogenaamde districteffecten, hetgeen betrekking heeft op zaken als interactie en levendigheid. In het empirisch onderzoek wordt de meerwaarde van deze aspecten bevestigd en hier is een grote mate van consensus over. Er is minder consensus over de financiële meerwaarde. Volgens de literatuur kunnen financiële voordelen bij mixed-use gebouwen optreden door risicoreductie, hogere huurprijzen, efficiënter gebruik van voorzieningen en functieflexibiliteit. Daartegenover staan nadelen zoals hogere bouw- en exploitatiekosten. In dit onderzoek is geen bewijs geleverd voor het daadwerkelijk optreden van financiële meerwaarde. Ervaringsdeskundigen herkennen weliswaar de potentiële voordelen, maar constateren en ervaren in de praktijk geen financiële meerwaarde. Er is in dit onderzoek een aantal mogelijke oorzaken voor deze constatering geïdentificeerd. Zo zouden voordelen als risicoreductie en functieflexibiliteit in een hoogconjunctuur en op een korte termijn minder goed zichtbaar kunnen zijn. Daarnaast speelt de institutionele context een rol. Gemeentes zijn aanjagers van veel mixed-use ontwikkelingen, maar leggen eisen op ten aanzien van de functieverdeling waardoor geen optimale functiemix gerealiseerd wordt. Ook bestemmingsplannen bieden niet altijd de voor mixed-use gebouwen gewenste flexibiliteit. Daarnaast zijn beleggers qua structuren en expertises niet ingericht op het verwerven en exploiteren van mixed-use gebouwen en daarom wordt er in de praktijk nog vaak gekozen voor het per functie opsplitsen en het in delen verkopen van het gebouw. Hierdoor blijft een integrale exploitatie uit en worden mogelijk niet alle potentiële synergievoordelen benut. Tot slot zijn technische eisen per functie dusdanig verschillend dat de theoretische functieflexibiliteit in de praktijk moeilijk toepasbaar is.

Dit onderzoek levert een bijdrage aan de kennis over de meerwaarde van mixed-use gebouwen en is relevant voor onder andere beleidsmakers en actoren binnen de vastgoedmarkt die te maken hebben met mixed-use gebouwen. Tegelijkertijd kent het onderzoek beperkingen en geeft het aanleiding tot vervolgonderzoek. Het onderzoek betreft bijvoorbeeld een momentopname en geeft geen inzage in lange termijneffecten. Onderzoek naar de effecten van mixed-use gebouwen na enkele jaren van exploitatie zou relevante inzichten kunnen bieden. Tot slot heeft dit onderzoek betrekking op mixed-use gebouwen in het algemeen. De resultaten kunnen verschillen voor specifieke situaties waarbij de combinaties van functies, de schaalgrootte van het gebouw en het schaalniveau waarop functiemenging wordt toegepast relevante variabelen lijken. Nader onderzoek op dit vlak is derhalve wenselijk.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Probleemstelling	1
1.3 Doelstelling	1
1.4 Onderzoeksvraag	1
1.5 Onderzoekselementen en afbakening	2
1.6 Verantwoording onderzoekopzet.....	2
1.7 Leeswijzer	4
Deel I: Theorie.....	5
2. Theoretisch kader.....	6
2.1 Definitie mixed-use gebouwen.....	6
2.2 Theoretische maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen	8
2.3 Theoretische financiële meerwaarde mixed-use gebouwen.....	14
2.4 Deelconclusie theoretisch kader.....	18
Deel II: Empirie.....	20
3. Empirisch onderzoek fase 1: survey.....	21
3.1 Methodiek survey.....	21
3.2 Kenmerken steekproef survey	22
3.3 Resultaten survey	24
4. Empirisch onderzoek fase 2: interviews.....	29
4.1 Methodiek interviews	29
4.2 Kenmerken steekproef interviews	29
4.3 Resultaten interviews	31
Deel III: Analyse	36
5. Analyse onderzoeksresultaten	37
5.1 Analyse maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen	37
5.2 Analyse financiële meerwaarde mixed-use gebouwen.....	38
6. Conclusie.....	42
6.1 Conclusies onderzoek	42
6.2 Reflectie op onderzoeksaanpak.....	43
6.3 Validiteit en betrouwbaarheid van de bevindingen	43
6.4 Academische bijdrage, beperkingen en aanbevelingen voor verder onderzoek	44
Literatuurlijst	46
Bijlage 1: Vragenlijst survey	51
Bijlage 2: Kenmerken steekproef survey	56
Bijlage 3: Tabellen statistische analyse survey.....	57
Bijlage 4: Topiclijst interviews.....	59
Bijlage 5: Schematische weergave uitkomsten interviews	61
Bijlage 6: Transcriptie interviews.....	64

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De wijze waarop steden worden ingericht is de laatste jaren aan het veranderen. Wonen en werken vonden in de middeleeuwen in dezelfde gebieden plaats, maar vanaf de industriële revolutie tot aan het begin van deze eeuw is er met name scheiding van residentiële en commerciële functies toegepast (Herndon & Drummond, 2011). Er werden in die periode vooral monofunctionele woonwijken, kantorengebieden, winkelgebieden en bedrijventerreinen gecreëerd. De laatste jaren vindt weer steeds meer functiemenging plaats. Dit past binnen de huidige leidende stedenbouwkundige visies zoals de 'Compact city' en 'New urbanism' ("The Charter of the New Urbanism", z.d.). Een gemengde omgeving zou beter passen bij de actuele en toekomstige kwalitatieve vraag van de stedelijke bevolking. Juist een dynamische en levendige omgeving leiden tot levenskwaliteit, zo is de visie. Ook zou het leiden tot efficiënter gebruik van ruimte en infrastructuur (College van Rijksadviseurs, 2019). Naast functiemenging op gebiedsniveau, wordt dit principe ook toegepast op gebouwniveau. In zogenaamde 'mixed-use' gebouwen, gebouwen met een combinatie van wonen, werken en voorzieningen, kunnen bepaalde voorzieningen worden gedeeld waardoor efficiënter gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte (Rabianski et al., 2009a). Ook binnen een gebouw zou door het toepassen van mixed-use levendigheid en dynamiek kunnen ontstaan (Schwanke, 2003).

Hoewel mixed-use dus al in de middeleeuwen plaatsvond en dus geen nieuw fenomeen is, kan wel worden gezegd dat het bezig lijkt aan een 'revival'. Diverse vastgoedontwikkelaars (AM, z.d.-a, Synchron, z.d.) hebben het omarmd en ook vastgoedbeleggers als Redevco (2020) en Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2019) richten zich in toenemende mate op dit segment. Laatstgenoemd partij heeft zelfs recent (Hanff, 2020) aangekondigd een vastgoedfonds voor mixed-use gebouwen op te gaan zetten.

1.2 Probleemstelling

Het segment van mixed-use gebouwen lijkt op basis van voornoemde berichtgeving te winnen aan populariteit, maar het aandeel in de totale markt is nog relatief klein in vergelijking met de traditionele vastgoedsegmenten (wonen, kantoren, logistiek en retail). Zo werd in Nederland tussen 2000 en 2016 jaarlijks maar 0% tot 1% van het investeringsvolume in vastgoed in mixed-use geïnvesteerd (IVBN & JLL, z.d.). Ook op Europese schaal is het investeringsvolume in dit segment beperkt met een marktaandeel van zo'n 3% (Savills, 2020).

Omdat mixed-use gebouwen pas relatief recent aan populariteit hebben gewonnen, veel nieuwbouw van mixed-use nog in ontwikkeling is en het volume van deze gebouwen in de markt (nog) erg klein is, ontbreekt het momenteel aan inzicht in de maatschappelijke en financiële meerwaarde die deze gebouwen bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Dit geldt in het algemeen maar ook specifiek voor de Nederlandse markt.

1.3 Doelstelling

Dit onderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in de mate waarin en de wijze waarop mixed-use gebouwen maatschappelijke en financiële meerwaarde bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen.

1.4 Onderzoeksvraag

Op grond van voorgaande luidt de onderzoeksvraag: wat is de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen?

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat is volgens de literatuur de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use?

2. Hoe wordt de in de literatuur beschreven meerwaarde van mixed-use gebouwen in de praktijk beoordeeld?
3. Welke externe factoren beïnvloeden op dit moment de in de praktijk gerealiseerde meerwaarde van mixed-use gebouwen?
4. In hoeverre sluiten de bevindingen uit de theorie aan bij de waarnemingen in de praktijk?

1.5 Onderzoekselementen en afbakening

De onderzoekselementen voor dit onderzoek zijn mixed-use gebouwen en de financiële en maatschappelijke meerwaarde. Voor mixed-use gebouwen ontbreekt het in de literatuur en in de praktijk aan een eenduidige definitie, zo wordt geconstateerd in publicaties en onderzoeken van onder andere Angotti en Hanhardt (2001), Rabianski, Gibler, Clements en Tidwell (2009a), Herndon en Drummond (2011) en Hoppenbrouwer en Louw (2005). De operationalisering van dit begrip op grond van de bestaande beschikbare literatuur maakt onderdeel uit van hoofdstuk 2.

Voor maatschappelijke meerwaarde wordt de definitie van Tordoir (2012) gebruikt, namelijk: *ongeprijsde dan wel onbeprijbare effecten van interacties tussen actoren en hun omgeving*. De overwegingen die ten grondslag liggen aan de keuze voor het hanteren van deze definitie zijn opgenomen in paragraaf 2.2. Voor het bepalen van de financiële meerwaarde wordt de prijs van het vastgoed gebruikt. Het begrip prijs heeft raakvlakken met het begrip waarde, maar er kan een verschil zitten tussen de waarde die een object heeft en de prijs die daarvoor daadwerkelijk wordt betaald (Van Arnhem, Berkhout, & Ten Have, 2013). Omdat dit onderzoek beoogt inzage te geven in de daadwerkelijk in de praktijk gerealiseerde meerwaarde, wordt de transactieprijs als beter passende definitie gezien dan de waarde. Bovendien kunnen meningen over de waarde verschillen, terwijl er meestal maar één prijs is waardoor de prijs beter objectief vast te stellen is.

Onderhavig onderzoek wordt geografisch afgebakend tot de Nederlandse vastgoedmarkt. De reden om voor Nederland te kiezen is tweeledig. Enerzijds is er weinig onderzoek verricht over dit onderwerp dat zich toespitst op Nederland. Aangezien de institutionele context - naast regelgeving en informele instituties ook de stedenbouwkundige, demografische en economische situatie - per land enorm kan verschillen, is een afgebakend empirisch onderzoeksgebied te prefereren. Deze stelling wordt expliciet in de context van mixed-use gebouwen ook onderschreven door Williams (2004). Zo is de infrastructuur in sommige landen dermate slecht, dat intensifiëring van het gebruik niet wenselijk is terwijl in andere delen van de wereld juist schaarste is aan ruimte en daardoor intensifiëring een noodzaak is (Williams, 2004). Ook als het gaat om bevolkingsgroei en mate van urbanisatie zijn er grote verschillen waardoor de onderzoeksvraag in verschillende landen tot andere uitkomsten kan leiden. Het tweede deel van de reden is meer pragmatisch van aard: de onderzoeker is in Nederland gesitueerd en werkzaam binnen de Nederlandse markt. Een onderzoek dat zich toespitst op Nederland is voor de onderzoeker daarom relevant en uitvoerbaar.

1.6 Verantwoording onderzoekopzet

Gelet op de open onderzoeksvraag en de relatief beperkte beschikbaarheid van literatuur en empirisch onderzoek over dit onderwerp in het onderzoeksgebied, is dit onderzoek te kenschetsen als exploratief onderzoek. Het theoretisch deel van dit onderzoek vindt plaats via literatuuronderzoek. Het empirische deel van het onderzoek wordt uitgevoerd op kwalitatieve wijze. Onderzoeken met vergelijkbare onderzoeksvragen hanteren veelal kwantitatieve methoden met transactiedata als data voor de beoordeling van financiële/economische effecten. Onderzoeken van Boyle, Barrilleaux & Scheller (2014), Damhuis (2017) en Nakamura, Peiser & Torto (2018) en Okosun (2019) zijn hier voorbeelden van. Voor dit onderzoek wordt een dergelijk kwantitatief onderzoek echter niet als haalbaar of passend gezien. Reden hiervoor is dat mixed-use gebouwen zo recent aan populariteit hebben gewonnen, dat veel mixed-use gebouwen pas recent gereed zijn gekomen of zelfs nog in ontwikkeling zijn. Hierdoor zijn de effecten van deze gebouwen nog beperkt meetbaar. Bovendien is het marktaandeel van mixed-use nog heel klein (IVBN & JLL, z.d.). Het ontbreekt derhalve aan voldoende datapunten voor een kwantitatieve aanpak en als er gebruikt wordt gemaakt van een dusdanig brede definitie dat er voldoende datapunten zouden zijn, dan blijken de deelpopulaties veelal niet representatief. Zo worden in een onderzoek van Damhuis (2017)

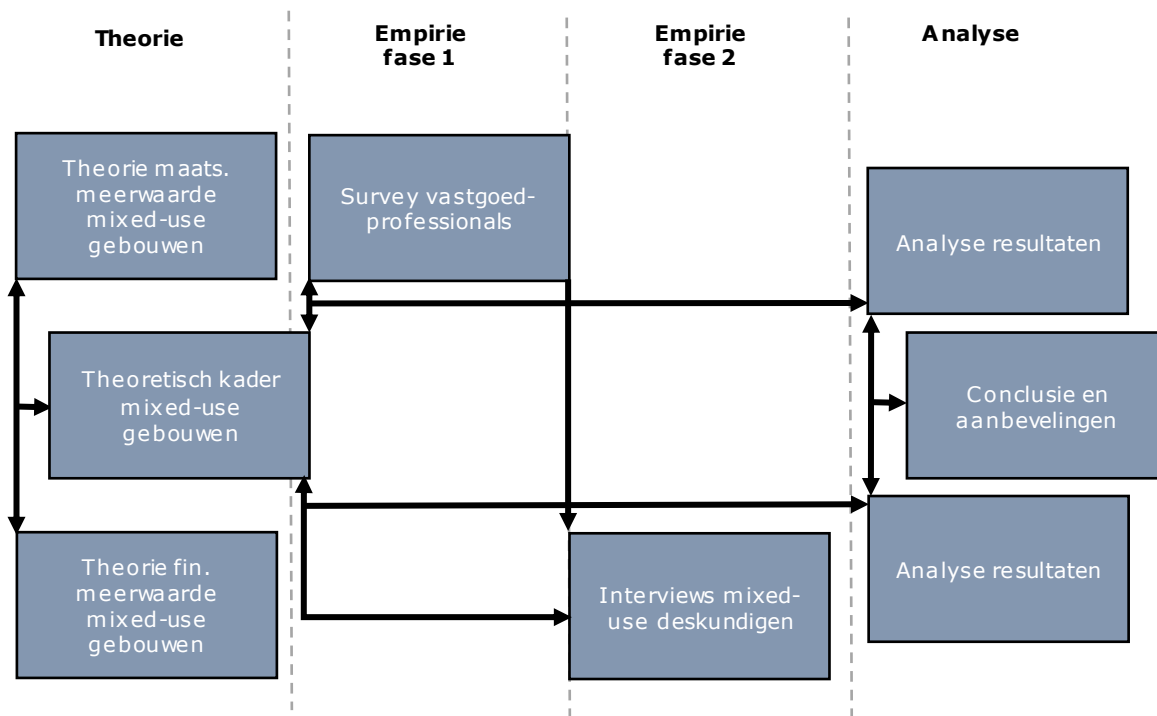
naar het waarde-effect van een meervoudige bestemming alleen in Amsterdam voldoende (86) referenties gevonden en dan gaat het om een meervoudige publiekrechtelijke bestemming die niets zegt over enkelvoudig of meervoudig gebruik. Bij daadwerkelijk meervoudig gebruik als criterium zijn de aantallen vermoedelijk nog kleiner. Okosun (2019) hanteert een bredere definitie en beschikt over meer datapunten, maar concludeert dat in de steekproef de mixed-use gebouwen grotendeels winkelfuncties bevatten en de monofunctionele gebouwen vooral uit woningen bestaan waardoor de validiteit van de resultaten betwist kan worden. Ook voor wat betreft de maatschappelijke meerwaarde wordt een grootschalig kwantitatief onderzoek niet als ideaal gezien. Naast het eerder aangehaalde probleem van beperkte datapunten geldt voor maatschappelijke meerwaarde dat dit heel breed geïnterpreteerd kan worden (Roddewig & Papke, 1993) en dat sommige effecten niet of bijna niet meetbaar zijn en zeker niet allemaal in een onderzoek met een scope als deze. Voorbeelden van moeilijk meetbare maatschappelijke aspecten die worden benoemd in relatie tot vastgoedontwikkeling zijn een bijdrage aan gezondheid en welzijn (Folkers & Wevers, 2014), sociale cohesie (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020) of het imago van een gebied. Een andere beperking van een kwantitatief onderzoek op dit vlak is dat de effecten van één gebouw weliswaar kunnen bestaan, maar op gebiedsniveau van dusdanig kleine invloed kunnen zijn dat de effecten niet zichtbaar zijn bij een kwantitatief onderzoek.

Gelet op het bovenstaande is gekozen voor dataverzameling via kwalitatieve methoden door middel van een survey en interviews met vastgoedprofessionals en ervaringsdeskundigen op het gebied van mixed-use gebouwen. Het is namelijk goed denkbaar dat zij vanuit hun kennis en ervaring over meer informatie beschikken dan uit beschikbare data te herleiden is. Makelaars kunnen bijvoorbeeld kennis hebben over de mate van belangstelling van huurders en kopers voor mixed-use gebouwen of over onderhandelingen die niet tot een transactie leiden maar wel een beeld geven van (vraag)prijsniveaus. De reden om te kiezen voor vastgoedprofessionals als onderzoeksobjecten en niet een random steekproef onder de Nederlandse bevolking is omdat kennis over, en ervaring met vastgoed nodig wordt geacht om in staat te zijn om het vraagstuk te begrijpen en om bruikbare inzichten te kunnen verschaffen.

Om voor de populatie van vastgoedprofessionals tot generaliseerbare en dus extern valide resultaten te komen, is het van belang om een steekproef te houden met voldoende omvang. Het is niet exact bekend hoeveel mensen er werkzaam zijn in dit vakgebied in Nederland en derhalve hoe groot de populatie is, maar het gaat in ieder geval om duizenden. Een steekproef met minimaal 30 deelnemers is derhalve wenselijk (Baarda & De Goede, 2006). Middels een survey kan op een efficiënte wijze een grote steekproef gehouden worden en is daarom als methode gekozen om de deelvraag *Hoe wordt de in de literatuur beschreven meerwaarde van mixed-use gebouwen in de praktijk beoordeeld?* te onderzoeken.

De deelvraag *Welke externe factoren beïnvloeden op dit moment de in de praktijk gerealiseerde meerwaarde van mixed-use gebouwen?* is een open vraag. Om dergelijke kennis en meningen te achterhalen zijn interviews een geschikte onderzoeksmethode (Baarda, Bakker, Fischer, Julsing, de Goede, Peters, & Van der Velden, 2013). Gelet op de vereiste specifieke kennis over mixed-use gebouwen, zijn personen benaderd die aantoonbaar ervaring hebben met dit onderwerp. Ook worden de interviews gebruikt om nader in te gaan op de resultaten uit de survey. Vervolgens worden de uitkomsten uit het theoretisch onderzoek, de survey en de interviews geanalyseerd. Door het toepassen van datatriangulatie wordt beoogd een completer en diepgaander antwoord te geven op de gestelde onderzoeksvraag. De onderzoeksopzet is schematisch weergegeven in figuur 1.

Figuur 1: onderzoekopzet



1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt door middel van literatuuronderzoek de eerste deelvraag beantwoord. Daarna wordt in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 ingegaan op de wijze waarop het empirisch onderzoek heeft plaatsgevonden en worden de resultaten daarvan gepresenteerd. In hoofdstuk 5 vindt vervolgens de analyse plaats. De conclusie van het onderzoek en de beantwoording van de onderzoeksvraag worden gepresenteerd in hoofdstuk 6. Daarnaast wordt er in dat hoofdstuk gereflecteerd op de onderzoeksaanpak, de validiteit en betrouwbaarheid van de bevindingen alsmede de bijdrage die het onderzoek levert. Tot slot worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

Deel I: Theorie

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de deelvraag: *Wat is volgens de literatuur de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen?*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt eerst gedefinieerd wat er in dit onderzoek met 'mixed-use gebouwen' wordt bedoeld. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze mixed-use gebouwen volgens bestaande literatuur maatschappelijke meerwaarde kunnen bieden. Dan volgt een beschouwing van de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt een conclusie van het theoretisch onderzoek gegeven die de opmaat vormt voor het praktijkonderzoek.

Gezien de contextspecifieke uitslagen van maatschappelijke en financiële baten van mixed-use gebouwen wordt in dit onderzoek vooral gekeken naar Europese en Angelsaksische onderzoeken. Zowel formele als informele instituties zoals wet- en regelgeving maar ook stedenbouwkundige, demografische en economische eigenschappen lijken daar het meest verwant met het onderzoeksgebied van Nederland. Deze selectie is arbitrair en algemene literatuur van buiten deze regio's is ook niet uitgesloten, maar specifieke onderzoeken naar steden die vrijwel geen verwantschap tonen met de Nederlandse situatie zijn niet meegenomen.

2.1 Definitie mixed-use gebouwen

Hoewel veel mensen een beeld hebben van mixed-use gebouwen is er geen eenduidige, algemeen gehanteerde definitie. Deze constatering wordt in diverse onderzoeken bevestigd (Angotti & Hanhardt, 2001; Rabiński, Gibler, Clements & Tidwell, 2009a; Herndon & Drummond, 2011; Hoppenbrouwer & Louw 2005). In een brede definitie zouden een woning met daarin een bureau voor sporadisch thuiswerken, of een winkel met een zolder voor opslagruimte als mixed-use gezien kunnen worden, terwijl dat niet hetgeen is dat voor dit onderzoek als onderzoeksonderwerp gehanteerd wordt. Voor de afbakening van dit onderzoek is het derhalve wenselijk om scherper te definiëren wat er in dit onderzoek onder 'mixed-use gebouwen' wordt verstaan. De term 'mixed-use gebouw' bestaat uit twee componenten: 'mixed-use' en 'gebouw'. Deze componenten worden hierna gedefinieerd.

Als eerst definiëren we het woord 'gebouw'. Een gebouw is volgens artikel 1, lid 1c van de Woningwet 'elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt'. Hoewel deze definitie een vertrekpunt biedt, is een nadere afbakening wenselijk. Zo is de vraag te stellen wat er onder een 'bouwwerk' valt. Is een complex met twee torens die middels een corridor verbonden zijn één gebouw? Of een aantal torens met een gemeenschappelijke parkeergarage in de kelder? Is een twee-onder-één kap woning één gebouw of zijn dit er twee? Er zijn verschillende criteria die gebruikt kunnen worden, zoals de wijze waarop het gebouwd is of de eigendomssituatie. Voor dit onderzoek is ervoor gekozen om een gebouw te definiëren als een bouwwerk dat fysiek als één samenhangend geheel gezien kan worden en redelijkerwijs als één geheel geëxploiteerd kan worden. Reden om voor deze criteria te kiezen is dat wanneer hier niet aan wordt voldaan, er sprake van twee meer op zichzelf staande gebouwen/bouwdelen en waarschijnlijk ook het eigendom en de exploitatie gesplitst is. Er kan dan nog steeds een functiemix zijn, maar deze vindt dan vooral plaats tussen gebouwen in plaats van binnen een gebouw.

Voor de term 'mixed-use' in de context van gebouwen (dus niet gebieden) zijn er twee definities die in een aantal onderzoeken worden gebruikt. De eerste is geformuleerd door Niemira aan de hand van een survey onder ruim 1.000 vastgoedprofessionals in de Verenigde Staten en deze luidt: 'Een mixed-use ontwikkeling is een vastgoedproject met geplande integratie van een combinatie van retail, kantoor, wonen, hotel, recreatie of andere functies. Het is georiënteerd op voetgangers en bevat elementen van een 'live-work-play' omgeving. Het maximeert ruimtegebruik, heeft voorzieningen en beperkt verkeer en wildgroei.' (Niemira, 2007, vertaald door auteur).

De definitie van Niemira wordt vanwege een aantal te strikte assumpties, die mogelijksterwijs specifiek voor de Amerikaanse context gelden, als ongeschikt gezien voor dit onderzoek. Voorbeelden zijn de 'beperking van verkeer' en een oriëntatie op voetgangers terwijl er ook mixed-use ontwikkelingen denkbaar zijn die niet aan deze eisen voldoen. Een tweede definitie die veel wordt gebruikt is die van Schwanke (2003). Hij hanteert de volgende randvoorwaarden voor mixed-use:

- drie of meer significante, omzet producerende gebruiksoorten;
- significante fysieke en functionele integratie van componenten;
- ontwikkeling conform een coherent plan.

In beide definities is er sprake van integratie van componenten of gebruiksfuncties en een integraal, samenhangend plan. Volgens de definitie van Schwanke moeten alle gebruiksoorten omzet produceren. Dit betekent dat een gebouw met een sterke hoofdfunctie en secundaire functies die slechts als doel hebben de hoofdfunctie te ondersteunen, niet onder deze definitie valt. Deze eis wordt passend geacht in het kader van dit onderzoek. Zonder dit uitgangspunt kan er namelijk sprake zijn van een gebouw dat in feite maar één hoofdfunctie heeft en toch onder de definitie valt. Overigens wordt onder 'omzet' in dit onderzoek verstaan dat er directe (gebruiks)waarde is door een functie bijvoorbeeld in de vorm van huur. Een woonfunctie valt derhalve onder deze definitie, terwijl er niet daadwerkelijk omzet in een woning wordt gegenereerd. Wat verder opvalt aan de definitie van Schwanke is dat er minimaal drie gebruiksoorten worden genoemd. In de definitie van Niemira is deze eis er niet. Voor dit onderzoek lijkt het plausibel dat er ook in het geval van gebouwen met minstens twee producerende functies sprake kan zijn van een mixed-use gebouw. Er zijn namelijk gebouwen met twee gebruiksoorten denkbaar die voldoen aan de overige eisen en daarmee relevant zijn voor dit onderzoek, zoals een hotel en een kantoorfunctie in één gebouw. Dit doet de datakansen toenemen terwijl er niet getornd wordt aan het specifieke karakter van de onderzoeksdoelgroep en het onderscheidend vermogen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Samenvattend wordt de definitie van Schwanke, gelet op het doel van dit onderzoek als meer robuust en valide geacht met dien verstande dat de eis van drie gebruiksoorten wordt vervangen voor twee gebruiksoorten.

Tot slot zijn er binnen de vastgoedwereld uiteenlopende definities en verschillen in de categorisering van functies. Er zijn organisaties zoals Brookfield en Nuveen, twee van de grootste vastgoedinvesteerders ter wereld (IPE Research, 2019) die in de communicatie op hun websites slechts een beperkt aantal hoofdfuncties onderscheiden: wonen, werken, recreatie en transport. Aan de andere kant van het spectrum zijn er partijen die functies zo ver opsplitsen dat er tientallen categorieën ontstaan. Zo kan de functie 'wonen' worden onderverdeeld in koopwoningen en huurwoningen. Huurwoningen kunnen dan weer worden onderverdeeld in prijsklassen. Ook kunnen woningen worden onderverdeeld in typen, zoals eengezinswoningen, appartementen, vakantiewoningen (Yieldstreet, z.d.). Voor dit onderzoek is het wenselijk om categorieën te hanteren die daadwerkelijk een ander soort gebruik betekenen voor het vastgoed om daarmee voldoende onderscheidend vermogen te hebben ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Een koopwoning en een huurwoning kunnen bijvoorbeeld een andere doelgroep bedienen, maar het gebruik is hetzelfde, namelijk wonen. Daarentegen valt weer te betogen dat het wel wenselijk is om de functie 'werken' te specificeren omdat bijvoorbeeld de wijze van gebruik van een industrieel bedrijf enorm verschilt van een kantoor. Tot slot is het ook van belang om, gelet op de onderzoeksopzet, aansluiting te vinden bij categorisering die in de praktijk gehanteerd wordt zodat respondenten zich hierin herkennen. Na vergelijking van communicatie van verschillende internationale vastgoedbeleggers en -adviseurs gekozen voor een redelijk 'gemiddelde' detaillering in categorisering, namelijk die Colliers International, één van de grootste vastgoeddienstverleners in de wereld (Colliers International, 2020), hanteert. De volgende functiecategorieën worden onderscheiden: kantoor, retail, wonen, hotel/hospitality, industrieel/logistiek en zorg. Indien er dus minimaal twee van deze categorieën aanwezig zijn in een gebouw is er dus sprake van een mixed-use gebouw voor dit onderzoek.

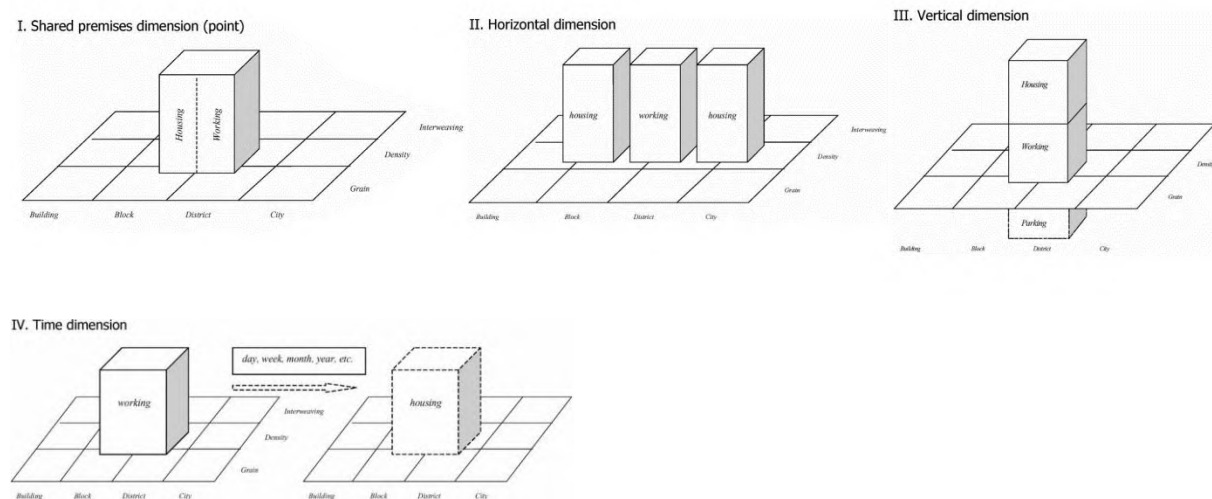
Samenvattend wordt een mixed-use gebouw, ten behoeve van dit onderzoek als volgt gedefinieerd: *Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, dat fysiek als één samenhangend geheel gezien kan worden en redelijkerwijs als één geheel geëxploiteerd kan worden en voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:*

- twee of meer significante, omzet producerende gebruiksoorten;
- significante fysieke en functionele integratie van componenten;
- ontwikkeld op basis van een coherent plan;

waarbij minimaal twee van de volgende gebruiksoorten aanwezig zijn: kantoor, retail, wonen, hotel/hospitality, industrieel/logistiek en zorg.

Hoppenbrouwer en Louw (2005) onderscheiden vier dimensies van mixed-use, welke in Figuur 2 zijn weergegeven. Op basis van de in dit onderzoek gehanteerde definitie vallen de eerste en mogelijk de derde (afhankelijk van mate van integratie van wonen en werken en bijvoorbeeld gezamenlijk gebruik parkeergarage) onder mixed-use gebouwen. De tweede betreft mixed-use op gebiedsniveau en de vierde betreft een gebouw dat zich leent voor transformatie maar geen mix van functies op één moment heeft. Het voor meerdere functies inzetten van ruimten op verschillende momenten van de dag kan weliswaar toegepast worden in een mixed-use gebouw, maar voor dit onderzoek wordt beoogd dat in ieder geval een deel van het gebouw op enig moment tegelijkertijd voor meerdere functies ingezet wordt. Dit is bij de vierde dimensie zoals in Figuur 2 weergegeven niet het geval. Derhalve worden deze tweede en vierde dimensie voor dit onderzoek niet als mixed-use gebouwen gezien.

Figuur 2: Conceptueel model mixed-use in vier dimensies (Hoppenbrouwer & Louw, 2005)



2.2 Theoretische maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen

In deze paragraaf wordt beschreven welke maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen volgens de literatuur kunnen bieden. Er wordt begonnen met het schetsen van mixed-use in historisch perspectief om de huidige stand van mixed-use gebouwen te kunnen plaatsen. Vervolgens wordt de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use op gebiedsniveau beschreven, waarna dit verder op gebouwniveau bekeken wordt. Tot slot wordt verkend in hoeverre de meerwaarde van mixed-use in gebieden kan afwijken van de meerwaarde bij toepassing op gebouwniveau.

Historisch perspectief mixed-use

Om te kunnen begrijpen hoe de inrichting van de huidige steden en de verdeling van gebruiksoorten over de stad tot stand is gekomen, wordt eerst het historisch perspectief geschetst. Hierbij ligt de

nadruk op Noord-Amerika en Europa omdat deze regio's qua historie en cultuur voor het onderzoeksgebied (Nederland) het meest verwantschap hebben en daardoor het meest relevant zijn. Daarna wordt uitgelegd hoe in de loop van de tijd de visies zijn veranderd en waarom er op dit moment veelal een functiemix in steden wordt nagestreefd.

Al in de middeleeuwse steden was er in feite sprake van een functiemix. Wonen, werken en horeca vonden plaats in dezelfde wijken en dit beeld was terug te vinden in de hele stad. Belangrijke redenen hiervoor was dat lopen de belangrijkste wijze van transport was (Herndon & Drummond, 2011) en dat veel mensen een beroep aan of bij huis hadden. De industriële revolutie zorgde voor een verandering. Productie werd grootschaliger en kon niet meer plaatsvinden in de kleine gebouwen in de binnenstad. Daarnaast verdwenen door de industrialisatie veel beroepen aan huis. Tegelijkertijd zorgde de industrie voor veel vervuiling en geluidsoverlast en was er daarom de behoefte om de functies wonen en industrie van elkaar te scheiden (Grant, 2002). Ook onderstonden er transportmiddelen (fiets, auto, tram) waardoor grotere afstanden binnen dezelfde tijd overbrugd konden worden. Het werd voor mensen dus mogelijk om dagelijks te forensen over grotere afstanden. Al deze factoren resulteerden er uiteindelijk in dat aan het eind van de 19^e eeuw functies fysiek gescheiden werden van elkaar (Angotti & Handhardt, 2001) en zo ontstonden er monofunctionele gebieden zoals woonwijken, kantorenparken en bedrijventerreinen.

In de tweede helft van de 20^e eeuw ontstond er kritiek op de monofunctionele gebieden en het gebied scheiden van functies. In veel literatuur wordt het boek *The Death and Life of Great American Cities* van Jane Jacobs uit 1961 als belangrijke aanjager voor de veranderde visie gezien. In dit boek omschrijft Jacobs de behoefte aan diversiteit aan functies in steden zodat de functies elkaar zowel economisch als sociaal kunnen ondersteunen. Jacobs omschrijft ook dat mixed-use leidt tot een continue levendige omgeving. Dit komt omdat er gedurende de hele dag dynamiek is vanuit de verschillende gebruiksoorten waardoor er een meer continue gebruik is van gemeenschappelijke ruimte, anders dan bij monofunctionele gebieden waarbij er sprake is van piekmomenten maar ook van dalmomenten in het gebruik van voorzieningen.

De visie van Jacobs dat een functiemix op gebiedsniveau wenselijk is, heeft de laatste decennia aan populariteit gewonnen. Zo blijkt uit een onderzoek uit 2007 onder 1.000 planologen in de Verenigde Staten, dat 81% van deze planologen mixed-use in hun lokale verordeningen toepast (Niemira, 2007). Ook in Europa wordt mixed-use als een wenselijke ontwikkeling gezien. Het European Council of Town Planners noemt in haar *Principles for Planning Cities* (ECTP, 1998): 'Mixed-use moet worden gepromoot, vooral in stadscentra, om meer variatie en vitaliteit in het stedelijk weefsel aan te brengen. Woon- en werkgebieden, evenals andere compatibele gebruiksoorten, moeten in tijd en ruimte dicht bij elkaar staan.' (vertaald door auteur). Monofunctionele gebieden zijn volgens dit document alleen wenselijk als het vanuit een gezondheids- of veiligheidsperspectief noodzakelijk is bepaalde functies van elkaar te scheiden. Ook in Nederland wordt mixed-use in het beleid van de overheid gestimuleerd (College van Rijksadviseurs, 2019; Stead en Hoppenbrouwer, 2004).

Er is niet een eenduidige oorzaak aan te wijzen voor de veranderde visie, maar er wordt in de literatuur wel een aantal verklaringen gegeven. Het ECTP (1998) noemt onder andere demografische factoren zoals een toename in het aantal eenpersoonshuishoudens. In andere literatuur wordt daarnaast een andere kwalitatieve vraag benoemd met meer focus op sociale aspecten, zoals meer dynamiek en variatie in de omgeving (Steen, 2016). Jackson (2006) constateert dat er minder vraag is naar de suburbane woongebieden met grote woningen op afstand van de binnenstedelijke voorzieningen, en meer vraag naar 'urban living' concepten waarbij men midden in de dynamiek woont met alle voorzieningen op loopafstand of zelfs binnen het gebouw waarin men woont. Een andere factor die genoemd wordt is een afname in de hoeveelheid uren die mensen werken. Door meer vrije tijd zou men meer vraag hebben naar recreatie en leisure activiteiten. Tot slot zou er steeds minder vervuilende industrie zijn binnen de steden, waardoor de gezondheids- en veiligheidsrisico's bij functiemenging verminderd zijn ten opzichte van een eeuw geleden.

Theoretische aspecten van maatschappelijke meerwaarde mixed-use op gebiedsniveau

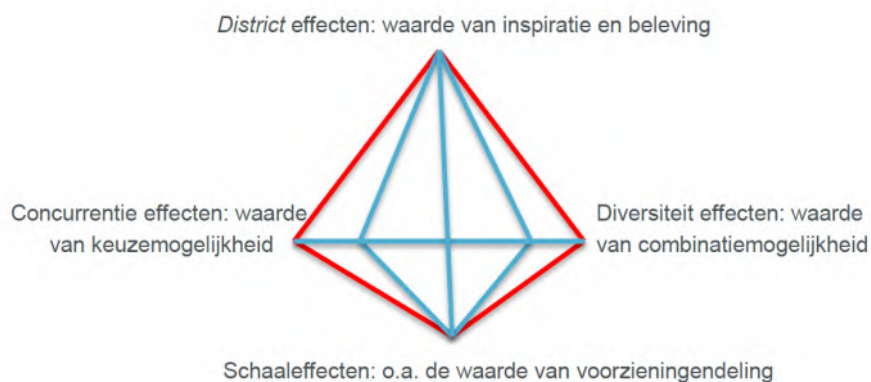
Om de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use te kunnen bepalen, is het van belang om maatschappelijke meerwaarde te definiëren. Er zijn uiteenlopende definities en het vergelijken en beoordelen van deze definities zou een opzichzelfstaand onderzoek kunnen vormen. Dit valt buiten de scope van onderhavig onderzoek, echter is het wel van belang een relevante en geaccepteerde definitie te hanteren. Daartoe wordt onderstaand een beknopte beschouwing van de literatuur op dit vlak gegeven.

Bij de ontwikkeling en bij het gebruik van vastgoed treden externe effecten op. De Britse Econoom Pigou (1920) is de eerste die dit begrip hanteert in zijn boek *The Economics of Welfare*. Het gaat om (onbedoelde) effecten van een product of dienst die niet zijn verwerkt in de prijs. In het vastgoed domein is een veelgebruikt voorbeeld een fabriek die rook- en geuroverlast veroorzaakt voor de omgeving; een nadelig effect waar in de prijsvorming van (de producten van) de fabriek geen rekening mee wordt gehouden. Positieve effecten zijn ook denkbaar, zoals het straatbeeld dat verbetert ten gunste van alle omwonenden door de renovatie van één gebouw. Pigou (1920) betoogt dat dergelijke effecten overheidsinterventie rechtvaardigen en dat via belastingen en subsidies de negatieve en positieve effecten gecompenseerd zouden moeten worden. Coase (1960) concludeert dat rechtstreeks, dus zonder overheidsbemoeienis, compensatie tussen partijen plaats zou kunnen vinden en dat als dit plaatsvindt, dat leidt tot een maatschappelijk welvaarts optimum. In de praktijk vindt dergelijke compensatie echter niet plaats. De financiële waarde is namelijk niet altijd objectief vast te stellen en er zijn ook bijna oneindig veel effecten te bedenken (Roddewig & Papke, 1993).

Er kan gesteld worden dat de maatschappelijke meerwaarde, zoals bedoeld in dit onderzoek, bestaat uit de som van alle externe effecten. Tordoir (2012) formuleert dit in zijn onderzoek naar ruimtelijke samenhang als volgt: *ongeprijdsde dan wel onbeprijdsbare effecten van interacties tussen actoren en hun omgeving*. Er zijn twee elementen in deze definitie van belang: i) het feit dat er niet per se een prijs wordt gekoppeld aan de effecten en ii) de interactie tussen de actoren en hun omgeving. Juist de combinatie van beide elementen sluit volledig aan bij het doel van dit deel van het onderzoek, te weten het in kaart brengen van de effecten die de 'actoren', de mixed-use gebouwen, hebben op de omgeving of maatschappij, zonder dat daar een financiële vergoeding tegenover staat. De definitie van Tordoir past daarom goed bij het onderzoeksonderwerp en in combinatie met de financiële aspecten die in het volgende deel beschreven worden, geeft het een voor het onderzoeksdoel omvattend beeld van de effecten van mixed-use gebouwen. Gelet op het verkennende karakter van dit onderzoek is ervoor gekozen om het woord 'omgeving' niet nader af te bakenen.

Vanuit de definitie van maatschappelijke meerwaarde komt Tordoir (2012) tot een analyse van waardebepalende factoren – ofwel waardebronnen – die in samenhang tot waarde leiden. Tordoir komt in zijn onderzoek tot een model waarin vier waardebronnen bepalend zijn voor de lokale samenhang, zoals weergegeven in Figuur 3. Uit de literatuur blijkt dat mixed-use effect kan hebben op drie van deze bronnen, namelijk districteffecten, diversiteiteffecten en schaaffecten.

Figuur 3: Waardebronnen voor lokale samenhang (Tordoir, 2012)



Met districteffecten worden effecten van de interactie tussen actoren bedoeld. Tordoir (2012) verwijst hiermee naar het begrip 'district' dat door Alfred Marshall wordt gebruikt voor duiding van het geografische effect in relatie tot zijn 'knowledge spillover' theorie. Op basis van deze theorie profiteren vergelijkbare bedrijven van clustering als gevolg van kennis die wordt overgedragen tussen de bedrijven. Districteffecten kunnen echter ook op andere manieren optreden. Jacobs (1969) stelt bijvoorbeeld dat juist diversiteit en variatie van belang zijn voor innovatie en ontwikkeling van ideeën. Uit onderzoek van Glaeser, Kallel, Scheinkman en Shleifer (1992) blijkt, in lijn met de positie van Jacobs, dat stedelijke variëteit leidt tot groei van werkgelegenheid. Ook op qua sociale effecten heeft interactie effect. Jacobs (1961) betoogt bijvoorbeeld dat diversiteit aan functies in een gebied leidt tot ontmoetingen en dat zou leiden tot meer sociale cohesie en veiligheid. Wardner (2014) concludeert ook dat mixed-use aantrekkelijk is vanwege de behoefte aan sociale contacten en Grant (2002) geeft ook aan dat een levendige omgeving het gevoel van veiligheid vergroot. Kokhuis (2018) bevestigt in zijn onderzoek dat de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen in de nabije omgeving de leefbaarheid verbetert.

Hoewel een dynamische omgeving in veel literatuur als een positief en wenselijk resultaat wordt gezien, is dit niet altijd het geval. Evans (2014) ziet dat veel bewoners in een gemengde omgeving meer geluidsoverlasten drukte ervaren. Het wonen in mixed-use gebieden zou volgens Evans slechts voor een bepaalde (jonge) doelgroep een geschikte omgeving zijn en mensen zouden op latere leeftijd alsnog voor een andere woonomgeving kiezen. Ook Rowley (1996) betoogt dat het leven in een stedelijke omgeving voor veel mensen een noodzaak en geen wens is en dat mensen uiteindelijk de voorkeur geven aan het leven buiten de stad. In een onderzoek over het effect van bedrijvigheid op de leefbaarheid wordt ook geconstateerd dat veel (nieuwe) bedrijven in een woonwijk eerder leiden tot een verslechtering dan een verbetering van de leefbaarheid (Raspe, Weterings, Van den Berge, Van Oort, Marlet, Schutjens & Steenbeek, 2010). Er is dus geen consensus in de literatuur op dit punt: in veel literatuur wordt een dynamische stedelijke omgeving als iets positiefs omschreven, maar er is ook een stroming die de dynamiek vooral gepaard ziet gaan met overlast en betoogt dat mensen daar niet voor kiezen maar deze situatie noodgedwongen accepteren. Als we uitzoomen is ook een tijdseffect waarneembaar. Alleen al in Nederland is een golfbeweging zichtbaar tussen urbanisatie en suburbanisatie (Van der Cammen & De Klerk, 2003) en wordt er door de tijd anders aangekeken naar de voor- en nadelen van een dynamische, stedelijke omgeving.

Schaafeffecten zijn een andere mogelijke bron van ruimtelijke samenhang volgens Tordoir (2012). Op basis van de 'Centrale-plaatsentheorie' van Christaller (1933) kennen grotere plaatsen hoger voorzieningenniveau. Dit zou komen omdat elke voorziening een drempelwaarde qua vraagniveau heeft. Mixed-use kan leiden tot delen van voorzieningen, hetgeen leidt tot efficiënter gebruik van deze voorzieningen (Tordoir, 2012) waardoor de drempelwaarde wordt verlaagd. Hierdoor kan een

hoger voorzieningenniveau worden gerealiseerd. Dat komt omdat verschillende gebruiksoorten op andere momenten behoefte hebben aan ruimte. Dit biedt mogelijkheden om ruimte een groter deel van de tijd te benutten. Een eenvoudig voorbeeld is parkeergelegenheid: dit kan overdag voor kantoorgebruik worden ingezet en buiten kantooruren voor bewoners worden aangeboden. Hierdoor zijn er in theorie minder parkeerplaatsen nodig (Rabianski et al, 2009a), of het realiseren van parkeerplaatsen is eerder financieel haalbaar. Hetzelfde geldt voor groenvoorzieningen die overdag door andere doelgroepen gebruikt kunnen worden (bijvoorbeeld tijdens de lunch door werkenden in een kantorengedebied) dan 's avonds (bijvoorbeeld door bewoners). Door het intensievere ruimtegebruik kan de stad ook compacter blijven dan wanneer er alleen monofunctionele gebieden zijn. Er is daardoor minder noodzaak voor expansie van steden, waardoor het milieu buiten de steden minder worden aangetast (Stead & Hoppenbrouwer, 2004).

Er komen in de literatuur ook negatieve gevolgen van het intensievere gebruik naar voren. Als bijvoorbeeld groenvoorzieningen te intensief gebruikt worden dan raken deze overbelast hetgeen ten koste gaat van de toestand van deze voorzieningen. Ook kunnen er vanwege intensiever gebruik op bepaalde momenten parkeer- en verkeersproblemen ontstaan (Evans, 2014). Kokhuis (2018) constateert, in lijn met Raspe et al. (2010) dat voorzieningen die tot overlast kunnen leiden en weinig persoonlijk nut bieden een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Hierbij worden bijvoorbeeld uitgaansgelegenheden of detailhandel genoemd. Bepaalde voorzieningen in de omgeving hebben wel toegevoegde waarde op de leefbaarheid, maar alleen als ze niet té dichtbij zijn gelegen. Scholen worden hierbij als voorbeeld genoemd.

Dit leidt tot twee belangrijke constatering. Allereerst is er sprake van een theoretisch gebruiksoptimum, welke afhankelijk is van type functies, tijd en ruimte. Daarnaast kan dit optimum ook voor een individuele gebruiker dynamisch zijn. Sommige functies hebben op het ene moment een positief extern effect, het andere moment kan het negatief zijn. Nabijheid van groen kan bijvoorbeeld prettig zijn om te sporten in de ochtend maar kan vervelend zijn als er 's avonds geluidsoverlast is van gebruikers van het park. Deze dynamiek maakt de meetbaarheid van het 'netto' effect moeilijk.

Tordoir (2012) noemt als derde aspect zogenaamde diversiteitseffecten. Dit zijn de voordelen die worden ervaren omdat op één locatie verschillende bestemmingen/doelen te combineren zijn. Hierdoor wordt reistijd en reisafstand gereduceerd, waardoor in plaats van auto of trein, vervoerswijzen zoals fietsen of lopen haalbaar worden. Onder andere Rogers (1998) en het College van Rijksadviseurs (2019) benoemen dit effect. Door de mix van functies op één plek, kan er minder (forensen)verkeer ontstaan. Dit heeft een positief effect op het milieu en zorgt voor minder belasting op de transportnetwerken. Dit blijkt uit onderzoek van Ahlfeldt en Pietrostefani uit 2017. Zij onderzochten 321 empirische analyses over het onderwerp 'compact city' en een conclusie was dat functiemenging leidt tot minder verkeer, hoewel dit enigszins teniet wordt gedaan door extra verkeer in het weekend naar verder gelegen bestemmingen (Evans, 2014). Kokhuis (2018) concludeert dat de nabijheid van voorzieningen tot een verbetering van de leefbaarheid leidt, mits deze persoonlijk nut bieden. Voorzieningen die minder persoonlijk nut bieden en niet aansluiten bij de andere functies op die locatie, zouden niet positief bijdragen aan diversiteitseffecten. Hierbij valt te denken aan een kinderdagverblijf in een gebied met alleen seniorenwoningen.

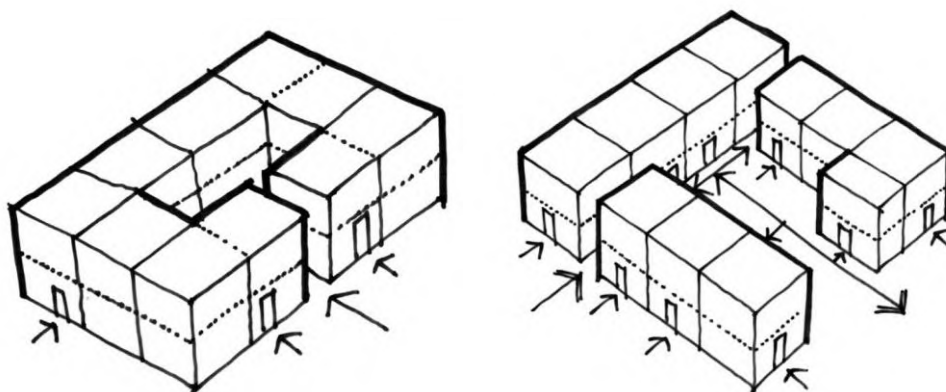
Maatschappelijke meerwaarde mixed-use op gebouwniveau

In de bestaande literatuur is minder bekend over de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use op gebouwniveau dan op gebiedsniveau. Er zijn wel indicaties dat de districteffecten als gevolg van interactie ook op kunnen treden op gebouwniveau. Schwanke (2003) noemt bijvoorbeeld 'placemaking' waardoor er een levendige, dynamische omgeving ontstaat in een 'community' van gebruikers. Ook Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2019) constateert dat dynamiek voor een steeds grotere groep mensen belangrijk is, dat mixed-use gebouwen voorzien in deze behoefte en er kortom sprake is van meerwaarde. Ook het voordeel van schaalvoordelen kan zich voordoen op gebouwniveau (Rabianski et al., 2009a). De eerder genoemde parkeergarage onder een gebouw die overdag vooral door kantoorgebruikers wordt gebruikt en 's avonds door bewoners is hiervan een

eenvoudig voorbeeld. Ook het delen van functies als restaurants, culturele- en sportvoorzieningen is op gebouwniveau denkbaar. Voor de diversiteitseffecten geldt dat deze weliswaar ook kunnen optreden op gebouwniveau, maar waarschijnlijk beperkter dan op gebiedsniveau. Diversiteitseffecten worden dan ook vrijwel niet genoemd in de literatuur over mixed-use gebouwen. Mogelijk speelt de afstand (reistijd) tot de voorziening in relatie tot de frequentie van het gebruik een rol. Een hotelfunctie binnen het gebouw kan bijvoorbeeld voor bewoners nuttig zijn voor als eventuele bezoekers willen overnachten, maar de cruciale vraag hierbij is hoe frequent dit meerwaarde biedt. Een kapper wordt door de meeste mensen regelmatig bezocht, maar het valt te betwijfelen of het meerwaarde biedt dat deze in hetzelfde gebouw zit in plaats van op enkele minuten lopen in een ander gebouw. Daar lijken juist gebiedsvoordelen robuuster dan gebouweffecten. Er kan dus worden geconstateerd dat met name de districteffecten en schaal-effecten op gebouwniveau kunnen optreden.

Tegenover deze voordelen worden ook diverse nadelen genoemd. Als belangrijkste nadeel van een mixed-use gebouw wordt vooral overlast tussen functies genoemd (Jackson, 2006). Voorbeelden zijn geluidsoverlast van een horecagelegenheid voor bewoners of geuroverlast van een restaurantvoorziening (Salustri, 2019). Verschillende functies kunnen ook a priori verschillende behoeften of wensen hebben (Wardner, 2014). Zo hebben retailers in beginsel behoefte aan zoveel mogelijk bezoekers in het gebouw, terwijl bewoners over het algemeen behoefte hebben aan privacy. Hierdoor kan er voor de ene functie behoefte zijn aan een introvert gebouw en voor de andere aan een extravert gebouw, zoals geïllustreerd in Figuur 4 (Anders, 2004). Daarnaast kan het voorkomen dat een bepaalde functie de overhand krijgt, waardoor gebruikers van andere functies minder tevreden zijn. ANA Architecten (2014) noemt in een onderzoek een voorbeeld waarbij er in een complex onverwacht veel 'short-stay' en hotelfuncties werden gerealiseerd, waardoor bewoners het gevoel kregen dat ze in een hotel woonden hetgeen ze als niet positief ervoeren. Dit gebeurde ook bij het 'Solids' concept in Amsterdam, een nieuwbouwwontwikkeling uit 2011 waar niet op voorhand de functies in omvang waren bepaald (Mensink, 2013). Tot slot kan er sprake zijn van weliswaar een goede balans tussen functies, maar dat de functies qua doelgroep/segment niet goed bij elkaar aansluiten (Rabianski et al., 2009a). Hierbij valt te denken aan luxe appartementen in een gebouw met een discountsupermarkt.

Figuur 4: Introvert gebouw versus extravert gebouw (Anders, 2004)



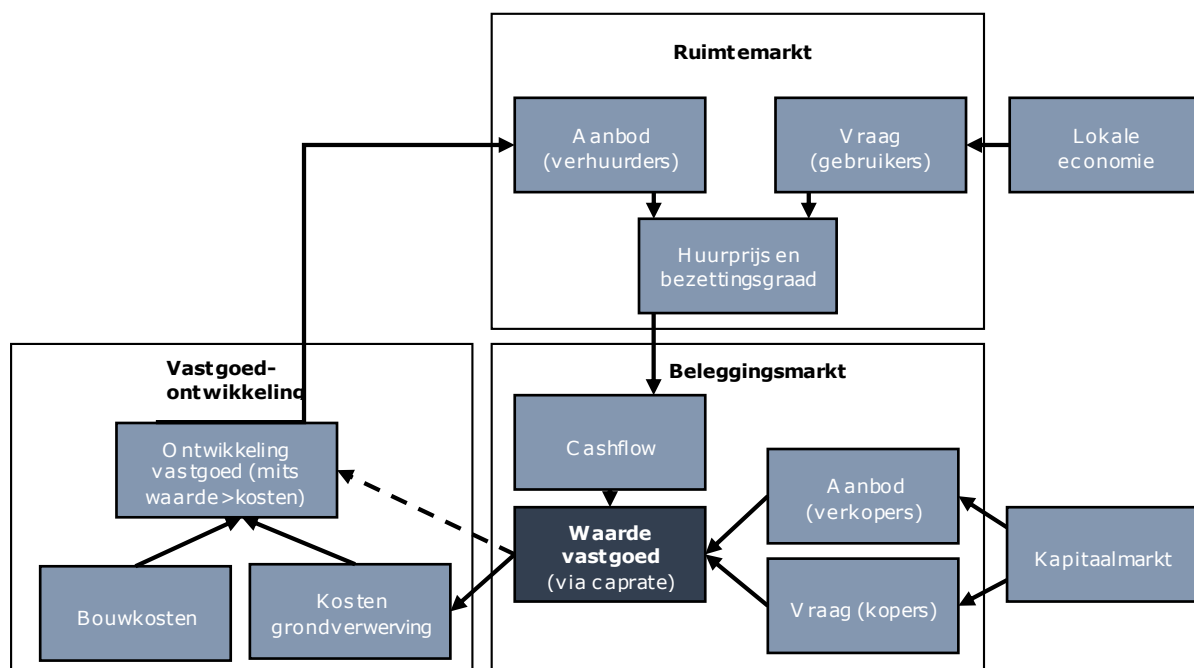
Resumerend kan gesteld worden dat er bij mixed-use gebouwen diverse effecten op kunnen treden die tot maatschappelijke meerwaarde kunnen leiden ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Met name districteffecten en schaalvoordelen worden benoemd. Het eerste houdt verband met interactie, dynamiek en levendigheid. Het tweede zorgt ervoor dat een hoger voorzieningenniveau mogelijk is en er efficiënter met voorzieningen wordt omgegaan. Het is echter niet zo dat er louter voordelen zijn. Overlast, drukte en verschillende belangen per functie als het bijvoorbeeld gaat om

het genereren van traffic worden als nadelen benoemd. Op basis van de beschikbare literatuur is niet eenduidig te concluderen of de voordelen de nadelen overstijgen.

2.3 Theoretische financiële meerwaarde mixed-use gebouwen

Nu er een beeld is gevormd van de theoretische maatschappelijke effecten, wordt er gekeken naar de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. In combinatie kan dan een compleet beeld gevormd worden van de theoretische meerwaarde van mixed-use gebouwen. Zoals eerder omschreven zijn ook de maatschappelijke effecten mogelijk te vertalen in een financieel effect. Het gaat hier echter om de financiële effecten voor de eigenaar van het mixed-use gebouw, uitgedrukt in de prijs die in de markt betaald wordt voor het gebouw. Om de theoretische financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen te kunnen beoordelen, is het relevant om te begrijpen hoe de waarde van commercieel vastgoed tot stand komt en welke aspecten daarbij een rol spelen. Het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1992) is hiervoor een veelgebruikt model. Het 'vastgoedsysteem' model van Geltner, Miller, Clayton, en Eichholtz, (2014), zoals opgenomen in Figuur 5 sluit hier inhoudelijk bij aan maar geeft meer inzage in de actoren in het vastgoedsysteem en de externe factoren die de markt beïnvloeden. Dit model wordt daarom als passend gezien voor het analyseren van de theoretische financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen.

Figuur 5: Het vastgoedsysteem (Geltner et al., 2014, bewerkt door auteur)



Uit het model van Geltner et al. (2014) valt af te leiden dat de waarde van het vastgoed direct wordt beïnvloed door cashflow die door op de ruimtemarkt wordt gegenereerd en daarnaast door de effecten op de beleggingsmarkt. Indirect wordt de waarde ook beïnvloed door de ontwikkeling van nieuw vastgoed. Uit de literatuur blijkt dat de eigenschappen van mixed-use gebouwen, ten opzichte van monofunctionele gebouwen, afwijken in de genoemde drie markten waardoor een andere waarde kan ontstaan. Deze eigenschappen worden onderstaand per deelmarkt omschreven.

Ruimtemarkt

De ruimtemarkt bestaat uit de vraag en het aanbod naar ruimte en dat resulteert in een huurstream (Geltner et al., 2014). In deze deelmarkt kunnen mixed-use gebouwen vanwege twee redenen middels een hogere huurstream financiële meerwaarde bieden. De eerste is dat het aanbod beter

kan worden afgestemd op de vraag. De ruimtemarkt wordt in het algemeen namelijk gekenmerkt door fluctuerende vraag en relatief statisch aanbod (Geltner et al., 2014). Dit komt omdat aanbod toevoegen enige tijd duurt (ontwikkeling en bouwtijd) en omdat aanbod vrijwel niet afneemt omdat er slechts beperkt sloop plaats vindt. Voor gebouweigenaren kan een mixed-use gebouw mogelijkheden bieden om door middel van functieverandering aanbod beter af te stemmen op de vraag. De economische cycli van verschillende vastgoedsoorten lopen namelijk niet parallel (Evans & Mueller, 2016). Er kan dus sprake zijn van een toegenomen vraag in woningen terwijl er in de kantorenmarkt veel leegstand is. Ook qua huurprijsontwikkeling kan er verschil zitten in de verschillende vastgoedsoorten (Geltner et al., 2014). Eigenaren van mixed-use gebouwen kunnen hierop inspelen door ruimtes te transformeren indien de vraag of prijsontwikkeling hier aanleiding toe biedt. Deze functieflexibiliteit vertegenwoordigt een optiewaarde zo is aangetoond in de literatuur (Childs, Riddiough, & Triantis, 1996; Linssen, 2015; Damhuis, Van der Post & Konadu, 2018). Deze functieflexibiliteit benutten kan in de praktijk lastig zijn. Met name de timing is een uitdaging aangezien het niet eenvoudig is om te bepalen op welk punt in de economische cyclus een bepaalde sector zich bevindt (Nakamura et al., 2018).

De tweede reden waarom mixed-use gebouwen tot een hogere huurstream kunnen leiden is dat er synergie kan ontstaan tussen de diverse soorten gebruikers waardoor de gebruikswaarde voor deze gebruikers hoger is (Schwanke, 2003). Synergie is volgens het woordenboek 'samenwerking waar alle betrokken partijen beter van worden' (Van Dale, z.d.). Synergie in gebouwen kan enerzijds optreden door een directe financiële relatie; de ene gebruiker is klant bij de ander. Anderzijds kunnen synergievoordelen ook ontstaan zonder directe financiële transactie. Als voorbeeld kan gedacht worden aan een supermarkt in een appartementencomplex; voor bewoners is er geen directe financiële meerwaarde maar de aanwezigheid van deze voorziening kan wel het huurgentoot vergroten. De meerwaarde die de synergie voor gebruikers biedt, kan zich vertalen in hogere (huur)prijzen en daardoor een hoger rendement. Uit onderzoek (Van Hees, Louw, Olden & Smit, 2017; Vos, 2013) blijkt dat huurprijzen van kantoren daadwerkelijk hoger liggen in gemengde omgevingen en ook WOZ-waarden van woningen liggen hoger indien er lokale voorzieningen in de nabijheid zijn (Kokhuis, 2018).

De conclusies van onderzoeken op het vlak van de effecten van synergie zijn echter niet eenduidig. Zo constateren Weterings, Dammers, Breedijk, Boschman en Wijngaarden (2009) dat de aanwezigheid van winkels en horeca in de omgeving bijdragen aan hogere huurprijzen van kantoren, maar dat als deze zich op minder dan 50 meter afstand bevinden er een negatief prijseffect is. Okosun (2019) onderzocht de huurniveaus in mixed-use gebouwen versus monofunctionele gebouwen en constateerde geen hogere huurprijzen, al bleek voor dat onderzoek het een uitdaging om tot een representatieve steekproef te komen. Het behouden van synergie kan ook een uitdaging zijn voor de exploitatie. Als er bijvoorbeeld leegstand ontstaat in bepaalde voorzieningen, dan kan dat ook gevolgen hebben voor de gebruikswaarde van andere gebruikers omdat bepaalde synergievoordelen wegvallen (Herndon & Drummond, 2011). Een ander nadeel is dat om de synergie te behouden, er een functiemix moet zijn en er niet volledig kan worden gekozen voor de functie die de hoogste huur betaalt. Zo is op enig moment in New York de industrie functie verdwenen omdat woningen veel meer geld opbrachten. De industrie ging zich vervolgens buiten de stad vestigen en wat overbleef binnen de stad was een monofunctioneel woongebied (Angotti & Handhardt, 2001). Een dergelijk probleem kan zich ook op gebouwniveau voordoen.

Resumerend kan dus gesteld worden dat mixed-use gebouwen een hogere huurstream kunnen genereren omdat er enerzijds met deze gebouwen beter kan worden ingespeeld op veranderingen in vraag en anderzijds omdat de gebruikswaarde hoger kan zijn als gevolg van synergievoordelen. Dit zou kunnen resulteren in een hogere huurstream. Daar staat tegenover dat het benutten van de functieflexibiliteit in de praktijk uitdagend blijkt. Daarnaast betekent het creëren en behouden van synergievoordelen ook beperkingen in de vrijheid bij de invulling van het gebouw.

Beleggingsmarkt

Conform het model van Geltner et al. (2014) stroomt de huurstroom die in de ruimtemarkt wordt bepaald naar de beleggingsmarkt. De huur minus de exploitatiekosten wordt vermenigvuldigd met een bepaalde rendementseis ('caprate') om tot de waarde van het vastgoed te komen. Zowel de rendementseis als de exploitatiekosten kunnen voor mixed-use gebouwen afwijken van die van monofunctionele gebouwen, zo blijkt uit de literatuur. De rendementseis op objectniveau wordt onder andere bepaald door de groeiverwachting in huur en risico (Geltner et al., 2014). We constateerden al eerder dat de economische cycli van verschillende vastgoedsoorten niet parallel lopen (Evans & Mueller, 2016) en de functieflexibiliteit van mixed-use gebouwen geeft eigenaren de mogelijkheid om hierop in te spelen en daardoor een grotere huurgroei te realiseren. Daarnaast kan het risico bij mixed-use om twee redenen lager zijn dan bij monofunctionele gebouwen. Enerzijds kan er, zoals eerder omschreven, door verandering van functies worden ingesprongen op marktontwikkelingen waardoor leegstandrisico wordt gereduceerd. Een lager leegstandrisico zou moeten leiden tot een lagere yield en daardoor een hogere waarde. Childs et al. (1996) constateren bij een onderzoek in de Verenigde Staten dat een meervoudige bestemming van een kantoorgebouw een significant hogere waarde oplevert voor een object mits transformatiekosten laag zijn. Onderzoek van Damhuis et al. (2018) voor Nederland bevestigt dat een meervoudige bestemming een statistisch significante positieve invloed heeft op de waarde van kantoren. Het effect lijkt echter beperkt te zijn en niet alle onderzoeken op dit gebied komen tot zelfde conclusies. Van der Blonk (2018) constateert bijvoorbeeld dat 90% van de taxateurs ziet dat functieflexibiliteit niet of nauwelijks invloed heeft op de waarde van de stedelijke plint. Hoeke (2017) ziet wel een theoretisch effect van functieflexibiliteit op de waarde, maar dat het effect van deze flexibiliteit niet daadwerkelijk door taxateurs wordt gekwantificeerd bij de waardering. Er is op basis van de literatuur derhalve niet te concluderen of dit aspect daadwerkelijk tot financiële meerwaarde leidt.

Risicoreductie kan volgens de moderne portefeuilletheorie van Markowitz ook door spreiding van beleggingen over beleggingscategorieën gerealiseerd worden wanneer de rendementen van deze categorieën onderling een lagere correlatie hebben dan 1. Lim, McGreal, en Webb (2008) constateren dat de correlaties tussen vastgoedsegmenten in verschillende segmenten kleiner zijn dan 1 en dat daardoor diversificatie binnen de vastgoedportefeuille risicoreductie oplevert. In een mixed-use gebouw worden verschillende vastgoedsegmenten gecombineerd waardoor in theorie voornoemde risicoreductie optreedt. Er is echter geen bewijs gevonden dat deze theoretische risicoreductie in de praktijk leidt tot een hogere waarde van mixed-use gebouwen.

Exploitatiekosten van mixed-use gebouwen kunnen afwijken van die van monofunctionele gebouwen, zo blijkt uit de literatuur. Voorzieningen kunnen efficiënter worden ingericht vanwege gebruik op andere momenten door verschillende gebruikers. Door dit efficiëntere gebruik kunnen kosten lager uitvallen (Rabianski et al., 2009a). Ook kunnen operationele kosten zoals onderhoudskosten en kosten voor nutsvoorzieningen lager zijn dan bij monofunctionele gebouwen (Piell, 2009). Dit komt omdat het gebouw continu voor een deel in gebruik is en installaties dus op een lager niveau gedurende (vrijwel) de hele dag benut worden, terwijl bij single-use er sprake is van piekbezettingen. Hierdoor moeten installaties in monofunctionele gebouwen grotere capaciteiten hebben hetgeen extra kosten met zich mee brengt (Ahlfeldt & Pietrostefani, 2017). Tegenover deze voordelen staat dat het beheer van een mixed-use gebouw complexer is dan dat van monofunctionele gebouwen. Het vereist meer en diverse expertise (Salustri, 2019) en ieder type functie kan behoefte hebben aan een andere intensiteit van beheer (Richter, 2006).

De vraag van beleggers beïnvloedt volgens het model van Geltner et al. (2014) de waarde van vastgoed en financiering speelt hierbij een rol. Door externe financiering ontstaat er 'leverage', waardoor zowel winst en verlies ten opzichte van het geïnvesteerde kapitaal vergroot kan worden (Geltner et al., 2014). Door vastgoedfinanciers wordt mixed-use als een complexer product gezien dan monofunctionele gebouwen hetgeen leidt tot hogere financieringskosten (risico opslagen op de rente) en/of financiers eisen een grotere inbreng van eigen vermogen (Schwanke, 2003). Bovendien kan er minder aanbod van financiers zijn, omdat financiers hun eigen beleid hebben per vastgoedsegment en ook allocatiedoelstellingen hebben waar bij mixed-use gebouwen minder grip

op is (Nakamura et al., 2018). Hoewel er dus consensus is dat de financieringskosten voor een mixed-use gebouw hoger zijn van voor een monofunctioneel gebouw, kan er dit verschil kleiner worden als mixed-use gebouwen meer gemeengoed worden. Zo constateert Niemira (2007) in een onderzoek onder 1.000 vastgoedprofessionals dat zo'n 80% van de respondenten een toegenomen bereidheid constateert onder vastgoedfinanciers om voor mixed-use leningen te verstrekken.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat mixed-use gebouwen in de beleggingsmarkt als het gaat om risicoprofiel en huurprijzontwikkeling voordelen kunnen bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen, al is er geen empirisch bewijs dat dit daadwerkelijk leidt tot hogere prijzen. Als het gaat om de exploitatiekosten dan zijn er zowel voor- als nadelen en ook hiervoor geldt dat er geen data is om de netto-effecten te kunnen bepalen. Tot slot kan geconcludeerd worden dat, hoewel er veranderingen in de financieringsmarkt waargenomen worden, de financiering van mixed-use gebouwen op dit moment kostbaarder is dan die van monofunctionele gebouwen.

Deelmarkt vastgoedontwikkeling

De derde component van het vastgoedsysteem dat door Geltner et al. (2014) wordt beschreven is die van vastgoedontwikkeling. Dit behelst de realisatie van nieuwe gebouwen. Indien de waarde van vastgoed hoger is dan de kosten van grond en ontwikkeling, dan zullen ontwikkelaars (mits er passende locaties beschikbaar zijn) nieuwe gebouwen realiseren. De effecten op de waarde van mixed-use gebouwen zijn in voorgaande paragraaf behandeld. De ontwikkelkosten van mixed-use gebouwen liggen volgens Wardner (2014) in elke fase hoger dan die van monofunctionele gebouwen. In de fase van (markt)onderzoek moet er goed worden nagedacht over het creëren van de juiste mix van gebruiksoorten die synergie met elkaar hebben en de haalbaarheid per functie. Indien een bepaalde functie niet (goed) wordt ingevuld heeft dat een nadelige invloed op het hele gebouw (Rabianski et al., 2009a). De verschillende eisen per functie maken het ontwerp complexer. Winkels kunnen bijvoorbeeld met diepere ruimtes werken en hebben minder eisen over daglichttoetreding dan woningen of kantoren (Rabianski, Gibler, Clements & Tidwell, 2009b). Ook de bouwregels voor verschillende functies kunnen verschillen, zoals eisen aan draagvermogens, vluchtwegen, installatietechniek en verdiepingshoogten (ANA Architecten, 2014). Naast het kostenverhogende effect van deze aspecten, maakt complexiteit ontwikkelingen voor ontwikkelaars minder aantrekkelijk (Van Velzen, 2019). Hierdoor is aannemelijk dat zij hogere kosten berekenen dan bij monofunctionele gebouwen. Herndon en Drummond (2011) concluderen daarnaast in hun onderzoek dat een vereiste voor een succesvol mixed-use gebouw is dat het gebouw fysiek de mogelijkheid biedt om veranderingen door de tijd heen door te voeren. Dit heeft als gevolg dat er voor alle aspecten uitgegaan moet worden van de maximale eis die een functie aan dat aspect kan stellen. Zo zou er bijvoorbeeld in kantoorruimte een grotere verdiepingshoogte gerealiseerd moeten worden om de mogelijkheid te creëren om het in de toekomst te kunnen transformeren naar winkelruimte, terwijl dit voor de kantoorruimte geen toegevoegde waarde heeft. Resumerend kan worden gesteld dat als het gaat om vastgoedontwikkeling, mixed-use gebouwen meer kosten dan monofunctionele gebouwen.

Conclusie theoretische financiële meerwaarde

In het voorgaande is per deelmarkt van het vastgoedsysteem bekeken wat de theoretische financiële meer- en minderwaarde is van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Er kan worden geconstateerd dat als het gaat om huurprijzen, bezettingsgraad en risico er een positief effect zou kunnen zijn, maar dat er geen empirisch bewijs is dat dit daadwerkelijk leidt tot hogere prijzen. Tegenover de voordelen staat dat kosten voor bouw, ontwikkeling, exploitatie en financiering hoger kunnen zijn dan voor monofunctionele gebouwen. Ook het realiseren en behouden van een goede functiemix leidt tot beperkingen. Om te beoordelen of mixed-use gebouwen per saldo financiële meerwaarde bieden, moet worden vastgesteld of de financiële voordelen groter zijn dan de nadelen.

Volgens Jackson (2006) was lange tijd de overheersende visie binnen de vastgoedmarkt dat de extra kosten van mixed-use gebouwen de potentiële winsten overstijgen, maar door schaarser wordende grond en hogere grondprijzen is efficiënter ruimtegebruik belangrijker geworden en zou deze visie

aan het veranderen zijn. Er is echter geen empirisch onderzoek beschikbaar dat dit beeld in bevestigt. Wel zou gesteld kunnen worden dat de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen op bepaalde locaties groter is dan op andere. Op basis van de theorie van Von Thünen (1826) zouden centrale plaatsen de hoogste grondwaarde kennen en volgens de 'Centrale-plaatsentheorie' van Christaller (1933) kennen centrale plaatsen een hoger voorzieningenniveau. Gelet op het efficiëntere ruimtegebruik en hogere voorzieningenniveau van mixed-use gebouwen, zouden voordelen juist op de centrale plaatsen het grootst kunnen zijn. Dit beeld wordt bevestigd in de empirische literatuur, waarin een stedelijke locatie veel genoemd als meest geschikte locatie voor mixed-use gebouwen (Syntrus Achmea Real Estate & Finance, 2019). De constatering dat mixed-use gebouwen het meeste potentieel bieden in centrale, stedelijke gebieden waar veel mensen en functies bijeenkomen sluit aan bij de reeds aangehaalde visie van bijvoorbeeld Jacobs (1961).

2.4 Deelconclusie theoretisch kader

Uit het literatuuronderzoek kan geconcludeerd worden dat mixed-use in de laatste decennia aan populariteit heeft gewonnen. Waar sinds de industriële revolutie wonen en werken veelal werden gescheiden, wordt sinds de jaren '60 mixed-use door veel overheden en stedenbouwkundigen in hun beleid toegepast. De oorzaken hiervoor lijken een combinatie van demografische ontwikkelingen (meer eenpersoonshuishoudens en urbanisatie), een veranderde kwalitatieve vraag (wens voor meer sociale contacten en een dynamische woonomgeving) en een 'schoner' wordende werkomgeving waardoor wonen en werken vanuit een gezondheidsperspectief niet of minder gescheiden hoeven te worden.

Het toepassen van mixed-use op gebiedsniveau kan volgens de literatuur tot maatschappelijke meerwaarde leiden. Er veel consensus over de effecten die op kunnen treden. Zogenaamde districteffecten leiden tot een meer levendige en dynamische omgeving. Daarnaast kan door schaaffecten een hoger voorzieningenniveau gerealiseerd worden. De diversiteit van functies op één locatie tenslotte verkort reisafstanden en reistijden. Deze maatschappelijke voordelen op gebiedsniveau lijken deels ook te gelden op gebouwniveau. Dit geldt met name voor de districteffecten en schaaffecten. Op gebouwniveau kunnen ook ruimtes gedeeld worden waardoor deze efficiënter worden gebruikt en ook op gebouwniveau kunnen districteffecten tot meer diversiteit en sociale interactie leiden. Nadelen zijn er ook. Met name overlast is een aspect dat veel genoemd wordt. Er kan gedacht worden aan drukte, maar ook aan functies die a priori niet goed bij elkaar passen zoals nachthoreca en wonen. Ook overbelasting van voorzieningen zoals openbaar groen wordt genoemd. Er is weinig onderzoek, zeker binnen Nederland, over of de maatschappelijke voordelen van mixed-use gebouwen groter zijn dan de nadelen.

In financieel opzicht bieden mixed-use gebouwen vanuit het perspectief van de ruimtemarkt, beleggingsmarkt en vastgoedontwikkeling een andere propositie dan monofunctionele gebouwen. Voor de ruimtemarkt is geconstateerd dat mixed-use gebouwen een hogere huurstroom kunnen genereren vanwege enerzijds een hogere gebruikswaarde voor gebruikers door synergievoordelen en anderzijds vanwege functieflexibiliteit. De keerzijde is dat het creëren van synergie beperkingen qua functieverdeling met zich mee brengt en de functieflexibiliteit blijkt in de praktijk moeilijk toepasbaar. Voor de beleggingsmarkt blijkt uit de literatuur dat mixed-use gebouwen in theorie gunstig kunnen zijn qua risicoprofiel en huurprijsontwikkeling, maar dat de financiering moeilijker en/of kostbaarder is. Kijkend naar de ontwikkelingskosten is er een grote mate van consensus dat mixed-use gebouwen kostbaarder zijn dan monofunctionele gebouwen. Mede hierdoor zou de haalbaarheid van mixed-use gebouwen het grootst zijn in centrale plaatsen met schaarse en dure grond. Hier leveren de voordelen de grootste meerwaarde terwijl de hogere kosten plaats-onafhankelijk zijn. Een centrale, stedelijke omgeving wordt veelal zelfs als randvoorwaarde genoemd om een mixed-use gebouw te kunnen ontwikkelen. Net als voor het maatschappelijke aspect is voor wat betreft het financiële aspect ook de conclusie te trekken dat er veel consensus is over de aspecten die mogelijk tot meer- en minderwaarde leiden, maar is er geen duidelijkheid over in welke mate de financiële voordelen de nadelen overstijgen.

De conclusies zijn schematisch weergegeven in Figuur 6. Zoals in Figuur 6 te zien is, kunnen de meeste theoretische voordelen aan nadelen gekoppeld worden. Het adagium 'ieder voordeel heeft z'n nadeel' is hier dus van toepassing. Het nettoresultaat, de mate waarin de voordelen de nadelen overstijgen is onduidelijk. Daarom wordt in fase 1 van het empirische deel van dit onderzoek getoetst op welke vlakken en in welke mate de voordelen de nadelen overstijgen.

Figuur 6: Maatschappelijke en financiële voor- en nadelen mixed-use gebouwen

	Voordelen/meerwaarde	Nadelen/beperkingen
Maatschappelijke aspecten	Districteffecten: placemaking, interactie, sociale contacten, veiligheid	Drukke
	Schaaleffecten: meer voorzieningen door efficiënter en intensiever gebruik	Overlast door verschillende behoefte per functie qua traffic, productie van geluid, geur.
Financiële aspecten	Synergie tussen gebruikers leidt tot hogere (gebruiks)waarde	Balans in functiemix noodzakelijk Vanwege mix kan niet 100% voor meest rendabele functie gekozen worden
	Risicoreductie door diversificatie	Begrenzing in flexibiliteit portefeuilmix
	Efficiënter gebruik van ruimte, infrastructuur en installaties	Hogere kosten voor ontwerp, realisatie, beheer en financiering
	Flexibilisering van aanbod Functieflexibiliteit in de tijd	Overdimensionering en complexer ontwerp

Deel II: Empirie

3. Empirisch onderzoek fase 1: survey

In het vorige hoofdstuk is op basis van literatuuronderzoek inzicht verkregen in de positieve en negatieve eigenschappen van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen, zowel in maatschappelijk als financieel opzicht. Over welke effecten mogelijk optreden is veel consensus, maar er is geen duidelijk beeld van de mate waarin de voordelen de nadelen overstijgen en daarmee of er sprake is van meerwaarde. Door empirisch onderzoek wordt getracht hier meer inzage in te verkrijgen en op die wijze de tweede deelvraag van dit onderzoek (*Hoe wordt de in de literatuur beschreven meerwaarde van mixed-use gebouwen in de praktijk beoordeeld?*) te beantwoorden.

Het empirisch onderzoek is opgedeeld in twee delen. Het eerste deel, dat in dit hoofdstuk wordt behandeld, betreft een survey onder vastgoedprofessionals. Zoals eerder aangegeven (zie '1.6 Verantwoording onderzoeksmethoden') wordt verondersteld dat kennis over, en ervaring met vastgoed vereist zijn om het vraagstuk te kunnen doorgronden en om relevante inzichten te kunnen verschaffen. Derhalve de keuze voor vastgoedprofessionals als steekproef. Zoals hiervoor omschreven blijkt uit het theoretisch onderzoek dat er veel consensus is over de voor- en nadelen van mixed-use gebouwen, maar dat er weinig bekend is over hoe deze zich tot elkaar verhouden. Om dit empirisch te toetsen is een survey een geschikte methode, omdat er bij een survey op een efficiënte methode een grote steekproef gehouden wordt. Hierdoor kan tot voor de populatie van vastgoedprofessionals tot generaliseerbare resultaten gekomen worden.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Eerst wordt de methodiek van fase 1 van het empirisch onderzoek omschreven en onderbouwd. Daarna volgt een beschrijving van de kenmerken van de steekproef en tot slot worden de resultaten gepresenteerd.

3.1 Methodiek survey

Er is voor gekozen om de survey schriftelijk (digitaal) af te nemen. Op deze wijze kan op een effectieve wijze een relatief groot aantal respondenten worden benaderd. Er is gebruik gemaakt van de website www.thesistoolspro.com. De vragenlijst, die integraal is opgenomen in Bijlage 1, is opgedeeld in vijf delen en kent de volgende onderwerpen:

1. Omschrijving onderzoeksonderwerp en gehanteerde definities
2. Kenmerken respondent: vakgebied, werkervaring, geografisch werkgebied, ervaring met mixed-use gebouwen, et cetera.
3. Vragen over specifieke maatschappelijke en financiële voor- en nadelen
 - Maatschappelijk – districteffecten (op gebieds- en gebouwniveau)
 - Maatschappelijk – schaaffecten (op gebieds- en gebouwniveau)
 - Financieel – synergie-effecten versus beperkingen
 - Financieel – risicospreiding versus begrenzingen
 - Financieel – efficiëntie gebruik versus hogere (bouw)kosten
 - Financieel – functieflexibiliteit versus hogere initiële kosten
4. Algemene vragen over meerwaarde mixed-use
 - Maatschappelijke meerwaarde mixed-use op gebiedsniveau
 - Maatschappelijke meerwaarde mixed-use op gebouwniveau
 - Financiële meerwaarde mixed-use
5. Groeipotentie mixed-use gebouwen
 - Groeiverwachting respondent van segment mixed-use gebouwen
 - Type plaatsen met grootste groeipotentie

Het eerste deel is opgenomen om te garanderen dat respondenten dezelfde interpretatie van de vragen hebben. De vragen in het tweede deel zijn bedoeld om een beeld te vormen van achtergrond, kennis en ervaring van de respondenten. In het derde deel wordt ingegaan in op de specifieke aspecten die in hoofdstuk 2 naar voren zijn gekomen. Het volgende deel van de vragen is bedoeld om inzicht verkrijgen in het algemene beeld van de respondent als het gaat om de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen. Er is een andere volgorde overwogen, namelijk

om eerst in algemene zin te vragen naar de meerwaarde van mixed-use gebouwen en daarna in te gaan op specifieke aspecten. Er is geoordeeld dat dit niet wenselijk is, omdat men vooraf wellicht niet beseft welke specifieke aspecten een rol spelen. Indien men eerst een algemeen oordeel geeft en daarna wordt bevraagd over specifieke aspecten, kan de situatie ontstaan dat men na het lezen over de deelaspecten tot een andere conclusie zou komen voor de eerder beantwoorde hoofdvragen. De gekozen opbouw wordt daarom als passender gezien. Het laatste deel geeft inzage in de groeipotentie die het segment mixed-use gebouwen heeft volgens de respondenten. Tot slot wordt de respondenten in een open vraag de gelegenheid gegeven om een nadere toelichting te geven, zodat men eventuele relevante inzichten kan delen die niet aan bod zijn gekomen.

Het grootste deel van de vragen betreft meerkeuzevragen, waardoor de antwoorden goed vergelijkbaar zijn en kwantitatief kunnen worden geanalyseerd. Voor de eerste vragen zijn specifieke antwoordcategorieën gegeven, afhankelijk van het type vraag. Voor de vervolgvragen is gebruik gemaakt van een 5-puntsschaal. Er is gekozen voor een 5-puntsschaal omdat een 3-puntsschaal te weinig mogelijkheden geeft voor nuancering en een 7-puntsschaal exacte antwoorden suggereert. Dit lijkt niet passend bij vragen over de opinie of ervaring van de respondent over materie die niet in exacte getallen is uit te drukken. De antwoordcategorieën verschillen per vraag. Zo kan worden gevraagd om de mate waarin iets geldt of de mate waarin men het met een stelling eens is. In het laatste geval is gebruik gemaakt van de Likertschaal die voor dergelijke vragen veel wordt toegepast.

Om de toetsen of de vraagstelling duidelijk is, is de survey eerst voor feedback naar drie proefpersonen gestuurd. Naar aanleiding van hun feedback is de toelichting bij de vragen ingekort en is de mogelijkheid om contactgegevens achter te laten toegevoegd. Vervolgens is de survey in september 2020 verspreid. De respondenten zijn benaderd via het zakelijke netwerk van de onderzoeker, te weten: via het LinkedIn sociale medianetwerk, via medestudenten die thans de MRE-opleiding volgen aan de Amsterdam School of Real Estate en via collega's die werkzaam zijn bij het Rijksvastgoedbedrijf. Om ervoor te zorgen dat de respondenten binnen de beoogde doelgroep vallen, is bij de verspreiding en in de survey zelf benadrukt dat de survey is bedoeld voor vastgoedprofessionals. De bijdrage op LinkedIn is zo'n 4.000 keer bekeken. Drie dagen na verspreiding was de survey door 50 mensen ingevuld. Dit liep op tot er uiteindelijk 94 deelnemers waren en er een week lang geen nieuwe respondenten bij kwamen. Aangezien er verzadiging leek te zijn opgetreden en er ruimschoots werd voldaan aan het minimumaantal van 30 eenheden voor een steekproef (Baarda & De Goede, 2006), is op dat de verspreiding beëindigd en is er aangevangen met de analyse.

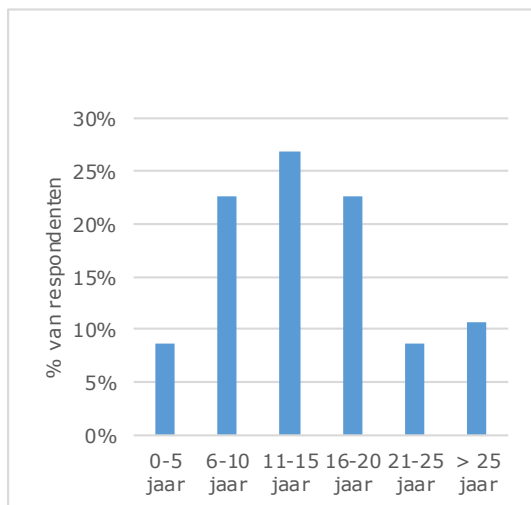
Bij de analyse is gebruik gemaakt van software, namelijk Stata en Microsoft Excel. Voor aanvang van de inhoudelijke analyse is de data handmatig beoordeeld op bijzonderheden/uitbijters. Er was één deelnemer die bij alle (11) meerkeuzevragen hetzelfde (neutrale) antwoord gaf en de survey in in minder dan 4 minuten had ingevuld. Deze antwoorden zijn derhalve beoordeeld als niet betrouwbaar deze zijn niet meegenomen in de analyse. Voor het overige zijn er geen uitbijters aangetroffen.

3.2 Kenmerken steekproef survey

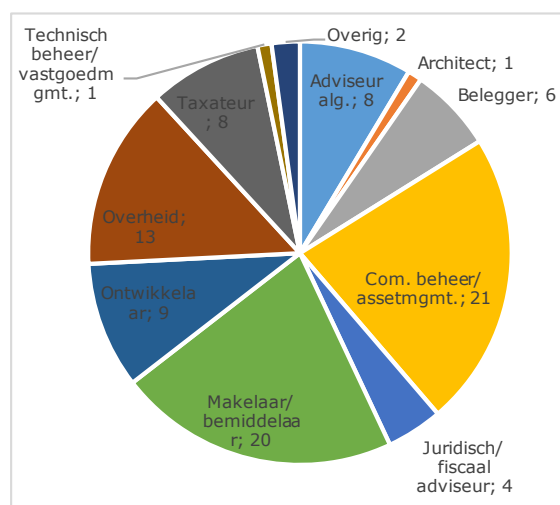
Als eerste stap in de analyse zijn de kenmerken van de steekproef bekeken. Het doel is om een beeld te kunnen vormen van de representativiteit van de steekproef en daarmee de generaliseerbaarheid voor de onderzoekspopulatie van vastgoedprofessionals. De survey kon anoniem worden ingevuld. Dit heeft als voordeel dat de drempel om mee te werken laag is en dat respondenten minder druk voelen om sociaal-wenselijke antwoorden te geven (Baarda & De Goede, 2006). Van de 94 deelnemers hebben er slechts elf geen (bedrijfs)naam ingevuld. Hierdoor is voor 88% navolgbaar, bijvoorbeeld via LinkedIn of Google, wie de respondenten zijn en of deze in de doelgroep van vastgoedprofessionals vallen. Bij een steekproefsgewijze controle bleek dat de deelnemende respondenten daadwerkelijk actief zijn in de vastgoedsector. Er is ook getoetst of de antwoorden van de anonieme respondenten statistisch significant afweken van de antwoorden van de andere respondenten. Dat bleek niet het geval.

Qua hoeveelheid werkervaring is de steekproef normaal verdeeld, zie ook Figuur 7. Als het gaat om het vakgebied binnen de vastgoedmarkt is er vertegenwoordiging vanuit alle vakgebieden, met uitzondering vanuit die van bankiers/financiers. Er is sprake van een behoorlijke spreiding met geen vakgebied dat meer dan 25% van de respondenten vertegenwoordigt (Figuur 8). Het voordeel dat de respondenten qua vakgebied verdeeld zijn en er geen dominantie is van bepaalde groepen is dat er een representatief beeld van de vastgoedmarkt gegeven kan worden. Omdat er van geen enkele subgroep een groot aantal respondenten is (>30), is echter een diepgaande analyse binnen een subgroep niet mogelijk (Baarda & De Goede, 2006).

Figuur 7: Werkervaring respondenten



Figuur 8: respondenten per vakgebied



De geografische vertegenwoordiging qua het werkgebied van respondenten dekt het hele land. 39% van de respondenten is actief heel Nederland. Daarnaast is er een oververtegenwoordiging van respondenten die actief zijn in de Randstad (26%). Dit wordt niet als problematisch ervaren; gezien de kansrijke positie van stedelijke gebieden voor mixed-use gebouwen biedt dit potentiële ervaring met het onderzoeksonderwerp. Aan de respondenten is ook gevraagd in wat voor type plaatsen zij met name actief zijn (geweest). Het grootste deel van de respondenten (43%) is actief in de grootste steden en er daarnaast nog een aanzienlijk deel (23%) in middelgrote steden. Zo'n 8% van de respondenten een focus heeft op kleine plaatsen en steden. Hiermee is er een relatief kleine subgroep met een focus op kleine plaatsen en steden, maar aangezien ook nog 27% van de steekproef aangeeft in alle categorieën plaatsen actief te zijn, is geoordeeld dat binnen de steekproef voldoende kennis en ervaring in kleine plaatsen aanwezig binnen de steekproef. Een visuele weergave van de geografische verdeling is opgenomen in Bijlage 2.

Aan de respondenten is gevraagd of zij werkzaam zijn bij een organisatie die beschikt over een vastgoedportefeuille en hoe groot deze portefeuille is. Bij circa 60% is er sprake van een vastgoedportefeuille en daarvan gaat het in zo'n 70% van de gevallen om een grote portefeuille (> 500 miljoen euro). Er is dus een relatief klein deel (18%) van deelnemers dat werkt bij een organisatie met een portefeuille die kleiner is dan 500 miljoen euro. Op voorhand is niet te zeggen of, en op welke wijze, dit invloed heeft op de resultaten van de survey. In de beschikbare literatuur over het onderzoeksonderwerp wordt geen melding gemaakt van verschillende inzichten van grotere vastgoedorganisaties ten opzichte van kleinere vastgoedorganisaties. Van de respondenten met een portefeuille, heeft zo'n 74% mixed-use gebouwen in de portefeuille, zie ook de visualisatie in Bijlage 2. Als het gaat om ervaring met mixed-use gebouwen, geven alle respondenten aan enige ervaring te hebben. Het grootste deel, zo'n 46%, geeft aan 'gemiddeld' ervaring te hebben, 29% minder dan gemiddeld en 25% meer dan gemiddeld. Er is geen strikte definitie gegeven voor de hoeveelheid ervaring. Interpretatie van de respondenten speelt hier dus een rol, maar er kan in ieder geval

geconstateerd worden dat op basis van de inschatting van de respondenten van hun eigen ervaring op het gebied van mixed-use gebouwen, er sprake is van een redelijk normale verdeling.

Geconcludeerd kan worden dat er op de meeste vlakken sprake lijkt van brede vertegenwoordiging van respondenten. Dit is qua expertise, hoeveelheid werkervaring, geografische spreiding en ervaring met mixed-use gebouwen het geval. Alleen op het gebied van portefeuilleomvang zou er sprake kunnen zijn van ondervertegenwoordiging van partijen met een portefeuille die kleiner is van 500 miljoen euro, al is hun aandeel in de totale populatie niet duidelijk. Er is geen aanleiding om te vermoeden dat de mogelijke ondervertegenwoordiging van respondenten met een kleine vastgoedportefeuille effect heeft op de onderzoeksresultaten.

3.3 Resultaten survey

De resultaten van de survey worden hieronder in een aantal delen beschreven. Als eerst komen de deelvragen over de specifieke maatschappelijke en financiële voor- en nadelen van mixed-use aan bod. Vervolgens zijn er de vragen over de algehele maatschappelijke en financiële meerwaarde. In het laatste deel wordt ingegaan op de groeiverwachting van het segment mixed-use gebouwen en of deze gebouwen het meest kansrijk zijn in een plaats met een bepaalde omvang. Na weergave van alle resultaten, wordt ingegaan op verbanden tussen bepaalde groepen respondenten en de antwoorden.

Qua maatschappelijke effecten zijn er in het theoretisch onderzoek twee belangrijke voordelen van mixed-use naar voren gekomen. Enerzijds de districteffecten hetgeen samenhangt met dynamiek, sociale interactie en dergelijke, anderzijds schaaffecten waardoor meer voorzieningen haalbaar zijn. Daar staat tegenover dat er drukte en overlast ervaren kunnen worden. Op het financiële vlak zijn er in vier categorieën positieve en negatieve effecten geconstateerd in het theoretisch deel van dit onderzoek, te weten: synergie versus beperkingen, risicoreductie versus begrenzing in functies, efficiënter gebruik versus hogere kosten en flexibilisering van aanbod versus overdimensionering/hogere kosten. Aan respondenten is gevraagd hoe zij de balans van de voor- en nadelen inschatten, waarbij voor de maatschappelijke aspecten het onderscheid is gemaakt tussen gebied- en gebouwniveau. Hierbij is een score van 3 neutraal, 1 is sterk negatief en 5 is sterk positief. De resultaten zijn in Figuur 9 weergegeven.

Figuur 9: samenvatting deelvragen meerwaarde mixed-use

Variabele	Obs.	Gemiddelde	Std. dev.	Min	Max
<i>Maatschappelijke meerwaarde</i>					
Districteffecten mixed-use in gebieden	86	4.06	0.62	3	5
Districteffecten mixed-use in gebouwen	89	3.67	0.71	2	5
Schaaffecten mixed-use in gebieden	89	3.79	0.78	2	5
Schaaffecten mixed-use in gebouwen	89	3.45	0.84	2	5
<i>Financiële meerwaarde</i>					
Synergie vs. beperkingen	86	3.41	0.94	1	5
Risicoreductie vs. begrenzingen	84	3.26	0.92	1	5
Efficiënter gebruik vs. hogere kosten	89	3.36	0.91	2	5
Flexibilisering aanbod vs. kosten	87	3.44	1.02	1	5

Geconstateerd kan worden dat voor alle deelvragen gemiddeld hoger wordt geantwoord dan het neutrale antwoord van 3. Daarnaast is te constateren dat beide maatschappelijke effecten op gebiedsniveau gemiddeld positiever beoordeeld worden dan op gebouwniveau. Middels een Wilcoxon-toets is gecontroleerd of het verschil statistisch significant is. Voor beide vragen blijkt dat dit met een betrouwbaarheidsinterval van 99% het geval is (zie ook Bijlage 3, Tabel A en Tabel B). Voorts is te zien dat aan de districteffecten ofwel de interactie, een grotere positieve waarde wordt toegekend dan aan de schaaffecten. Ook hier geldt dat dit verschil statistisch significant is bij een betrouwbaarheidsinterval van 99% (Bijlage 3, Tabel C en Tabel D).

De beoordeling van de financiële aspecten is gemiddeld ook positief, maar de gemiddelden liggen lager dan die bij de maatschappelijke meerwaarde. Ook zit er een grotere spreiding in de antwoorden, hetgeen te zien is aan de hogere standaarddeviatie en grotere spreiding in minimale en maximale waarde. De onderlinge verschillen tussen de antwoorden over de financiële meerwaarde zijn relatief klein en statistisch niet significant bij een betrouwbaarheidsinterval van 95%. Ter illustratie zijn de Wilcoxon-toetsen voor de categorieën die qua gemiddelde score het meest uiteenlopen opgenomen in Bijlage 3 (Tabel E en Tabel F).

Het tweede deel van de vragen gaat over de totale maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use. Dit is in drie stellingen voorgelegd aan de respondenten, namelijk:

- Het toepassen van functiemenging van bijvoorbeeld kantoren, winkels, wonen, hotels, zorgvoorzieningen en industrie in gebieden leidt tot maatschappelijke meerwaarde.
- Het toepassen van functiemenging van bijvoorbeeld kantoren, winkels, wonen, hotels, zorgvoorzieningen en industrie in gebouwen leidt tot maatschappelijke meerwaarde.
- Het toepassen van functiemenging van bijvoorbeeld kantoren, winkels, wonen, hotels, zorgvoorzieningen en industrie in gebouwen leidt tot financiële meerwaarde voor betrokkenen bij het mixed-use gebouw (ontwikkelaar, belegger, huurder, etc.)

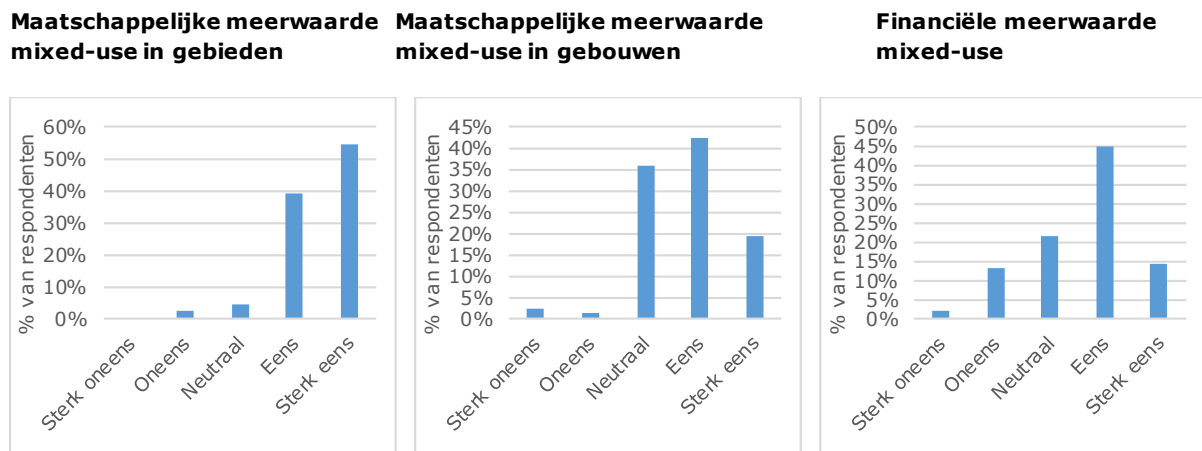
Respondenten konden op een 5-puntsschaal aangeven in welke mate zij het eens zijn met de stelling, waarbij 1 sterk oneens en 5 sterk eens is. Het neutrale antwoord is derhalve 3. De antwoorden, samengevat in Figuur 10 laten vergelijkbaar beeld zien als bij de deelvragen, namelijk: bij alle deelvragen wordt gemiddeld positief geantwoord, maar respondenten zijn meer overtuigd van de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use op gebiedsniveau dan op gebouwniveau. Dit verschil is statistisch significant ($P < 0,01$, zie ook Bijlage 3, Tabel G). Ook wordt er op gebouwniveau overtuigender geantwoord over de maatschappelijke meerwaarde dan de financiële meerwaarde. Aan de hogere standaarddeviatie te zien dat er qua financiële meerwaarde meer spreiding zit in de antwoorden van respondenten dan als het gaat om de maatschappelijke meerwaarde.

Figuur 10: samenvatting hoofdvragen maatschappelijke en financiële meerwaarde mixed-use

Variabele	Obs.	Gemiddelde	Std. dev.	Min	Max
Maatschappelijke meerwaarde mixed-use in gebieden	92	4.46	0.69	2	5
Maatschappelijke meerwaarde mixed-use in gebouwen	93	3.75	0.86	1	5
Financiële meerwaarde mixed-use gebouwen	88	3.58	0.98	1	5

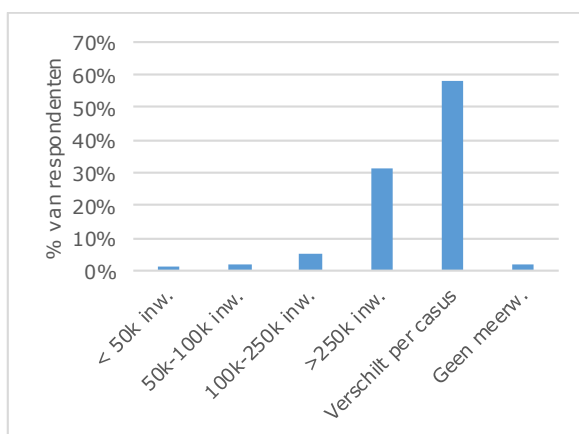
Opvallend is dat, kijkend naar de verdeling zoals weergegeven in Figuur 11 het grootste deel van de respondenten (>93%) het eens of sterk eens is over de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use in gebieden. Als het gaat om mixed-use in gebouwen is dit deel kleiner, al is slechts 3% het oneens/sterk oneens met deze stelling. Wanneer het gaat om de financiële meerwaarde zijn respondenten zoals hierboven genoemd meer verdeeld.

Figuur 11: beoordeling respondenten meerwaarde mixed-use

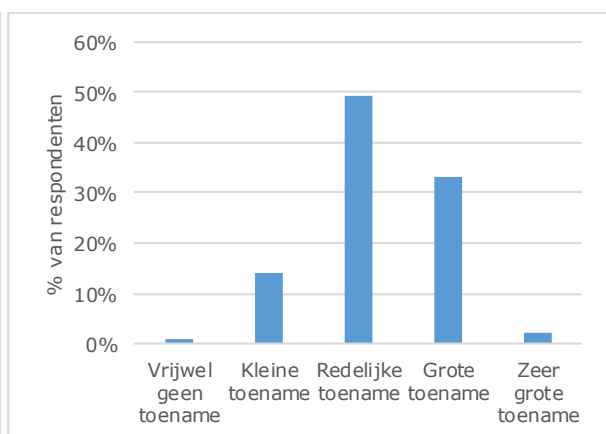


Het laatste deel van de survey bevat vragen over de groeiverwachting die respondenten hebben voor het segment van mixed-use gebouwen en in welk type plaatsen de toegevoegde waarde van deze gebouwen het grootst is. Voor wat betreft de toename van het aantal mixed-use gebouwen zijn geen 'negatieve' mogelijkheden gegeven omdat het aantal mixed-use gebouwen al relatief klein is en nergens in het literatuuronderzoek een afname van het aantal mixed-use gebouwen werd voorspeld. De antwoordcategorieën zijn niet gekwantificeerd (in aantallen of percentages), omdat een dergelijke nauwkeurigheid gedetailleerde kennis van de respondenten vereist over bijvoorbeeld het huidige aandeel van mixed-use gebouwen en de bouwproductie in Nederland. Bijna de helft van de respondenten verwacht een 'redelijke toename' van het aantal mixed-use gebouwen in Nederland. Zo'n 35% verwacht een grote tot zeer grote toename en circa 15% van de respondenten verwacht een kleine of geen toename. Kijkend naar het type plaats waar mixed-use gebouwen volgens de respondenten het meeste waarde toevoegen, blijkt het overgrote deel van de respondenten van mening dat het af hangt van de specifieke casus. Van de respondenten die wel de toegevoegde waarde het meest in een specifiek type plaats zien, ziet het grootste deel deze in grote steden (zie Figuur 12).

Figuur 12: Respondenten over type plaats waar mixed-use meeste waarde toevoegt



Figuur 13: Inschatting respondenten toename mixed-use gebouwen



Naast het analyseren van de antwoorden op individuele vragen, is er gekeken naar verbanden tussen verschillende groepen respondenten en de gegeven antwoorden. Hiertoe zijn er correlatieanalyses uitgevoerd (Kendall's Tau) om te toetsen of bijvoorbeeld de portefeuilleomvang of het aantal vastgoedsegmenten waarin een respondent actief is, een indicator is voor de visie van de respondent op de maatschappelijke of financiële meerwaarde van mixed-use. Er werden geen statistisch significante verbanden aangetroffen ($P < 0,05$, zie ook Bijlage 3, Tabellen I, J, K & L). Middels de

Mann-Whitney U test is getoetst of respondenten uit een bepaalde sector, geografisch werkgebied of met mixed-use in portefeuille anders antwoordden dan de overige respondenten. Hier werd voor één categorie een statistisch significant verschil ($P < 0,05$) aangetroffen. Respondenten die mixed-use gebouwen in portefeuille hebben (of hun werkgever), zijn het over het algemeen meer eens met de stellingen over de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use in gebouwen en de financiële meerwaarde (zie Figuur 14 en Figuur 15).

Figuur 14: Mann-Whitney U test maatschappelijke meerwaarde op gebouwniveau en mixed-use in portefeuille

Mixed-use in portefeuille	Obs	Rank sum	Expected
Nee	15	315.5	442.5
Ja	43	1395.5	1268.5
Combined	58	1711	1711
Unadjusted variance		3171.25	
Adjustment for ties		-451.66	
Adjusted variance		2719.59	
H0: maatsch. meerwaarde mixed-use gebouwniveau geen mixed-use in portefeuille = maatsch. meerwaarde mixed-use gebouwniveau wel mixed-use in portefeuille			
Z = -2.435			
Prob > z = 0.0149			

Figuur 15: Mann-Whitney U test financiële meerwaarde mixed-use en mixed-use in portefeuille

Mixed-use in portefeuille	Obs	Rank sum	Expected
Nee	14	278	392
Ja	41	1262	1148
Combined	55	1540	1540
Unadjusted variance		2678.67	
Adjustment for ties		-254.82	
Adjusted variance		2423.85	
H0: financiële meerwaarde mixed-use geen mixed-use in portefeuille = financiële meerwaarde mixed-use wel mixed-use in portefeuille			
Z = -2.316			
Prob > z = 0.0206			

Resultaten survey: toelichting respondenten

Naast de meerkeuzevragen hebben de respondenten de gelegenheid gekregen om een nadere toelichting te geven. Tien respondenten hebben een inhoudelijke toelichting gegeven. Drie respondenten (twee beleggers en een makelaar/bemiddelaar) gaven aan dat mixed-use gebouwen 'lastig' zijn voor veel investeringsmodellen van beleggers die verschillende fondsen hebben voor verschillende typen vastgoed, zoals een kantoorfonds voor kantoorgebouwen, een hotelfonds voor hotels, etc. De fondsvereisten die soms wettelijk zijn vastgelegd maken het volgens deze respondenten niet mogelijk om in meerdere segmenten tegelijk te beleggen of binnen de looptijd van het fonds functies te veranderen.

Twee respondenten gaven aan dat er bij mixed-use gebouwen vaak sprake is van appartementsrechten en een Vereniging van Eigenaren en beleggers niet graag investeren als zij niet de volledige zeggenschap hebben.

Op het technisch vlak gaven twee respondenten aan dat de theoretische efficiëntie van technische installaties door verschillende gebruiksoorten in de praktijk moeilijk haalbaar is. Vanwege beveiliging, privacy en het scheiden van bezoekersstromen worden bijvoorbeeld liften vaak niet gedeeld door verschillende functies. Ook juridisch en financieel zijn er volgens hen uitdagingen zoals het eigendom van de installaties en het verdelen van kosten. Zo kan de ene functie in de loop der tijd belang hebben bij uitbreiding van capaciteit terwijl dit voor een andere functie niet noodzakelijk is.

Samenvattend kan gesteld worden dat de resultaten van de survey een overwegend positief beeld over de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen laten zien. Tegelijkertijd is de groeiverwachting van het segment van de respondenten niet heel groot, hetgeen wel voor de hand ligt als er maatschappelijke en financiële meerwaarde is. Daarnaast zijn bij de open vraag diverse praktische beperkingen genoemd. Het vermoeden ontstaat daarom dat er externe factoren een rol spelen waardoor de daadwerkelijke meerwaarde van mixed-use gebouwen in de praktijk afwijkt van de potentiële theoretische meerwaarde. Dit wordt in fase 2 van het empirisch onderzoek nader onderzocht.

4. Empirisch onderzoek fase 2: interviews

De tweede fase van het empirisch onderzoek betreft interviews met deskundigen op het gebied van mixed-use gebouwen. Het doel van de interviews is in om dieper in te gaan op de bevindingen uit het literatuuronderzoek en die uit fase 1 van het empirisch onderzoek. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat er veel consensus is over welke mogelijke voor- en nadelen mixed-use gebouwen hebben ten opzichte van monofunctionele gebouwen, maar niet over de mate waarin deze in de praktijk optreden. Dit wordt derhalve nader getoetst in de interviews. De resultaten van de survey doen vermoeden dat er in de praktijk externe factoren zijn die invloed hebben op de meerwaarde van mixed-use gebouwen die in de praktijk gerealiseerd wordt. Er wordt daarom getracht in de interviews tevens de derde deelvraag te beantwoorden: *Welke externe factoren beïnvloeden op dit moment de in de praktijk gerealiseerde meerwaarde van mixed-use gebouwen?*

In dit hoofdstuk wordt eerst de methodologie van fase 2 van het empirisch onderzoek omschreven, waarna een beschrijving volgt van de steekproef. Vervolgens worden de resultaten gepresenteerd.

4.1 Methodiek interviews

Bij het bepalen van de steekproef is rekening gehouden met de brede formulering van de te onderzoeken onderzoeksvraag. Om deze reden zijn er in eerste instantie vastgoedontwikkelaars en beleggers benaderd. Zij hebben in hun rol contacten met gebruikers, financiers, taxateurs, aannemers en beheerders en kunnen derhalve breed inzicht bieden. Na een aantal interviews werd duidelijk dat de visie van financiers en taxateurs mogelijk tot relevante inzichten zou kunnen leiden en derhalve zijn er ook respondenten uit die sectoren benaderd. Het betreft een doelgerichte steekproef. De geïnterviewden zijn benaderd omdat zij (of hun werkgevers) bij het literatuuronderzoek of in recente nieuwsberichten in vakmedia als ervaringsdeskundigen op het gebied van mixed-use gebouwen naar voren kwamen.

Qua interviewopzet is in eerste instantie gekozen voor individuele, semigestructureerde interviews. Reden voor de individuele interviews is om te voorkomen dat er sociaal wenselijke antwoorden worden gegeven. Er is gekozen voor semigestructureerde interviews omdat de hoofdvragen bekend zijn, maar op voorhand niet duidelijk is welke antwoorden gegeven zullen worden en welke nieuwe informatie de deelnemers geven. Semigestructureerde interviews geven dan de mogelijkheid om door te vragen (Baarda et al., 2013). Bij het uitvoeren van de eerste twee interviews bleek dat de respondenten bij de beantwoording van de vragen vaak al onderwerpen aanstipten die relevant waren voor de latere vragen. Vasthouden aan een vragenlijst zou het gesprek te geforceerd structureren hetgeen de interactie niet ten goede komt. Voor de overige interviews is daarom gekozen om topicinterviews uit te voeren. De topiclijst is opgenomen in Bijlage 4.

In de periode oktober tot december 2020 zijn zo'n vijftien personen benaderd voor het deelnemen aan interviews. Een aantal personen gaf aan geen mogelijkheid te hebben om mee te werken aan de interviews, waardoor er uiteindelijk tien interviews hebben plaatsgevonden. Ten tijde van de interviews was er sprake van de Covid-19 pandemie en werd er door de overheid geadviseerd zo min mogelijk te reizen. De interviews zijn derhalve via videoconferentie en telefonisch afgenomen. De interviews duurden 30 tot 60 minuten. Om de betrouwbaarheid te optimaliseren en de antwoorden op een navolgbare wijze te kunnen analyseren is ervoor gekozen om de interviews integraal te transcriberen (zie Bijlage 6). Daarna zijn codes toegewezen aan (delen van) antwoorden. Deze codes zijn vervolgens gecategoriseerd om de analyse naar een conceptueler niveau te brengen (Baarda et al., 2013), waarna de interpretatie en analyse heeft plaatsgevonden.

4.2 Kenmerken steekproef interviews

Kijkend naar de kenmerken van de steekproef, dan is het doel om respondenten uit verschillende vakgebieden te bereiken behaald. Zo hebben er interviews met ontwikkelaars, beleggers, financiers en taxateurs plaatsgevonden. Hierdoor zijn er respondenten bereikt die werkzaam zijn in alle vastgoeddeelmarkten zoals weergegeven in het eerder aangehaalde 'vastgoedstelsel' van Geltner

et al. (2014). Qua kennis en expertise blijkt dat alle respondenten praktijkvoorbeelden noemden van mixed-use gebouwen waar zij in hun werk mee in aanraking zijn gekomen en dus ervaring hebben met mixed-use gebouwen. In Figuur 16 worden de kenmerken van de respondenten schematisch weergegeven.

Figuur 16: Kenmerken respondenten interviews

Naam en functie	Organisatie	Omschrijving organisatie
R. Ciggaar, Director Asset Management	Certitudo Capital	Ontwikkelaar en vastgoedbelegger, actief in meerdere vastgoedsegmenten (Certitudo, z.d.).
J. Sentel, Manager Strategy & Research	Syntrus Achmea Real Estate & Finance	Investment manager voor institutionele beleggers met € 25,2 mrd belegd vermogen. (Syntrus Achmea Real Estate & Finance, z.d.)
P. Sagius, Executive Commercial Director & Robert Alberts, Director Transactions	Edge Technologies	Ontwikkelaar, onder andere van het mixed-use complex Valley in Amsterdam met een oppervlakte van 75.000 m ² (Edge, z.d.)
R. Stijkel, Ontwikkelingsmanager	AM	Gebieds- en vastgoedontwikkelaar, ontwikkelaar van meer dan 100.000 woningen en diverse winkel-, werk- en vrijetijdsvoorzieningen (AM, z.d.-b).
J. Kos, Sr. Asset Manager/Director WTC Rotterdam & WTC The Hague	Bouwinvest	Investeerder namens institutionele beleggers over vijf sectoren in Nederland met belegd vermogen van € 12,9 mrd (Bouwinvest, z.d.)
A. Cooman, Sr Sector specialist Bouw, Vastgoed en Woningcorporaties	Rabobank Real Estate Finance	Financier van vastgoedondernemers en -projecten in heel Nederland (Rabobank, z.d.)
B. Deen, taxateur onroerende zaken (tevens docent Nyenrode Business Universiteit en Academie voor Vastgoed)	Dynamis Taxaties Nederland	Organisatie met meer dan 135 gecertificeerde taxateurs over heel Nederland (Dynamis Taxaties Nederland, z.d.)
B. Rutten, Managing Director Large Accounts – Commercial Bank Real Estate	ABN AMRO	ABN AMRO Real Estate Large Accounts financiert de top 150 klanten in het vastgoed in Nederland (opgave respondent).
M. Kramer, taxateur	Colliers International	Dienstverlener in vastgoeddiensten met meer dan 18.000 werknemers in 68 landen (Colliers International, 2020).
L. van Doorn, eigenaar	NIC Commercieel Vastgoed	Ontwikkelaar en belegger van o.a. Creative Valley Utrecht CS, een mixed-use complex van ruim 10.000 m ² (Creative Valley, 2020).

4.3 Resultaten interviews

De resultaten van de interviews worden in Figuur 17 per deelonderwerp weergegeven en worden onderstaand nader toegelicht. In Bijlage 5 is een schematische weergave van de resultaten per respondent opgenomen en de transcripties van de interviews zijn opgenomen in Bijlage 6.

Figuur 17: Samenvatting resultaten interviews

Categorie	Resultaten
Maatschappelijke meerwaarde mixed-use	<ul style="list-style-type: none"> • Zeven respondenten positief over maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen. Twee respondenten zien maatschappelijke meerwaarde vooral bij mixed-use op gebiedsniveau. Eén respondent is negatief over maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen • Meest genoemde aspecten zijn een hoger voorzieningenniveau en levendigheid door mixed-use
Financiële meerwaarde mixed-use gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Respondenten herkennen theoretische voordelen van mixed-use gebouwen maar zien in praktijk geen hogere waarde dan bij monofunctionele gebouwen. Enkele respondenten zien zelfs een lagere waarde • Risicoreductie door spreiding en functieflexibiliteit zijn meest genoemde voordelen • Succesvolle exploitatie en benutten functieflexibiliteit zijn volgens respondenten uitdagend • Bouw- en exploitatiekosten zijn hoger maar effect hiervan is voor eigenaar/belegger beperkt
Externe factoren die meerwaarde mixed-use gebouwen beïnvloeden	<ul style="list-style-type: none"> • Product mixed-use is moeilijk te verwerven voor beleggers • Gebrek aan referenties en wijze van waarderen zorgt voor waardering die uit 'som der losse delen' bestaat • Gemeenten leggen beperkende eisen op waardoor er niet voldoende flexibiliteit is om ideale functiemix te realiseren • Verschillende technische en fysieke eisen van functies maken realisatie multifunctionele ruimtes moeilijk
Randvoorwaarden voor succesvol mixed-use gebouw	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogstedelijke omgeving • Goed doordacht concept en functiemix • Splitsbaar, zowel technisch als qua eigendom • Voldoende schaalgrootte

Maatschappelijke meerwaarde mixed-use

Het grootste deel van de respondenten ziet maatschappelijke meerwaarde ontstaan door mixed-use gebouwen. Een effect dat door zes respondenten wordt genoemd is een hoger voorzieningenniveau voor gebruikers. Hierbij werd als voorbeeld genoemd dat kantoorgebruikers behoefte hebben aan een hotel, een congrescentrum en restauratieve voorzieningen in het gebouw. Ook zijn er voorbeelden van een gebouw waarin de kantoorgebruikers appartementen huren voor expats en een combinatie van wonen en zorg in één gebouw hetgeen voor bewoners waarde heeft. Er was één respondent negatief op dit punt: verschillende functies zouden volgens deze respondent a priori verschillende behoeften hebben en daardoor vooral last van elkaar hebben. Een tweede aspect dat door meerdere respondenten wordt genoemd is dat er door mixed-use gebouwen gedurende de hele dag levendigheid en dynamiek worden gecreëerd. Een respondent noemt als voorbeeld een kantoorgebouw in Den Haag, waar men een supermarkt, restaurant en sportvoorziening in heeft aangebracht. Deze voorzieningen waren vooral bedoeld om de kantoorgebruikers te faciliteren, maar worden inmiddels ook door de omgeving gebruikt. Op deze manier ontstaat levendigheid ook buiten

de kantoorruimten. Daarnaast werd door enkele respondenten genoemd dat door mixed-use efficiënter met de schaarse ruimte in Nederland wordt omgegaan, waardoor de uitbreiding van steden beperkt kan worden. Tot slot zijn er vijf respondenten die indiceren dat mixed-use gebouwen passen bij maatschappelijke ontwikkelingen. Voorbeelden van deze ontwikkelingen zijn de vervlechting van wonen en werken, de 24-uurs economie en de vermenging en minder strikte scheiding van functies ('blurring').

Samenvattend kan gesteld worden dat er een grote mate van consensus is tussen de respondenten over de maatschappelijke meerwaarde van mixed-use gebouwen. Hierbij zijn een hoger voorzieningenniveau en levendigheid de meest genoemde aspecten. Daarnaast is een aantal respondenten van mening dat mixed-use gebouwen passen bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Slechts een enkeling is van mening dat er geen maatschappelijke meerwaarde is en er vooral sprake is van negatieve gevolgen, namelijk overlast tussen verschillende functies.

Financiële meerwaarde mixed-use

Op het gebied van de financiële meerwaarde wordt er door de respondenten een minder consistent beeld geschetst dan over de maatschappelijke meerwaarde. Een aspect waar veel consensus over is onder de respondenten, is dat door mixed-use risicoreductie gerealiseerd kan worden. Enerzijds wordt diversificatie, het spreiden van investeringen over verschillende beleggingscategorieën, hiervoor als oorzaak aangewezen. Anderzijds geeft functieflexibiliteit de mogelijkheid om een gebouw te transformeren voor andere functies als daar aanleiding toe is. Diverse respondenten geven wel aan dat functieflexibiliteit in de praktijk moeilijk toe te passen is vanwege de verschillende fysieke en technische eisen die voor diverse functies gelden (zie ook onderstaand *Externe factoren met invloed op meerwaarde mixed-use*). Daarnaast is een succesvolle en efficiënte exploitatie van mixed-use gebouwen volgens de respondenten uitdagend. Zo wordt aangegeven dat er voor diverse functies andere operationele expertise nodig is. Als er voor een bepaald deel van de functies niet voldoende expertise in huis is gaat dat ten koste van het rendement. Respondent Rutten zei in deze context: "Recent hebben wij bijvoorbeeld een project gefinancierd bestaande uit woningen, winkels en een parkeergarage. Wat je ziet is dat direct na de aankoop de parkeergarage eraf wordt verkocht en die wordt ondergebracht bij een parkeerfund. Die kunnen dat goed managen. Woningen worden gesplitst en die gaan naar een woningbelegger en de winkels gaan naar een winkelbelegger. Waarom? Schoenmaker blijf bij je leest, doe waar je goed in bent en ga niet beleggen in iets wat weliswaar stenen zijn maar dat een andere aandacht nodig heeft".

Opvallend is dat ondanks dat diverse respondenten risicoreductie als voordeel noemen, er niet wordt geconstateerd dat beleggers hogere prijzen voor mixed-use gebouwen betalen dan voor monofunctionele gebouwen. Sterker, enkele respondenten benoemen dat er vanuit beleggers (nog) weinig vraag is naar mixed-use gebouwen en er daardoor prijsdruk ontstaat. Een van de respondenten zegt hierover: "Als financier kijk ik naar een scenario waarin ik mogelijk gedwongen moet verkopen. Dan is de waarde hoger als ik een single product heb dan als ik een mixed product heb. Een mixed product wordt dan gewoon afgeprijsd". Op dit punt van minderwaarde voor mixed-use gebouwen is geen consensus, aangezien vier andere respondenten aangeven dat er qua verkoopwaarde geen meer- of minderwaarde is voor mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Er zijn echter geen respondenten die aangeven dat beleggers op dit moment een hogere prijs betalen voor mixed-use gebouwen. Taxateurs kennen ook geen hogere waarde aan mixed-use toe. Een taxateur gaf aan de theoretische meerwaarde van functieflexibiliteit te herkennen, maar dat beleggers in de praktijk vooral kijken naar de huidige functie. Ook aan de zijde van gebruikers is er geen duidelijk bewijs van financiële meerwaarde. Drie respondenten geven aan dat mixed-use bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het product voor gebruikers maar dat dit niet resulteert in hogere huurprijzen. Op dit punt waren niet alle respondenten het eens, er was één respondent die aangaf aantoonbaar hogere huurprijzen te realiseren in een mixed-use gebouw dan in andere monofunctionele gebouwen.

Op het gebied van kosten zijn er twee aspecten die door meerdere respondenten worden benoemd. Het eerste aspect is dat de bouw- en exploitatiekosten van mixed-use gebouwen hoger zijn dan die

van monofunctionele gebouwen. Het theoretische voordeel dat technische installaties efficiënter gebruikt worden in een mixed-use gebouw is volgens de respondenten in de praktijk niet haalbaar, vooral omdat gebouwen op dit moment nog meestal zo worden opgezet dat de functies technisch gesplitst zijn. Over de hogere kosten zijn de meeste respondenten het eens, hoewel er wel door een aantal respondenten wordt aangegeven dat een groot deel van de exploitatiekosten in de servicekosten aan huurders kan worden doorbelast. Het effect voor de belegger zou daarom nihil zijn. Het tweede aspect van de kosten is positief, namelijk dat voorzieningen efficiënter gebruikt of ingezet kunnen worden waardoor de kosten voor deze voorzieningen lager zijn. Een veelgenoemd voorbeeld is parkeervoorzieningen die bij mixed-use efficiënter (gedurende een groter deel van de dag) gebruikt kunnen worden dan bij monofunctionele gebouwen, maar ook restaurants of een kleine supermarkt zouden bij mixed-use een groter deel van de dag benut worden.

Uit het bovenstaande is te concluderen dat de respondenten in theorie financiële meerwaarde herkennen in met name risicoreductie en een hogere gebruikswaarde voor huurders, maar dat dit in de praktijk niet in de prijsvorming te zien is. Een aantal respondenten geeft aan dat zij geen prijsverschil zien tussen mixed-use en monofunctioneel, terwijl enkele respondenten zelfs aangeven dat mixed-use op de beleggersmarkt wordt afgewaardeerd. Kijkend naar de kostenkant, dan kan geconcludeerd worden dat de respondenten hogere bouw- en exploitatiekosten zien voor mixed-use gebouwen maar dat door het delen van bepaalde voorzieningen een kostenbesparing gerealiseerd kan worden en dat een deel van de exploitatiekosten kan worden doorbelast aan huurders. Over het geheel genomen is uit de interviews niet te constateren dat mixed-use gebouwen op dit moment financiële meerwaarde bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen. In diverse interviews waar praktijkvoorbeelden aan de orde kwamen, is gevraagd wie de keuze voor mixed-use heeft gemaakt. In de meeste gevallen blijkt mixed-use geen zelfstandige keuze te zijn van de betrokken ontwikkelaars/beleggers te zijn, maar een eis te zijn van de gemeente. Het feit dat marktpartijen veelal niet zelf kiezen voor functiemenging in een gebouw is een extra indicatie dat er op dit moment geen financiële meerwaarde is voor mixed-use gebouwen.

Externe factoren met invloed op meerwaarde mixed-use

In de interviews is, naar aanleiding van de bevindingen in de survey, verkend of er externe factoren zijn niet direct betrekking hebben op de intrinsieke maatschappelijke of financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen, maar die wel van invloed zijn op de meerwaarde die daadwerkelijk in de praktijk gerealiseerd wordt. Deze zaken komen onderstaand aan de orde.

Door het merendeel van de respondenten wordt benoemd dat er bij beleggers weinig bereidheid is om mixed-use gebouwen te kopen. De oorzaak zou vooral liggen in de wijze waarop vastgoedbeleggers zijn georganiseerd en gestructureerd. De meeste vastgoedbeleggers werken met fondsstructuren en hebben aparte fondsen voor bijvoorbeeld winkels, woningen en kantoren. Gemengde gebouwen passen volgens de respondenten in geen van deze fondsen waardoor men veelal niet in staat is om mixed-use te verwerven, tenzij de componenten in verschillende delen (qua eigendom) kunnen worden gesplitst. In dat laatste geval worden volgens diverse respondenten de verschillende functies separaat gewaardeerd en vindt op die basis prijsvorming plaats. Een respondent (Sentel) zei hierover: "Beleggers houden in hun data een functionele scheiding tussen office, residential en retail aan". Een andere respondent (Sagius) geeft aan: "Je ziet dat men elk onderdeel apart waardeert en dat dus in feite de som der delen wordt betaald". Een tweede oorzaak die wordt benoemd is de relatieve onbekendheid met het product, waardoor het voor beleggers lastiger is om te verwerven. Sentel: "In de beleggingswereld heb je data en reeksen nodig" en "De kwantitatieve onderbouwing voor mixed-use moet nog beter". Respondent Sagius zegt over beleggers: "Partijen moeten er nog aan wennen dat alle functies met elkaar vervlochten zijn". Ook een van de financiers (Cooiman) geeft aan dat de beperkte beschikbaarheid van referenties inzake de exploitatie van een mixed-use gebouw een probleem is.

Een andere benoemde factor is de rol van gemeentes. Enerzijds wordt door diverse respondenten aangegeven dat functiemenging vaak een wens of eis is van gemeentes bij nieuwe ontwikkelingen en zij dus veelal een aanjager zijn van de ontwikkeling van mixed-use gebouwen. Tegelijkertijd

leggen gemeentes eisen op aan het programma dat gerealiseerd wordt. Hierbij valt te denken aan een minimumcomponent aan kantoren ten behoeve van het faciliteren van werkgelegenheid of een aandeel woningen in de sociale sector. Drie respondenten zeggen dat daardoor de flexibiliteit en vrijheid ontbreken om een ideale functiemix met gedeelde voorzieningen te creëren, waardoor men zich genoodzaakt voelt om de functies fysiek, technisch en qua eigendom te scheiden. De rol van de gemeente wordt ook benoemd in de planologische context. Bestemmingsplannen bieden volgens de respondenten niet altijd de flexibiliteit die wenselijk is voor mixed-use gebouwen. Sagius zegt hierover: "Als ze te rigide vasthouden aan een bepaalde bestemming in het bestemmingsplan dan beperkt je dat in de mogelijkheden om in te spelen op ontwikkelingen".

Het laatste aspect dat door diverse respondenten wordt genoemd is dat de fysieke en technische eisen die per functie aan een gebouw worden gesteld, enorm verschillen. De eisen kunnen worden gesteld door gebruikers maar ook voortvloeien uit wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit. Als voorbeeld werd een ontwikkeling dicht bij een autosnelweg genoemd, waar vanwege de geluidsbelasting op de gevel woningen niet zijn toegestaan maar kantoren wel. Ook voor ventilatie en daglichttoetreding gelden per functie andere eisen. Dit maakt het in de praktijk lastiger om een gebouw te realiseren dat ruimtes heeft die voor verschillende functies kunnen worden ingezet.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat er volgens de respondenten een aantal externe praktische uitdagingen en beperkingen zijn die invloed hebben op de daadwerkelijk gerealiseerde meerwaarde van mixed-use gebouwen. De aspecten die het meest worden genoemd door de respondenten zijn de uitdagingen voor beleggers om mixed-use gebouwen aan te kunnen kopen, de rol van gemeentes en de uiteenlopende technische eisen die gelden voor de verschillende functies.

Randvoorwaarden voor een succesvol mixed-use gebouw

Aan respondenten is voorgelegd welke eisen en randvoorwaarden zij zien om een mixed-use gebouw op succesvolle wijze te ontwikkelen en exploiteren. Deze vraag is gesteld omdat de antwoorden inzicht kunnen verschaffen in welke facetten invloed hebben op de meerwaarde en op welke vlakken het een uitdaging zou kunnen zijn om de theoretische meerwaarde in de praktijk te realiseren. Op dit gebied zijn de respondenten het grotendeels eens en worden er in grote lijnen vier aspecten genoemd, namelijk: de locatie, het concept/functiemix, splitsbaarheid en schaalgrootte.

Het type locatie is volgens de respondenten belangrijk. Vrijwel alle respondenten geven aan dat mixed-use gebouwen in een hoogstedelijke omgeving gerealiseerd moeten worden. Er worden verschillende redenen genoemd. Door een aantal respondenten wordt aangegeven dat een mix aan functies passend is op die locaties en het vaak een gemengde en levendige omgeving betreft. Ook zouden (leegstands)risico en de mogelijkheden tot functieverandering, mede vanwege hoge prijsniveaus op die locaties, gunstiger zijn. Voorts wordt de bereikbaarheid met name met openbaar vervoer genoemd. Over wat precies een hoogstedelijke omgeving is verschillen de respondenten van mening. Sommige respondenten noem nadrukkelijk de G4 steden in Nederland, terwijl andere ook perspectief zien in middelgrote steden.

Het tweede aspect dat door respondenten wordt genoemd is een goed doordacht concept en goede functiemix. Er wordt onder andere aangegeven dat er een balans moet zijn tussen functies en dat de doelgroepen van de verschillende functies bij elkaar moeten aansluiten om synergie te kunnen creëren. De respondenten verschillen van inzicht als het gaat om de mate van integratie van functies en het bieden van gemeenschappelijke functies: de ene respondent pleit voor duidelijke fysieke scheidingen tussen functies en de andere respondent ziet juist meerwaarde in een gemeenschappelijk 'hart' waarin de functies samen komen. Waar de respondenten het wel over eens zijn is dat er over dit aspect goed moet worden nagedacht en dat er een duidelijk concept moet zijn. Respondent Sagius zegt hierover: "Wij zijn er continu mee bezig om te zorgen dat de doelgroep van de woningen, kantoren en retail bij elkaar aansluit". Er kan zich een situatie voordoen dat er voor een bepaalde functie een gebruiker wordt gevonden die niet goed aansluit bij de overige functies in het gebouw, maar dat die gebruiker wel een hoge huurprijs voor die functie kan betalen. Niet alle respondenten kiezen in dat geval voor het 'concept' in plaats van voor die directe hogere

huuropbrengst, al dan niet omdat het eigendom van het complex kan zijn gesplitst en de eigenaar van dat deel zijn eigen afweging maakt.

Het derde punt dat naar voren komt is de splitsbaarheid van het gebouw. Hiermee wordt bedoeld dat het gebouw technisch en qua eigendom per functie te splitsen moet zijn. De reden die voor deze eis wordt gegeven is tweeledig. Enerzijds maakt dit het mogelijk om het gebouw in delen te verkopen en dat sluit (op dit moment) beter aan bij de wensen van beleggers. Het bevordert derhalve de courantheid bij verkoop. Het tweede argument is dat dit de financierbaarheid van het gebouw verbetert aangezien financiers op dit moment lagere risico's toekennen aan monofunctionele gebouwen.

Het laatste aspect dat diverse respondenten noemen is voldoende schaalgrootte. Volgens de respondenten is een bepaalde schaal nodig om een functiemix en voorzieningen haalbaar te kunnen maken. Daarnaast biedt een grotere schaal meer mogelijkheden voor aanpassingen aan bepaalde situaties. Over welke schaal dit dan zou moeten zijn verschillen de meningen. Een respondent noemde 15.000 m², een andere 40.000 m² en een derde respondent noemde een bouwhoogte van meer dan 70 meter.

Deel III: Analyse

5. Analyse onderzoeksresultaten

In de voorgaande hoofdstukken zijn de resultaten van de twee delen van het praktijkonderzoek gepresenteerd. In dit hoofdstuk worden de resultaten uit het literatuuronderzoek, de survey en de interviews geanalyseerd. Door het combineren van de uitkomsten van verschillende onderzoeksmethoden vindt datatriangulatie plaats, hetgeen een completer beeld geeft dan bij slechts één onderzoeksmethode. Op deze wijze wordt de onderzoeksvraag *In hoeverre sluiten de bevindingen uit de theorie aan bij de waarnemingen in de praktijk?* beantwoord. In lijn met de eerdere delen van deze rapportage, worden achtereenvolgens de maatschappelijke meerwaarde en de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen behandeld.

5.1 Analyse maatschappelijke meerwaarde mixed-use gebouwen

In het literatuuronderzoek zijn voor mixed-use gebouwen, ten opzichte van monofunctionele gebouwen, twee componenten aangetroffen die tot maatschappelijke meerwaarde kunnen leiden: districteffecten en een hoger voorzieningenniveau door schaaffecten. Daartegenover staan nadelen zoals overlast en drukte. In het empirisch onderzoek is getoetst in welke mate deze componenten tot maatschappelijke meerwaarde leiden. Uit de survey kwam naar voren dat beide losse componenten als positief (ten opzichte van neutraal) worden gezien. Het effect van de districteffecten wordt met een gemiddelde score van 3,67 op een schaal van 1 tot 5 door de respondenten als het sterkst ingeschat. Ruim 61% van de respondenten is het eens met de stelling dat maatschappelijke meerwaarde optreedt bij mixed-use in gebouwen. Op gebiedsniveau wordt met 78% overigens nog overtuigender geantwoord. Er bleken geen statistisch significante verschillen te zitten in de antwoorden van de respondenten die actief zijn in verschillende vakgebieden of regio's. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat deze visie over de hele breedte van de steekproef wordt gedeeld. Wel werd er een statistisch significant verschil geconstateerd in de antwoorden van respondenten die mixed-use gebouwen in hun portefeuille hebben. Zij zijn positiever over de maatschappelijke meerwaarde dan respondenten die geen mixed-use gebouwen in hun portefeuille hebben. Er kan betoogd worden dat respondenten met mixed-use gebouwen in hun portefeuille beter zicht hebben op de meerwaarde dan andere respondenten. Het feit dat deze respondenten positiever zijn over de maatschappelijke meerwaarde zou daardoor een extra indicatie zijn van optredende maatschappelijke meerwaarde. Het is ook mogelijk dat deze respondenten vanwege een reeds bestaande overtuiging bij een werkgever in dienst zijn getreden met mixed-use gebouwen in de portefeuille of zelf op basis van hun overtuiging mixed-use gebouwen in hun portefeuille hebben opgenomen. Causaliteit is op basis van dit onderzoek niet aan te tonen. Wel kan geconstateerd worden dat het positievere beeld van respondenten met mixed-use gebouwen in portefeuille in ieder geval geen contra-indicatie is voor maatschappelijke meerwaarde.

De interviews geven een vergelijkbaar beeld als de survey. De meerderheid van de respondenten noemt districteffecten zoals levendigheid en dynamiek. Ook noemt een groot deel het hogere voorzieningenniveau. Daarnaast is in de interviews met deskundigen meermaals genoemd dat gemeenten een rol spelen bij het aanjagen van de ontwikkeling van mixed-use gebouwen. Zij zouden mixed-use vaak als eis opnemen bij nieuwe ontwikkelingen. Aangezien gemeenten een publieke taak hebben en het creëren van maatschappelijke meerwaarde (of in ieder geval het voorkomen van maatschappelijke minderwaarde) derhalve wenselijk is voor gemeenten, is de constatering dat gemeenten mixed-use als eis opnemen een extra indicatie voor maatschappelijke meerwaarde van mixed-use gebouwen. Er zijn bij de interviews geen effecten op maatschappelijke meerwaarde naar voren gekomen die niet in het literatuuronderzoek zijn geconstateerd.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er een grote mate van consensus in de theorie en de praktijk over welke aspecten een effect hebben op de maatschappelijke meer- of minderwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. In het literatuuronderzoek werd niet duidelijk of deze aspecten per saldo tot een positief of negatief effect leiden, maar in beide delen van het empirisch onderzoek wordt een positief effect geconstateerd. Zowel de districteffecten als een hoger voorzieningenniveau door schaaffecten worden in de survey

als in de interviews als positief beoordeeld. De positieve effecten worden op gebiedsniveau als sterker beoordeeld dan op gebouwniveau, maar op beide schaalniveaus is er een positief oordeel.

5.2 Analyse financiële meerwaarde mixed-use gebouwen

Naast de maatschappelijke meerwaarde wordt in dit onderzoek ook de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen onderzocht. In het literatuuronderzoek zijn diverse aspecten naar voren gekomen die zouden kunnen leiden tot meerwaarde, maar er zijn ook potentiële beperkende of kostenverhogende effecten. Of, en in welke gevallen, de voordelen de nadelen overstijgen kon niet geconcludeerd worden uit het theoretisch onderzoek. Wel werd geconstateerd dat de voordelen mogelijk het grootst zijn op centrale plaatsen in stedelijke gebieden. In het empirische deel van dit onderzoek is de financiële meerwaarde nader onderzocht en de bevindingen worden onderstaand geïnterpreteerd en geanalyseerd.

In het literatuuronderzoek is geconstateerd dat er vier categorieën van effecten zijn die kunnen leiden tot financiële meer- en minderwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen. Deze vier categorieën zijn in de survey voorgelegd aan de respondenten. Op alle vier de categorieën werd licht positief geantwoord met gemiddelde scores variërend van 3,26 tot 3,44 op een schaal van 1 tot 5. Met de stelling dat er over het geheel genomen financiële meerwaarde optreedt bij mixed-use gebouwen was 61% het eens. De antwoorden zijn minder overtuigend dan bij de maatschappelijke meerwaarde en de spreiding van de antwoorden is groter. Zo zijn aanmerkelijk meer respondenten (16%) het oneens met de stelling over optredende financiële meerwaarde dan bij de maatschappelijke meerwaarde, waar slechts 3% het oneens is. Ook de gemiddelde scores liggen lager bij de vragen over de financiële meerwaarde. Net als bij de maatschappelijke meerwaarde, werd over financiële meerwaarde overtuigender geantwoord door respondenten die mixed-use gebouwen in portefeuille hebben. Dit is mogelijk een extra indicatie is dat er daadwerkelijk financiële meerwaarde is.

In de interviews is nader ingegaan op de aspecten die te maken hebben met de financiële meerwaarde. De door respondenten meest genoemde aspecten zijn risicoreductie, functieflexibiliteit, gebruiks-/huurwaarde in de ruimtemarkt en kosten. Deze aspecten, die hieronder nader worden behandeld, sluiten aan bij de mogelijke effecten die in het literatuuronderzoek naar voren zijn gekomen en die in de survey als positief werden beoordeeld.

Voor wat betreft risicoreductie geven diverse respondenten aan dat door spreiding van de investering in verschillende functies risicoreductie optreedt. Deze constatering komt overeen met a) de eerder aangehaalde moderne portefeuilletheorie van Markowitz dat risicoreductie plaatsvindt door spreiding over verschillende beleggingen en b) de constatering in het literatuuronderzoek dat er geen 100% correlatie is tussen rendementen van verschillende vastgoedsegmenten. Ondanks dit theoretische voordeel zijn respondenten in de interviews vrijwel unaniem in hun constatering dat voor mixed-use in de praktijk geen hogere prijs wordt betaald door beleggers dan voor monofunctionele gebouwen. Een aantal respondenten constateert zelfs dat de opbrengsten lager zijn. De oorzaak die zij noemen ligt niet in de intrinsieke financiële waarde van mixed-use gebouwen, maar in een externe factor, namelijk dat dat beleggers op dit moment over het algemeen de voorkeur geven aan monofunctionele gebouwen. Dit past beter in hun fondsstructuren, is eenvoudiger te financieren en er is meer data en 'market evidence' beschikbaar over deze producten. Diverse respondenten zien of verwachten wel een toename van interesse van beleggers in mixed-use gebouwen.

Het tweede aspect dat financiële meerwaarde zou kunnen bieden is functieflexibiliteit om in te spelen op prijs- en vraagontwikkelingen op de gebruikersmarkt. In de literatuur wordt geconstateerd dat dit aspect een positief effect kan hebben maar niet in alle empirische onderzoeken wordt er daadwerkelijk een effect op prijsvorming geconstateerd. In de interviews wordt functieflexibiliteit genoemd als positieve eigenschap, maar tegelijkertijd wordt aangegeven dat dit in de praktijk moeilijk toe te passen is. Ook bij de survey werd deze opmerking door diverse respondenten gemaakt. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door verschillende technische en fysieke eisen die verschillende functies aan een gebouw stellen. Anderzijds is er planologisch niet altijd de flexibiliteit

om in te spelen op ontwikkelingen. Bovendien leidt het rekening houden met toekomstige functieverandering in eerste instantie (bij ontwikkeling en bouw) tot hogere kosten. Er wordt dus in het literatuuronderzoek en in de interviews geen duidelijk positief effect van functieflexibiliteit gezien voor mixed-use gebouwen, terwijl dit in de survey wel werd aangegeven. Er is geen eenduidige verklaring gevonden voor de verschillende resultaten op dit punt. Een oorzaak voor dit verschil zou kunnen zijn dat het inbouwen van functieflexibiliteit alleen wordt gedaan indien het in dat specifieke geval haalbaar is en tot meerwaarde leidt. Er is dan een positief effect voor functieflexibiliteit mogelijk zoals geconstateerd in de survey, maar het wordt wellicht weinig toegepast in de praktijk hetgeen de uitkomsten van de interviews verklaart. Er zijn ook andere verklaringen mogelijk, zoals een verschil in interpretatie over de termijn waarbinnen de meerwaarde optreedt. Het zou bijvoorbeeld zo kunnen zijn dat de meerwaarde pas op langere termijn na een daadwerkelijke functieverandering zichtbaar is, terwijl er op korte termijn in de transactiepreizen geen meerwaarde zichtbaar is voor deze functieflexibiliteit.

In de gebruikersmarkt worden door de meeste respondenten van de interviews geen hogere huurprijzen gezien voor mixed-use gebouwen dan voor monofunctionele gebouwen. Weliswaar zou een hoger voorzieningenniveau voordelen hebben voor gebruikers en zouden synergievoordelen optreden, maar dit vertaalt zich volgens de meeste respondenten niet in hogere huurprijzen. Dit wijkt af van het licht positieve beeld uit de survey, maar sluit aan bij de bevindingen in het literatuuronderzoek waarin er geen overtuigend bewijs is gevonden dat de theoretische meerwaarde voor gebruikers daadwerkelijk leidt tot hogere huurprijzen.

Er is een aantal mogelijke oorzaken aan te wijzen voor deze constatering. De eerste is dat veel respondenten als eis voor een succesvol mixed-use gebouw enerzijds een goed concept en een gebalanceerde functiemix noemen en anderzijds juist de scheiding van functies in technische zin en de mogelijkheid tot opsplitsen van het gebouw om het in delen te (kunnen) verkopen en exploiteren. Daar lijkt een tegenstrijdigheid in te zitten. Wellicht is er daardoor in de praktijk in veel gevallen nog niet gekozen voor een echte integratie van functies, worden de potentiële synergievoordelen daardoor niet optimaal benut en wordt de potentiële meerwaarde daardoor niet gerealiseerd. De enige respondent in de interviews die een hogere huurwaarde ziet voor mixed-use, exploiteert een mixed-use gebouw dat volledig in eigendom is bij één vastgoedbelegger waarbij die ook in grote mate betrokken is bij de exploitatie. De wijze van exploitatie en mate van integratie van functies in een concept beïnvloedt dus mogelijk de daadwerkelijk gerealiseerde meerwaarde. Een andere mogelijke verklaring is dat er door de hogere exploitatiekosten, die via servicekosten bij gebruikers worden neergelegd, al door gebruikers een premie wordt betaald in mixed-use gebouwen en dat het financiële effect voor de beleggers daarom neutraal is. Overigens geeft een aantal respondenten wel aan dat ondanks dat de huurprijzen niet hoger zijn, mixed-use gebouwen wel een voordeel bieden in het vermogen om huurders aan te kunnen trekken. Dit zou dan in theorie weer moeten leiden tot een lager risico en daarmee een hogere beleggerswaarde, maar zoals eerder genoemd lijkt dat niet het geval.

Het vierde en laatste aspect dat in de interviews wordt genoemd zijn hogere kosten van mixed-use gebouwen. Respondenten zijn het in grote mate eens over het feit dat mixed-use gebouwen hogere bouwkosten met zich mee brengen. Deze constatering is in lijn met de bevindingen in het literatuuronderzoek. Op het gebied van de exploitatiekosten werd in het literatuuronderzoek geconstateerd dat deze kosten bij mixed-use gebouwen op een aantal vlakken hoger kunnen zijn, maar op andere vlakken weer lager. In de survey werd per saldo een licht positief saldo van de voor- en nadelen geconstateerd. In de interviews wordt over het algemeen gemeld dat er sprake is van hogere exploitatiekosten, maar geeft men wel aan dat er efficiënter gebruik kan worden gemaakt van bepaalde voorzieningen zoals parkeerplaatsen hetgeen weer tot een kostenreductie leidt. De theoretische kansen voor efficiënter gebruik van bijvoorbeeld installaties lijken in de praktijk beperkt. Vanwege verschillende technische eisen per functie en vanwege het openhouden van de mogelijkheid om het gebouw in eigendom op te splitsen, wordt er vaak voor gekozen om de technische installaties niet integraal voor het hele gebouw te realiseren maar separaat per functie. Hierdoor wordt de theoretische mogelijkheid tot efficiënter gebruik van installaties beperkt of geheel tenietgedaan. Door een aantal respondenten werd overigens indicaties gegeven dat het effect van

de hogere kosten op de totale businesscase van mixed-use gebouwen voor de belegger beperkt is. Zo zouden de bouwkosten maar beperkt hoger zijn en zijn de hogere exploitatiekosten zoals eerder benoemd door te belasten aan de huurders/gebruikers in servicekosten.

Al het bovenstaande in ogenschouw nemende, kan samenvattend gesteld worden dat er geen overtuigend bewijs voor financiële meer- of minderwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen is aangetroffen. In het literatuuronderzoek worden diverse theoretische voordelen benoemd, maar het ontbreekt aan overtuigend empirisch bewijs dat deze voordelen daadwerkelijk in de praktijk optreden. Uit de survey van dit onderzoek kwam een licht positief beeld, maar dit werd niet bevestigd door de uitkomsten in de interviews. Bij de praktijkvoorbeelden van mixed-use gebouwen waar de respondenten van de interviews bij betrokken zijn, was er in veel gevallen een verplichting van de gemeente om functiemenging te realiseren. Er zijn maar weinig voorbeelden waar er zonder een dergelijke verplichting een mixed-use gebouw is gerealiseerd. Dit kan ook een signaal zijn voor geen (of beperkte) financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen. De oorzaak voor de verschillende resultaten in de survey en interviews is onduidelijk. Een mogelijke verklaring is dat er in theorie sprake is van meerwaarde maar dat deze vanwege de huidige marktsituatie nog niet wordt toegekend. Op het moment waarop dit onderzoek wordt uitgevoerd is er sprake van veel vraag op de beleggersmarkt en veel vraag vanuit gebruikers op zowel de kantoren- als woningmarkt. Het onderscheidend vermogen van gebouwen om huurders aan te trekken en risicoreductie komen in een dergelijke markt wellicht minder in prijzen tot uiting. Een taxateur benoemde in deze context dat beleggers met name kijken naar de waarde van de huidige functie en dat functieflexibiliteit niet wordt gekwantificeerd in de taxatie. De relatieve nieuwe populariteit van het concept van mixed-use gebouwen zou ook een rol kunnen spelen. Veel mixed-use ontwikkelingen zijn recent gebouwd of zijn nog in ontwikkeling. Beleggers maar ook financiers en taxateurs werken, zo blijkt uit de interviews, met referenties ('market evidence') in hun waarderingen en voor mixed-use gebouwen zijn die er nog beperkt. De financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen zou dus mogelijk in prijzen tot uiting kunnen komen op de langere termijn, wanneer er meer referenties beschikbaar komen of wanneer de marktsituatie dusdanig verandert dat risicoreductie en het onderscheidend vermogen van gebouwen belangrijker worden.

Een andere verklaring voor het ontbreken van bewijs van financiële meerwaarde zou kunnen liggen in het feit dat de theoretische potentiële meerwaarde vanwege externe factoren in de praktijk niet gerealiseerd wordt. De institutionele context lijkt bijvoorbeeld op dit moment een beperking in de optimale ontwikkeling en exploitatie van mixed-use gebouwen te vormen. Zo bieden bestemmingsplannen volgens respondenten vaak niet de flexibiliteit die voor een mixed-use gebouw wenselijk is. Ook leggen gemeentes privaatrechtelijk eisen op ten aanzien van de functiemix. Te denken valt aan een percentage sociale woningbouw, maatschappelijke functies of een minimale hoeveelheid kantoren met het oog op werkgelegenheid. Dit belemmert partijen in hun mogelijkheden om een optimale functiemix te realiseren en de potentiële synergievoordelen volledig te benutten. Ook de wijze waarop financiers en beleggers ingericht zijn maakt het lastig blijkt uit de interviews. Beleggers zijn er met hun fondsstructuren veelal op ingericht vastgoedsegmenten gesplitst te exploiteren en financiers hebben meer referenties over monofunctionele gebouwen. Vanwege de bekendheid van financiers met het monofunctionele product is de financiering hiervan eenvoudiger. De exploitatie van een mixed-use gebouw is daarnaast complexer dan van een monofunctioneel gebouw. Het vereist expertise over de verschillende functies en ook over de wijze waarop deze functies in combinatie kunnen functioneren. Niet alle beleggers hebben dergelijke brede expertise in huis. Vanwege al deze redenen wordt er daarom vaak voor gekozen een gebouw te realiseren dat qua eigendom per functie te splitsen en te exploiteren is. Beleggers zien de waarde van mixed-use over het algemeen dan ook als 'de som der losse delen', terwijl een geïntegreerd mixed-use concept een hogere waarde zou kunnen vertegenwoordigen juist door de samenhang en synergie. Die hogere waarde is ook essentieel voor de haalbaarheid, omdat de bouw- en exploitatiekosten hoger zijn. Tot slot zijn de eisen voor de diverse functies (wonen, kantoren, etc.) vanuit wet- en regelgeving verschillend, waardoor het moeilijk is een flexibel integraal geheel te ontwikkelen en het theoretische voordeel van functieflexibiliteit te benutten.

Tenslotte ligt er mogelijk een uitdaging in het vinden van passende locaties voor mixed-use gebouwen. In de theorie en ook in de interviews is naar voren gekomen dat mixed-use gebouwen het best passen in stedelijke omgevingen waar een schaarste is aan ruimte. Op dergelijke locaties kan de potentiële meerwaarde van mixed-use gebouwen het best gerealiseerd worden, omdat voordelen zoals het efficiëntere gebruik van ruimte daar het grootst zijn terwijl de financiële nadelen vrijwel locatie-onafhankelijk zijn. Tegelijkertijd blijkt uit de interviews dat er een groot volume nodig is om een succesvol mixed-use gebouw te kunnen ontwikkelen en exploiteren. Grote bouwvolumes in omgevingen met een schaarste aan ruimte zijn a priori slechts beperkt voorhanden.

6. Conclusie

6.1 Conclusies onderzoek

De centrale onderzoeksvraag van dit onderzoek is: *Wat is de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen?* Via theoretisch onderzoek is vastgesteld op welke wijze, volgens bestaande literatuur, maatschappelijke en financiële meerwaarde zou kunnen optreden. De empirische toetsing heeft kwalitatief plaatsgevonden in twee fasen door middel van een survey onder vastgoedprofessionals en via interviews onder deskundigen die in de praktijk met mixed-use gebouwen werken of hebben gewerkt. Aan de survey is door een brede vertegenwoordiging van vastgoedprofessionals deelgenomen en in de vervolgfase zijn respondenten uit verschillende disciplines in de vastgoedmarkt geïnterviewd om nader op zaken in te kunnen gaan, namelijk: ontwikkelaars, beleggers, taxateurs en financiers.

Op het maatschappelijk vlak komt in de theorie een aantal facetten naar voren die leiden tot maatschappelijke meerwaarde. Twee daarvan zouden op kunnen treden bij mixed-use gebouwen, namelijk: districteffecten zoals dynamiek en levendigheid, en een hoger voorzieningenniveau door schaaffecten. Daar staat tegenover dat er overlast kan ontstaan door drukte en door verschillen in behoeften van verschillende functies. Uit het empirisch onderzoek komt naar voren dat de effecten per saldo positief zijn en daadwerkelijk leiden tot maatschappelijke meerwaarde, al zijn de effecten bij mixed-use op gebiedsniveau sterker dan bij mixed-use op gebouwniveau. De conclusie wordt breed gedragen. In zowel de survey als bij de interviews komt een overgrote meerderheid van de respondenten tot de conclusie dat mixed-use gebouwen maatschappelijke meerwaarde bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen.

De conclusie als het gaat om de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen is complexer en minder eenduidig. Theoretische voordelen van mixed-use zijn een i) hogere gebruikswaarde door synergievoordelen en daardoor hogere potentiële huurstream, ii) risicoreductie door diversificatie in beleggingscategorieën, iii) efficiënter gebruik van ruimte en voorzieningen en iv) functieflexibiliteit waardoor het aanbod beter kan worden afgestemd op de vraag. In het praktijkonderzoek worden de eerste twee aspecten zowel in de survey als in de interviews als een positieve eigenschap beoordeeld, maar in de interviews komt naar voren dat de meeste deskundigen niet zien dat dit daadwerkelijk resulteert in zichtbare financiële meerwaarde door middel van een hogere huurstream of hogere waarde van het vastgoed. Voor het derde aspect, efficiënter gebruik van voorzieningen en ruimte, geldt als mogelijk nadeel dat het gebouw complexer is en daarmee qua bouw en exploitatie duurder is. In de praktijk worden zowel de voor- als nadelen op dit vlak benoemd en is er geen eenduidige conclusie of het netto-effect positief of negatief is. Het vierde aspect, flexibilisering van aanbod, wordt als een positief punt gezien maar wordt in de praktijk niet altijd toegepast omdat rekening houden met flexibiliteit in eerste instantie leidt tot hogere kosten en hier niet direct een hogere opbrengst tegenover lijkt te staan. Bovendien gelden er verschillende technische en fysieke eisen voor de diverse functies waardoor het in de praktijk niet altijd mogelijk is functieflexibiliteit toe te passen.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende, wordt geconcludeerd dat er in theorie financiële meerwaarde mogelijk is, maar dat deze in de praktijk (nog) niet (altijd) gerealiseerd wordt. Het is niet zeker wat de oorzaken hiervoor zijn, maar een mogelijke verklaring is dat de financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen grotendeels ligt in risicoreductie en flexibiliteit en dat die aspecten in een hoogconjunctuur niet tot uiting komen in transactiepreizen. Een andere constatering is dat de institutionele context op dit moment niet ideaal is om de potentiële meerwaarde van mixed-use te realiseren. Zo bieden gemeentes publiekrechtelijk en privaatrechtelijk niet de flexibiliteit die voor een ideale exploitatie van mixed-use wenselijk is. Daarnaast zijn beleggers er qua structuur nu niet op ingericht om mixed-use te verwerven en ontbreekt het bij taxateurs en financiers aan een methodiek en referenties om aan mixed-use een hogere waarde toe te kennen dan aan monofunctionele gebouwen. Sterker, indien het gebouw niet goed splitsbaar is dan wordt het op dit moment soms lager gewaardeerd door deze partijen. Vanwege deze aspecten is te zien dat er in de

markt veel waarde aan de mogelijkheid wordt gehecht dat mixed-use gebouwen per functie technisch en juridisch splitsbaar zijn zodat delen separaat verkocht kunnen worden. Veelal worden bepaalde delen ook separaat verkocht, hetgeen mogelijk invloed heeft op de samenhang van de functies binnen het gebouw en de potentiële synergievoordelen beperkt. Wat de oorzaak ook is, er kan geconstateerd worden dat er theoretische financiële meerwaarde is die ook deskundigen onderkennen, maar dat er niet wordt geconcludeerd dat die theoretische meerwaarde op dit moment in de praktijk gerealiseerd wordt. Het feit dat de meeste mixed-use ontwikkelingen plaatsvinden door eisen van de gemeente en niet door een vrije keus van marktpartijen is hiervoor een extra indicatie.

6.2 Reflectie op onderzoeksaanpak

Terugkijkend op de onderzoeksaanpak is te constateren dat de gekozen methodologie heeft geresulteerd in de beantwoording van de onderzoeksvraag en daarmee in algemene zin als passend te beoordelen is. De combinatie van een survey met aansluitend interviews ertoe heeft geleid dat enerzijds een relatief grote steekproef gehouden kon worden en er anderzijds enige diepgang bereikt kon worden, waardoor via datatriangulatie een completer onderzoek uitgevoerd kon worden dan wanneer er was gekozen voor één onderzoeksmethode.

Ondanks dat er overwegend met tevredenheid kan worden teruggekeken op de onderzoeksaanpak, zijn er een aantal kanttekeningen te plaatsen. Eén van deze aspecten is dat er pas na afronding van de survey externe factoren naar voren kwamen die invloed hebben op de daadwerkelijk gerealiseerde meerwaarde van mixed-use gebouwen. Dit is enerzijds te wijten aan de volgordelijkheid van de twee fasen van het empirisch onderzoek. Als ervoor gekozen was om eerst de interviews uit te voeren - of in ieder geval een aantal van de interviews - had een aantal bevinden uit de interviews geïntegreerd kunnen worden in de survey. Anderzijds is dit mogelijk te wijten aan de wijze waarop vanuit de theorie met name de financiële meerwaarde is beoordeeld. De aangehaalde theorie van Christaller (1933) en de gebruikte modellen van Geltner et al. (2014) en DiPasquale en Wheaton (1992) zijn breed geaccepteerde modellen en de keuze hiervoor is derhalve te verantwoorden. Deze modellen sluiten echter aan bij de neoklassieke economische locatietheorieën en in deze theorieën is weinig aandacht voor de institutionele omgeving, terwijl een aantal externe factoren juist bij een analyse vanuit bijvoorbeeld de institutionele locatietheorie naar voren had kunnen komen. Nu kwamen deze pas na afronding van de survey naar voren, waardoor hierover geen vragen meer konden worden gesteld in de survey. Hierdoor is het effect van deze aspecten niet gemeten in de survey.

Een ander aspect dat anders had kunnen worden uitgevoerd is de wijze waarop de interviews zijn georganiseerd. Op voorhand was niet voorzien dat een brede steekproef gehouden zou worden en waren slechts enkele interviews met ontwikkelaars voorzien. Pas bij het uitvoeren van de eerste interviews bleek dat het perspectief van beleggers, financiers en van taxateurs relevant zou kunnen zijn. Daardoor zat er een zekere volgordelijkheid in de expertises die geïnterviewd zijn. Om in de interviews in te kunnen spelen op de antwoorden van deskundigen met andere expertises was het nuttig geweest als er geen duidelijke volgordelijkheid qua expertise bij de uitvoering van de interviews was geweest, maar bijvoorbeeld te werken in cycli van één interview per expertise.

6.3 Validiteit en betrouwbaarheid van de bevindingen

Bij de uitvoering van het onderzoek is op een aantal wijzen getracht tot valide en betrouwbare onderzoeksresultaten te komen. Allereerst is de survey breed verspreid. Door anonieme deelname aan te bieden is getracht te voorkomen dat sociaal wenselijke antwoorden zouden worden gegeven. Omdat een groot deel van de respondenten toch een naam achterliet, kon geverifieerd worden of deze daadwerkelijk deel uitmaakten van de doelgroep. Tot slot is bij de analyse beoordeeld of de steekproef representatief is. Omdat er geen data voorhanden is over de totale populatie is er geen zekerheid over representativiteit te geven, maar qua hoeveelheid werkervaring, expertise en geografisch werkgebied is er sprake van een brede vertegenwoordiging van alle kenmerken. Er lijkt daarmee sprake van een representatieve steekproef. Ondanks de inspanningen om tot valide en

betrouwbare resultaten te komen, zijn er wel een aantal beperkingen die onderstaand worden behandeld.

Breedte versus diepte in steekproef interviews

Er is bij de interviews getracht om per expertise binnen de vastgoedsector twee tot drie interviews te houden. Dit is gedaan om een breed perspectief te kunnen bieden. Voor de betrouwbaarheid van het onderzoek en generaliseerbaarheid voor de populatie was een smallere steekproef en groter aantal respondenten per expertise beter geweest. Dit zou echter ten koste gegaan zijn van het brede perspectief. Bovendien is er qua expertise wel enige overlap: ontwikkelaars werken bijvoorbeeld samen met beleggers waardoor in de interviews met ontwikkelaars ook enig perspectief vanuit beleggers wordt geschetst. Een dergelijke overlap is bij meerdere expertises aanwezig.

Positie onderzoeker

De positie van de onderzoeker zou een rol kunnen hebben gespeeld bij het onderzoek. De onderzoeker is werkzaam bij het Rijksvastgoedbedrijf, een overheidsorganisatie met veel aandacht voor maatschappelijke onderwerpen. Daarnaast is het Rijksvastgoedbedrijf voor veel vastgoedorganisaties een contractspartner. Het is mogelijk dat respondenten daardoor geneigd zijn om sociaal wenselijke antwoorden te geven. Gelet op de resultaten is niet de indruk dat hier sprake van is, maar enig effect is niet uit te sluiten.

Selecte steekproef

Voor zowel de survey als de interviews was er geen sprake van een aselechte steekproef en konden potentiële respondenten niet gedwongen worden om deel te nemen, waardoor er a priori een steekproef ontstaat met (in ieder geval voor een deel) respondenten die interesse hebben in het onderzoeksonderwerp. Of dit leidt tot significant afwijkende resultaten ten opzichte van de hele populatie is niet te zeggen.

Effect Covid-19

Tot slot heeft het onderzoek plaatsgevonden in een bijzondere periode, aangezien het onderzoek ongeveer is gestart tijdens het uitbreken van de wereldwijde coronapandemie en is afgerond op het moment dat de vaccinatieprogramma's worden uitgerold. Het is denkbaar dat respondenten midden in een dergelijke pandemie anders aankijken tegen bijvoorbeeld interactie en drukte, openbaar vervoer en bijvoorbeeld de noodzaak van kantoren. Herhaling van het onderzoek op een ander moment zou daardoor mogelijk tot andere onderzoeksresultaten kunnen leiden.

6.4 Academische bijdrage, beperkingen en aanbevelingen voor verder onderzoek

Met dit onderzoek wordt inzicht gegeven in de wijze waarop mixed-use gebouwen maatschappelijke en financiële meerwaarde bieden ten opzichte van monofunctionele gebouwen en de mate waarin deze meerwaarde op dit moment gerealiseerd wordt. De resultaten kunnen relevant zijn voor actoren in de vastgoedmarkt zoals vastgoedbeleggers en ontwikkelaars maar ook voor beleidsmakers die meer inzage hebben verkregen in hoe bijvoorbeeld wet- en regelgeving de meerwaarde van mixed-use gebouwen in de praktijk beïnvloedt.

Het onderzoek kent een aantal beperkingen. Zo is het onderzoek gebaseerd op meningen, kennis en ervaringen van deskundigen. Zoals eerder aangegeven is hiervoor gekozen omdat veel mixed-use gebouwen zeer recent zijn ontwikkeld of nog ontwikkeld worden, waardoor data ontbreekt voor een onderzoek op basis van harde data zoals transactiepreizen. Over enkele jaren zou vervolgonderzoek kunnen plaatsvinden door kwantitatief de financiële en maatschappelijke effecten van mixed-use gebouwen te vergelijken met monofunctionele gebouwen. Daarnaast geeft dit onderzoek een snapshot van de huidige stand van zaken en geeft het slechts beperkt inzicht in lange termijn ontwikkelingen. Door middel van analyse van macrotrends zoals demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen zouden mogelijk onderbouwde voorspellingen voor de langere termijn gedaan kunnen worden.

Tot slot geeft dit onderzoek een algemeen inzicht de meerwaarde van mixed-use op gebouwniveau en enigszins op gebiedsniveau. Ook op andere schaalniveaus, zoals op bouwblokniveau of op wijkniveau, is functiemenging mogelijk. Op deze niveaus zou mogelijk een groot deel van de voordelen behaald kunnen worden terwijl de geconstateerde beperkingen op gebouwniveau niet of in mindere mate optreden. Een onderzoek naar het schaalniveau waarop functiemenging tot het optimale resultaat leidt, hetgeen waarschijnlijk situationeel verschilt en afhankelijk is van de specifieke combinatie van functies, zou daarom interessant zijn.

Literatuurlijst

- ANA architecten. (2014). *Learning from Multifunk: een onderzoek naar flexibele & Multifunctionele gebouwen*. Geraadpleegd van <https://www.ana.nl/portfolio-item/learning-from-multifunk/>
- Anders, M. (2004). Understanding and balancing mixed-use schemes: The key to creating successful communities. *J Retail Leisure Property* 3, pp. 353–364. <https://doi.org/10.1057/palgrave.rlp.5090190>
- Ahlfeldt, G., & Pietrostefani, E. (2017). *The Compact City in Empirical Research: A Quantitative Literature Review*. Geraadpleegd van <http://eprints.lse.ac.uk/83638/1/sercdp0215.pdf>
- AM. (z.d.-a). *Mixed use*. Geraadpleegd op 19 april 2020, van <https://www.am.nl/onze-drijfveren/mixed-use/>
- AM. (z.d.-b). *Over AM*. Geraadpleegd op 6 december 2020, van <https://www.am.nl/over-am/organisatie/>
- Angotti, T., & Hanhardt, E. (2001). Problems and Prospects for Healthy Mixed-use Communities in New York City. *Planning Practice and Research*, 16(2), pp.145–154. <https://doi.org/10.1080/02697450120077352>
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., de Goede, M., Peters, V., & van der Velden, T. M. H. (2013). *Basisboek kwalitatief onderzoek*. (Derde druk). Groningen/Houten, Nederland. Noordhof Uitgevers
- Baarda, D. B., & De Goede, M. P. M. (2006). *Basisboek Methoden en technieken* (Vierde, geheel herziene druk). Groningen, Nederland: Wolters-Noordhoff.
- Bouwinvest. (z.d.). *Over Bouwinvest*. Geraadpleegd op 6 december 2020, van <https://www.bouwinvest.nl/over-ons/>
- Boyle, A., Barrilleaux, C., & Scheller, D. (2014). Does Walkability Influence Housing Prices? *Social Science Quarterly (Wiley-Blackwell)*, 95(3), pp. 852–867. <https://doi.org/10.1111/ssqu.12065>
- Certitudo. (z.d.). *Over ons*. Geraadpleegd 22 oktober 2020, van <https://www.certitudo.com/over-certitudo/>
- Coase, R.W. (1960). The Problem of Social Cost, *Journal of Law and Economics*, 3, pp. 1-44
- College van Rijksadviseurs. (2019). *Guiding Principles Metro Mix*. https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/binaries/college-van-rijksadviseurs/documenten/publicatie/2019/04/11/reos-advies/_REOS+Advies+Boek+ALLES-web-nieuw.pdf
- Colliers International. (2020). *Colliers International | About*. Geraadpleegd 31 december 2020, van <https://www2.colliers.com/nl-nl/about>
- Childs, P. D., Riddiough, T. J., & Triantis, A. J. (1996). Mixed Uses and the Redevelopment Option. *Real Estate Economics*, 24(3), pp. 317–339. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00693>
- Christaller, W. (1933) *Die Zentralen Orte in Suddeutschland*. Jena: Gustav Fisher

- Creative Valley. (2020). *Creative Valley Utrecht CS*. Geraadpleegd 31 december 2020, van <https://www.creativevalley.nl/utrecht-cs>
- Damhuis, J. (2017). *Vooroorlogse kantoren op waarde geschat: een onderzoek naar de relatie tussen de bestemming en de transactieprijs van vooroorlogs kantorenvastgoed binnen de ring van Amsterdam*. Masterthesis MSRE, Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam: ASRE.
- Damhuis, J., Van der Post, W., & Konadu, D. (2018). Effecten van meervoudige bestemming op transactieprijs kantoren. *Real estate research quarterly*, 2018(2), pp. 21–30. Geraadpleegd van https://www.vogon.nl/artikelen/vogon-publicaties/item/download/16_d5852edc5b50dddbf92fc97fa2e8bafd
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). The Markets for Real Estate Asset and Space: A Conceptual Framework. *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, 20(2), pp. 181–197. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00579>
- Dynamis Taxaties Nederland*. (z.d.). Geraadpleegd op 6 december 2020, van <https://dynamistaxaties.nl/>
- ECTP. (1998). *New charter of Athens 1998: European Council of Town Planners' Principles for Planning Cities*. Geraadpleegd van <http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/download/Athens-Charter-1998.pdf>
- EDGE. (z.d.). *Valley*. Geraadpleegd 22 oktober 2020, van <https://edge.tech/developments/valley>
- Evans, G. (2014). *Living in the City: Mixed Use and Quality of Life*. Geraadpleegd van <https://ualresearchonline.arts.ac.uk/id/eprint/12689/1/Evans,%20Living%20in%20the%20City%20Mixed%20Use%20&%20QoL.pdf>
- Evans, R. D., & Mueller, G. R. (2016). Five Property Types' Real Estate Cycles as Markov Chains. *International Real Estate Review*, 19(3), pp. 265–296.
- Folkers, E., & Wever, E. (2014, 11 april). *De acht maatschappelijke effecten van woningcorporaties*. Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/de-acht-maatschappelijke-effecten-van-woningcorporaties/>
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate: Analysis and Investments* (3rd edition). Atlanta, Georgia, Verenigde Staten: OnCourse Learning
- Glaeser, E., Kallal H., Scheinkman J., & A Shleifer (1992). Growth in Cities. *Journal of Political Economy* 100, p.p. 1126-1152
- Grant, J. (2002). Mixed Use in Theory and Practice: Canadian Experience with Implementing a Planning Principle. *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 71–84. <https://doi.org/10.1080/01944360208977192>
- Hanff, P. (2020). *Waarom Syntrus Achmea een gemengd vastgoedfonds opzet*. Geraadpleegd op 19 december 2020, van <https://www.vastgoedmarkt.nl/kantoren/nieuws/2020/12/waarom-syntrus-achmea-een-gemengd-vastgoedfonds-opzet-101159173>
- Herndon, J. D., & Drummond, W. (2011). *Mixed-Use Development in Theory and Practice: Learning from Atlanta's Mixed Experiences*. Geraadpleegd van <http://hdl.handle.net/1853/40790>

- Hoeke, S. (2017). *Reële opties in taxaties: worden reële opties in taxaties van potentiële transformatieprojecten onderkend en op welke manier gebeurt dit dan?* Geraadpleegd van https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MRE/17/Hoeke_S.pdf
- Hoppenbrouwer, E., & Louw, E. (2005). Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies*, 13(7), 967–983. <https://doi.org/10.1080/09654310500242048>
- IPE Research. (2019). *Top 100 Real Estate Investment Managers 2019*. Geraadpleegd 31 maart 2020, van <https://realassets.ipe.com/top-100-real-estate-investment-managers/top-100-real-estate-investment-managers-2019/10034683.article>
- IVBN, & JLL. (z.d.). *Investment in office property in the Netherlands*. Geraadpleegd van <https://www.bouwinvest.nl/media/2920/investment-in-office-property-in-the-netherlands.pdf>
- Jackson, R. (2006). A Redevelopment REVOLUTION, *Planning*, 72(1), pp. 12-15
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books.
- Jacobs, J. (1969). *The Economy of Cities*. New York: Vintage Books.
- Kokhuis, M. (2018). *Het effect van voorzieningen op leefbaarheid in steden: Een toetsend onderzoek naar de invloed van stedelijke- en lokale voorzieningen op de leefbaarheid in stadsbuurten*. Masterthesis MRE, Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam: ASRE.
- Lim, L. C., McGreal, S., & Webb, J. R. (2008). Institutional Benchmarks for International Real Estate Investment. (cover story). *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 14(2), pp. 93–104.
- Linssen, R.P.R. (2015). *Reële opties voor transformatie: een financiële en technische analyse van de transformatiepotentie binnen de Utrechtse kantorenvorraad*. MSRE masterscriptie. Amsterdam School of Real Estate.
- Nakamura S., Peiser, R., & Torto, R. (2018). Are There Investment Premiums for Mixed - Use Properties? *Journal of Real Estate Research*, 40(1), pp. 1–39.
- Mensink, J. (2013). *Solids: radicale innovatie*. Archined. Geraadpleegd op 12 juli 2020 van <https://www.archined.nl/2013/09/solids-radical-innovatie/>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020, 2 juni). *Maatschappelijk vastgoed*. Diensten van algemeen economisch belang (DAEB) | Woningmarktbeleid. <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/daeb/overig-daeb-vastgoed/maatschappelijk-vastgoed>
- Niemira, M. P. (2007). The Concept and Drivers of Mixed-Use Development: Insights from a Cross-Organizational Membership Survey. *ICSC Research Review*, 14(1), 53–56.
- Okosun, G. (2019). *The degree of attractiveness of mixed use investments from the perspective of (Dutch) institutional investors*. Masterthesis, Rijksuniversiteit Groningen. Groningen.
- Piell, A. B. (2009). The Challenges and Rewards of Mixed-Use Facilities. *Buildings*, 103(11), 56–60.
- Pigou, A. C. (1920) *The Economics of Welfare*. London: Mac Millan.

- Rabianski, J. S., Gibler, K. M., Clements III, J. S., & Tidwell, O. A. (2009a). Mixed-Use Development and Financial Feasibility: Part I - Economic and Financial Factors. *Real Estate Issues*, 34(1), pp. 11–17.
- Rabianski, J. S., Gibler, K. M., Clements III, J. S., & Tidwell, O. A. (2009b). Mixed-Use Development and Financial Feasibility: Part II -- Physical, Phasing, Design and Public Policy Factors. *Real Estate Issues*, 34(2), pp. 17–21.
- Rabobank. (z.d.) *Rabo Real Estate Finance*. Geraadpleegd op 6 december 2020, van <https://www.rabobank.com/nl/products-and-solutions/rabo-real-estate-finance/index.html>
- Raspe, O., Weterings, A., Van den Berge, M., Van Oort, F., Marlet, G., Schutjens, V. & Steenbeek, W. (2010). *Bedrijvigheid en leefbaarheid in stedelijke woonwijken*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Redevco. (2020, 12 maart). *Redevco stapt in nieuwe vastgoedsegmenten, werft nieuwe beleggers om portefeuille te laten groeien tot €10 mld. in 2025*. Geraadpleegd op 19 april 2020, van https://www.redevco.com/wp-content/uploads/2020/03/PR-Redevco-on-the-path-to-diversify-and-grow_NL_.pdf
- Roddewig, R. J., & Papke, G. R. (1993). Market value and public value: An exploratory essay. *Appraisal Journal*, 61(1), 52.
- Rogers, R. (1998). *Cities for a small planet* (New ed). Boulder, Verenigde Staten: Westview Press.
- Rowley, A. (1996). Mixed-use Development: ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking? *Planning Practice & Research*, 11(1), pp. 85–98. <https://doi.org/10.1080/02697459650036477>
- Richter, A. (2006). Mixed bag: Construction of mixed-use properties creates challenges for managers juggling diverse tenants' needs. *Journal of Property Management*, 71(5), pp. 26–30.
- Salustri, J. (2019). Separate Together: Managing Mixed-Use Assets. *Journal of Property Management*, 84(5), pp.12–15.
- Savills. (2020, 24 januari). *Savills UK | Spotlight: Alternatives Investment*. Geraadpleegd op 3 mei 2020, van https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/295193-0
- Schwanke, D. (2003). *Mixed-use Development Handbook*. Washington D.C., Verenigde Staten: Urban Land Institute
- Stead, D., & Hoppenbrouwer, E. (2004). Promoting an urban renaissance in England and the Netherlands. *Cities*, 21(2), pp. 119–136. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2004.01.005>
- Steen, K. (2016). *Developing sustainable urban areas*. Geraadpleegd van <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:cc8668e0-2b89-48bb-8a60-3f10672d0863/datastream/OBJ/download>
- Synchroon. (z.d.). *Organisatie - Synchroon | Maak het verschil*. Geraadpleegd op 19 april 2020, van <https://synchroon.nl/organisatie/>
- Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (2019). *Syntrus Outlook 2020-2022 - Mixed-use*. Geraadpleegd op 17 april 2020, van <http://www.syntrusoutlook.nl/2020-2022/mixed-use/>

- Syntrus Achmea Real Estate & Finance. (z.d.). *Over Ons*. Geraadpleegd 22 oktober 2020, van <https://www.syntrus.nl/over-ons>
- The Charter of the New Urbanism*. (z.d.). Geraadpleegd op 8 april 2020, van <https://www.cnu.org/who-we-are/charter-new-urbanism>
- Tordoir, P. P. (2012). *Waarde van locatie en ruimtelijke samenhang : beschouwing en ontwikkeling van theorie*. Geraadpleegd van https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/publicaties/ASRE_Research_paper_12_14_Waarde_locatie.pdf
- Van Arnhem, P. C., Berkhout, T. M., & ten Have, G. G. M. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1 (6de editie)*. Noordhoff: Groningen.
- Van der Blonk, C. (2018). *Flexibiliteit gewaardeerd: De waarde van functieflexibiliteit in de stedelijke plint*. Geraadpleegd van https://files.vastgoedbibliotheek.nl/Server/getfile.aspx?file=docs/MSRE/18-1/Blonk_C.pdf
- Van der Cammen, H., & De Klerk, L. (2003). *Ruimtelijke ordening* (1ste editie). Houten, Nederland: Spectrum.
- Van Hees, R., Louw, B., Olden, H., & Smit, M. (2017). Functiemenging en bereikbaarheid per openbaar vervoer steeds belangrijker voor de aantrekelijkheid van kantoorlocaties. *Real estate research quarterly*, 2017(2), 27–35. Geraadpleegd van https://www.vogon.nl/artikelen/vogon-publicaties/item/download/3_0615027202e586c725d45de8558d366b
- Von Thünen, J.H. (1826). *Der Isolierte Staat in Beziehung auf Landschaft und Nationalökonomie*. Vertaald door Wartenberg, C.M., (1966). Pergamon Press, Oxford.
- Vos, D.M. (2013). *What users want 2.0: een studie naar vraag vs het aanbod*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Van Dale. (z.d.). *Synergie*. Geraadpleegd op 15 januari 2021, van <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/synergie#.YAG3A-fvI2w>
- Van Velzen, J. (2019). *Rendement én Risico in Projectontwikkeling*. Masterthesis MRE Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam: ASRE.
- Wardner, P. (2014). Explaining Mixed-Use Development: A Critical Realist's Perspective. *20th Annual Pacific-Rim Estate Conference, 19-22 January, 2014 Christchurch, New Zealand*.
- Weterings, A., Dammers, E., Breedijk, M., Boschman, S. & Wijngaarden, P. (2009). *De waarde van de kantooromgeving – Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden*. Den Haag/Rotterdam: Plan Bureau voor de Leefomgeving.
- Williams, K. (2004). Can urban intensification contribute to sustainable cities? An international perspective. *City Matters*. Geraadpleegd van: https://www.researchgate.net/publication/237413599_Can_Urban_Intensification_Contribute_to_Sustainable_Cities_An_International_Perspective
- Yieldstreet. (z.d.). *Understanding real estate asset classes and property types*. Geraadpleegd 6 juli 2020, van <https://www.yieldstreet.com/resources/article/understanding-real-estate-asset-classes-and-property-types>

Bijlage 1: Vragenlijst survey

Introductie

Beste lezer,

Deze vragenlijst maakt onderdeel uit van een MRE-scriptie met als onderwerp 'mixed-use gebouwen'. Er zijn 19 meerkeuzevragen, het invullen zal 10 tot 15 minuten in beslag nemen. Deelname kan anoniem en de resultaten zullen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden.

Aanleiding voor dit onderzoek is dat de populariteit van mixed-use gebouwen in Nederland toe lijkt te nemen. Tegelijkertijd is het aandeel van deze gebouwen in de markt (nog) klein. Doel van het onderzoek is te onderzoeken in hoeverre mixed-use gebouwen maatschappelijke en financiële meerwaarde kunnen bieden en kunnen uitgroeien tot een volwaardig vastgoedsegment. Onderdeel van het onderzoek is deze enquête om te toetsen wat de visie van vastgoeddeskundigen over dit onderwerp is.

Onder mixed-use gebouwen wordt in het kader van dit onderzoek verstaan een gebouw met:

- twee of meer significante, omzet producerende gebruiksoorten (kantoor, retail, wonen, hotel/hospitality, industrieel/logistiek en zorg);
- significante fysieke en functionele integratie van componenten;
- ontwikkeld op basis van een coherent plan.

Alvast hartelijk dank voor uw deelname!

Vriendelijke groet,

Peter van Yren
peter.yren@rijksoverheid.nl
06-11274312

Deel 1/3: gegevens respondent

1. Wat is uw naam en bedrijfsnaam? Vul 'anoniem' in indien u anoniem wenst deel te nemen.
2. Hoe lang bent u actief (geweest) in de vastgoedsector? Indien u geen (werk)ervaring heeft in de vastgoedsector dan is deze enquête niet voor u bedoeld en wordt u verzocht de enquête niet verder in te vullen.
A: 0-5 jaar
B: 6-10 jaar
C: 11-15 jaar
D: 16-20 jaar
E: 21-25 jaar
F: meer dan 25 jaar
3. In welke rol bent u met name actief (geweest)?
A: Adviseur algemeen
B: Architect
C: Bank/financier
D: Belegger
E: Commercieel beheer/assetmanagement
F: Juridisch of fiscaal adviseur
G: Makelaar/bemiddelaar
H: Overheid
I: Ontwikkelaar

J: Taxateur
K: Technisch beheer/vastgoedmanagement
L: Overig

4. In welk gebied bent u vooral actief (geweest)?

- A: Noord-Nederland
- B: Midden-Nederland
- C: Oost-Nederland
- D: Zuid-Nederland
- E: West-Nederland/Randstad
- F: Heel Nederland
- G: Buiten Nederland

5. In wat voor plaatsen bent u vooral actief (geweest)?

- A: Kleinere plaatsen <50.000 inwoners
- B: Kleine steden (50.000-100.000 inwoners)
- C: Middelhete steden (100.000-250.000 inwoners)
- D: Grote steden (>250.000 inwoners)
- E: Geen categorie heeft de overhand

6. Hoeveel ervaring heeft u met mixed-use gebouwen?

- A: Geen
- B: Weinig
- C: Gemiddeld
- D: Veel
- E: Zeer veel

7. Indien u nu werkzaam bent bij een organisatie die beschikt over een vastgoedportefeuille (zoals een belegger of assetmanager), wat is de omvang van deze portefeuille?

- A: < 10 miljoen euro
- B: 11 miljoen euro - 50 miljoen euro
- C: 51 miljoen euro - 100 miljoen euro
- D: 101 miljoen euro - 500 miljoen euro
- E: > 500 miljoen euro
- F: Niet van toepassing, geen vastgoedportefeuille
- G: Weet ik niet

8. Indien u nu werkzaam bent bij een organisatie die beschikt over een vastgoedportefeuille (zoals een belegger of assetmanager), op hoeveel segmenten (kantoor, retail, wonen, hotel/hospitality, industrieel/logistiek en zorg) richt deze organisatie zich?

- A: 1 segment
- B: 2 segmenten
- C: Meer dan 2 segmenten
- D: Niet van toepassing, geen vastgoedportefeuille
- E: Weet ik niet

9. Indien u nu werkzaam bent bij een organisatie die beschikt over een vastgoedportefeuille (zoals een belegger of assetmanager), heeft deze organisatie mixed-use gebouwen in portefeuille?

- A: Ja
 B: Nee
 C: Niet van toepassing, geen vastgoedportefeuille
 D: Weet ik niet

Deel 2/3: specifieke voor- en nadelen van mixed-use

In dit deel wordt ingegaan op specifieke voor- en nadelen van mixed-use.

10. Een veelgenoemd effect van mixed-use is dat er dynamiek en interactie ontstaat tussen verschillende functies. Bovendien zou het leiden tot meer sociale contacten en veiligheid omdat er gedurende de hele dag sociale controle is. De keerzijde is dat er drukte kan ontstaan hetgeen als negatief wordt ervaren. Hoe is volgens u de balans tussen deze positieve en negatieve effecten?

Interactie vs. drukte						
	Zeer negatief		Neutraal		Zeer positief	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Bij toepassen mixed-use in GEBIEDEN (dus niet in gebouwen zelf)						
Bij het toepassen van mixed-use in GEBOUWEN						

11. Bij mixed-use kan efficiënter gebruik worden gemaakt van ruimte. Bijvoorbeeld een parkeergarage die overdag door een kantoor wordt gebruikt en 's avonds door een restaurant. Keerzijde is dat verschillende functies overlast voor elkaar kunnen veroorzaken. Een voorbeeld is een groenvoorziening waar een bewoner overdag graag ontspant, maar 's avonds last van heeft als daar een openluchtconcert plaatsvindt. Of binnen een gebouw als er bijvoorbeeld een restaurant aanwezig is in een woongebouw. Hoe ziet u de balans tussen efficiënter gebruik ten opzichte van mogelijke overlast?

Intensiever gebruik vs. overlast						
	Zeer negatief		Neutraal		Zeer positief	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Bij toepassen mixed-use in GEBIEDEN (dus niet in gebouwen zelf)						
Bij het toepassen van mixed-use in GEBOUWEN						

12. Bij het toepassen van mixed-use kan binnen een gebouw synergie optreden tussen verschillende soorten gebruikers (zoals een lunchvoorziening bij een kantoor of een afhaalrestaurant in een wooncomplex). Door deze synergie zouden gebruikers een hogere huurprijs kunnen betalen dan wanneer ze in een monofunctioneel gebouw gevestigd zijn. Het nadeel is dat de gebouweigenaar een mix moet nastreven en dus niet het gebouw 100% kan verhuren aan de functie die de hoogste huurprijs betaalt. Hoe beoordeelt u het 'netto' financiële effect?

	Zeer negatief		Neutraal		Zeer positief	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Synergie versus beperkingen						

13. Voor (vastgoed)beleggers kan spreiden van beleggingen over verschillende (vastgoed)categorieën leiden tot risicoreductie. In dit kader kunnen mixed-use gebouwen een voordeel bieden voor beleggers, er zitten immers meerdere categorieën in één gebouw. Een nadeel is dat er begrenzings zijn aan functies. Zo kan een belegger die op zoek is naar een 100% kantoorgebouw voor zijn portefeuille, een mixed-use gebouw niet aantrekkelijk vinden. Hoe beoordeelt u het 'netto' financiële effect?

	Zeer negatief		Neutraal		Zeer positief	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Risicospreiding versus beperkingen						

14. Een voordeel van mixed-use is dat installaties en voorzieningen efficiënter benut worden. Bijvoorbeeld liften in een kantoor- en woongebouw zullen de hele dag door op een relatief laag niveau gebruikt worden, terwijl in een monofunctioneel gebouw sprake is van enkele piekmomenten per dag en het vervolgens niet benut worden. Hierdoor kunnen voorzieningen goedkoper zijn dan in een monofunctioneel gebouw. Keerzijde is dat een mixed-use gebouwwontwerpen, bouwen en beheren complexer en duurder is. Hoe ziet u het 'netto' financiële effect?

	Zeer negatief		Neutraal		Zeer positief	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Efficiënter gebruik versus duurder ontwerp/bouw						

15. Met een mixed-use gebouw kan een eigenaar inspelen op marktontwikkelingen. Is er veel vraag naar winkels en weinig naar kantoren, dan kan groter deel van het gebouw voor winkels worden ingezet. Dit vereist wel dat het gebouw zodanig is ontworpen dat transformatie tegen lage kosten mogelijk is en er moet in het ontwerp voor alle aspecten rekening gehouden worden met de hoogste mogelijke eis die een toekomstige functie aan dat aspect kan hebben. Dit zorgt voor hogere bouwkosten. Hoe ziet u het 'netto' financiële effect?

	Zeer negatief		Neutraal		Zeer positief	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Functieflexibiliteit versus hogere kosten						

Deel 3/3: algemene visie op mixed-use

In het vorige deel werd ingegaan op specifieke voor- en nadelen van mixed-use. In dit deel wordt gevraagd naar uw algemene visie op mixed-use.

16. Als definitie voor maatschappelijke meerwaarde wordt in dit onderzoek gebruikt: ongeprijsde dan wel onbeprijbare effecten voor de omgeving.

Wat is uw mening over de volgende stelling: Het toepassen van functiemenging van bijvoorbeeld kantoren, winkels, wonen, hotels, zorgvoorzieningen en industrie leidt tot maatschappelijke meerwaarde.

	Sterk mee oneens		Neutraal		Sterk mee eens	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
Bij toepassen mixed-use in GEBIEDEN (dus niet in gebouwen zelf)						
Bij het toepassen van mixed-use in GEBOUWEN						

17. Wat is uw mening over de volgende stelling: Het toepassen van functiemenging van bijvoorbeeld kantoren, winkels, wonen, hotels, zorgvoorzieningen en industrie in gebouwen leidt tot FINANCIËLE MEERWAARDE voor betrokkenen bij het mixed-use gebouw (ontwikkelaar, belegger, huurder, etc.)

	Sterk mee oneens		Neutraal		Sterk mee eens	Weet niet/ geen mening
	1	2	3	4	5	
In welke mate bent u het eens met de stelling?						

18. Op welk type locaties hebben mixed-use gebouwen volgens u de meeste toegevoegde waarde?

- A: Kleinere plaatsen <50.000 inwoners)
- B: Kleine steden (50.000-100.000 inwoners)
- C: Middelgrote steden (100.000-250.000 inwoners)
- D: Grote steden (>250.000 inwoners)
- E: Type plaats verschilt, hangt af van specifieke casus
- F: Geen categorie heeft de overhand

19. In hoeverre verwacht u een toename van het aantal mixed-use gebouwen in Nederland?

- A: Vrijwel geen toename
- B: Kleine toename
- C: Redelijke toename
- D: Grote toename
- E: Zeer grote toename

20. Naast deze enquête zal voor dit onderzoek een aantal interviews plaatsvinden waarin dieper wordt ingegaan op het onderwerp. Bent u bereid mee te werken aan een interview van circa 30 minuten? Laat in dit geval uw emailadres of telefoonnummer achter. Indien u hier niet aan mee wilt werken dan hoeft u niets in te vullen.

21. Zijn er nog zaken die u wilt toelichten of onder de aandacht wil brengen?

Einde enquête.

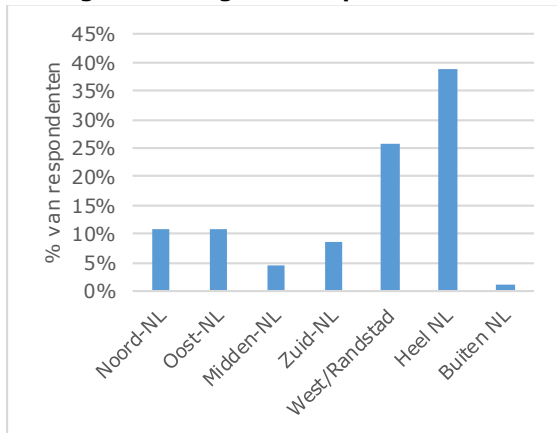
Hartelijk dank voor uw deelname. Als u prijs stelt op het ontvangen van de resultaten van dit onderzoek, stuur mij dan een bericht op: peter.yren@rijksoverheid.nl of 06-11274312.

Vriendelijke groet,

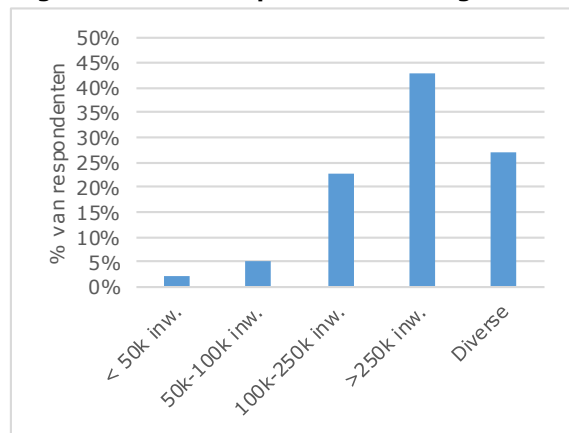
Peter van Yren

Bijlage 2: Kenmerken steekproef survey

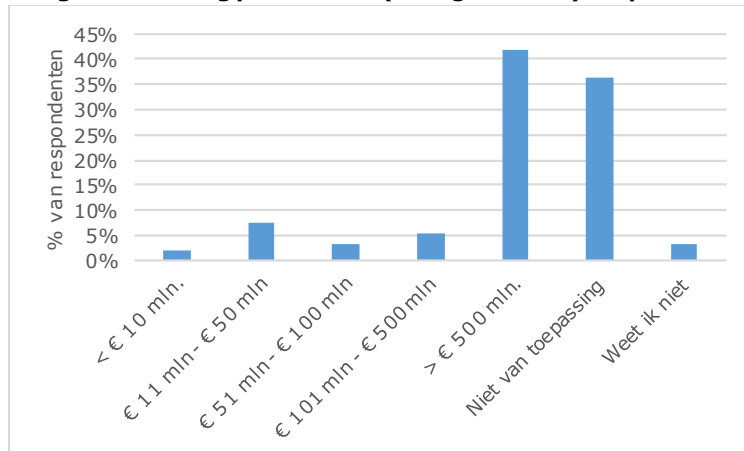
Figuur: Werkgebied respondenten



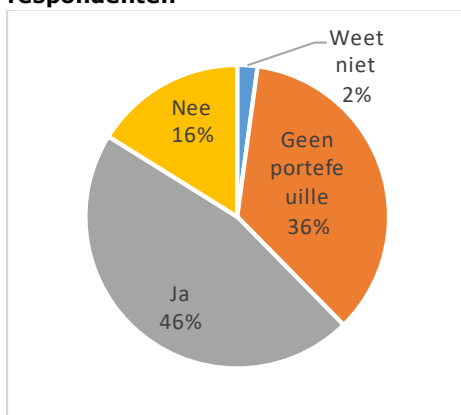
Figuur: Grootte van plaatsen in werkgebied



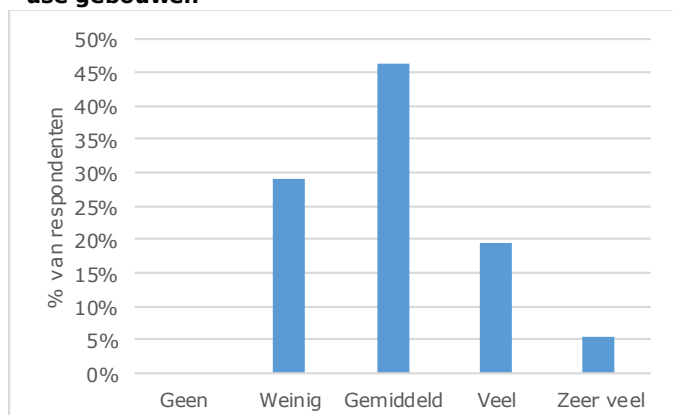
Figuur: Omvang portefeuille (werkgever van) respondent



Figuur: mixed-use in portefeuille respondenten



Figuur: hoeveelheid ervaring respondenten met mixed-use gebouwen



Bijlage 3: Tabellen statistische analyse survey

Tabel A: Wilcoxon signed rank test districteffecten op gebieds- en gebouwniveau

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	35	2246.5	1376
Negative	8	505.5	1376
Zero	42	903	903
All	85	3655	3655
Unadjusted variance		52083.75	
Adjustment for ties		-978.25	
Adjustment for zeros		-6396.25	
Adjusted variance		<u>44709.25</u>	
H0: districteffecten gebied = districteffecten gebouw			
		Z =	4.117
		Prob > z =	0.0000

Tabel B: Wilcoxon signed rank test schaal-effecten op gebieds- en gebouwniveau

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	32	2135.5	1441
Negative	12	746.5	1441
Zero	43	946	946
All	87	3828	3828
Unadjusted variance		55825.00	
Adjustment for ties		-564.38	
Adjustment for zeros		-6858.50	
Adjusted variance		<u>48402.13</u>	
H0: schaal-effecten gebied = schaal-effecten gebouw			
		Z =	3.157
		Prob > z =	0.0016

Tabel C: Wilcoxon signed rank test district-effecten en schaal-eff. op gebiedsniveau

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	28	1913	1258
Negative	9	603	1258
Zero	49	1225	1225
All	86	3741	3741
Unadjusted variance		53932.75	
Adjustment for ties		-892.63	
Adjustment for zeros		-10106.25	
Adjusted variance		<u>42933.88</u>	
H0: districteffecten gebied = schaal-effecten gebied			
		Z =	3.161
		Prob > z =	0.0016

Tabel D: Wilcoxon signed rank test district-effecten en schaal-eff. op gebouwniveau

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	27	1829	1282.5
Negative	11	736	1282.5
Zero	48	1176	1176
All	86	3741	3741
Unadjusted variance		53932.75	
Adjustment for ties		-749.25	
Adjustment for zeros		-9506.00	
Adjusted variance		<u>43677.50</u>	
H0: districteffecten gebouw = schaal-effecten gebouw			
		Z =	2.615
		Prob > z =	0.0089

Tabel E: Wilcoxon signed rank test flexibiliteit vs. kosten en risicoreductie vs. begrenzungen

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	33	1774.5	1551.5
Negative	25	1328.5	1551.5
Zero	24	300	300
All	82	3403	3403
Unadjusted variance		46791.25	
Adjustment for ties		-1390.63	
Adjustment for zeros		-1225.00	
Adjusted variance		<u>44175.63</u>	
H0: flexibiliteit vs. kosten = risicoreductie vs. begr.			
		Z =	1.061
		Prob > z =	0.2887

Tabel F: Wilcoxon signed rank test synergie vs. beperkingen en risicoreductie vs. begr.

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	27	1624.5	1309
Negative	17	993.5	1309
Zero	37	703	703
All	81	3321	3321
Unadjusted variance		45110.25	
Adjustment for ties		-655.75	
Adjustment for zeros		-4393.75	
Adjusted variance		<u>40060.75</u>	
H0: synergie vs. beperkingen = risicoreductie vs. begr.			
		Z =	1.576
		Prob > z =	0.1150

Tabel G: Wilcoxon signed rank test maatsch. meerwaarde mixed-use gebouw en gebied

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	51	3340.5	1768.5
Negative	3	196.5	1768.5
Zero	38	741	741
All	92	4278	4278
Unadjusted variance		65952.50	
Adjustment for ties		-1092.38	
Adjustment for zeros		-4754.75	
Adjusted variance		<u>60105.38</u>	
H0: maats. meerw. gebied = maats. meerw. gebouw			
Z = 6.412			
Prob > z = 0.0000			

Tabel H: Wilcoxon signed rank test maats. meerwaarde en financiële meerwaarde

Sign	Obs	Sum ranks	Expected
Positive	33	2083	1606.5
Negative	18	1130	1606.5
Zero	37	703	703
All			
Unadjusted variance		57761.00	
Adjustment for ties		-1900.00	
Adjustment for zeros		-4393.75	
Adjusted variance		<u>51467.25</u>	
H0: maats. meerw. gebouw = financiële meerwaarde			
Z = 2.100			
Prob > z = 0.0357			

Tabel I: Kendall Tau test maatsch. meerw. mixed-use gebouwniv. en omvang portefeuille

Number of obs =	56
Kendall's tau-a =	-0.0032
Kendall's tau-b =	-0.0057
Kendall's score =	-5
SE of score =	105.803 corrected for ties
Test of H0: maatsch. meerwaarde mixed-use gebouwniv. and omvang portefeuille are independent	
Prob > z = 0.9698 continuity corrected	

Tabel J: Kendall Tau test fin. meerw. mixed-use en omvang portefeuille

Number of obs =	54
Kendall's tau-a =	0.0280
Kendall's tau-b =	0.0455
Kendall's score =	40
SE of score =	104.932 corrected for ties
Test of H0: fin. meerwaarde mixed-use and omvang portefeuille are independent	
Prob > z = 0.7101 continuity corrected	

Tabel K: Kendall Tau test maatsch. meerw. mixed-use gebouwniv. en aantal segmenten waarin respondent actief is

Number of obs =	60
Kendall's tau-a =	-0.0209
Kendall's tau-b =	-0.0326
Kendall's score =	-37
SE of score =	132.998 corrected for ties
Test of H0: maatsch. meerwaarde mixed-use gebouwniv. and aantal segmenten are independent	
Prob > z = 0.7866 continuity corrected	

Tabel L: Kendall Tau test fin. meerw. mixed-use en aantal segmenten waarin respondent actief is

Number of obs =	54
Kendall's tau-a =	0.0280
Kendall's tau-b =	0.0455
Kendall's score =	40
SE of score =	104.932 corrected for ties
Test of H0: fin. meerwaarde mixed-use and omvang portefeuille are independent	
Prob > z = 0.7866 continuity corrected	

Bijlage 4: Topiclijst interviews

Introductie

Dit interview maakt deel uit van het praktijkonderzoek van een scriptie over de maatschappelijke en financiële meerwaarde van mixed-use gebouwen in Nederland.

In het theoretisch onderzoek zijn een aantal voor- en nadelen van MU gebouwen naar voren gekomen. In een enquête onder ruim 90 vastgoedprofessionals is op hoofdlijnen getoetst hoe de balans is tussen de voor- en nadelen en hoe professionals de meerwaarde en ook de groeipotentie beoordelen. In de enquête werd door diverse respondenten opmerkingen gemaakt over zaken die in de praktijk belemmerend kunnen werken, maar in de wetenschappelijke theorie weinig/geen aandacht krijgen. Dit interview is bedoeld om dieper op dergelijke zaken in te gaan en daarnaast om een beeld te krijgen van aan welke randvoorwaarden een MU gebouw moet voldoen om succesvol/haalbaar te zijn.

Definitie mixed-use gebouwen bij dit onderzoek:

Een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, dat fysiek als één samenhangend geheel gezien kan worden en redelijkerwijs als één geheel geëxploiteerd kan worden en voldoet aan alle onderstaande voorwaarden:

- twee of meer significante, omzet producerende gebruiksoorten;
- significante fysieke en functionele integratie van componenten;
- ontwikkeld op basis van een coherent plan;

waarbij de volgende gebruiksoorten worden onderscheiden: kantoor, retail, wonen, hotel/hospitality, industrieel/logistiek en zorg.

Definitie maatschappelijke meerwaarde:

'ongeprijsde dan wel onbeprijbare effecten van interacties tussen actoren en hun omgeving'.

Onderwerpen:

1. In hoeverre heeft respondent en/of organisatie waar respondent werkzaam is ervaring met mixed-use.
2. Ziet respondent maatschappelijke meerwaarde in mixed-use gebouwen?
Toelichting indien respondent daarom vraagt: interactie/synergie, schaalvoordelen zijn veelgenoemde voordelen. Nadelen zijn mogelijk drukte en overlast tussen functies. Zien gebruikers, omgeving en lokale overheden voordelen van mixed-use gebouwen ten opzichte van monofunctionele gebouwen?
3. Ziet respondent financiële meerwaarde in mixed-use gebouwen?
Toelichting indien respondent daarom vraagt: Qua financiële voordelen worden synergie (en daardoor hogere gebruikswaarde), risicoreductie door diversificatie, efficiënter gebruik voorzieningen en flexibilisering van aanbod (in de tijd) genoemd. Tegenover deze voordelen staan als nadelen dat niet voor 100% de hoogst renderende functie wordt gekozen, hogere kosten ontwerp, overdimensionering en dergelijke. Zien beleggers inderdaad minder risico? Worden voorzieningen efficiënter en door meer gebruikers benut of is dit een theoretisch voordeel? Zijn gebruikers bereid meer te betalen (of is er minder leegstand) in MU gebouwen?
4. Praktische beperkingen van mixed-use waardoor theoretische meerwaarde niet benut wordt.
Toelichting: opmerkingen vanuit survey waren: fondsstructuren van beleggers richten zich vaak op één functie. Beleggers willen vaak volledig eigendom en niet deel zijn van een VVE, terughoudendheid bij financiers wordt wel eens genoemd. Deze beperkingen aan de

aanbodzijde komen in de literatuur weinig naar voren maar respondenten maken hier in de enquête wel opmerkingen over.

5. Randvoorwaarden voor succesvolle mixed-use ontwikkeling.
Denk aan: type locatie (steden vs. dorpen, binnenstedelijk versus randen), schaalgrootte, eigendomsstructuur, bereikbaarheid.
6. In hoeverre speelt de tijd en marktomstandigheden op dat moment een rol bij de haalbaarheid van MU?
Onderwerp is tweeledig: enerzijds is de visie op MU wellicht veranderd door de jaren heen. In de jaren '90 werd hier minder waarde aan gehecht dan nu en dat zou deels kunnen verklaren waarom het segment nog klein is. Ander aspect: het is een complexer product dan single use gebouwen. Laten partijen dit in een ruime markt links liggen omdat ze voor laaghangend fruit (monofunctioneel) gaan? Is het daarom alleen in een krappe markt met weinig aanbod de moeite waard? Of is het een trend die niet te stoppen is omdat levendigheid, leefbaarheid steeds belangrijker zijn, de demografische ontwikkelingen en schaarste aan ruimte daar om vragen?
7. Visie op groeipotentie van mixed-use van respondent.
8. Overige aanvullingen of opmerkingen van respondent.

Bijlage 5: Schematische weergave uitkomsten interviews

Naam respondent	Maatschappelijke meerwaarde	Financiële meerwaarde	Praktische uitdagingen	Groei potentie	Randvoorwaarden
Robert Ciggaar – Certitudo Capital	<p>Gebruikers blijven liever gescheiden</p> <p>Verschillende behoeften van verschillende gebruikers</p> <p>Voorzieningen delen is geen wens van gebruikers</p>	<p>Mixed-use is kostenverhogend en per saldo is er geen financiële meerwaarde</p> <p>Voor parkeren kan deelgebruik positief zijn</p> <p>Kantoren zijn buiten de G4 steden al amper rendabel. Rekening houden met flexibiliteit is financieel niet haalbaar</p> <p>Bouwbesluit maakt mixed-use complex en veel duurder. Daardoor kan het alleen uit in de topsegmenten</p>	<p>Beleggers kopen vaak maar één type product, zijn niet ingesteld op mixed use</p> <p>Financieringsproducten zijn niet ingesteld op mixed-use</p> <p>Weinig ontwikkelaars hebben de expertise in huis, waardoor mixed-use ontwikkelingen vaak niet van de grond komen</p>	<p>Weinig ontwikkelaars hebben de expertise in huis, waardoor mixed-use ontwikkelingen vaak niet van de grond komen</p> <p>Er is weinig vraag vanuit grote beleggers voor mixed-use gebouwen</p> <p>Gemeenten leggen mixed-use vaak op</p>	<p>Fysieke scheiding tussen functies</p> <p>Locatie: Hoogstedelijke omgeving met topniveaus aan huur</p> <p>Alleen in G4 steden haalbaar</p>
Jos Sentel-Syntus Achmea Real Estate & Finance	<p>Gebruikers zoeken elkaar op en zoeken naar synergie en complementariteit</p> <p>Levendigheid en leefbaarheid neemt toe</p> <p>Door aanpasbaarheid van gebouw 'beweegt' het gebouw mee met de stad</p> <p>Past bij maatschappelijke ontwikkeling dat scheidslijnen tussen wonen, werken en ontspannen verdwijnen</p>	<p>Schaarse ruimte optimaal benutten</p> <p>Flexibiliteit zorgt voor hoger rendement en toekomstbestendigheid</p> <p>Alternatieve aanwendbaarheid zorgt voor lager risico</p>	<p>Data mixed-use beperkt waardoor koudwatervrees bij beleggers</p> <p>Mixed-use wordt nu als 'som der delen' benaderd</p> <p>Gunning nu vaak op prijs en niet op toekomstbestendigheid</p>	<p>Sterke groei verwacht</p> <p>Er zal meer focus komen op herbruikbaarheid ontwikkelingen</p>	<p>Hoogstedelijke locatie, in ieder geval nu het nog geen gemeengoed is</p> <p>OV bereikbaarheid</p> <p>Walkability</p> <p>Interactie gebouw met omgeving, gebouw moet worden ontwikkeld in context van de omgeving</p> <p>Aanpassingsvermogen van gebouw vooraf meenemen in ontwerp</p>
Peter Sagius Robert Alberts – Edge Technologies	<p>Hoger voorzieningenniveau is een voordeel voor gebruikers</p> <p>Gemeenschappelijke voorzieningen zoals buitenruimte worden als positief gezien</p> <p>Mixed-use sluit aan bij maatschappelijke ontwikkeling waarin wonen en werken steeds meer vervlochten raken</p>	<p>Mixed-use zorgt voor diversificatie</p> <p>Op dit moment wordt door beleggers geen premie voor mixed-use betaald ten opzichte van monofunctionele gebouwen</p> <p>Huurprijzen zijn niet hoger, product is wel aantrekkelijker voor gebruikers</p> <p>Bouwkosten zijn hoger voor mixed-use, maar dit is zeer beperkt</p>	<p>Tijdshorizon van gebruikers verschilt per functie</p> <p>Nog niet alle beleggers kopen mixed-use, moeten wemen aan vervlechting van functies</p> <p>Functieflexibiliteit is in praktijk lastig vanwege verschillende technische eisen per functie</p> <p>Flexibiliteit in ruimtelijke ordening is uitdaging, maar wel noodzakelijk om functiewijzigingen mogelijk te maken</p>	<p>Naar verwachting neemt flexibiliteit bij beleggers toe om mixed-use te kunnen kopen</p>	<p>Goede verbinding van functies, gemeenschappelijk 'hart' in gebouw</p> <p>Concept denken voor cohesie tussen functies. Doelgroepen moeten bij elkaar aansluiten en er moet balans zijn tussen functies</p> <p>Goede buitenruimte</p> <p>Levendige plint</p> <p>Hoogstedelijke omgeving</p> <p>Voldoende volume (> 40.000 m²)</p>
Raymond Stijkel - AM	<p>Door het delen van voorzieningen is hoger voorzieningenniveau mogelijk</p> <p>Synergie tussen gebruikers</p> <p>Levendigheid in plint</p>	<p>Doelgroep bij verkoop mixed-use is beperkt, tenzij eigendom gesplitst per functie</p> <p>Samenvoegen van techniek biedt geen financiële voordelen, techniek moet per functie gerealiseerd worden</p>	<p>Aan de mate van functievermenging zitten grenzen vanwege andere ontwerp-eisen en technische eisen per functie</p> <p>Wettelijke eisen per functie verschillen</p>	<p>Gemeenten hebben sterke invloed op groei van mixed-use</p> <p>Een deel van de ontwikkelaars wil graag mixed-use realiseren</p>	<p>Functies moeten splitsbaar zijn met het oog op verkoopbaarheid</p> <p>Flexibiliteit in concept en ontwerp zodat mate van vermenging kan worden aangepast</p> <p>Hoogstedelijke omgeving met mix aan functies</p> <p>Voldoende volume</p> <p>Doelgroepen functies moeten bij elkaar aansluiten</p>

Naam respondent	Maatschappelijke meerwaarde	Financiële meerwaarde	Praktische uitdagingen	Groeipotentie	Randvoorwaarden
Jan-Willem Kos – Bouwinvest	Hoger voorzieningenniveau is meerwaarde voor gebruikers Voegt levendigheid toe voor omgeving Bij bepaalde functies treden synergievoordelen op	Risicospreiding door verschillende functies Meer flexibiliteit om in te spelen op maatschappelijke of marktontwikkelingen, al is deze flexibiliteit beperkt vanwege verschillende fysieke eisen per type functie Exploitatiekosten zijn hoger, maar kunnen worden doorbelast aan gebruikers Huurprijzen zijn niet hoger, maar vermogen om huurders aan te trekken wel beter	Beleggers (of fondsen) kopen liever een 'zuiver' vastgoedsegment in plaats van een mix Bij mixed-use is veelal een VVE van toepassing, dat vinden veel beleggers niet prettig Bij gesplitst eigendom kan belang van deeleigendom afwijken van belang voor totale complex Exploitatie is complexer, bijvoorbeeld verbouwingen niet in dalmomenten uit te voeren zoals bij single use	Beperkte groeipotentie. Vraag is er wel maar grote bouwvolumes zijn in grote steden maar beperkt beschikbaar	Functies moeten gelijkwaardig kwaliteitsniveau nastreven Functies moeten ook voor omgeving toegevoegde waarde hebben Voldoende schaalgrootte OV bereikbaarheid is belangrijk
Aart Cooman – Rabobank Real Estate Finance	Voegt beleving, levendigheid en dynamiek toe Reduceert aantal verplaatsingen Efficiënter gebruik van schaarse ruimte Past bij maatschappelijke ontwikkeling van 'blurring' waarin functies minder gescheiden worden	Functieflexibiliteit resulteert in lager risico Efficiënter ruimtegebruik	Planologische flexibiliteit is (nog) te beperkt Technische eisen (bouwbesluit) verschillen per functie Weinig 'market evidence' beschikbaar om mixed-use op basis van exploitatie te beoordelen	Op dit moment geen sterke groei in aantal financieringsaanvragen mixed-use Gemeenten willen wel graag mixed-use	Brede planologische bestemming Levendige, goed ontsloten locatie Overige randvoorwaarden nog te beperkt bekend vanwege te weinig 'market evidence'
Bert Deen – Dynamis Taxaties Nederland	Meer voorzieningen bieden voordelen voor gebruikers, bijvoorbeeld bij wonen en zorg in één gebouw	Mixed-use biedt vooral risicospreiding, maar dit is niet zichtbaar in waardering Efficiënter gebruik van bijvoorbeeld parkeervoorzieningen Functieflexibiliteit in theorie positief, maar in praktijk wordt vooral naar huidige functie gekeken	Functies worden nu als som der delen gewaardeerd, dus geen premie of afslag voor mixed-use, zou misschien wel moeten	Nu nog beperkte waarneming van groei, maar in steden op stationslocaties lijkt een toename aannemelijk	Dynamische en levendige omgeving Voldoende schaalgrootte
Bas Rutten – ABN AMRO	Levendigheid en dynamiek, maar vooral bij functiemenging op gebiedsniveau Past bij 24-uursecconomie	Beperkte vraag naar mixed-use van beleggers en daardoor lagere prijzen Hogere bouwkosten Diversificatie is voordeel maar alleen bij grote volumes Efficiënter gebruik van voorzieningen Huurprijzen voor mixed-use zijn niet hoger.	Voor optimale exploitatie van deelproducten is veel expertise nodig	Als beleggers meerwaarde gaan zien dan kan het uitgroeien tot een volwaardige assetclass	Bestemmingsplan moet goed doordacht zijn en voldoende ruimte bieden Doelgroepen van functies moeten bij elkaar aansluiten Goede splitsing van eigendom in VVE met afspraken over servicekosten
Martijn Kramer – Colliers International	Voorzieningen in omgeving kunnen positief zijn, maar dat hoeft niet in hetzelfde gebouw	Waardering is opstelsom van de losse componenten Diverse functies kunnen elkaar beïnvloeden, maar dat wordt niet gekwantificeerd Huurwaarde mixed-use bij gebouwen niet hoger dan bij monofunctioneel. Wel op gebiedsniveau	Expertise van belegger is relevant. Niet elke woningbelegger heeft 'zin' in winkels Systematiek Duitse banken (MLV) zorgt voor afwaardering mixed-use	Geen zicht respondent op volumeverandering	Qua beheer en exploitatie moeten functies niet te veel door elkaar lopen

Naam respondent	Maatschappelijke meerwaarde	Financiële meerwaarde	Praktische uitdagingen	Groeipotentie	Randvoorwaarden
Laurens van Doorn, eigenaar – NIC Commercieel Vastgoed	Voegt levendigheid toe Beter benutten van schaarse ruimte Hoger voorzieningenniveau	Huurders zijn bereid meer te betalen bij hoger voorzieningenniveau in gebouw Exploitatiekosten niet of nauwelijks hoger dan bij monofunctioneel i.v.m. doorbelasting Functiewijziging is in praktijk niet eenvoudig en kostbaar	Fondsstructuren van institutionele beleggers sluiten niet aan bij mixed-use Een goede exploitatie vereist actieve betrokkenheid van beheerder/exploitant	Mixed-use gaat breder opgepakt worden. Is ook een noodzaak na Corona	Het totale concept moet 'kloppen'. Functies en doelgroepen moeten bij elkaar aansluiten Gelegen in G5 steden. Daar is traffic en bereidheid tot betalen hogere prijzen Deel van het gebouw moet flexibel blijven

Bijlage 6: Transcriptie interviews

1. Robert Ciggaar, Director Asset Management – Certitudo Capital

I: In hoeverre houdt Certitudo zich bezig met mixed-use?

R: We doen meerdere projecten waarbij sprake is van horizontaal mixed-use, zowel in Amsterdam, Amersfoort, Apeldoorn en in Delft. Daar is sprake van horizontale mixed-use, zowel wonen als werken, kantoren en bedrijfsruimte.

I: In hoeverre zien zie je maatschappelijke voordelen van mixed-use gebouwen? Denk aan synergie tussen verschillende type gebruikers, een hoger voorzieningenniveau. En hoe verhoudt zich dit tot nadelen als drukte en overlast?

R: Voor parkeren is het vaak gunstig als je kantoren en residentieel met elkaar combineert. Voor het realiseren van een parkeergarage biedt het vaak een oplossing, omdat parkeren voor alleen kantoren of alleen woningen vaak verlieslatend. Dit komt omdat door het Rijk en gemeentes vaak ondergronds parkeren wordt geëist, hetgeen een hele dure oplossing is. Voor alleen wonen is het, zeker omdat vaak een grote component van 30%-40% sociale woningbouw geëist, niet rendabel omdat deze doelgroep vaak helemaal geen behoefte heeft aan parkeren. Door het te combineren met kantoren kan de 'schade' beperkt worden.

Tegelijkertijd is horizontaal mixed-use heel moeilijk om te verkopen aan institutionele beleggers. Institutionele beleggers hebben vaak mandaat om één type vastgoed, bijvoorbeeld wonen of kantoren, te verwerven. Het is heel moeilijk, omdat gemeentes (bijvoorbeeld in Apeldoorn) eisen dat bij een project een bepaalde component kantoren gerealiseerd wordt. Er moet een fysieke scheiding in functies zitten, wil je het kunnen financieren. Een bank financiert geen woningbouwontwikkeling of transformatie en verstrekt tegelijkertijd projectfinanciering voor een revitalisatie van een kantoorgebouw of nieuwbouw van een kantoorgebouw. Dat zijn aparte trajecten en daardoor maakt het mixed-use op dit moment nog een extreem moeilijk product, waardoor je toch in appartementsrechten moet gaan denken en het product fysiek op moet knippen en al helemaal, en daar worden wij in Apeldoorn geconfronteerd, mixed-use onder één dak. Dat is onrealistisch. Uit maatschappelijk en uit cultuurhistorisch oogpunt leuk om over na te denken en daar een studie over los te laten. Een kantoorgebruiker heeft geen zin om in de lift een medegebruiker in een badjas tegen te komen, of iemand met een hond. Dat zijn nog altijd strikt gescheiden gebruikers met een andere behoefte. Dat mixed-use nog extreem ingewikkeld, omdat banken nog traditioneel financieren. Eindbeleggers die een product kopen van ontwikkelaars zijn ook traditioneel gestructureerd zoals woonfondsen, parkeerfondsen, kantoorfondsen, et cetera. Daardoor is mixed-use gewoon een ingewikkeld geval. Horizontale mixed-use met aparte kantoren, een supermarkt en wat woningen daarboven is prima, daar zijn beleggers aan gewend. Alleen als horizontale mixed-use ontwikkeling afhankelijk is van elkaar, dus als kantoren niet gerealiseerd kunnen worden totdat de woningbouw is gestart, of omdat je ondergronds (parkeren) tot elkaar veroordeeld bent, dat maakt het heel ingewikkeld.

I: Dus eigenlijk zeg je dat mixed-use mogelijk is, maar dan moeten het eigenlijk gescheiden bouwdelen of gebouwen zijn en dat dat enerzijds is omdat beleggers maar één bepaald product kunnen kopen (woningen en kantoren), banken vinden het een ingewikkeld product. Ik hoorde je ook zeggen dat kantoorgebruikers niet iemand in een badjas wil tegenkomen. Wat is dan de reden dat jullie je wel bezighouden met mixed-use?

Dat is omdat het wordt opgelegd door de gemeente. Wij hebben met name veel kantoorlocaties gekocht waar nu een stedenbouwkundige verdichting plaats vindt. Voorbeelden zijn Amersfoort, Amsterdam, Delft en ook in Apeldoorn. Dat betekent dat er kantoren aan de voorraad worden onttrokken, alleen in een gemeente moet werkgelegenheid behouden blijven en daarom houden zij vast aan een bepaalde voorraad kantoren, waardoor je met mixed-use wordt geconfronteerd. En dat betekent ook dat je als ontwikkelaar mixed-use moet kunnen bedienen. Veel ontwikkelaars kunnen dat niet waardoor veel ontwikkelingen niet van de grond komen.

I: Er wordt weleens betoogd dat mixed-use flexibiliteit biedt om van functie te veranderen als de vraag naar het ene type functie minder wordt en naar een andere functie juist meer.

R: Een kantoorgebouw is een kantoorgebouw en een appartementencomplex is een appartementencomplex. Voor een kantoorgebouw wil je bijvoorbeeld een glazen schil, anders ziet het er niet fancy uit en trek je geen huurder aan. Om dat flexibel in te zetten om ooit nog wonen van te maken, vergeet het maar. Ook omdat je in een anterieure overeenkomst vaak gehouden bent om een bepaald volume kantoren te realiseren. En als je dat flexibel moet maken terwijl nieuwbouw kantoren al vaak verlieslatend zijn, zoals in Amersfoort in Delft waar je voor een marktconforme huur geen nieuwbouw realiseren, dat maakt dat je een niet-flexibel kantoor gaat realiseren voor de toekomst. Want qua bouwkosten kun je überhaupt al geen rendabel kantoor bouwen en dat moet je al compenseren met je woonfunctie. Of je moet heel veel volume toe voegen maar daar zitten gemeenten en de omgeving ook vaak niet op te wachten. Of je komt in allerlei procedures terecht tot aan de Raad van State met alle vertraging van dien. Dan kun je vaak na 4-5 jaar pas bouwen en is je hele projectresultaat al weer weggelopen. Dan doe je het eigenlijk voor niks. Ik denk ook dat heel veel bouwprojecten de komende tijd gaan sneuvelen, omdat de bouwkosten hoog zijn en huurniveaus voor zowel residentieel als kantoren komen onder druk te staan.

I: Je zegt dat gemeenten vaak een deel kantoren willen voor werkgelegenheid en dergelijke, en kantoren zijn in de meeste gevallen amper of niet rendabel. Daardoor hou je bij het ontwikkelen van die kantoren geen rekening met transformatiemogelijkheden (balkons e.d. voor wonen) in de toekomst, omdat de extra kosten de businesscase onhaalbaar maken?

R: Juist.

I: Andere combinaties, zoals wonen met een hotel of iets dergelijks, zie je daar meer aanknopingspunten voor?

R: Alleen misschien in de G4 steden.

I: Is dat dan ook iets dat door een gemeente wordt opgelegd of is daar wel meerwaarde te realiseren?

R: Nee als ontwikkelaar kom je vaak zelf met een hotelontwikkeling, maar in veel steden zoals Utrecht en Den Haag is al een hotelstop, dus ik denk ook niet dat in die richting veel ontwikkelingen van de grond zullen komen de komende jaren. Eigenlijk is het sowieso een utopie, in grote metropolen is het wel leuk om een hotel in bijvoorbeeld een WTC te zien, maar buiten de G4 zijn dergelijke ontwikkelingen sowieso kansloos. Dat komt ook omdat de eindbelegger die verticale mix van functies (kantoor en hotel) vaak niet kan kopen. Hotels en kantoren zitten vaak in verschillende fondsen. Door Corona zullen sowieso al veel hotels omvallen de komende jaren.

I: Ik had de verwachting dat gezien jullie ervaringen met mixed-use, jullie er heel positief over zouden zijn. Maar op basis van wat ik nu hoor is het vaak een verplichting die de gemeente oplegt en dat gebruikers, beleggers en financier er niet op zitten te wachten. Wil een gemeente dan wel graag mixed-use of gaat het meer om behoud van een kantorenvorraad?

R: Het is vaak zo, landelijk, dat er een tekort is aan woningen en ook de differentiatie aan woningen. Daar proberen ontwikkelaars op in te spelen, door bijvoorbeeld kantoren te slopen en nieuwe woningen te bouwen. Alleen de gemeente wil naar de toekomst toe wel kantoren behouden voor de werkgelegenheid. Dus het is wat schizofreen af en toe. Het gaat dus niet om de mixed-use zelf maar om het behoud van kantoren. Vanuit de aanzuigende werking van kantoren snap ik goed dat gemeenten dat willen, alleen de hogere bouwkosten, de beperktere financierbaarheid, de slechtere huurmarkt in zowel kantoren als wonen, maakt mixed-use wat mij betreft niet optimaal. Maar het is nu eenmaal een trend waar je als ontwikkelaar mee geconfronteerd wordt. Het is een moeilijke variant van ontwikkelen.

I: Speelt de tijdsgeest nog een rol? In de jaren '90 werd er anders ontwikkeld dan nu bijvoorbeeld.

R: Dat denk ik niet. Uiteraard is alles door Corona nog verder onder druk komen te staan, alleen vorig jaar en het jaar ervoor was het ook al moeilijk.

I: Toch zeggen veel partijen, ook institutionele beleggers, dat mixed-use veel toekomstpotentie heeft.

R: Dat zeggen die partijen totdat je een transactie met ze wilt doen. Het is meer stemmingmakerij. Als je bekijkt hoeveel transacties dergelijke partijen in mixed-use doen, zijn ze echt op één hand te tellen.

I: In andere delen van de wereld, met name grote metropolen, zie je wel veel meer mixed-use. Waarom lukt het hier dan niet?

R: In grote metropolen kan het uit, bijvoorbeeld in Amsterdam. In Den Haag en Rotterdam misschien ook, alleen hetgeen wat ik meemaak vanuit de markt is dat er maar heel beperkt interesse is vanuit beleggingsfondsen. Met name voor verticaal mixed-use. Horizontaal mixed-use, met echte scheiding van functies, dat lukt wel en daar is ook wel vraag naar. Maar dat is niet het mixed-use wat we hier bedoelen. Van de acquireurs van alle grote beleggingsfondsen is er geen animo voor verticaal mixed-use.

I: Is mixed-use dan een sociaal wenselijk beeld terwijl het in de praktijk financieel niet haalbaar is?

R: Ja, absoluut, heel sterk zelfs. Ik denk dat er echt sprake is van wensdenken. Leuk een kantoorgebruiker boven een woning. Dat kan alleen in grote steden uit met hoge huurniveaus. Dat komt ook omdat de bouwkundige ingrepen bij functiemenging zoals kantoren en wonen, conform bouwbesluit, zorgen voor zoveel complicaties door nog hogere bouwkosten. Dat kan helemaal niet uit, want men wil daar geen hogere huur voor betalen. En dat komt ook door de opbouw van de Nederlandse woningmarkt. We hebben hier heel veel woningbezitters, terwijl in Frankrijk, Spanje en Duitsland de huurmarkt veel ruimer is. In Nederland wil men graag 70 m² voor 1.000 euro per maand op 10 minuten fietsen van de Zuidas. Dat is niet haalbaar, daar kunnen we niet voor bouwen. Ik denk dat we in Nederland aan het wensdenken zijn met plaatjes uit het buitenland met hoe gaaf het is als je mixed-use kunt integreren in mooie groene gevels en dergelijke, zoals The Valley in Amsterdam. Dat kan echt alleen vanwege die locatie. Dat is trouwens wel een heel mooi voorbeeld van mixed-use in Nederland, het is gekocht door een particulier omdat de fondsen het niet wilden of konden. Hét voorbeeld van een gefaald mixed-use product, alle pensioenfondsen hadden het met de huidige huurniveaus willen doen, maar konden het niet kopen.

I: Jij zegt mixed-use gebouwen kunnen alleen op toplocaties in grote steden 'uit'. Bedoel je dus dat mixed-use altijd kostenverhogend is en per saldo dus niet meer opbrengt?

Klopt.

I: Dus samenvattend: om mixed-use mogelijk te maken, moet het in de G4 liggen op een hoogstedelijke locatie en bij voorkeur de functies zo gescheiden mogelijk, liefs horizontaal.

Ja, en dan nog is het moeilijk om en belegger en financier te vinden voor een dergelijk product.

I: Ik heb nog een vraag over de groeipotentie van het segment, maar als ik je zo beluister dan kan ik die wel beantwoorden voor je.

R: Ja klopt, als de markt er naar is en de gemeentes leggen het op dan kan het in bepaalde gevallen lukken, maar het is in de Nederlandse markt niet iets waar je als ontwikkelaar bewust voor kiest. Het komt puur voort vanuit wensdenken. Beleggers en financiers willen het niet maar ook de gebruikers hechten er geen waarde aan. Woninggebruikers huren ook liever niet en willen ook niet betalen voor bijvoorbeeld fitnessruimten die ze dan in een complex willen gebruiken.

2. Jos Sentel, Manager Strategy & Research - Syntrus Achmea Real Estate & Finance

I: Hoe actief is Syntrus Achmea in het segment mixed-use gebouwen?

R: Het is maar net met welke bril je dit bekijkt. Er zit een verschil tussen willen, kunnen en doen in de beleggingswereld. Ik merk in de beleggingswereld dat het een wereld van rendement en risico is. Vervolgens heb je data en reeksen nodig om ergens gevoel bij te krijgen. Dat is de wereld waarin ik werk. Dat maakt het lastig om richting beleggers of institutionele klanten over mixed-use te praten. Waarom is dat moeilijk? Omdat zij bij hun reeksen, en dat is nu wel een beetje aan het veranderen, de functionele scheiding tussen office, residential en retail aanhouden. Als je een oordeel wilt vellen over een mixed-use gebouw, dan heb je niets aan die reeksen. Die cijferreeksen zijn dus erg bepalend om een belegger zo ver te krijgen dat ze daadwerkelijk iets doen met hetgeen ze wel willen. Dat laat onverlet dat er wel voorbeelden zijn, ook nota bene bij de beleggers waar wij voor werken. Een voorbeeld is het Wijnhavenkwartier aan de Turfmarkt in Den Haag, waar bijvoorbeeld de universiteit in is gekomen, waar een mooie plint in zit, waarbij er gewoon en gewerkt wordt. Meer mixed-use kun je eigenlijk niet krijgen en dat is al een paar jaar geleden in de portefeuille in één van onze klanten terecht gekomen. Voor die belegger was het uiteindelijk behapbaar omdat ze het konden opknippen in een deel residential, kantoren en commercieel, waardoor ze er uiteindelijk toch gevoel bij konden krijgen. Dat is eigenlijk nog een beetje gekunsteld. Waar we sinds vorig jaar actief in zijn geworden, is om het fenomeen mixed-use, wat wij er van vinden, wat de randvoorwaarden zijn om het succesvol te maken zodat het in financiële termen en maatschappelijke termen succesvol is, zijn we de geesten rijp aan het maken. Daarbij hebben we wel de constatering dat we de kwantitatieve onderbouwing beter voor elkaar moeten krijgen. Daar is werk aan de winkel. Dat is de uitdaging, maar geleidelijk aan krijgen we de geesten rijp dat beleggers bereid zijn om verder te kijken dan hun monofunctionele neus lang is.

Wij zien mixed-use echt als een nieuwe assetclass naast alle monofunctionele deelmarkten. Wij maken ons er hard voor om het als een aparte assetclass te positioneren. Mixed-use is wat ons betreft naast een object, ook een locatiebelegging. Daar bedoelen we mee dat als je gaat verdichten of stapelen in een mixed-use concept op een plek die zich al bewezen heeft, zit er ook meerwaarde in om functies samen te voegen en door synergie complementariteit meer verdien capaciteit toe te voegen.

I: Je noemt synergie, als voordeel. Hoe zie je de maatschappelijke voordelen zoals die synergie en complementariteit in verhouding tot potentiële nadelen?

R: Wij zien voordelen, al moet ik toegeven dat we daar nog niet echt onderzoek naar gedaan hebben. Het is deels gebaseerd op aannames, die we wel kennen uit onderzoeken op basis van doelgroepen en leefstijlen. Als we ons verdiepen in bijvoorbeeld de behoefte van stedelingen, dan kunnen we constateren dat scheidslijnen verdwijnen tussen werken, wonen en ontspannen. Dat heeft in de laatste periode natuurlijk ook wel een impuls gekregen. Er kunnen bijvoorbeeld micro-dorpen ontstaan. Ik sprak vanochtend een appbouwer die een app heeft ontwikkeld waarmee gebruikers met elkaar in contact kunnen komen. 98% van de gebruikers heeft die app geïnstalleerd en 62% is dagelijks actief op dat platform. Dat sluit wel aan op wat wij zelf geconstateerd hebben. Mensen zoeken elkaar op, 'hebben we iets aan elkaar'? Dat kunnen bewoners onderling zijn, of gedeelde voorzieningen die aangeboden worden, of je hebt werkruimte beschikbaar, of anderszins. Je moet dan iets hebben waardoor die synergie of complementariteit gestimuleerd wordt. De app was een mooi voorbeeld. Het geldt natuurlijk niet voor iedereen, maar mixed-use kan natuurlijk niet op elke plek. Het is voor ons onbetwist dat hoogstedelijke locaties de plekken zijn waar wij mixed-use zouden willen uitrollen en dan denk ik dat de voordelen absoluut groter zijn dan de nadelen.

I: Je noemt hoogstedelijke locaties. Dat hoor je vaker als het over mixed-use gaat. Zie je in kleinere plaatsen minder potentie voor mixed-use? Zou er in die kleinere plaatsen ook niet behoefte zijn aan het delen van voorzieningen waardoor voorzieningen misschien eerder rendabel zijn?

R: Het kan werken in kleinere plaatsen, maar in de wereld waar wij actief zijn en wij een beleggingspropositie moeten bieden dan wordt dat beperkt door die hoogstedelijke locatie, zeker als we het begrip locatiebelegging willen toepassen. Dergelijke locaties hebben zich al bewezen en de

drijfveren voor mixed-use op die locaties zijn ook evident. De demografie helpt je daar en de schaarste aan ruimte ook. Je moet op die plekken wel verdichten. Het wordt nog extra aantrekkelijk, hoe gek het ook klinkt, als je juist met die schaarse ruimte om moet gaan en ook nog vanuit maatschappelijk perspectief bezig bent met aantrekkelijkheid, leefbaarheid en levendigheid. Dan ontstaat er een cocktail waarin je met mixed-use een betekenisvolle maar ook goed renderende belegging kunt realiseren.

I: Dus de 'eis' voor stedelijke gebieden komt met name voort uit de demografische eigenschappen en de schaarste aan ruimte?

R: Ja, en dan vanuit ons perspectief is ook nog van belang dat de verkoopbaarheid van het product toeneemt omdat het dan bewezen goede locaties zijn. Wellicht dat op een langere termijn, als er al meerdere generaties mixed-use ontwikkelingen zijn, mixed-use ook haalbaar is op andere locaties, maar dat is nu nog een brug te ver. Ook vraagt de aanpasbaarheid van de stad om mixed-use producten. Corona is natuurlijk een goed voorbeeld van een externe schok die impact heeft op een stad en aanpasbaarheid is dan belangrijk. Daarom moeten we samen met conceptontwikkelaars en projectontwikkelaars in gesprek over hoe een 'adaptable' gebouw kan worden neergezet. Het gaat dan niet om elke keer wandjes en dergelijke verwijderen, maar om een soort Tetris puzzel die eens in de zoveel tijd van samenstelling verandert. Die flexibiliteit zowel ruimtelijk als qua programma, gaat er voor zorgen dat zo'n gebouw gaat meebewegen met de stad. Dat laatste is ook belangrijk om goed uit te leggen. Een van onze klanten vroeg of ze dan elk jaar de functiemix moeten aanpassen. Dat is niet de insteek. Het gaat er om dat je bij significante wijzigingen in bijvoorbeeld demografie of vraag, je de ene functie relatief makkelijk voor de andere in kunt wisselen. In feite is dat de alternatieve aanwendbaarheid die beleggers ook bij monofunctionele gebouwen altijd al belangrijk vonden.

I: Je noemt alternatieve aanwendbaarheid en flexibiliteit. Om een flexibel gebouw neer te zetten zijn op voorhand de kosten hoger dan zonder die flexibiliteit. Weegt de flexibiliteit op tegen de meerkosten?

R: Ik denk het wel. We kunnen dat onderbouwen met een concreet voorbeeld van een gebouw in Utrecht, gebouw House Modernes, de voormalige Blauwe Planeet. Dat was ooit een warenhuis, dat is toen de Blauwe Planeet geworden, een verschrikkelijk project, midden in de binnenstad. Wij proberen het nu in zijn oude luister te herstellen. Het was vier, vijf lagen retail. Op een gegeven moment werden de huuropbrengsten van de bovenste etages enorm laag, als ze überhaupt al verhuurd konden worden. Nu hebben we daar op de bovenste etages een flexibel kantoorconcept aangebracht, waardoor de huurprijzen per vierkante meter veel hoger zijn. Dit geeft wel aan dat de inwisselbaarheid van functies, en telkens op zoek gaan naar die 'highest and best use' erg lonend kan zijn. In dit geval waren de transformatiekosten relatief hoog. Door vooraf bij je ontwerp rekening te houden met de adaptability van het gebouw kunnen de transformatiekosten op een later moment veel lager zijn en dan heb je een robuust beleggingsobject.

I: Vind je het verbazend dat een flexibel gebouw neerzetten nog steeds meer uitzondering dan regel is? Heeft dat te maken met het korte termijnperspectief van ontwikkelaars, dat zij gebouwen niet voor lange termijn exploiteren?

R: Dat is exact de reden. Daar zouden we met gemeenten over in gesprek moeten. Veelal worden opdrachten nu nog gegund op basis van prijs. Tegen de tijd dat wij een product krijgen aangeboden van een ontwikkelaar staan we voor een voldongen feit en kunnen we weinig invloed meer uitoefenen. Adaptability van het project zou bij gunning veel zwaarder moeten wegen, ook in het kader van duurzaamheid. Circulariteit en herbruikbaarheid van een gebouw zouden een veel grotere rol moeten krijgen. Dat is wel geleidelijk aan het veranderen.

I: Zijn er nog andere praktische uitdagingen waardoor de theoretische voordelen van mixed-use moeilijk te benutten zijn?

R: Niet echt, het komt er vanuit beleggingsperspectief vaak op neer dat 'wat de boer niet kent dat vreet hij niet'. Een commerciële plint onder een gebouw vond men vaak al ingewikkeld en werd vaak al als 'bijvangst' getypeerd, terwijl dat juist de meerwaarde en de smoel van het gebouw is waar je

in moet investeren om het gebouw beter te maken. Door middel van onderzoek proberen wij aan te tonen dat het geen bijvangst is, maar juist het podium voor je gebouw.

I: Heb jij het idee dat mixed-use een tijdelijk modeverschijnsel is? Nog geen 30 jaar geleden bouwden we monofunctionele kantorengebieden, dat is nog niet zo lang geleden.

R: Ik ben ervan overtuigd dat het een blijvertje is. We gaan gewoon niet ontkomen aan gebouwen die een verandering in functiemix toestaan. Niet in alle situaties, maar wel in situaties waar een schaarste is aan ruimte. Er wordt nu in deze Corona-tijd geroepen dat iedereen weer naar het platteland trekt, maar het lijkt me onwaarschijnlijk dat de verstedelijking ophoudt. Misschien dat bepaalde gezinnen de stad uit trekken, maar dat geeft juist weer ruimte aan de doelgroepen voor mixed-use.

I: Wat zijn die doelgroepen dan?

R: Naast de jongeren en eenpersoonshuishoudens kunnen het ook de 'empty-nesters' zijn, die nu in Spijkenisse of Zoetermeer wonen en toch weer lonken naar de grote stad. Tuurlijk geldt dat niet voor iedereen, zoveel mensen zoveel wensen, maar het is zeker niet alleen voor de jongeren aantrekkelijk. Die mix qua demografie maakt de stad juist zo levendig.

I: Aan wat voor randvoorwaarden moet worden voldaan voor een succesvolle mixed-use ontwikkeling?

R: Dat zijn er een aantal. Naast het hoogstedelijke karakter moet het goed met openbaar vervoer te bereiken zijn. Ook de walkability is van belang voor die doelgroepen die ik al eerder noemde. Daarnaast moet een mixed-use gebouw passen in zijn context. We hebben in het verleden veel te veel stand alone gebouwen gemaakt. Een mixed-use gebouw moet er niet alleen zijn voor zijn eigen bewoners en gebruikers, maar voor goed gebruik van de voorzieningen is interactie met de omgeving essentieel.

I: Vinden beleggers het niet spannend om in iets te investeren dat zo afhankelijk is van de omgeving waar ze geen invloed op hebben?

R: Dat moet eigenlijk nog goed getest worden, in hoeverre er ook ambitie is om de stad verder te helpen. Er kan wel gezegd worden dat de meeste van onze beleggers naast financieel rendement, ook maatschappelijk rendement belangrijk vinden. Aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad zijn daar voorbeelden van. Uiteraard moet het niet ten koste gaan van het presteren van je eigen gebouw, maar het zou juist zo moeten zijn dat als je een positieve impuls geeft aan de omgeving, de context van een gebouw, dat iedereen daar beter van wordt.

I: Tot slot, hoe zie je de groeipotentie van dit segment?

R: Ik ben ervan overtuigd dat het een groeisegment is. Sterker nog, wij zijn op dit moment bezig het oprichten van een fonds voor mixed-use te pitchen. Niet alleen in de G4 steden, maar ook in de G20 of misschien zelfs de G30 is hier ruimte voor. Overall waar voldaan wordt aan de randvoorwaarden en waar het slim is om naar een hogere FSI te streven kan het lonen. We hebben natuurlijk een enorme opgave in Nederland. Alleen al aan woningen hebben we een behoefte van 750.000-1.000.000 woningen tot 2040. Natuurlijk is er ruimte genoeg maar we gaan het Groene Hart of andere natuurgebieden echt niet vol bouwen. Om aan de vraag te voldoen is slimme stapeling, of met een knipoog naar de Corona lockdown, 'intelligente stapeling' nodig.

3. Peter Sagius MRICS, Executive Commercial Director & Robert Alberts, Director Transactions – Edge Technologies

Opmerking: het interview vond plaats met twee personen. Omdat deze personen hetzelfde bedrijf vertegenwoordigen, elkaar aanvulden bij de beantwoording van de vragen en er geen tegenstrijdigheden in de antwoorden zijn, worden de antwoorden weergegeven als ware deze van één persoon.

I: Hoe zien jullie de maatschappelijke voordelen van mixed-use ten opzichte van mogelijke nadelen?

R: Bij Valley bijvoorbeeld, en dat lijkt me relevant omdat nu een 'live' project is, zien we dat de kantoorgebruiker dit echt als een pluspunt ziet. De kantoorgebruiker is vaak de eerste gebruiker die in beeld is, omdat voor horeca, retail en wonen de huisvestingsbeslissingen vaak op kortere termijn worden genomen, vandaar dat ik daar mee begin. De kantoorgebruiker wil wel graag weten hoe overlast en dergelijke beperkt worden. We hebben net ook terugkoppeling gekregen van de makelaar (via de eigenaar) van de woningen, dat ook toekomstig bewoners erg positief zijn. Er is ook voor gekozen om de kernen van de verschillende functies in het gebouw, die normaal gesproken per functie gescheiden worden, juist met elkaar te verbinden. Hierdoor kunnen de bewoners via de centrale ruimten het gebouw betreden en verlaten, waardoor zij toegang hebben tot bepaalde voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan het zwembad, horeca en retail. Hierbij moet ik wel zeggen dat we voor Valley nog geen concrete feedback hebben van de woninggebruikers, want die is er nog niet. Ik denk wel dat het belangrijk is om bij een mixed-use gebouw een gemeenschappelijk hart te creëren, waar het verkeer op een goede manier doorheen kan gaan. Als het te krap bemeten is, dan ontstaat er overlast.

Ook goede gemeenschappelijke buitenruimte kan een meerwaarde bieden. Bij Valley hebben we bewust buitenruimte gecreëerd die door alle gebruikers gebruikt kan worden. De gemeente eist nu bij tenders vaker een goede buitenruimte voor gemeenschappelijk gebruik. Of ontwikkelaars daar een succesvolle invulling aan geven moeten we afwachten, maar als het op de juiste manier wordt uitgevoerd kan het als verlengstuk van de straat dienen.

In Nederland is het nog veel meer een uitzondering dan in het buitenland. In New York, Hong Kong, Singapore is het veel gebruikelijker om functies te stapelen in één gebouw. Dat komt natuurlijk ook omdat de gebouwen daar hoger zijn. Maar ook in Nederland zie je nu dat bij binnenstedelijke uitvragen in bijna alle grote steden om een gemengd karakter wordt gevraagd. Bijvoorbeeld in Amsterdam bij de uitvraag van het Kenniskwartier, daar zie je dat de gemeente aanstuurt op een centrale basis met allerlei voorzieningen. Dan mogen er wel twee torens met wonen en kantoren bovenop komen, maar wel met verbindend element waar beide functies gebruik van maken.

I: Zouden ontwikkelaars dan ook mixed-use bouwen als gemeentes het niet opleggen?

R: Ik denk het wel, kijkend naar de verkoopbaarheid. Als je bijvoorbeeld naar Valley kijkt dan biedt het object in zichzelf al diversificatie. Grote Duitse beleggers vinden dat steeds interessanter. Ik denk dat er ook meer flexibiliteit gaat ontstaan bij beleggers om mixed-use te kunnen kopen in plaats van de traditionele kantorenfondsen, woningfondsen et cetera, tenzij je een belegger hebt die diverse fondsen heeft en daarmee kan schuiven. De diversificatie zorgt voor een bepaalde risicospreiding in je exit.

Daarnaast verandert de wereld en raken wonen en werken steeds meer vervlochten en mixed-use past daarbij. Iets verkopen in een monofunctioneel gebied wordt steeds lastiger. Als je kijkt naar onze ontwikkeling op Sloterdijk dan moeten wij met name de plek verkopen en niet zozeer het gebouw. Wij geloven in die locatie als uitbreidingslocatie voor Amsterdam en als je onze huurders daar ziet, APG, Intertrust en Boerringer, die geven aan dat het heel belangrijk is dat het een sterke en goed bereikbare kantoorlocatie is met voorzieningen zoals een hotel en horeca, maar dat ook hun werknemers het belangrijk vinden dat het een prettige omgeving is waarbij ze met de fiets naar kantoor kunnen komen.

I: Kijkend naar het financiële plaatje. Je geeft aan dat de verkoopbaarheid beter is bij een mixed-use gebouw en de exit wellicht beter. Hoe weegt dat op tegen mogelijke extra kosten als een complexer ontwerp, hogere bouwkosten en dergelijke?

R: De verkoopbaarheid is goed, maar het is niet zo dat partijen een extra premie betalen voor een mixed-use gebouw. Aan de andere kant zie je ook niet dat er een bepaalde discount is omdat het mixed-use is. Je ziet dat men elk onderdeel apart waardeert en dat dus in feite de som der delen wordt betaald. In de kostenkolom zien we niet veel meer kosten dan bij een monofunctioneel gebouw. Bij Valley zijn er gaandeweg het proces andere keuzes gemaakt hetgeen natuurlijk wel tot meerkosten leidt, maar dat kwam dus niet door het feit dat het om een mixed-use gebouw ging. De enige component die echt hoger ligt zijn de bouwplaatskosten van de aannemer, omdat die verschillende type bouwstromen moet integreren en die ook hun eigen kenmerken hebben. Woningen vereist bijvoorbeeld heel veel maatwerk in het latere stadium.

I: Hoe groot is je doelgroep voor de verkoop?

R: Voor Valley hebben we heel breed gekeken. Enerzijds naar partijen, ook internationaal, die dit soort grote volumes aankunnen en ook mixed-use in portefeuille hebben, anderzijds naar partijen die geïnteresseerd zouden kunnen zijn in een deel van de propositie, bijvoorbeeld het woning- of kantorendeel. Het bleek dat er niet zo heel veel partijen waren die het geheel konden en wilden afnemen. Dat lag in mijn optiek trouwens meer aan het volume dan aan het feit dat het mixed-use is, maar het speelde wel een rol. Dat is volgens mij ook wel iets dat met tijd te maken heeft. Partijen moeten nog erg wennen aan het feit dat al die functies zo met elkaar vervlochten zijn. Achteraf, nu we wat verder zijn, zeggen veel partijen dat ze spijt hebben dat ze het niet toch hebben gedaan. We hebben ook het idee dat fondsen bezig zijn met flexibilisering waardoor ze mixed-use kunnen kopen, ook omdat je in een gebied als de Zuidas straks wel moet om iets te kunnen kopen.

I: En als je kijkt naar de gebruikerskant, zien die mixed-use als een voordeel?

R: Ja dat is wel onze ervaring, al zie je dat niet direct terug in hogere huurprijzen maar meer in een grotere aantrekkingskracht voor het product. Wat wel aardig is om te vermelden, is dat onze kantoorgebruikers ook allemaal hebben toegezegd minimaal tien appartementen te zullen afnemen voor hun bezoek en personeel. Zij geven aan dat ze altijd veel gedoe hebben met hotels en dergelijke, en met die appartementen hebben ze zekerheid, ook over de kosten. We moeten nog kijken hoe dat uitpakt als die appartementen straks daadwerkelijk worden verhuurd, maar als het succesvol is dan zou dat wel het ultieme bewijs zijn voor cohesie tussen kantoren en residential. Dat geldt voor horeca eigenlijk ook. Die exploitanten zeggen ook dat ze alleen maar willen huren als er meerdere partijen die elkaar aanvullen en synergie hebben. Een van de initiatiefnemers is daar nu mee bezig, om te zorgen dat daar een goede mix plaatsvindt. Dat is eigenlijk wel een kenmerk van multifunctionaliteit, dat eigenlijk iedereen in een bepaalde mate in een concept denkt. Dat geldt ook voor de woningen. We zijn er continu mee bezig om te zorgen dat de doelgroep van de woningen, kantoren en retail bij elkaar aansluit.

I: Wat voor effect heeft de verschillende tijdshorizon per functie op de ontwikkeling?

R: Op de ontwikkeling heeft het niet veel effect, als je concept klopt dan komt dat wel goed. Conceptmatig ben je als het goed is al vroeg bezig met de uitwerking, omdat je dan het gebouw beter engineert en ontwikkelt. Bij Valley zien we bijvoorbeeld dat we de kantoren wel goed op orde hebben, daar hebben we ook veel ervaring mee. Bij horeca en retail liggen de eisen heel anders en zijn er grote verschillen tussen de gebruikers. Daar lopen we nu tegenaan, we zijn heel veel tijd kwijt aan kleine zaken zoals vetvangputten. Het gaat wel goed komen, maar in de toekomst zou ik daar in een eerder stadium mee aan de slag gaan en wellicht eerder in gesprek gaan met mogelijke gebruikers van die functies, maar het blijft lastig. De meeste horecaondernemers kunnen niet eerder dan 6 tot 12 maanden vooruitkijken.

Voor de financierbaarheid speelt het een grotere rol. Woningen worden door bijna iedereen, zowel beleggers als financiers, als risicovrije propositie gezien. Bij kantoren, zeker lege grote volumes, is er een enorme spread tussen leeg en tien jaar verhuurd. Dat maakt het lastig als je de funding niet tijdig op orde hebt. Dat hangt ook zeker samen met honger naar beleggers naar exposure op een bepaalde markt, maar het kan de ontwikkeling zeker maken of breken als je de financiering niet op orde hebt. Banken doen zo'n 60% tot 70%. Bij een ontwikkeling van 200 miljoen blijft er dan nog veel over. In Nederland is er geen enkele ontwikkelaar die voor tientallen miljoenen risico gaat

nemen in een ontwikkeling. Dat kunnen en willen ze niet. Dan kun je gaan kijken naar private equity maar die vinden ontwikkelen eigenlijk wel erg ingewikkeld.

I: Houden jullie ook rekening met functieflexibiliteit en transformatiemogelijkheden?

Halverwege dit jaar hebben wij meegedaan met een pitch voor herontwikkeling van een gedateerd kantoorgebouw dat wel op een hele goede plek staat. Dan houden wij, ook op verzoek van de huidige eigenaar, rekening met flexibiliteit om aansluiting te kunnen blijven houden met de markt. Daar hebben we ervoor gekozen om een deel van het gebouw altijd te behouden als kantoor, maar een deel van de toren zetten we qua grit flexibel op, zodat we daar ook een hotel of woningen van kunnen maken. Je ziet dat partijen meer op zoek zijn naar flexibiliteit. Overigens is dat soms wel lastig. Kantoorgebruikers willen graag grote verdiepingvloeren terwijl dat voor woningen niet geschikt is. Voor dat soort vloeren kijk je dan wel naar splitsbaarheid in units zodat je op die manier flexibiliteit hebt. Maar voor een toren met vloeren van bijvoorbeeld 800 vierkante meter kan het wel weer een stuk beter. Andersom zijn we nu ook aan het kijken naar hotels, die nu allemaal leegstaan als gevolg van Corona, wat de mogelijkheden zijn om daar woningen of kantoren van te maken en daarbij de mogelijkheid houden om er ooit weer hotel van te maken. Daar ontwikkel je dan een grid voor. Dus wij worden ook steeds meer getriggerd om dit soort flexibiliteit te bouwen en in te spelen op marktontwikkelingen. Het mooiste voorbeeld is dan wat mij betreft de oude grachtengordel. Daar is elk pand in de afgelopen 200 jaar al wel een of twee keer van functie veranderd, van woningen naar kantoren, naar hotel en weer terug. Een belangrijke uitdaging ligt hierbij ook bij de gemeente. Zij zullen moeten onderkennen dat op enig moment een bepaalde functie niet meer rendabel is en dat transformatie wenselijk is. Dat kunnen nu de hotels zijn, maar als de kantorenmarkt over een paar jaar er anders uit ziet dan zijn hotels misschien wel weer gewenst. Dat vereist flexibiliteit. Als ze dan te rigide vasthouden aan een bepaalde bestemming in het bestemmingsplan dan beperkt je dat in de mogelijkheden om in te spelen op die ontwikkelingen.

I: Zijn er bepaalde randvoorwaarden waar een mixed-use gebouw aan zou moeten voldoen?

R: Echte buitenruimte is heel belangrijk. En qua samenstelling moet je er bewust van zijn dat je een balans creëert. Als je een woontoren met een klein stukje kantoor verkoopt, dan raak je de woontoren wel kwijt maar dan is er niemand die dat kantoor wil afnemen. Dus de samenstelling van functies moet in balans zijn. Daar is niet een strikte regel voor, maar het moet niet te veel hangen naar één typologie, want dan blijf je zitten met het andere deel. In Buitenveldert heb je bijvoorbeeld woontorens met één laag kantoren in de plint. Die woningen zijn wel populair bij beleggers, maar die kantoren gaan altijd mee in value-add portefeuilles. Er is geen belegger die die kantoren bewust koopt. Een ander belangrijk aspect is dat je voldoende volume hebt. Een schaal van 40.000 m² heb je wel ongeveer nodig. Per definitie heb je dan in mijn optiek ook een plek met een hoogstedelijk karakter nodig. In een stad als Arnhem wordt zo'n project megalomaan.

Wat overigens ook belangrijk is, is de plint. Zoals vroeger wat horeca en retail in de plint stoppen dat is het niet meer. We zien bijvoorbeeld bij Valley dat dat heel kwetsbaar is. Als de horeca of retail het moeilijk heeft en er ontstaat leegstand, dan verdwijnt daar de levendigheid. Dus ook in die plint moet er een mix zijn, want als je daar woning hebt dan garandeer je daar een bepaalde kwaliteit, die wellicht wel iets minder betaalt dan die retailer maar dat moet je dan accepteren. Dat is wat mij betreft ook wel een aandachtspunt bij komende ontwikkelingen, om in die plint die kwaliteit te waarborgen.

I: In hoeverre speelt de tijdsgeest een rol? Is mixed-use een trend die verder doorzet, mogelijk in ook in kleinere plaatsen? Of blijft het voorbehouden aan grote steden?

R: Ik zie wel degelijk ontwikkelaars die ook in de minder grote steden een mix aan functies creëren. Bijvoorbeeld een winkelcentrum met daarbij een aantal voorzieningen zoals een klein kantoor. Dus ik denk dat het ook in kleinere schaal gebeurt en dat dat eigenlijk altijd al zo geweest is. Misschien is het wel juist zo dat we het in die hoogstedelijke gebieden erg weinig hebben gezien omdat bepaalde gebieden heel erg monofunctioneel zijn opgezet. De Zuidas is in eerste instantie ook echt als kantorengedebied neergezet waarbij er later een ommezwaai is gemaakt. De laatste tien jaar is daar bijna alleen maar wonen aan toegevoegd.

I: Als er nu een plot beschikbaar komt op de Zuidas en je mag kiezen wat je er bouwt, wordt het dan mixed-use?

R: Hangt een beetje van het volume af, maar als het een groot volume is zou ik daar zeker voor kiezen. Een groot kantorenvolume is te risicovol, dus ik zou daar altijd naar een mix streven.

4. Raymond Stijkel, Ontwikkelingsmanager – AM

I: In hoeverre is AM actief in het mixed-use segment?

R: AM heeft in het verleden natuurlijk veel woningen en kantoren ontwikkeld met een retailfunctie of iets dergelijks in de plint. De afgelopen jaren zijn we in toenemende mate actief in het mixed-use segment zoals dat voor dit onderzoek geldt. AM is een gebiedsontwikkelaar actief in verschillende regio's, met name Randstad, Brabantse stedenrij en de regio Arnhem-Nijmegen. Die regio's zijn met name gericht op gebiedsontwikkeling en woningbouw. Ik zit bij AM Real Estate Development en wij doen de commerciële vastgoedontwikkeling binnen AM. De laatste 2-3 jaren zoeken we steeds meer de samenwerking op tussen die disciplines om met name op binnenstedelijke locaties en dicht bij ov-knooppunten mixed-use gebouwen te ontwikkelen. Wij zien daar echt kansen voor de toekomst, want ik denk dat wij een van de weinige ontwikkelaars zijn in Nederland die beide expertise op deze wijze in huis hebben.

Zelf ben ik bijvoorbeeld bezig met het project Crossover aan de Zuidas. Dat is een samenwerking tussen ons woningbouw team uit Amsterdam en ons team en dat betreft een ontwikkeling met een mix aan functies. We staan nu aan de vooravond van start bouw. Los van dat het gebouw mixed-use is, ligt het ook echt in een gemengd gebied met een mix aan functies. Zo worden er kantoren ontwikkeld, zit er een ROC, zijn er hotels, appartementenblokken met voorzieningen zoals horeca en restaurants. Crossover is als soort ministad in één gebouw een mooie aanvulling voor dit gemengde gebied.

I: Dat Crossover een mixed-use gebouw wordt, is dat jullie eigen keuze geweest?

R: Deze locatie werd aangeboden door de gemeente in een tender in 2017. De gemeente had een mix aan functies voor ogen. Wij hebben hier een concept voor ontwikkeld, waarin het woord 'co' centraal stond: co-working, co-living, co-creating, etc. Het samenwerken en het verbinden staat heel erg centraal in het concept. Wij hebben goed nagedacht over de verbinding van functies maar ook de scheiding. Het kantoorvolume en woonvolume is wel gescheiden in twee delen. Je kunt natuurlijk heel ver gaan in het vermengen van functies, bijvoorbeeld op één vloer zowel woningen als kantoren op één vloer. Dat gaat in de praktijk niet, al is het maar vanwege de verschillende ontwerpeisen en techniek. Er zijn bijvoorbeeld voldoende woningen die georiënteerd zijn op één kant, maar bij kantoren gaat dat niet. Je moet ook een product creëren dat wel verkoopbaar is aan een belegger.

I: Zie je dat dat samenwerken en verbinden tot maatschappelijke meerwaarde leidt?

R: Dat moeten we nog gaan zien, maar we staan wel achter ons concept. Voor de kantoren moeten we nog een gebruiker aan ons verbinden. De 120 woningen worden sociale huurwoningen die verkocht worden aan een woningcorporatie. Voor die woningen wordt dat co-living wel een belangrijk aspect. Het worden kleine appartementen van zo'n 24 vierkante meter GBO per stuk. In het appartement is een natte cel aanwezig, een klein keukentje en bijvoorbeeld ruimte voor een bankstel, je tv en je bed. Op elke verdieping wordt een gemeenschappelijke huiskamer gecreëerd, zodat mensen elkaar daar kunnen ontmoeten. Ook de buitenruimte is gemeenschappelijk. De appartementen hebben namelijk niet allemaal hun eigen buitenruimte omdat dat vanwege de ligging aan de snelweg en het geluid daarvan niet kan. Aan de geluidsluwe zijde komen daarom royale gemeenschappelijke terrassen. In het woonconcept komt dat co-living dus echt tot uiting.

Daarnaast hebben we de plint erg divers gemaakt. Daar zit bijvoorbeeld de entree van het kantoor en daaraan gekoppeld de horeca, zijnde het café en restaurant. Tijdens kantooruren is daar een verbinding gemaakt, dus daar is een duidelijke relatie. Dan heb je nog tien koopstudio's op de begane grond, met name aan de fietspadzijde. Die zijn hebben wat minder relatie met de rest en er is ook geen fysieke verbinding. Dan zit er nog een hoofdentree voor de appartementen en twee ruimten voor maatschappelijke functies. De verplichting om die in de plint te realiseren is ook in het bestemmingsplan vastgelegd. Wij zoeken wel vaak in de tenderfase al partijen die zich verbinden aan het project, zoals in dit geval een woningcorporatie voor de woningen en een exploitant voor de maatschappelijke ruimten. In dit geval is dat Square voor die ruimten. Zij helpen mbo-studenten om hun eigen business op te starten. Het idee is dat daar ook een samenwerking gaat plaatsvinden met de kantoorgebruiker, maar die moeten we nog aan ons verbinden. Op de eerste verdieping

hebben we nog een co-working ruimte bedacht voor een exploitant van een serviced office. Daarvan was het idee dat daar samenwerking met Square samen zou kunnen vinden. De verhuur daarvan is nog niet gestart, omdat er zo'n 2,5 jaar tussen start bouw en oplevering zit. Daar gaan we binnenkort mee starten en we proberen daarbij wel te sturen op een partij waarmee samenwerking kan ontstaan. Aan de andere kant kunnen we het niet garanderen. Als er een mooie huurder voorbijkomt voor die laag die niets heeft met de andere gebruiker, dan moeten we uiteindelijk toch die ruimte verhuren. De commerciële belangen zijn te groot om het leeg te laten staan. Er is overigens ook geen verplichting van de gemeente. Ze willen natuurlijk graag dat het concept wordt gerealiseerd en we doen daar ook hard ons best voor, we proberen bijvoorbeeld de woningcorporatie te koppelen aan Square. Voor de kantoorhuurder gaan we dat ook proberen, maar garanderen kunnen we het niet. Overigens is het kantoor ook niet fysiek verbonden met de maatschappelijke ruimtes via een trap of iets dergelijks. De kantoren zijn wel weer gelinkt aan de horecavoorziening. Die horeca moet ook weer een spil en ontmoetingspunt vormen voor mensen uit de buurt en voor mensen uit het gebouw zelf.

Een beperking bij de invulling van de plint is trouwens wel dat er vaak een verplichting is voor bijvoorbeeld een fietsenstalling en dat je ook voor techniek ruimte nodig hebt. Als dat niet in je parkeergarage past, dan moet je dat in de plint realiseren en dat maakt het lastiger om een leuke, levendige plint te realiseren. Voor Crossover moesten er bijvoorbeeld twee grote fietsenstallingen komen, één voor de woningen en één voor de kantoren. Die hebben we dan toch wel gescheiden in plaats van één grote fietsenstalling. Op zich logisch dat die er moeten komen want je zit daar op een ov-locatie, maar je moet er wel rekening mee houden.

I: Ik hoor dat er toch wel behoorlijk wat scheidingen tussen de functies zijn aangebracht.

R: Ik zou bij mixed-use als er meerdere eigenaren zijn, wat bij ons project het geval zal zijn, er qua structuur rekening mee houden. Er moet een goede en behapbare splitsing gemaakt kunnen worden. Dat is heel belangrijk. Appartementenrechten, stemverhoudingen en dergelijke moet goed over nagedacht zijn. Hetzelfde geldt voor techniek. We hebben echt geprobeerd om dat zoveel mogelijk gescheiden te houden. Behalve de gezamenlijke WKO, functioneren het appartementenblok en de kantoren autonoom. Als je een gebouw maakt dat verkocht wordt aan een belegger die zowel commercieel vastgoed als woningen exploiteert, dan zou je het meer kunnen verwerven. Maar dan denk ik nog dat veel partijen installaties zoveel mogelijk gescheiden willen houden. Ook met het ook op toekomstbestendigheid, zodat het in de toekomst nog gesplitst zou kunnen worden. Dat biedt een belegger voor de toekomst ook flexibiliteit.

I: Was het altijd jullie insteek om het project aan twee partijen te verkopen en het daarom als splitsbaar geheel te realiseren?

R: Vanuit de gemeente was er in de tender een verplichting opgenomen om sociale huurwoningen te realiseren en deze te verkopen aan een woningcorporatie. We hadden daar dus geen vrije keuze in. Als die verplichting er niet was geweest en we hadden bijvoorbeeld appartementen voor de vrije sector huur kunnen realiseren, dan hadden we het wellicht wel aan één partij kunnen verkopen. Dan nog denk ik dat partijen het fijn vinden als het splitsbaar is. Ik zie ook nog maar weinig voorbeelden in Nederland waar echt een stapeling en vermenging aan functies in één gebouw plaatsvindt, zonder dat daar scheidingen in worden aangebracht. Bij Solids in IJburg is dat een jaar of tien geleden gedaan, maar dat is weinig succesvol gebleken. Wellicht waren zij ook te vroeg en was de markt er niet klaar voor.

I: Houden jullie ook rekening met de mogelijkheid tot functieverandering van het gebouw in de toekomst?

R: Ja dat doen we. Niet zozeer voor die woningen, dat zijn dusdanig kleine appartementen dat ik daar een functieverandering niet echt voor me zie. Maar bij de layout van de kantoren hebben we rekening gehouden met de mogelijkheid tot transformatie. Hierbij is wel een aandachtspunt dat de wettelijke eisen voor wonen afwijken ten opzichte van die voor kantoren. Bij Crossover speelt bijvoorbeeld de geluidsbelasting een rol.

Overigens kiezen we wel, ondanks de mogelijkheid tot splitsing, voor één ambitieniveau als het gaat om bijvoorbeeld duurzaamheid. Dit is nu het enige mixed-use gebouw met een Breeam Outstanding label. Ook hebben we nagedacht over een mobiliteitsconcept waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor autodelen en dat voor alle gebruikers wordt aangeboden.

I: Zijn er bepaalde locatievoorwaarden die gelden voor een mixed-use ontwikkeling?

R: Ik denk dat het een hoogstedelijke locatie moet zijn, waar al een interessante mix van functies aanwezig is. Je hebt ook een bepaald volume nodig om het te kunnen realiseren en dat zie je ook meer in dat soort steden dan in het buitengebied. Ook om bijvoorbeeld een mobiliteitsconcept te kunnen toepassen is het belangrijk dat er verschillende vervoersmogelijkheden met OV zijn.

I: Denk je dat mixed-use een tijdelijke trend is of iets dat permanent doorzet?

R: Ik denk dat het doorzet, zeker in grote steden. Er zal een groep ontwikkelaars die dit graag zelf wil en daar schaar ik ons ook onder. Wij denken dat er markt voor is en dat we hiermee interessante plekken kunnen realiseren. Wij willen een stad maken en dat kun je op gebiedsniveau doen maar ook op gebouwniveau door een interessante mix van functies neer te zetten. Daarnaast denk ik dat gemeentes op een belangrijke wijze voorwaardenscheppend zijn, omdat zij in hun tenders en bestemmingsplan kunnen sturen wat er op een bepaalde plek komt. En als een gemeente zegt: 'Wij willen op die plek een gebouw met een mix aan functies' en daar is markt voor, dan springen marktpartijen daarop in.

I: Als de gemeente het niet als eis op zou leggen, zouden jullie dan ook mixed-use bouwen?

R: Voor deze plek denk ik wel, al hadden we dan waarschijnlijk niet voor zo'n grote component sociale huurwoningen gekozen. Die huurwoningen zijn ook een relatief dure component aangezien we ook daarvoor het Breeam Outstanding niveau wilden halen. We hadden dan ook zaken misschien nog iets meer gesplitst, waarbij er een plint met centrale voorzieningen wordt gecreëerd. Maar ik denk het wel, want we zijn nog niet tegen enorme beperkingen of problemen aan gelopen. Bovendien doen we het al langer en vaker, aangezien we ook bijvoorbeeld bij winkelcentra een bepaalde mix aan functies realiseren.

I: Loop je in de praktijk nog tegen zaken aan waar je op voorhand geen rekening mee had gehouden?

R: Voor Crossover deden we mee aan een tender die we graag wilden winnen. Over bepaalde praktische details en uitwerking hadden we nog niet nagedacht, maar de keuze om voor twee aparte blokken te gaan met een gemeenschappelijke plint pakt goed uit. We waarborgen daarmee namelijk de splitsbaarheid. Daar kun je volgens mij niet vroeg genoeg in het traject mee beginnen, om na te denken over hoe je het complex kunt splitsen. De buitenruimtes zijn bijvoorbeeld ook niet gemeenschappelijk voor de functies, voor kantoren en woningen zijn deze apart. Dat vinden beleggers ook wel prettig, omdat het anders ingewikkeld wordt qua schoonmaak, beheer en onderhoud. Bovendien moeten de doelgroepen bij elkaar aansluiten. De kantoorgebruiker heeft misschien wat minder gemeen met de bewoners van sociale huurwoningen. De vrijdagmiddagborrel van een kantoorgebruiker met mensen in een pak past misschien niet goed bij de studenten die met een kratje bier naar buiten komen lopen. Daar moet je dus ook goed over nadenken. Bij het uitwerken van het ontwerp moet je daar rekening mee houden. Ons ontwerp leent zich voor die scheiding, maar als je echt alles in elkaar laat overlopen krijg je wel lastige beheeraspecten volgens mij.

Er zijn nog wel een paar andere voorbeelden te bedenken. Bijvoorbeeld voor techniek hebben we heel vroeg geconcludeerd dat we dat per functie uit elkaar moesten trekken, zodat je daar geen afhankelijkheid hebt. Er zitten ook niet echt voordelen in het samenvoegen van die techniek, omdat de eisen voor woningen erg verschillen van die voor kantoren. Er is daardoor weinig efficiëntievoordeel te behalen. Je wilt ook niet dat een storing in het ene deel effect heeft op het andere deel.

5. Jan-Willem Kos, Sr. Asset Manager/Director WTC Rotterdam & WTC The Hague - Bouwinvest

I: In hoeverre heeft Bouwinvest mixed-use gebouwen in portefeuille?

R: Wij hebben er meerdere. In mijn portefeuille zitten WTC Den Haag en WTC Rotterdam. In het WTC in Den Haag zitten onder andere kantoren, een hotel en andere voorzieningen. Rotterdam hebben we een aantal jaren geleden gekocht en daar zijn we functies aan het toevoegen. Er zit al horeca en een congrescentrum in. Wij breiden dat onder andere uit door meer restaurants en sportfaciliteiten toe te voegen. Daarnaast komt er nog een hotel bij. We zijn dus de mixed-use verder aan het uitbreiden daar.

I: Wat is de reden dat jullie die functies toevoegen?

R: We zien dat gebruikers dat aantrekkelijk vinden. Bijvoorbeeld internationale kantoorgebruikers vinden het heel prettig als er een overnachtingsmogelijkheid in het gebouw geboden wordt. Als die partijen bijvoorbeeld trainingen hebben waarvoor mensen uit heel Europa komen invliegen dan kunnen die mensen overdag de trainingen volgen op kantoor en dan in hetzelfde gebouw overnachten. Dat maakt het voor hen overzichtelijk en biedt voor hen meerwaarde. Een ander voordeel is bijvoorbeeld dat we een groot congrescentrum hebben dat zich op een andere deelmarkt kan gaan bieden als ze de mogelijkheid hebben om een overnachting aan te bieden op de locatie. Het heeft dus een aantal effecten. Er zijn meer voorzieningen voor de gebruikers waardoor het gebouw aantrekkelijker is en tegelijkertijd spreid je risico omdat je verschillende functies hebt. Dat geldt overigens niet voor de beleggers in de fondsen. Het eigendom van het WTC is verdeeld over verschillende fondsen. We hebben het in eerste instantie gekocht met het Office Fund en Retail Fund en later is er een deel ondergebracht bij het hotelfonds. De reden dat we dat doen is omdat we die fondsen zo zuiver mogelijk willen houden, dus dat er alleen het juiste type functie in elk fonds zit. Daarin hebben wij een voordeel ten opzichte van andere partijen, omdat wij verschillende fondsen hebben waardoor wij een hele mixed-use ontwikkeling kunnen afnemen. Beleggers, ontwikkelaars en andere partijen werken toch graag met één partij. Dat is ook wel een nadeel van mixed-use, dat je toch vaak met verschillende beleggers en een VVE-constructie te maken hebt. Daar is niet iedereen even happig op.

I: Is het een optie om een mixed-use fonds op te richten waardoor die splitsing niet meer gemaakt hoeft te worden?

R: Nee, onze lezing is dat de investeerder zelf moet kunnen bepalen hoe de verdeling is tussen de vastgoedtypen waarin hij belegt. Dat moeten wij niet voor hen bepalen. Investeerders die mogelijkheid bieden is ook een van de manieren waarop wij onszelf onderscheiden. Partijen hebben ook erg verschillende voorkeuren als het gaat om vastgoed waarin ze willen beleggen zoals bepaalde risicoprofielen.

I: Hoe kijken partijen er dan naar dat zij bijvoorbeeld in een kantoor beleggen dat in hetzelfde complex zit als een winkel of hotel, terwijl ze daar geen invloed op hebben?

R: We hebben het wel zo opgezet dat die delen als aparte producten te verkopen is. Het functioneert als één geheel maar het is geen probleem als bijvoorbeeld het winkelgedeelte verkocht wordt aan een andere belegger. Die zal dat winkelgedeelte op dezelfde wijze blijven exploiteren. Hetzelfde geldt voor het hotel, dat is natuurlijk zo specifiek dat dat altijd een hotel zal blijven. De combinatie van functies wordt daarom altijd gewaarborgd.

Er zit wel een bepaalde afhankelijkheid van de functies. We hebben bijvoorbeeld het congrescentrum en een hotel die deels van elkaar afhankelijk zijn. In ons geval vindt de exploitatie door één partij plaats, maar ook als dat twee partijen zijn zullen die elkaar altijd op blijven zoeken.

Waar we wel bewust op sturen is kwaliteit. Die moet wel voor de verschillende functies overeenkomen. Wij hebben daarom hoogwaardige winkels, hoogwaardige kantoren bij behorende gebruikers en een hoogwaardig hotel. Dat is wel belangrijk, dat al die partijen een gelijkwaardige blik op kwaliteit hebben.

I: Hoe ga je er mee om als je voor een bepaalde functie, bijvoorbeeld het hotel, de hoogste opbrengst kunt genereren maar die invulling minder goed aansluit bij de doelgroepen voor de andere functies?

R: Dat blijft wel lastig, dat iedereen een beetje vanuit zijn eigen belang redeneert. Het voordeel is dat als het onder Bouwinvest valt, er één hoofddirectie is die weliswaar naar alle belangen kijkt, maar uiteindelijk kiest voor beste voor het grotere geheel. Maar het blijft soms lastig. Er is ooit sprake geweest van een 'longstay' invulling voor het hotel, maar een dergelijke invulling is niet in het belang van de kantoorgebruiker en het congrescentrum. Uiteindelijk is er daarom voor gekozen om niet met die invulling verder te gaan en toch voor een shortstay te gaan. Het voordeel was wel dat de hotelfunctie pas na die transactie werd overgebracht naar het hotelfonds.

I: Als ik je goed begrijp dan handelen jullie dus eigenlijk wel als één partij, ondanks dat het eigendom is ondergebracht in verschillende fondsen.

R: Ja dat klopt, al merk je soms wel in de samenwerking met collega's dat er soms wel echt onderhandeld moet worden omdat iedereen verantwoordelijk is voor zijn eigen fonds en het rendement van dat fonds. Dat maakt mixed-use soms wel wat bewerklijker omdat er wel afstemming tussen die verschillende functies plaats moet vinden.

I: Overstijgen wat jou betreft de voordelen dan de nadelen?

R: Ja, daarom voegen we ook die functies in bijvoorbeeld Rotterdam toe. Wij geloven dat als we naar kantoren kijken, dat die aantrekkelijker zijn als er verschillende functies en voorzieningen aanwezig zijn. Het nieuwe kantoorhouden vraagt in onze optiek om veelzijdigheid van een gebouw met plekken om elkaar te ontmoeten, plekken om ter verblijven, te sporten, et cetera. We proberen in eerste instantie die functies in het gebouw te realiseren voordat we kijken naar mogelijkheden in de omgeving.

Wat wel een uitdaging is, is om alle functies rendabel te krijgen. Zeker als een gebouw niet zo groot is. Daarom is het wel belangrijk dat functies ook voor doelgroepen buiten het gebouw worden aangeboden, zodat ze allemaal hun broek op kunnen houden. Ze zijn we nu in Rotterdam bezig met restaurants, een hotel en sportfaciliteiten. Die hoeven zich wat ons betreft expliciet niet alleen maar te richten op gebruikers in het pand, maar ook op het gebied erbuiten. Ze krijgen daarom ook allemaal een aparte entree naar buiten toe. In Den Haag hebben we dat ook gedaan. Daar zit een AH To Go, restaurant, sportvoorziening in, die allemaal door de buurt gebruikt worden. Ze voegen ook echt iets toe aan de buurt, de levendigheid is toegenomen. Ook gebruikers van omliggende gebouwen die over een eigen bedrijfsrestaurant beschikken, gebruiken de restaurantvoorzieningen in ons gebouw zo nu en dan. Puur om er even uit te zijn.

I: In Rotterdam, Den Haag en ook bij jullie recente aankoop in Amsterdam wordt de combinatie hotel en kantoor gemaakt. Kiezen jullie bewust voor die combinatie?

R: Dat hoeft niet per se. In Rotterdam kiezen we voor een hotel omdat die functie in de directe omgeving ontbrak. In Amsterdam was het onderdeel van het product dat we aangeboden kregen zonder dat we daar bewust voor kozen. Bij Centrecourt is er combinatie tussen woningen en kantoor. Er is geen vaste mix die we altijd hanteren.

I: Bij Centrecourt is er de combinatie woningen en kantoren. Treden daar dezelfde voordelen op als bij de combinatie hotel en kantoor?

R: Bij Centrecourt niet echt, omdat de kantoorhuurder daar, het Rijksvastgoedbedrijf, niet echt gebruik maakt van de andere faciliteiten en ook de woningen niet de faciliteiten van het kantoordeel gebruiken. Bij het WTC in Den Haag zie je dat wel wat meer. Daar hebben een aantal internationale kantoorhuurders ook een woning gehuurd voor expats bijvoorbeeld. Maar de synergie is bij die combinatie wel minder groot dan bij de combinatie hotel en kantoren. Een voordeel is wel dat de parkeergarage door beide functies gedeeld wordt. Dat levert iets van flexibiliteit op. Als de vraag vanuit de ene functie, bijvoorbeeld wonen, wat minder wordt, dan kunnen we die parkeerplaatsen kwijt aan de kantoorhuurders en andersom. Dat is een voordeel van mixed-use. Ook gebruiken ze op andere tijden het parkeerproduct.

I: Is parkeren de enige functie waar dergelijke voordelen optreden?

R: Fitnessfaciliteiten worden ook wel door bewoners gebruikt, of een AH to go en de restaurantvoorziening. Soms ook het businesscenter.

I: Als je nu in bijvoorbeeld centrum Rotterdam of Den Haag een plot ter beschikking krijgt, waar je zelf de invulling voor mag bepalen. Kies je dan voor mixed-use?

R: Dat hangt van veel zaken af, de investeringsbehoefte per fonds bijvoorbeeld of de bestemming. Als die twee allebei geen rol spelen, dan is de eerste vraag wat de behoefte is in de omgeving. Wat zit er al? Dan hangt het ook weer af van de kavelgrootte en het volume dat gerealiseerd kan worden. Ik kan daar eigenlijk geen eenduidig antwoord op geven.

I: Je noemt kavelgrootte als factor. Is mixed-use waarschijnlijker voor een groter plot dan voor een kleiner plot?

R: Ik denk het wel. Je hebt een bepaald volume nodig om je voorzieningen enig body te geven. Dat vind ik het mooie aan WTC Rotterdam, wat in feite een compleet woonblok is met vier straten eromheen. Het is eigenlijk een klein wereldje op zich. Of je moet gebruik maken van de omgeving. Het mooiste is een combinatie van beiden, zodat alle voorzieningen niet direct spaak lopen als een van de andere functies verdwijnt of leegstaat. Dat is ook wel een dilemma, zeker in deze tijd, omdat veel kantoren nu niet bezet zijn moet je andere oplossingen vinden voor de AH To Go, restaurants en congresfaciliteiten. Het is van belang voor de verhuur dat deze faciliteiten wel beschikbaar blijven. In Den Haag hadden we op enig moment 20.000 m² van de 50.000 m² aan kantoren leeg staan, maar vanwege de grote schaal was er dus wel 30.000 m² in gebruik waardoor dat niet ten koste ging van de exploitatie van de voorzieningen.

I: Heb je het idee dat de behoefte aan mixed-use een tijdelijke opleving is die over een aantal jaren weer afzwakt, of denk je dat de toename aan mixed-use doorzet?

R: Ik denk dat het blijft en dat het nog meer gaat worden. Veel partijen vinden het prettig als ze zelf niet veel aandacht hoeven te besteden aan de voorzieningen maar dat ze er wel op mee kunnen liften en het bijvoorbeeld aan hun medewerkers aan kunnen bieden. Een businesscenter is ook zo'n voorbeeld van een voorziening die partijen graag in de buurt hebben voor wanneer ze het nodig hebben. Je ziet ook dat er een slag gaande is om een prettige werkomgeving te creëren voor personeel. Daar is dit ook een mooi middel voor, want je kan een aantrekkelijk gebouw gebruiken als positief element om je medewerkers te behouden. Ik denk dat de trend om dit soort gebouwen als instrument om medewerkers te behouden en bedrijven te faciliteren alleen maar sterker gaat worden.

Vanwege de vaak grotere schaal bieden dit soort gebouwen ook letterlijk meer ruimte voor aanpassingen aan situaties, zoals in dit geval de Corona pandemie. En er is ook het voordeel dat er altijd wel een dynamiek is aan ruimtes die beschikbaar zijn of komen waardoor je vaak effectiever op de aan- of verhuurwens van je huurders kunt inspelen dan bij een single tenant gebouw dat toch meer een maatpak is.

I: Verwacht je dat het aantal mixed-use gebouwen gaat toenemen?

R: Enerzijds is er wel vraag naar, maar planologisch is het een uitdaging. De binnensteden zijn natuurlijk grotendeels ingevuld dus de ruimte ontbreekt vaak. Daarom vraag ik me af of het realiseerbaar is.

I: Je noemt steden, kan ik daaruit concluderen dat je buiten de steden minder potentie ziet?

R: Ja ik ben sowieso niet voor het creëren van mixed-use buiten de steden. Ik geloof dat mixed-use gerealiseerd moet worden op plekken die goed bereikbaar zijn met in ieder geval openbaar vervoer. Dat is wel de uitdaging, dat het binnen de stadsgrenzen moet plaats vinden en je tegelijkertijd grote volumes nodig hebt.

Nog even kijkend naar de financiële kant, heb ik het idee dat taxateurs vaak mixed-use gebouwen lager waarderen dan single tenant gebouwen. Er zit bij mixed-use natuurlijk een mooie spreiding in, ook qua huurcontracten, al zijn de huurcontracten bij een single use gebouw wel vaak langer. Toch heb ik het idee dat mixed-use gebouwen defensiever worden gewaardeerd dan single tenant

gebouwen. Wij hebben wel hogere exploitatiekosten dan bij een single tenant gebouw, maar dat zou ook in een taxatie terug moeten zijn te zien.

I: Je noemt hogere exploitatiekosten en een lagere waardering, waar zitten dan de financiële voordelen? Jullie kiezen er immers bewust voor. In de huurprijs of de bezettingsgraad?

R: Ik heb niet het idee dat de huurprijzen in mixed-use gebouwen echt hoger liggen dan in andere gebouwen, het zit meer in het onderscheidende vermogen van het gebouw, het vermogen om huurders aan te trekken. Overigens wordt een deel van de hogere exploitatiekosten terugverdiend in de servicekosten die huurders betalen en die liggen hoger dan in single use of single tenant gebouwen. Ze betalen dus uiteindelijk wel meer, maar dat verdienen ze weer terug door omdat bijvoorbeeld hun personeel meer tevreden is en ze wellicht minder meters hoeven te huren.

I: Hoe zie jij de functieflexibiliteit van mixed-use gebouwen?

R: In de praktijk is dat erg lastig, vanwege de verschillende fysieke eisen die gesteld worden. Kantoorgebruikers willen grote vloeren die kolomvrij zijn, terwijl dat voor woningen heel anders ligt.

I: Heb je nog opmerkingen of toevoegingen die we niet besproken hebben?

R: Het verbouwen in een mixed-use gebouw is verschrikkelijk. Je kunt het namelijk nooit op een goed moment doen. Overdag hebben de kantoorgebruikers er last van, en 's avonds het hotel of de woningen. Daardoor wordt het echt bijna onmogelijk om grote renovaties of functieveranderingen door te voeren.

6. Ir Aart Cooman MRICS – Sr Sector specialist Bouw, Vastgoed en Woningcorporaties, Rabobank Real Estate Finance

I: Kun je omschrijven wat jouw rol is binnen Rabobank Real Estate Finance?

R: Ik ben sectorspecialist voor Bouw en Vastgoed, Woningcorporaties en meer het maatschappelijke vastgoed zoals zorgvastgoed. Daarnaast zitten projectontwikkeling, bouwen en beleggen in mijn portefeuille. Voor het maatschappelijke stuk doe ik voor heel Nederland en voor dat andere deel doe ik dat voor de regio's Midden en Oost. In mijn rol ben ik betrokken bij posten waar de bank mee geconfronteerd wordt van klanten, zoals beleggers, projectontwikkelaars of ondernemers die bijvoorbeeld een pand willen bouwen. Zo ben ik onder andere betrokken bij Creative Valley in Utrecht bij het station. Dat is een voorbeeld waarbij je met systeemvraagstukken te maken krijgt en de vraag hoe je zo'n vraag moet benaderen. Mijn rol is om vanuit Real Estate Finance mee te denken bij dit soort vraagstukken. We houden daarbij ook rekening met de strategische doelstellingen van de bank en ook naar maatschappelijke zaken kijken zoals het beter gebruiken van vastgoed en ruimte. Ik ben daarom ook erg benieuwd naar welke conclusies jouw onderzoek oplevert of welke problemen er blootgelegd kunnen worden, zodat we daarna met elkaar over oplossingen na kunnen denken. Ik denk namelijk dat er behoefte is aan meer flexibiliteit en daarmee meer duurzaamheid. Als je bijvoorbeeld kijkt naar Amsterdam, en het is een enorm platgetreden voorbeeld, de grachtengordel, is de kwaliteit van het oorspronkelijk casco dusdanig dat we er altijd lol van hebben gehad. De locatie is daarbij natuurlijk essentieel. Dus als je een pand kun neerzetten op een goede locatie en waarvan de structuur zich leent voor breed gebruik, kun je heel veel kanten op.

I: Je noemt de maatschappelijke rol van de bank. Zie je een maatschappelijke meerwaarde in mixed-use gebouwen?

Heel erg. Ik denk dat het een cruciale ontwikkeling is. We moeten een beetje uit de hokjes. Ik had een sectorspecialist horeca, die is nu food gaan doen. Die zij op een gegeven moment: 'Alles wordt horeca'. Nu hebben we daar niet direct lol van, maar als langs de snelweg ging tanken dan waren dat echt horecagelegenheden waar je een broodje kon eten en koffie kon drinken. Die locaties werden geëxploiteerd door specialisten. Dat is al een voorbeeld van multi-use. Ook winkels die horeca gaan bedrijven om beleving toe te voegen. Je ziet ook bij kantoren die steeds meer serviced worden. Zo heb je eigenlijk een hele keten aan ontwikkelingen, waar je, als je door de oogharen heen kijkt, nog veel meer mee zou kunnen. Het voordeel is ook dat we efficiënter gebruik maken van de ruimte. We vermijden er verplaatsingen mee, qua duurzaamheid is het goed. Wat er ook bij komt is dat het de levendigheid en dynamiek in de omgeving bevordert. Ik denk ook dat Corona ervoor zorgt dat we een andere vraag stellen aan werkruimte. Het is natuurlijk de vraag hoe blijvend dat allemaal is, dat weten we niet.

I: Een collega van jou was vandaag ook in de media met een stuk daarover.

R: Klopt inderdaad. Wij denken dat we niet zonder kantoren kunnen, maar wel dat kantoren een andere functie krijgen. Wij merkten ook binnen Rabobank al een tijd dat we weliswaar een hoofdkantoor in Utrecht hebben, maar dat je daar niet naartoe gaat om te werken. Werken doe je thuis. Ik kwam ongeveer één keer per week op het hoofdkantoor, om mensen te ontmoeten, te overleggen en informeel contact te hebben wat nodig is om je werk te kunnen doen. Dat is wat mij betreft ook al een vorm van multi-use. De leiding van de bank spreekt erover dat het kantoor een soort 'Starbucks plus' wordt, waarin horeca en ontmoeten centraal staan. Het ouderwetse kantoor bestaat al bijna niet meer. Kantoren zullen blijven bestaan, maar dus wel veranderen. Dat geldt ook voor winkels, waar het al een tijdje verandering aan de gang is. Woningen gaan ook veranderen. Ik denk dat we minder georiënteerd zullen zijn op verdichting in de steden. Verdichting is wel belangrijk, maar de trek naar enkele steden zal denk ik minder zijn. Daardoor verandert de kwalitatieve vraag zowel in steden als op het platteland. Hoe mooi zou het zijn als je in je eigen woonruimte of te directe nabijheid je werkplek kan realiseren? Bijvoorbeeld een flex office in een voormalige winkel.

Blurring is ook een fenomeen dat we steeds meer zien. Bijvoorbeeld de fietswinkel die een koffiecorner inricht waar je ook je laptop kunt openslaan en waar je ook mensen de hele dag ziet werken. Ik denk dat je dit soort dingen steeds vaker zult zien, vooral in de stedelijke gebieden.

I: Kijkend naar het financiële aspect: ken je ook een andere waarde toe aan een flexibel, mixed-use gebouw? Ik hoor van veel mensen dat mixed-use ingewikkeld is om te financieren.

R: Dat herken ik wel. Waar het mee begint, is dat de bestemming vaak niet breed genoeg is om alternatief gebruik toe te staan. Dat is wel een van de punten die ik mee zou willen geven, dat als overheden dit echt graag willen, men een flexibel bestemmingsplan zou moeten introduceren of de bestaande mogelijkheden voor flexibiliteit vaker toe moeten passen, inclusief een woonbestemming. Daarnaast moeten er slimme oplossingen bedacht worden voor de technische eisen, bijvoorbeeld het bouwbesluit waarin voor woningen andere eisen gelden dan voor andere functies.

Als je kijkt naar de financierbaarheid, dan is het van belang om te beoordelen of het commercieel vastgoed is, of vastgoed voor eigen gebruik. Streef je naar het simpelweg verhuren van kantoren, winkels en dergelijke met bij voorkeur lange huurcontracten, of ga je als onderneming het vastgoed met alle activiteiten daarin exploiteren? Dan heb je waarschijnlijk niet veel lange huurcontracten, maar ga je als bank kijken naar de kwaliteit van de ondernemer, onderneming en ondernemingsplan. De waarderingsgrondslag wordt dan heel anders. Het waarderen van het object is een waardering vrij van huur en gebruik, want je oefent je hypotheekrecht uit als de gebruiker failliet is gegaan. Dat is anders dan bij een verhuurd pand waar de huurovereenkomsten overeind blijven. Dus in beginsel is de waarderingsgrondslag lager, maar dat verschil kan meevallen als het object die bredere bestemming heeft en een goede courantheid heeft. Vanuit mijn perspectief is die waarde dan niet eens zo slecht. Om het zo te benaderen, wordt best wel wat gevraagd. Het vraagt iets van de bestemming, het vraagt iets van de bank qua interpretatie van de klantvraag. Als die interpretatie is dat het gaat om de onderneming die dat vastgoed exploiteert, dan kijkt de bank net als een taxateur naar referenties. Dat is lastig als die er nog niet of weinig zijn. Wij zijn ook een beetje zwartkijkers, in de zin dat wij altijd risico's zien die anderen niet willen of kunnen zien. Vervolgens moeten wij die risico's beoordelen. Wij vragen de klant ook altijd waarom deze zijn geld erin wilt steken en waarom hij gelooft dat het gaat lukken. Vanuit onze zorgplicht en onze maatschappelijke rol financieren wij ook alleen projecten die kansrijk zijn.

Dus het financieringsaspect is wat mij betreft oplosbaar, mits de bestemming ruimte biedt, mits de kwaliteit van het object voldoende goed is, en mits de kwaliteit van de ondernemer goed is. De relatiemanagers bij onze bank zijn uitstekend in staat om de kwaliteit van de ondernemer te beoordelen en de beoordelen welke kennis, vaardigheden en motivatie deze heeft. Als zij er vertrouwen in hebben dan komt het goed.

Dus de met de verhalen dat de bank niet wil, niet mag of niet kan, et cetera ben ik het niet eens. Het is veel meer het samenspel. Op het moment dat we beter in staat zijn het multi-use te begrijpen en te ontrafelen tegen welke problemen je aan kunt lopen en hoe je dat kunt tackelen, denk bijvoorbeeld aan bestemmingsplan maar ook het ondernemingsplan, dan heb je de instrumenten om het op te lossen.

I: Ik hoor je zeggen dat jullie kijken naar referenties en dat die er nog weinig zijn. Welke referenties bedoel je dan precies?

R: Vooral de referenties van de exploitatie van een dergelijk object. Hoe toets je nou qua referenties en concurrenten of zoiets succesvol zou kunnen zijn en welke randvoorwaarden zijn van belang? Bij een winkelier wordt dat al honderden jaren gedaan en weten we ongeveer waar we naar moeten kijken. Maar een mixed-use exploitatie weten we dan niet. Hoe ziet je exploitatie eruit? Wat is de doelgroep? Wat zijn je concurrenten? Wat is je product? Welke diensten bied je aan? Dus de referentie zit er meer in of het plan zich al elders heeft bewezen of dat je voldoende vertrouwen hebt in de ondernemer om samen het avontuur aan te gaan.

I: Is het in dat opzicht vergelijkbaar met bijvoorbeeld businesscenters, die huurprijzen realiseren die vaak hoger liggen dan in de rest van de markt maar ook een andere exploitatie wijze kiezen?

R: De ultieme waarde van het vastgoed, de eindwaarde, is de waarde vrij van huur in gebruik. Het is dan een taxatievraagstuk op basis van welke bestemming je het dan waardeert. Op het moment dat het in bedrijf is, dan is het meer de vraag hoe de kasstromen eruitzien en of je die contant kunt maken. Dan waardeer je dus eigenlijk de onderneming inclusief het gebouw. We kijken daar wel naar, maar kunnen niet op die basis de LTV of leninglastendekking bepalen want die ondernemer

heeft een heel ander kostenprofiel dan een vastgoedbelegger. Dus de waardering is ook wel een belangrijk vraagstuk. Bij mixed-use verandert de vastgoedfinanciering eigenlijk in een financiering van de onderneming.

I: Biedt functieflexibiliteit voor jullie meerwaarde, ook al ligt transformatie op korte termijn niet voor de hand?

R: Het biedt altijd voordelen, bijvoorbeeld bij marktontwikkelingen als er opeens minder vraag is naar kantoren. Ook kan de locatie, of vanwege omliggende ontwikkelingen, bereikbaarheid of demografie een rol spelen. Een bredere bestemming maakt dat je dan misschien op een gegeven moment ervoor kiest om te transformeren naar wonen, ook al is de HABU op dit moment kantoren. Dat levert misschien een lagere waarde maar wel meer zekerheid in de kasstroom. Voor de bank is dat per saldo ook wel interessant, want dan heb je minder risico op kasstroomuitval en dan kun je op basis van een stabiele kasstroom ook best een aardige financiering afgeven. Of het directe rendement voor zo'n belegger dan interessant is, is aan de belegger zelf om te bepalen. Het indirecte rendement zal waarschijnlijk wel stabiel zijn want de waardeontwikkeling van wonen is buitengewoon voorspelbaar vergeleken met die van kantoren. Kantoren hebben natuurlijk een hoger direct rendement maar een lager indirecte rendement in de regel.

I: Heb je het idee dat er een groei is aan mixed-use gebouwen?

R: Ik heb de neiging om te zeggen dat het niet echt hard groeit. Dat kan ermee te maken hebben dat ik het zelf niet altijd zie, omdat het niet wordt beoordeeld als commercieel vastgoed. Als ik dan kijk naar de marktinformatie, dan zie ik dat gemeenten het graag willen vanuit een wens voor levendigheid en stabiliteit, maar er komen weinig aanvragen bij mij terecht. Aan de andere kant financieren wij heel veel ondernemers als bank en denk ik dat er best veel ondernemers onder deze categorie geschaard kunnen worden. Want hoeveel winkels voegen niet een koffiecorner toe of een mogelijkheid om daar te kunnen werken? Of horeca die ook werkplekken aanbiedt. Kantoorgebouwen die serviced offices maken, daar komen ook dingen bij elkaar.

I: Zijn er randvoorwaarden waar mixed-use aan moet voldoen? Je noemde stedelijkheid al eens.

R: Nou ja, stedelijk in die zin dat ik het op een landweggetje in de middle of nowhere niet zie ontstaan. Dat leent zich meer voor evenementen of om te kunnen wonen. Maar dit soort ontmoetingsplekken heb je nodig in de buurt van waar levendigheid is. En dat kan een winkelstraat zijn, dat kan op een bedrijventerrein zijn op een goede plek. Je hebt ontsluiting, verkeer en aanloop. Dat zijn eisen waar ik aan denk.

7. Bert Deen MRICS RT, taxateur onroerende zaken – Dynamis Taxaties Nederland, docent Nyenrode Business Universiteit & docent Academie voor Vastgoed

I: In hoeverre zie je maatschappelijke meerwaarde voor mixed-use gebouwen?

R: Parkeren is vaak een voorbeeld van hoe het goed werkt. In Amersfoort heb je bijvoorbeeld een gebouw waar een hotel, winkelcentrum, kantoren en een zalencentrum in één gebouw hebt. Dat zijn allemaal functies die goed bereikbaar moeten zijn en die zijn gecombineerd in één gebouw.

Wat je verder nog wel ziet is een combinatie van zorg en wonen. Wij hebben recent zo'n gebouw getaxeerd. In de plint wordt zorg aangeboden, zoals een huisarts, tandarts enzovoorts. Daarboven zit intramurale zorg in twee verdiepingen en daarboven zo'n vier verdiepingen met reguliere woningen. Daar ziet je dat de aanwezigheid van die zorgfunctie, ervoor zorgt dat de woningen aantrekkelijker worden. Mensen gaan daar wonen met het oog op de toekomst, dat ze zorg in de toekomst in het gebouw in kunnen kopen. De functie in de plint heeft een breder verzorgingsgebied dan alleen het gebouw zelf. Deze ontwikkeling zie je wel veel, en ook dat er bijvoorbeeld een fysiotherapeut, fitness en een wijkcentrum worden gerealiseerd in zo'n gebouw. Een ander voorbeeld is een supermarkt op een begane grond.

I: Zie je ook bij kantoren dat dergelijke functiemenging een voordeel biedt?

R: Dat hangt van de omgeving af. In een pure kantooromgeving zie ik het niet zo. In een stedelijke, dynamische omgeving zie ik wel wat voordelen voor bijvoorbeeld de levendigheid en kunnen bepaalde functies wel iets toevoegen, bijvoorbeeld een kinderdagopvang bij een kantoor. Maar ik denk dat het voordeel met name zit in risicospreiding.

I: Je noemt de risicospreiding, hoe waardeer jij als taxateur de voordelen ten opzichte van de mogelijke nadelen?

R: Ik waardeer de verschillende type functies op een kasstroombasis. Dus bij een restaurant bijvoorbeeld weet je dat een percentage van de omzet betaald kan worden aan huur, dus je kijkt naar de omzet die daar gehaald kan worden. Voor een café werkt het op dezelfde manier. Bij de woningen kijk je weer naar de huur die daar op basis van woningwaarderingssysteem of de vrije markthuur betaald kan worden. Die berekeningen kun je voor elke functie en elk bouwdeel apart maken. Vervolgens combineer je die, waarbij je er wel rekening mee houdt dat het risicoprofiel per functie ook verschilt en je daar bij je berekening rekening mee houdt.

I: Je benadert ze dus als aparte delen. Als je die delen bij elkaar optelt, kom je dan tot een andere uitkomst dan als die in verschillende gebouwen zouden zitten?

R: Je ziet wel een risicospreiding, je krijgt nooit het hele gebouw in één keer leeg en dat is het voordeel. Als in het eerdergenoemde voorbeeld de zorgfunctie niet loopt en leegkomt, dan betekent dat niet dat de rest van het gebouw leeg komt te staan omdat die mensen daar blijven wonen. Ik hou wel rekening met verschillende exploitatiekosten per functie. Voor wonen is het beheer veel intensiever dan voor bijvoorbeeld die zorgfunctie in de plint. Maar het is niet zo dat ik een bepaalde opslag of afslag hanteer. Dat zou misschien wel moeten, maar het is nu een soort van optelsom. Op dit moment ben ik bezig met een taxatie waarbij de commerciële plint leeg staat. Daarboven is wonen/zorg. Het invullen van deze plint wordt een uitdaging gezien de locatie(dorpje). Echter is de waarde van de plint maar een klein deel van de totale waarde. De plint heeft beperkt effect op het geheel. Het is meer een synergetische waarde. Wanneer je een gebouw hebt waarbij de huurstream van bijvoorbeeld drie typen vastgoed (Hotel/zalen, supermarkten, kantoren) gelijk is verdeeld dan zou ik een gewogen gemiddelde nemen als je één marktwaarde bedrag voor het geheel zou uitrekenen.

I: Zijn er nog andere zaken die een rol spelen bij de waardering van zo'n gebouw? Splitsbaarheid, flexibiliteit, et cetera.

R: Ik kijk daar wel naar, maar het heeft eerlijk gezegd maar beperkt invloed op de taxatie. Onderdeel van de beoordeling van de duurzaamheid is bijvoorbeeld de flexibiliteit van een gebouw en het aanpassingsvermogen. Zo zijn kantoren met vleugels flexibeler omdat je daar een ziekenhuis, appartement etc. van kunt maken en dat kan bij kantoren met liften en trappen e.d. in het midden

een stuk minder goed. Maar je weet dat er in de praktijk vooral gekeken wordt naar de huidige functie en de waarde die dat genereert en dat er maar beperkt rekening mee wordt gehouden ook door investeerders.

Het volume is wel van belang. Als iets voldoende groot is, zoals een kantoorgebouw in Utrecht dat we recent taxeerden van 40.000 vierkante meter, heeft voldoende volume om te transformeren naar een woonfunctie.

De locatie speelt ook een rol. Je kunt wel een flexibel gebouw neerzetten, maar de plek moet zich er ook voor lenen. En je ziet toch dat dat in dynamische omgevingen, in de kernen van grote steden er altijd iets gebeurt en het nooit lang leeg staat.

I: Hoe vertaalt zich dat in een waardering?

R: Het risico is op dat soort goede locaties is heel laag, dus dat zie je terug in de waarde. Een gebouw in het centrum van de stad wordt altijd wel ingevuld, want daar is die dynamiek. En of het dan wonen of kantoren wordt maakt uiteindelijk niet zoveel uit. Een gemeente wil ook dat de binnenstad er goed uit ziet en wil daar geen leegstand, dus die zijn ook eerder genegen om mee te werken op dat soort locatie.

Ik zie mixed-use dan echt als een mooie mogelijkheid om risico te spreiden. In Amsterdam had je bijvoorbeeld shortstay complexen die vol zaten met expats. Toen Corona begon waren die binnen een maand leeg. Door functies te mixen heb je nooit je hele gebouw leeg. De ene functie zal altijd iets minder renderen dan de andere, maar daar krijg je een lager risico voor terug. Je kiest dus voor een hoger indirect rendement en lager direct rendement.

I: Heb jij het idee dat er een toename plaatsvindt van mixed-use gebouwen?

R: Dat zie ik nog niet echt, maar het zou me niet verbazen als dat wel gaat gebeuren. Zeker in de grote en middelgrote steden. Dus niet alleen de G4, maar bijvoorbeeld de G10. Steden als Zwolle, Tilburg en Amersfoort hebben ook voldoende omvang en dynamiek. Ik zou het ook logisch vinden met het oog op mobiliteit. De bereikbaarheid met OV is voor verschillende functies steeds belangrijker en je ziet rondom alle grote stations wel een mix van horeca, kantoren en maatschappelijke functies ontstaan. Er is nu tijdelijk minder vraag naar locaties op het station omdat niemand met een mondkapje in de trein wil gaan zitten, maar dat is straks weer voorbij.

Ik denk ook dat Covid een effect gaat hebben op de kantorenmarkt. Iedereen wil straks een flexibel kantoor en af van die grote kantoorkolossen. De flexibele kantoren waren in het begin van Covid leeg maar waren ook weer de eerste die vol zaten. Eigenaren van kantoorgebouwen schrikken nu, want die zien hun kantoren leeg staan. Ze hebben nog wel huurcontracten maar uiteindelijk worden die opgezegd als de gebouwen niet gebruikt worden. Dus die kantoreneigenaren zullen ook wel wat moeten en in de binnenstad, in die dynamische omgeving zijn daar wel mogelijkheden voor.

8. Bas Rutten, Managing Director Large Accounts Commercial Bank Real Estate – ABN Amro

I: Kun je kort omschrijven wat je rol is binnen ABN Amro?

R: Ik werk sinds 2014 bij ABN Amro, daarvoor voor een dochter van Rabobank, MAB, in het buitenland. Daarvoor weer voor Bouwfonds Property Finance en dat was weer een dochter van ABN Amro. Ik ben verantwoordelijk voor een afdeling die heet Real Estate Large Accounts. Wij bedienen de top 150 klanten in het vastgoed. Dat doen wij alleen voor derden, dus niet voor ons eigen vastgoed of voor eigen gebruik situaties. Onze focus ligt op Nederland en een heel klein beetje daarbuiten, in alle assetclasses. Onze large accounts vallen dealvolumes groter dan 25 miljoen euro. Wij maken weer deel uit van Real Estate Clients en dat maakt weer deel uit van de Commercial Bank van ABN Amro.

I: Zijn jullie actief als financier in het mixed-use segment?

R: Ja dat zijn wij, zeg ik met enige voorzichtigheid. Dat zeg ik omdat vanuit beleggersperspectief er naar single use wordt gekeken. Als je een kantoorbelegger hebt dan zal die niet zo snel in een mixed-use kantoorbelegging stappen. Bijvoorbeeld als er winkels in de plint van een kantoorgebouw zitten. Hetzelfde geldt voor een winkelbelegger, die heeft weer liever niet de kantoren boven de winkels. Zij zien dat beiden liever gesplitst. Dus we zijn er actief in, maar het is niet ons grootste segment. Dat komt dus met name omdat er vanuit de beleggerskant minder appetite voor is.

I: Dus dat het voor jullie een klein segment is, komt met name door de beperkte vraag vanuit beleggers. Het is niet een segment dat jullie per definitie liever niet financieren?

R: Nee hoor, het is gewoon een volwassen asset class. Integendeel eigenlijk. En dat zit met name in de toegevoegde waarde. Je ziet dat monotone gebieden in de afgelopen jaren, zeker in de crisisperiode, het slechter hebben gedaan dan pluriforme gebieden. Een voorbeeld is de Zuidas, waar wij zelf kantoor houden. Dat was een monotoon gebied, maar de laatste jaren is echt ingezet op een mix betaalbaar wonen, winkelen en kantoor houden. Daarmee maak je het gebied veel levendiger en wordt het een soort stadshart. Dat zou je niet bereiken als je er alleen kantoorkolossen of alleen woningen neer zou zetten. Dus de toegevoegde waarde zie ik absoluut, en zeker ook omdat je daarmee beter gebruik maakt van de 24-uurs economie omdat kantoren, wonen en leisure op andere momenten gebruik maken van voorzieningen. Al is het maar de parkeergarage.

I: Je geeft aan dat je toegevoegde waarde ziet in functiemenging op gebiedsniveau. Zie je deze voordelen ook op gebouwniveau?

R: Ik denk dat je het beter op gebiedsniveau kunt reguleren of inregelen dan op gebouwniveau. Vanuit een ontwikkelaarsperspectief is het gewoon heel lastig. Op gebouwniveau kan het wel, maar dan praat je over gebouwen die echt hoger zijn dan 70 meter. Dus echte hoogbouw, want anders worden die gebouwen wel heel monotoon. Maar voor lagere gebouwen kun je het beter op gebiedsniveau doen. Want dan zit je enerzijds met hogere bouwkosten en anderzijds is er prijsdruk vanuit de belegger.

I: Je schetst een aantal financiële nadelen. Zie je in de praktijk ook voordelen zoals bijvoorbeeld huurders die meer willen betalen voor een gebouw met andere functies of iets dergelijks?

R: Niet echt. In theorie zou het kunnen, maar in de cijfers zie ik het niet terug. Ik zie bijvoorbeeld niet dat voor woningen in gebouwen met voorzieningen een hogere huur wordt betaald dan voor andere gebouwen.

I: Kun je uitleggen waarom het bij hoogbouw wel aantrekkelijk zou kunnen zijn?

R: Vanuit 70 meter zijn de bouwkosten sowieso al hoger. Daarnaast vind ik dat als je in grote, hoge gebouwen zit en dat is alleen een kantoorkolos of winkelkolos, dat het heel erg monotoon wordt. Je kunt dan meerwaarde creëren door een soort ministadje te realiseren. In Nederland zijn daar weinig voorbeelden van, maar de Rotterdam is een voorbeeld. In de Zalmhaven wordt er nu ook eentje gebouwd. Bij dat soort volumes zie ik wel toegevoegde waarde, want anders krijg je een heel groot kantoorgebouw waarin alleen mensen instromen in de ochtend en uitstromen eind van de dag. Dat

voegt te weinig toe aan het gebied. Mixed-use voegt dan levendigheid en dynamiek toe. De bouwkosten zijn toch al hoog boven de 70 meter, dus het doet minder pijn qua kosten om dan mixed-use toe te passen.

Wat dan ook een rol speelt is dat er (bij een dergelijk grootschalig monofunctioneel gebouw) een soort puntbelasting zou ontstaan bij de belegger, dat je bijvoorbeeld wel heel veel woningen hebt op een hele kleine envelop. Dan kan het wel goed zijn, vanuit het oogpunt van diversificatie, om te gaan voor mixed-use. Maar je moet dan echt wel voldoende massa en volume nodig om dat te kunnen doen.

I: Je gaf eerder aan dat beleggers weinig appetite hebben voor mixed-use. Is dat bij een dergelijk groot volume wel beter?

R: Ja ik denk dat er wel meer interesse voor is. Het is niet zo dat ik nu meteen tien beleggers kan opnoemen die dat zouden willen kopen, maar ik denk wel dat er meer interesse voor is. Mixed-use past gewoon meer bij de massa en volume van dat gebouw.

Maar wat bij betreft is het het beste om het op gebiedsniveau in te richten. We kennen genoeg voorbeelden van dode plinten en dat is echt zonde. Als je bijvoorbeeld op de Europalaan in Utrecht rijdt daar zijn heel veel dode plinten en ik vind dat echt verschrikkelijk. Dat soort plinten bieden niet de levendigheid die je in de stad nodig hebt.

I: Ik hoor veel terug dat gemeenten functiemenging opleggen en ook minimumvereisten als het bijvoorbeeld gaat om de hoeveelheid betaalbare woningen of een kantorenvolume. Zie je dit in de praktijk ook veel terug of is dit een heel klein aandeel in het totale volume?

R: Nou ik denk wel dat de gemeente meer kijkt naar het minder faciliteren van monotone gebieden. Ik denk dat ze beter nadenken over de tendervoorwaarden die zij stellen zoals het open maken van plinten en het meer mixen van gebieden, dus ik dat zie ik wel en dat is anders dan voorheen. Er zijn genoeg kantorenlocaties die als hele monotone locaties zijn opgezet. Ik denk dan bijvoorbeeld aan Capelle aan den IJssel, over de Van Brienoordbrug. Dat soort gebieden worden nu getransformeerd naar wonen en kantoren. Dus ik zie dat wel meer terug in de aanvragen. Maar dan toch, zie je dat hele kantoorgebouwen worden getransformeerd naar woningen en de andere kantoren worden gerenoveerd naar weer nieuwe kantoren. Het mixen van functies in gebouwen zie ik bijvoorbeeld in Capelle niet terug.

De rol van de gemeente is wel lastig, want zij zijn natuurlijk geen eigenaar. Maar om het gebied levendig te krijgen zou je wel moeten kijken welke functies er kunnen passen en dat betekent soms ook een verruiming van het bestemmingsplan, zodat je ook supermarkten, leisure of light industrial mogelijk maakt. Maar dat betekent dus wel dat je die zoning heel goed doordacht moet hebben als gemeente. De Merwedekanaalzone is wel een mooi voorbeeld, wat natuurlijk niet echt mooi was en waar bepaalde partijen nu toch een positie hebben ingenomen. Maar de inrichting en de medewerking van de gemeente is vaak wel lastig, want die leggen vaak dwingende beperkingen op en laten het dan aan de eigenaren over. Dat is toch wel een hele klus.

Ik denk en hoop trouwens dat we de komende jaren in de plint bijvoorbeeld een grotere zorgcomponent gaan zien. De bevolking wordt natuurlijk ouder en er komt meer behoefte aan lokale ondersteuning van bijvoorbeeld een huisarts of een fysiotherapeut.

Wat je ook ziet in mixed-use gebouwen is dat de VVE goed geregeld moet worden. Er moet een goede VVE-structuur en reglement zijn, want de belangen van de verschillende functies blijven toch schuren.

I: Als je nou naar een 'splitsbaar' mixed-use gebouw kijkt met zo'n goede VVE. Zou je dan liever het geheel financieren met die functiemix of liever een deel met één functie?

R: Dat laatste. Als financier kijk ik naar een scenario waarin ik mogelijk gedwongen moet verkopen. Dan is de waarde hoger als ik een single product heb dan als ik een mixed product heb. Een mixed product wordt dan gewoon afgeprijsd. Stel je voor dat ik een combinatie van een supermarkt met woningen moet verkopen, dan is de supermarktbelegger niet blij met de woningen en de woningbelegger wil de supermarkt niet hebben. Daarom is een goede VVE en goede splitsing belangrijk. Enerzijds vanuit het oogpunt van servicekosten maar anderzijds juridisch om vast te

leggen wie van welk deel eigenaar is. Als bankier kijk ik natuurlijk vanuit een risicobenadering. Wie zijn nou uiteindelijk de kopers van dat soort producten. En er zijn maar weinig mixed-use kopers.

Recent hebben wij bijvoorbeeld een project gefinancierd bestaande uit woningen, winkels en een parkeergarage. Wat je ziet is dat direct na de aankoop de parkeergarage eraf wordt verkocht en die wordt ondergebracht bij een parkeervond. Die kunnen dat goed managen. Woningen worden gesplitst en die gaan naar een woningbelegger en de winkels gaan naar een winkelbelegger. Waarom? Schoenmaker blijf bij je leest, doe waar je goed in bent en ga niet beleggen in iets wat weliswaar stenen zijn maar dat een andere aandacht nodig heeft. Winkels hebben nu eenmaal een andere aandacht nodig dan een parkeergarage. Bij parkeerplaatsen wordt ook echt niet altijd geld verdiend. Je moet dat echt efficiënt inrichten, goede IT hebben en dergelijke om daar echt succesvol in zijn. Wij wilden echt wel het geheel financieren, maar de ontwikkelaar koos ervoor om alles eraf te knippen en te verkopen.

I: Als ik je goed begrijp dan is met name de beperkte vraag vanuit beleggers naar mixed-use een probleem. Heb je het idee dat dit over pakweg 10 jaar anders zal zijn dan nu?

R: Je ziet meer assetclasses die volwassen zijn geworden. Denk bijvoorbeeld aan light industrial of student housing dat echt een volwaardige assetclass is geworden. Dus als je vraagt of mixed-use een volwaardige assetclass gaat worden, sluit ik dat zeker niet uit. Uiteindelijk is het de belegger of de investeerder die bepaalt of hij daar meerwaarde in ziet. Als je uiteindelijk gebieden zo gaat inrichten dat ze minder monotoon zijn of meer pluriform en beleggers zien daar de meerwaarde van, bijvoorbeeld van woningen met zorg daaronder, dan kan het uitgroeien tot een volwaardige assetclass. De trend is er wel naar, maar ik durf de toekomst niet te voorspellen. Ik denk dat het in ieder geval voorbehouden zal blijven aan de grotere steden, vandaar ook mijn eerdere opmerking over het volume en de hoogte.

Het beste voorbeeld van mixed-use zie ik vooralsnog bij studentenhuisvesting. Daar heb je gedeelde faciliteiten om samen te komen, faciliteiten om te sporten en short-stay achtige voorzieningen voor als je ouders langs komen. In Diemen heb je daar een voorbeeld van. Belangrijk is dat de doelgroep een vergelijkbare behoefte aan functies en voorzieningen hebben.

I: Heb je het idee dat de jongere generatie meer bereid is om voor dienstverlening en services te betalen?

R: Ja, Product as a Service. Die zijn daar veel meer in thuis. Dat betekent op korte termijn geen grote uitgaven maar op lange termijn vreet het natuurlijk wel aan je inkomen. De oudere generatie spaart eerst, investeert dan in iets en heeft daar dan langdurig gebruik van. De jongere generatie gaat veel meer voor 'instant' gebruik en sparen daar niet voor.

9. Martijn Kramer, taxateur – Colliers International

I: Kun je uitleggen wat jouw functie is bij Colliers International?

R: Ik ben taxateur en heb twee specialisaties. Een daarvan is zorgvastgoed. Dat is een heel breed gebied, van woonzorgcomplexen tot curatief vastgoed zoals ziekenhuizen, klinieken en gezondheidscentra. Mijn tweede specialisatie is Duitse banken. Ik ben Mortgage Lending Value taxateur en ik bepaal de mortgage lending value voor Duitse banken. In die hoedanigheid krijg ik te maken met alle andere soorten vastgoed die er zijn en dat pak ik dan op met mijn gespecialiseerde collega's. Zo houd ik naast zorgvastgoed ook zicht op andere soorten vastgoed. De Mortgage Lending Value is eigenlijk geen waarde maar een risk managementinstrument en bepaalt wat een object redelijkerwijs op zou kunnen brengen tijdens de duur van de lening, dus niet vandaag maar mocht de bank op enig moment moeten executeren. Daar ben ik voor gecertificeerd en ik stel dus die waarde vast voor diverse vastgoedcategorieën zoals woningen, kantoren en winkels.

I: Dus je hebt expertise over verschillende vastgoedcategorieën?

R: Ja en voor die Duitse banken waardeer ik ook weleens mixed-use objecten.

I: Kom jij veel mixed-use objecten tegen en heb je het idee dat dit toeneemt?

R: Ik het best veel tegen, maar ik heb niet echt zicht op een ontwikkeling van het volume. In Amsterdam wordt er vaak een brede bestemming, Gemengde Doeleinden, toegekend aan gebouwen. Dan wordt er in het bestemmingsplan niet heel nauwkeurig vastgelegd wat je met bepaalde ruimten mag. Dat geeft dan verschillende mogelijkheden om een ruimte in te vullen. Afhankelijk van hoe de markt zich ontwikkelt wordt die ruimte dan op een bepaalde manier ingevuld.

I: Hoe waardeer jij een mixed-use object. Is dit anders dan een monofunctioneel object?

R: Het is anders omdat je naar meerdere aspecten moet kijken. Als het een duidelijk gesplitst object is dan knip ik het in feite op in aparte stukjes die ik dan waardeer en op het eind plak ik ze dan weer aan elkaar. De waarde die ik dan vaststel is de som der delen. Het zou wel kunnen dat die functies elkaar qua waarde beïnvloeden, maar dat kwantificeer ik meestal niet.

I: Dus je waardeert het als aparte componenten. Maakt het dan ook uit of het object daadwerkelijk gesplitst kan worden?

R: Het speelt op twee manieren een rol. Het levert een mate van risicospreiding op, daar houd ik geen rekening mee. Daarnaast is expertise relevant. Als je als belegger verstand hebt van woningen dan heb je niet noodzakelijkerwijs verstand van winkels op de begane grond. Maar je vraagt naar splitsbaarheid, hoe zou dat in jouw ogen een rol kunnen spelen?

I: In mijn onderzoek kom ik tot dusverre diverse meningen hierover tegen. Enerzijds wordt er gezegd dat juist de combinatie van functies tot synergie en voordelen leidt, anderzijds zijn er partijen die vinden dat functies fysiek en juridisch splitsbaar moeten zijn zodat ze goed te beheren en makkelijk te verkopen zijn.

R: Dat laatste kan ik me wel voorstellen. Je ziet ook wel dat functies worden gesplitst en separaat worden verkocht. Je blijft wel vaak verbonden via een Vereniging van Eigenaren, daar ontkom je niet aan, dat kan wel weer praktische nadelen hebben. Maar ik kan me voorstellen dat je als retailbelegger geen zin hebt in woningen erboven en andersom ook.

I: Als het niet goed splitsbaar is, hanteer je dan een bepaalde afslag in de waarde daarvoor?

R: Nee dat doe ik niet, want dat kan ik niet kwantificeren. Zo precies werkt de vastgoedmarkt niet.

I: Als je kijkt naar de huurwaarde, zie je dan verschillen ten opzichte van monofunctionele gebouwen?

R: Nee maar dat komt ook omdat het allemaal individueel beoordeeld moet worden. Het type woningen boven een winkel is vaak ook anders dan woningen in een woongebied. Maar tegenwoordig ben je al blij als je ergens kunt wonen. Vroeger hanteerden we weleens een afslag voor woningen boven winkels maar tegenwoordig speelt dat niet meer.

I: Speelt de tijdsgeest of de hoogconjunctuur nog een rol in de wijze waarop naar dit soort zaken gekeken wordt? Verandert de markt nu als gevolg van Corona?

R: Er is nog steeds een tekort aan woningen dus in dat segment is nog steeds sprake van een hoogconjunctuur, maar ook voor kantoren is de vraag op de juiste plekken nog steeds goed. Core en subcore blijft gewoon nog goed en daar zie je weinig verandering, maar op B-locaties is de vraag minder. Maar dat geldt ook voor monofunctionele gebouwen.

I: Dus als we de financiële kant samenvatten, dan zie je zowel in de beleggersmarkt als gebruikersmarkt niet echt een premie of een afslag dat het een mixed-use complex is?

R: Dat klopt, met dien verstande dat je natuurlijk wel rekening houdt met de omgeving. Dus als je op de begane grond een winkel hebt die zich richt op jonge mensen en daarboven of naast zitten allemaal hippe bedrijven die jonge mensen in dienst hebben dan is dat een voordeel voor de winkel, maar of het dan in hetzelfde gebouw zit of bij de burens maakt niet uit.

I: Zijn er bepaalde randvoorwaarden of eisen waar een mixed-use gebouw aan moet voldoen?

R: Ik kan zo geen randvoorwaarden of eisen bedenken, behalve dat je het qua beheer een beetje uit elkaar wilt houden. Het moet niet te veel door elkaar lopen en je ziet in de praktijk ook dat dat gedaan wordt. Het wordt dan gesplitst in woningen en commercieel onroerend goed en het wordt daarna weer ondergesplitst.

I: Wat is dan de reden dat er gesplitst wordt?

R: Je ziet dat winkeliers en winkelbeleggers geïnteresseerd zijn in de winkels en woningbeleggers of bewoners weer geïnteresseerd zijn in de woningen. Als je gaat splitsen dan maak je het kleiner en dat doe je met de bedoeling om het aan te bieden aan kleinere partijen. Die kleinere partijen zullen minder snel geïnteresseerd zijn in een combinatie van meerdere functies want die kunnen het niet behappen.

I: Dus de reden om te splitsen is enerzijds door exploitatie gedreven en anderzijds om het qua schaalgrootte couranter te maken?

R: Ja en dan is er een aparte Vereniging van Eigenaren voor de winkeliers en voor bewoners bijvoorbeeld en die twee Verenigingen van Eigenaren stemmen dan onderling weer dingen af.

I: Het feit dat je in een VVE zit, heeft dat nog effect op de waarde?

R: Nee dat hoeft niet zo te zijn, als het allemaal goed geregeld is dan heeft het nauwelijks effect. Vroeger was het een nadeel als een woningcomplex niet gesplitst was want de woningen waren verhuurd minder waard dan leeg en dan kon je de woningen niet uitponden. Maar tegenwoordig worden woningen weer vaak gekocht om te verhuren, de zogenaamde 'buy-to-let' markt, dus dat speelt niet meer.

I: Heb je het idee dat de conjunctuur invloed heeft hoe er tegen mixed-use wordt aangekeken ten opzichte van monofunctionele gebouwen? Dat er bijvoorbeeld in een slechtere tijd meer of minder wordt afgewaardeerd?

R: Die waarneming heb ik niet, maar het zou wel kunnen. Dan nog ben ik van mening dat de locatie een grotere rol speelt. Mixed-use op een goede locatie kun je makkelijk kwijt en op een slechte locatie niet, net als bij een monofunctioneel complex.

I: Heb jij nog aanvullingen of opmerkingen?

R: Vanuit de Mortgage Lending Value kan er een bepaalde afwaardering voor mixed-use complexen plaatsvinden. Die afwaardering vindt plaats op het moment dat er een te grote component commercieel vastgoed in een complex zit. Dan mag je geen woningrendementen meer gebruiken voor de waardering van dat complex. Het heeft niets met marktwaarde te maken maar heeft te maken met de systematiek van Duitse banken. Dus bij Duitse banken zie je wel enige terughoudendheid als het gaat om mixed-use objecten. Dat heeft te maken met de markt van enkele tientallen jaren geleden, maar omdat ze zo langzaam veranderen speelt dat nog steeds. Dus voor woningen mag ik een cap rate van 5% gebruiken en voor commercieel ligt dat hoger. Als er dan

voor meer dan 33% van de huurstroom uit het commerciële deel komt, dan mag ik voor die woningen ook niet meer die 5% gebruiken.

I: Dus dan wordt het object als geheel anders gewaardeerd?

R: Ja dan wordt voor het hele object een hogere cap rate gehanteerd. Dat zegt wel iets over de visie van Duitse banken op mixed-use vastgoed, maar zoals wel vaker bij dit soort regels hoeft dat niet ergens op te slaan. Het is volgens die systematiek zo dat als ik de huur voor het commerciële deel lager inschat en daarmee die component onder de 33% uitkomt, de waarde van het geheel hoger uitkomt. Dat heb je nou eenmaal met regels, dat die niet altijd stroken met de werkelijkheid. En terugkomend op de waardering van mixed-use, je ziet het niet terug in de waarde maar wel in de SWOT. Dus als ik een seniorencomplex met een gezondheidscentrum in de plint taxeer dan is dat een Strength voor die woningen. Tegelijkertijd kun je het ook als een Weakness typeren. Ik heb net een complex nabij een GGZ-instelling gewaardeerd, dat levert dan weer een beperking van doelgroepen op. Maar ook daar geldt weer dat dat niet alleen binnen een gebouw maar ook in de omgeving geldt.

10. Laurens van Doorn, eigenaar – NIC Commercieel Vastgoed

I: Jullie zijn ontwikkelaar en eigenaar van Creative Valley Utrecht CS. Waarom hebben jullie ervoor gekozen om dat als mixed-use gebouw te ontwikkelen?

R: Dat heeft te maken met het type plek en de schaarste van grond. Als je in het midden van het midden van het land een gebouw ontwikkelt met zo'n grote reizigersstroom, althans pre en post Corona want nu is het even iets minder, dan ben je eigenlijk wel verplicht om mixed-use te doen. Want onze filosofie is dat je zo'n plek levendig moet houden, er moet 24/7 wat gebeuren. Ik had er nog wel meer willen doen, maar op een gegeven moment is het kavel vol. In mijn optiek zijn we het verplicht om goed om te gaan met de schaarse ruimte die we in Nederland hebben. We moeten niet telkens de steden uitbreiden. Binnen de ringen van de steden is ook zoveel ruimte maar je moet het wel slim benutten.

I: Hebben jullie er zelf voor gekozen om mixed-use te ontwikkelen op deze plek of lag er ook een verplichting vanuit de gemeente?

R: Dat was onze eigen keuze, al bleek in de eerste gesprekken in februari 2013 al wel dat daar een vruchtbare bodem voor was. Dat was wel fijn. Maar deze plek vroeg er ook om. De mixed-use die andere deelnemers aan de tender hebben laten zien was wonen en een kantoor, dat kennen we allemaal wel. Het moet op een plek als deze net iets verder gaan. Wij hebben winkels, een sportschool, kantoor dat deels voor korte termijn huur is, een uitzendbureau en een hotel.

I: Is het allemaal nog bij jullie in eigendom?

R: Alleen het hotel hebben we verkocht. Er is wel een doorgang van het kantoorgebied naar het hotel, maar het hotel zelf hebben we verkocht. Dat paste ons beter.

I: Hoe zie je de financiële eigenschappen van mixed-use? Zie je bijvoorbeeld hogere huurprijzen dan in monofunctionele gebouwen?

R: Ja wij halen wel hogere huurprijzen, maar dat komt deels ook wel door de plek omdat die zo centraal gelegen is en je letterlijk bovenop het station zit. Ik bedoel, je kunt je trein zien staan en dan weet je of je moet gaan haasten of niet. Maar door de manier waarop het gebouw georganiseerd is, door de faciliteiten en bijvoorbeeld de short-stay appartementen en ook door hoe het eruit ziet, is de bereidheid om meer te betalen groot. Er start morgen een nieuwe huurder omdat een andere huurder door Corona graag wat minder meters wilde hebben en die nieuwe huurder betaalt gewoon 300 euro, in deze tijd. Daarmee hebben we een nieuw record bereikt. Toen we begonnen hebben we gekeken naar het WTC, wat natuurlijk alleen een kantoor is. Dat ging zo rond de 230 euro destijds. En die gaven toen ook nog korting. Qua kantoren was hun gebouw vergelijkbaar. Wij zijn op 275 begonnen. Dat hebben we binnen no-time verhoogd naar 285 na de eerste transactie en we waren binnen 6 maanden volledig vol. En nu zitten we dus op 300. Dat komt gewoon omdat mensen bereid zijn om meer te betalen omdat alles bij elkaar zit en het totaal klopt. Die appartementen brengen in normale tijden ongeveer 3.000 euro per maand op voor 50 vierkante meter. Volledig gestoffeerd en gemeubileerd. Maar je kunt ook even naar beneden om te gaan werken, je stapt de lift in en dan kun je een werkplek gebruiken.

I: Zie je ook dat partijen ook echt diverse functies gebruiken?

R: Ja, ook bijvoorbeeld het hotel. Normaliter bieden we onze appartementen aan voor minimaal 14 dagen, dus als een kantoorgebruiker iemand heeft die over komt voor een paar dagen, dan gebruiken ze het hotel. Je loopt zo van het hotel het kantoor in. De sportschool is ook een toegevoegde waarde en daar zijn we heel blij mee. Dan hebben we nog een zwembad in het hotel. Het geeft allemaal een plus, waar je gebruik van kunt maken. En dan ben je bezig om echt waarde toe te voegen.

I: Hou je er nog rekening mee dat de doelgroepen van de verschillende functies bij elkaar aansluiten?

R: Ja absoluut, een discount sportschool was hier nooit in gekomen. Trainmore zit er nu in en dat is het hogere segment. Zij zijn niet goedkoop en het hoeft ook helemaal niet goedkoop te zijn. Mensen zijn bereid om te betalen hoor, geen probleem. Je moet je niet buiten de markt prijzen maar mensen zijn prima bereid om gewoon te betalen voor goede waar om het zo maar te zeggen.

I: Je gaf eerder aan dat de plek belangrijk is. Zie jij dit soort concepten ook in andere, minder grote steden slagen?

R: Nee, niet zo snel. Althans niet buiten de G5.

I: Waar komt dat dan door?

R: Minder traffic en de bereidheid om te betalen om op zo'n plek te zitten. Dat zie ik op alle binnenstadslocaties. Als de voorzieningen goed zijn, als je pakket klopt, dan zijn de gebruikers bereid om meer te betalen. Maar je aanbod, alles bij elkaar, moet wel kloppen.

I: In hoeverre speelt jullie expertise een rol bij het succes? Ik kan me voorstellen dat jullie, met jullie ervaringen op andere locaties, meer ervaring hebben dan sommige andere beleggers.

R: Het klopt dat niet alle beleggers dat in huis hebben. Wij hadden de ervaring met Creative Valley op Papendorp, wat we overigens weer helemaal verbouwd hebben van binnen om het naar een nieuw niveau te brengen. We hebben een short stay hotel in Amsterdam, daar leer je ook van. Je gaat dan alles combineren en weer een nieuwe puzzel maken waarbij je steeds weer iets toevoegt. Maar je moet wel een bepaalde drive hebben om dit goed neer te zetten. Want de meeste traditionele beleggers waren van de school 'doe mij maar 10.000 m² 10 jaar verhuurd' en het liefst monofunctioneel: wonen, winkel of kantoor. Die wereld is voorbij.

I: Ik herken wat je zegt over dat de eis voor langjarige huurcontracten en single tenant minder wordt gesteld, maar ik hoor ook nog wel terug dat veel beleggers qua fondsstructuren en exploitatie (nog) niet op mixed-use zijn ingericht.

R: Fondsstructuren zijn wel een groot ding ja. Maar exploitatie kun je ook uitbesteden. Op het beheer hebben wij één vastgoedpersoon op zitten en voor de rest alleen maar hotello's. Een hotello weet namelijk wat gastvrijheid is. Dat is toch een beetje mensen leiden, een kant opsturen en voorzien in een oplossing bij vragen die mensen hebben. Iemand die dan toch met het arrangementje komt voor de sportschool op een maximaal aantal mensen uit de kantoren de sportschool in te krijgen. Zij zorgen er ook voor dat de short stay gasten worden ontvangen, de weg vinden naar hun werkplek, et cetera. Op de langjarige huurcontracten, dus het asset en property management, daar heb ik doorgewinterde vastgoedprofessionals op zitten. Maar je moet als eigenaar anders gaan denken. Je moet niet alleen die assetmanager en propertymanager hebben, je moet ook hotello's in huis gaan halen voor dit soort concepten. En dan gaat het vliegen. Kijk, ik ben natuurlijk gewoon een kleine particuliere belegger dus wij kunnen dat. Ik begrijp ook wel dat de grote institutionele beleggers dit niet kunnen. Die kijken ernaar en denken 'jee wat is dit nou weer, dat is een hoop gedoe'.

I: Heb jij het idee dat de interesse van de grote beleggers beperkt blijft of verwacht jij wel een toename?

R: Dit gaat veel breder opgepakt worden, want dit is de toekomst voor binnenstedelijke locaties. Ook qua manier van werken, zeker na Corona. Bedrijven gaan zich afvragen waarom ze 5.500 m² nodig hebben voor 200 man. Dat hebben ze helemaal niet meer nodig. Ze gaan kleiner en willen geserviced worden met hun kantoor. Maar er worden nog weleens twee zaken door elkaar gehaald. Een mixed-use concept kan ook prima voor een lange termijn verhuurd worden. Ik had het kantoor aan één partij kunnen verhuren, de sportschool aan één partij, de supermarkt, et cetera. Dat hebben we eigenlijk ook voor een deel gedaan. Maar een deel houden we heel flexibel. En juist dat flexibel houden zorgt voor doorstroming in het gebouw en levendigheid en dat je dat kunt garanderen. In combinatie met die voorzieningen, vergeet die niet.

I: Merk jij dat mixed-use, misschien door de flexibiliteit, lastiger te financieren is?

R: Nee in ons geval niet. Die flexibele component is misschien 10% van het geheel. Wij hadden onze financiering in zes weken rond. Onze financier zag het ook direct zitten. En toen zaten we nog in de crisis in 2013. Misschien is die timing ook mijn geluk geweest en dat ik daardoor deze plek heb.

I: Qua kosten, zie jij qua exploitatiekosten een verschil ten opzichte van monofunctionele gebouwen?

R: Nauwelijks, want alle gebruikers betalen voor de exploitatiekosten. Aan die exploitatiekosten hoef ik niks te verdienen. Er zit bijvoorbeeld een fantastische brasserie in het gebouw. Die voedt elke dag 400 man. Voor vier euro kun je lunchen en voor 12,5 euro krijg je een ovenmaaltijd. Iedereen gebruikt dat. Het moet me geen geld kosten, of in ieder geval niet veel, maar aan die exploitatie hoef ik niet te verdienen. Want die exploitatie zorgt ervoor dat het vastgoed goed draait. Als ik door een goed voorzieningenniveau meer huur kan vragen dan betaalt zich dat heel hard uit in waarde.

I: Dus de extra opbrengst in huur overstijgt de extra exploitatiekosten?

R: Ja, ruimschoots. Kijk in het begin heb ik die fouten gemaakt en de exploitatie uitbesteed omdat ik dacht dat ik het allemaal niet kon, want ik ben gewoon een vastgoedboer. Maar dan komt er spanning op te staan. Want als ik het uitbesteed dan komt er een partij die er geld aan moet verdienen en uiteindelijk worden je huurders ontevreden want die moeten dan veel geld betalen voor die voorzieningen. Puur omdat er winst gedraaid moet worden bij de partij die die exploitatie draait. Dus daarom doe ik het maar zelf, dat is een deel van het leerproces geweest.

I: Daarom ben je het dus zelf gaan doen.

R: Ja. Wij hebben ook wel gekeken naar verkoop, want er zijn best institutionele beleggers die dit soort gebouwen toch wel kopen op dit soort plekken. Maar die managen dan de exploitatie weg. Dat kan ook.

I: Is er bij het ontwerp van het gebouw nog rekening gehouden met functiewijziging in de toekomst?

R: Ja, dat is een van mijn stokpaardjes. Echte duurzame gebouwen kunnen van kleur verschieten. Dat betekent dat kantoren woningen kunnen worden en andersom. Maar ik moet er wel eerlijk bij zeggen dat er dan wel voorzieningen getroffen moeten worden. Het is niet zo makkelijk te wijzigen als normaal. Een standaard voorbeeld zijn de grachtenpanden die vaak van functie zijn gewijzigd en dat moet je dan met minimale ingrepen kunnen doen. In ons geval, bovenop het centraal station, is dat iets moeilijker omdat er bijvoorbeeld sprake is van een grote geluidsbelasting waardoor de gevels iets moeilijker zijn. Installatietechnisch is het allemaal zo aan te passen. Het is allemaal in compartimenten opgedeeld.

I: Hou je ook rekening met de mogelijkheid om delen los te verkopen als dat ooit wenselijk is?

R: Zeker, alles is gesplitst in appartementsrechten. Als de nood aan de man is zou ik de woningen en de winkels kunnen uitponden.

I: De woningen, ben je van plan die als short stay te blijven verhuren of is het plan om die regulier als woningen te gaan verhuren?

R: Nee die blijven short stay. Het levert meer op, al is het in deze tijden ook iets risicovoller. Maar de wereld verandert en we zijn allemaal een stuk mobieler geworden. Daar moet je voorzieningen voor hebben. Iemand die twee of drie maanden in Nederland is moet je kunnen faciliteren. Dat zijn ook altijd de kenniswerkers en die zijn bereid om dik te betalen als het geregeld is. Het is ook killing voor je concept als je daar gewone woningen van maakt.