

# Sámen werken aan De Ideale Stad

De internationale trend van demografische groei en verstedelijking is ook in Nederland duidelijk zichtbaar. Hierdoor wordt ruimte niet alleen steeds schaarser, ook ontstaan er een tal van complexe uitdagingen.

Om steden leefbaar en aantrekkelijk te houden is een gedeelde lange termijn visie op wonen, werken, winkelen, Leisure én bereikbaarheid key. Daarnaast moet er, voor een belangrijk deel ingegeven door de afspraken in het Klimaatakkoord, in rap temp verduurzaamd worden. Maar ook de toenemende hittestress in steden is een steeds belangrijkere factor waar we sámen iets mee moeten. Voor institutionele beleggers en andere maatschappelijk betrokken investeerders biedt dit interessante investeringskansen, mits er met overheden samengewerkt kan worden mét oog voor elkaars (on)mogelijkheden.

*ASR Dutch Core Residential Fund en ASR Dutch Mobility Office Fund - Het groene multifunctionele plan Wonderwoods aan de Jaarbeursboulevard in Utrecht heeft twee torens van 90 en 70 meter hoog waarvan de plaats is voor wonen, werken, ontspanning en vermaak. De torens worden gekenmerkt door veel groen.*



## Onmisbare samenwerkingspartners

Namens deze institutionele beleggers- pensioenfondsen en levensverzekeraars- managen de leden van IVBN omvangrijke vastgoedportefeuilles. IVBN-leden zijn professionele vastgoedondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vermogensbeheerders. Zij werken al decennialang op verantwoorde wijze mét en vóór pensioen- en levensverzekeringsgeld zodat ook starters, mensen met een middeninkomen, mensen in sleutelberoepen en senioren prettig kunnen wonen, werken, winkelen en verblijven in onze steden. Met dit “maatschappelijke bestemde kapitaal” faciliteren IVBN-leden dus belang-

rijke doelstellingen van de Rijksoverheid, provincies en gemeenten. Ruimte is schaars en daarom denken IVBN-leden in samenwerkingsverband (pro)actief na over de ontwikkeling van gemengde gebieden. Sterke wijken zijn voor gemeenten een belangrijk middel om te sturen op (lokale) trends en ontwikkelingen en (zeker ook!) uitdagingen. Dit intrinsieke streven naar bijdragen aan oplossingen voor complexe opgaven komt voort uit hun bestaansrecht: zorgen voor stabiel financieel én maatschappelijke rendement ten behoeve van uitkeringen van pensioenen en verzekeringen. Denken in “hokjes” werkt niet meer, ook niet binnen de Nederlandse vastgoedmarkt. Onze samenleving vraagt om aantrekkelijke en leefbare steden en wijken met een gevarieerd en bereikbaar aanbod.

## Constructieve lange termijn partnerships

Sterke binnensteden en wijkcentra met een relevant vastgoedaanbod zijn cruciaal voor de inclusiviteit en aantrekkelijkheid van steden. Ingegeven door disruptieve maatschappelijke ontwikkelingen (bevolkingsgroei, oplopend tekort aan woningen, groei van eenpersoonshuishoudens en 75+ers), technologische vooruitgang en de toenemende noodzaak om in te kunnen spelen op onvoorziene omstandigheden, kunnen we stellen dat de (inter)nationale vastgoedmarkt een belangrijke transitiefase doormaakt. Wanneer we uitdagingen die voorliggen gezamenlijk en op basis van gelijkwaardigheid aangaan, ligt hier wel degelijk een duurzame toekomst in het verschiet. Dit vraagt per stad en per wijk om maatwerk, gebaseerd op een gedeelde lange termijn visie van alle betrokken ketenpartners. Ook moeten we uitgaan van de premisse dat uitdagingen ook kansen bieden. Wat deze kansen precies zijn verschilt natuurlijk per locatie. Dat houdt in dat de samenstelling van deze partnerships op lokaal niveau moet worden bepaald en ingevuld. De leden van IVBN gaan lange termijn partnerships met gemeenten en andere ketenpartners aan. Naast vastgoedpartijen, bedrijven, retailers en zorginstellingen kunnen



Elisa Bontrop



*Amvest Residential Core Fund - In totaal circa 360 huurappartementen, 36 parkeerplaatsen en commerciële ruimte op de begane grond aan de Van Sijpesteijnkade in het stationsgebied van Utrecht.*

dit ook andere (maatschappelijke en commerciële) partijen zijn die misschien niet eerder aan de betreffende lokale gebieden en/of problematiek zijn gelinkt. Denk bijvoorbeeld aan werkgevers van mensen in sleutelberoepen die mee kunnen denken over het ‘woonvraagstuk’.

## Aanpassen aan (snel veranderende) omstandigheden

De steden van de toekomst zijn sterke, multifunctionele steden. Aangezien ruimte steeds schaarser wordt en de wereld steeds dynami-

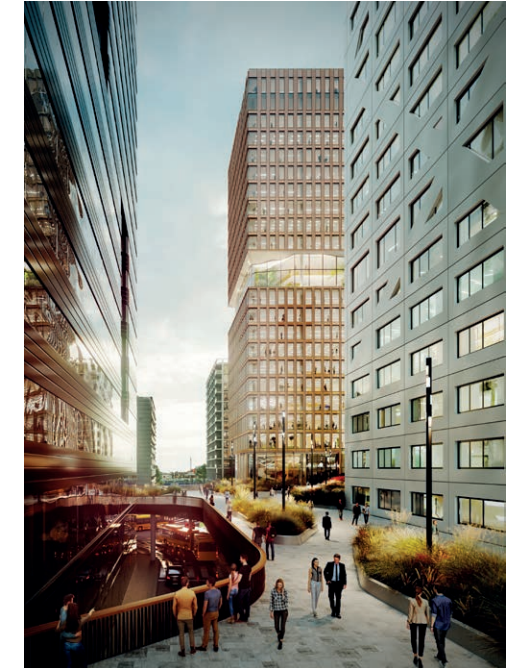
*CBRE Dutch Office Fund - Het WTC in Utrecht is een dynamisch zakencentrum, met een interessante mix van grote en kleine bedrijven. Het moderne, gezonde en duurzame kantoorgebouw biedt een inspirerende werkomgeving in het hart van Nederland, met een hoogwaardig aanbod aan diensten en een eersteklas uitstraling op internationaal niveau.*



sch (denk ook aan de impact van onvoorziene ontwikkelingen als Covid-19), wordt van zowel overheden als de betrokken ketenpartners een anticiperend aanpassingsvermogen verlangd. Voor de meest aantrekkelijke en dichtbevolkte binnenstedelijke gebieden betekent dit dat vastgoed steeds intensiever, maar ook flexibeler zal worden gebruikt. Dit zijn bijvoorbeeld goed bereikbare stationslocaties waarbij meerdere functies in één gebouw samenkomen, de zogenaamde mixed-use gebouwen. Denk aan (middenhuur)woningen, kantoorruimten, winkels, voorzieningen en horecagegelegenheden. Dit zijn bij uitstek locaties waar bedrijven gehuisvest willen zijn omdat het ze helpt talent aan te trekken. En plekken waar talent wil werken omdat ze onderdeel willen uitmaken van de dynamiek die hier geboden wordt. Een visie op de stad, de kenmerken van de directe omgeving en doelgroepen zijn essentieel. Buiten de grote stationslocaties kunnen dit ook passende woonobjecten zijn voor senioren die winkels, sociale ontmoetingsplekken, voorzieningen, uitvalswegen en/of OV- punten dicht in de buurt willen hebben. Deze locaties bieden ook senioren de mogelijkheid om zo lang mogelijk met voldoening, hetzij zelfstandig of ondersteund door goede zorgmogelijkheden, onderdeel uit te maken van de maatschappij.

## The big picture

IVBN-leden vervullen een prominente (trekkers)rol als het gaat om het investeren in ideale steden. In combinatie met een goed voorzieningenniveau, zetten zij in op een toekomstbestendige mix van wonen, werken, winkelen en andere vrijetijdsbesteding. Het



*Bouwinvest Dutch Institutional Office Fund - Central Park is een nog te realiseren kantoorgebouw met 22 verdiepingen direct aan het centraal station van Utrecht en naast het stadskantoor. Niet alleen vanwege de centrale ligging en het duurzame karakter heeft het gebouw de naam 'Central Park' gekregen, want middenin het gebouw wordt over twee verdiepingen een parkachtige omgeving gerealiseerd.*

één valt niet meer los te zien van het ander. Steden ontwikkelen zich tot levensloopbestendige gebieden met dito vastgoed voor iederéén. Grote, maar ook kleinere stationslocaties worden steeds belangrijkere ‘hubs’, waar mensen zo goed mogelijk gefaciliteerd worden doordat verschillende functies samen komen. Voor institutionele beleggers is een voorspelbare lange termijn horizon echter wel cruciaal. Dit betekent dat zij alleen mógen investeren als de ‘spelregels’ langjarig bekend zijn. Met andere woorden, er moet sprake zijn van een gezond investeringsklimaat. Tussentijdse wijzigingen in overheidsbeleid kan ertoe leiden dat pensioen- en levensverzekeringsgeld uit de markt wordt geduwd. Dit is dan ook de reden dat leden van IVBN alleen investeren op basis van constructieve lange termijn partnerships. Vrijwel op alle onderdelen zijn afspraken met IVBN-leden mogelijk, zolang overheden en andere ketenpartners ook een duit in het zakje doen. Ook betrokken vastgoedpartners kunnen het immers niet alleen. <<



Vereniging van  
Institutionele Beleggers  
in Vastgoed Nederland