

Duurzame stadsontwikkeling is het antwoord.... Maar wat is de vraag?



Nicole Maarsen

28 juni 2017

Transitie in stadsontwikkeling?

1. Introductie
2. Trends en ontwikkelingen
3. Wat is de vraag...?
4. Voorbeeld duurzame stadsontwikkeling in Amsterdam
5. Andere voorbeelden People, Planet, Profit & Partnerships & Syntrus Achmea R&F
6. Onze Why of purpose



Environment
(milieu)



Social
(maatschappelijk)



Governance
(goed beleid)

Investerders kijk op duurzame stadsontwikkeling

Duurzame verdichting is het antwoord, maar wat is de vraag?

Nederlands poldergedrag: killing voor de urgentie van vraag gestuurde duurzame stadsontwikkeling.
Hoe zouden investeerders dat doen?

De impact en snelheid van innovatie, verstedelijking en energietransitie vereisen een flexibel perspectief.
Kapitaal is beschikbaar, maar waarom gaat het dan zo traag?

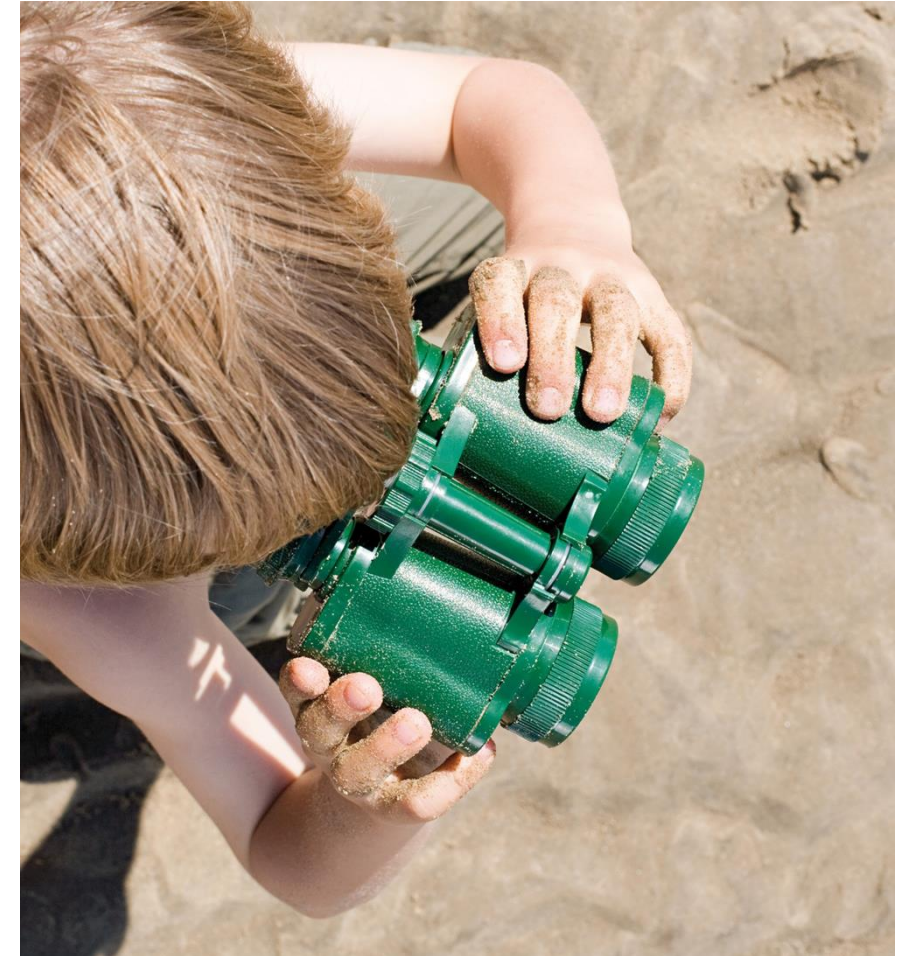
drs. N.D.E. (Nicole) Maarsen MRE

*Directeur Vastgoed
Syntrus Achmea Real Estate & Finance*

Introductie: wie is Syntrus Achmea Real Estate & Finance ?

Wij geloven dat alleen duurzame beleggingen de samenleving kunnen dienen.

Grootste gespecialiseerde vermogensbeheerder in vastgoed en vastgoedfinanciering
(bedragen vermogenswaarde in € per 31 maart 2017)

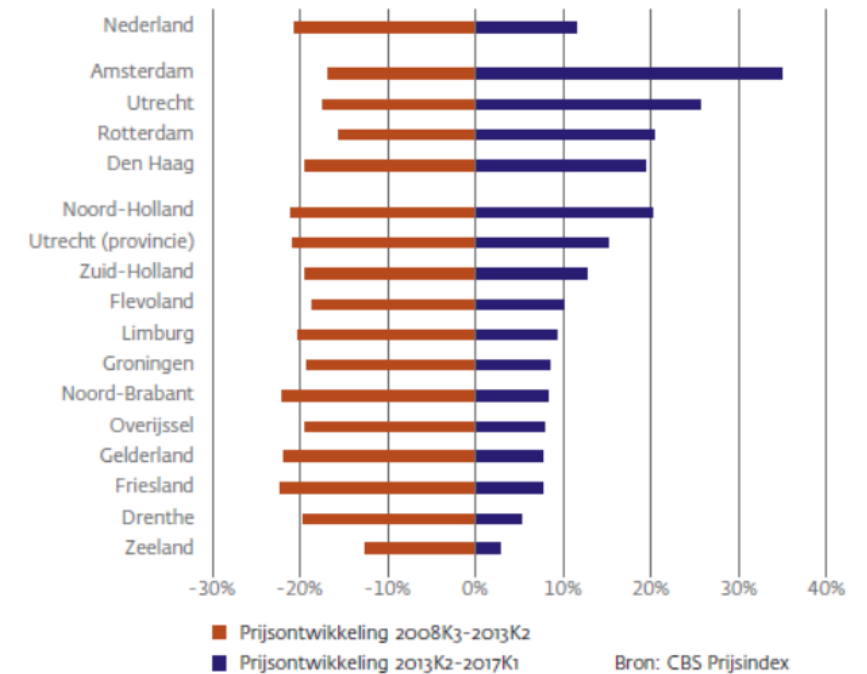


Transities, trends en ontwikkelingen – GEZONDE STADSONTWIKKELING

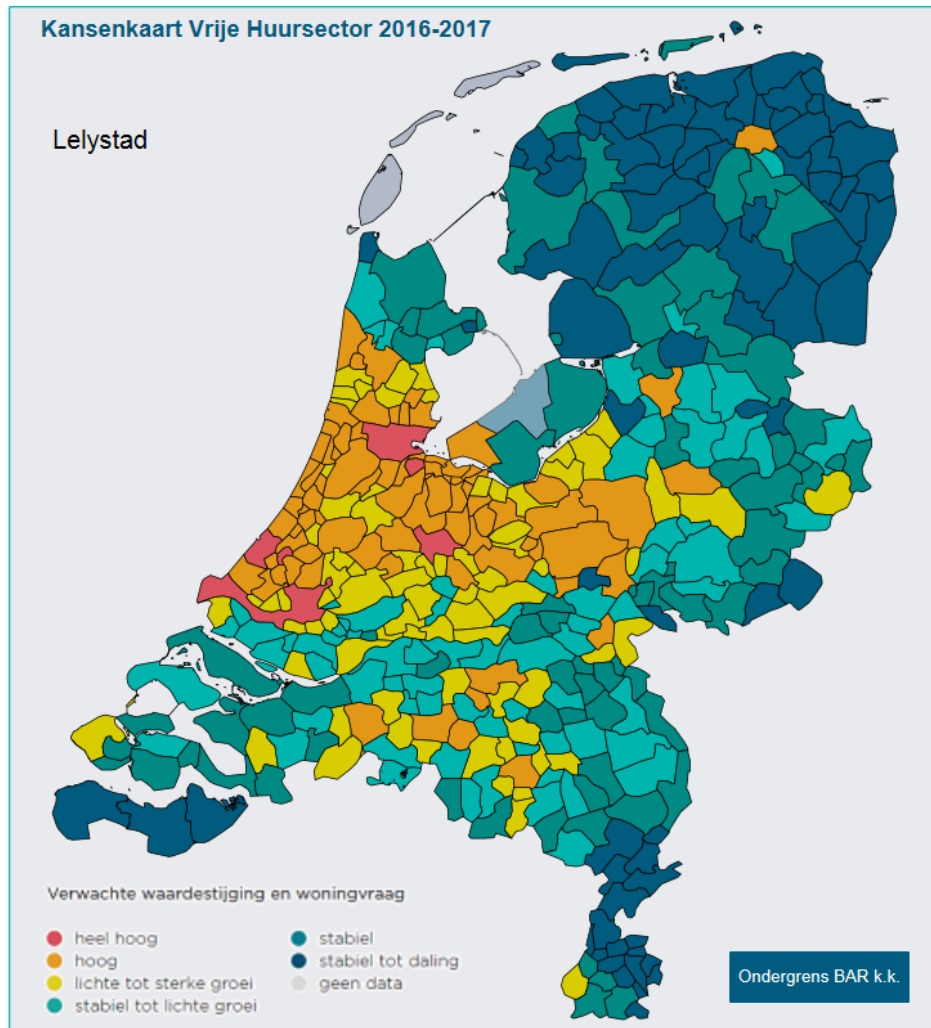
- Toenemende groei in steden en omliggende gemeenten
- Krimp in buitengebieden
- Corporaties en verschillende rollen per regio
- Ontgrevens is een noodzaak
- Klimaatakkoord
- Mobiliteit
- Deeleconomie
- Selectieprocedures
- Risico & rendement
- Impact buitenlandse investeerders
- Doelgroepenbeleid steden – grijpen in, in selecties
- Regulering versus marktwerking
- Disrupters & social media & airbnb, uber etc etc

Grafiek 1 Regionale huizenprijsontwikkeling sinds dieptepunt crisis

Procentuele mutatie vanaf prijsniveau 2008.



Transities, trends en ontwikkelingen – data



Gemeente	Verwachte waarde­stijging en woningvraag	Ranking Woon­preferentie	Ranking Woning­behoefte	Ranking Inkomens­ontwikkeling
Aa en Hunze	stabiel	308	243	217
Aalburg	stabiel	239	348	329
Aalsmeer	hoog	50	162	139
Aalten	stabiel tot daling	310	137	220
Achtkarspelen	stabiel tot daling	359	345	230
Alblasserdam	stabiel tot lichte groei	114	377	285
Albrandswaard	lichte tot sterke groei	102	130	210
Alkmaar	hoog	131	18	29
Almelo	stabiel	296	83	55
Almere	hoog	269	15	5
Alphen aan den Rijn	hoog	80	37	25
Alphen-Chaam	stabiel tot lichte groei	169	321	358
Ameland	stabiel tot daling	358	390	387
Amersfoort	hoog	151	16	12
Amstelveen	hoog	26	20	26
Amsterdam	heel hoog	1	1	1

Selectie:

Aa en Hunze stabiel 308 243 217

Objecten

Leeswijzer

Duurzame STADSONTWIKKELING...maar wat is de vraag?

- Behoefte van de stad, wijk of straat?
- Schaal van de opgave
- Huidige bestemming en status van RO, plan MER etc
- Verkoop of investeringsmomentum
- Programma: doelgroepen
- Programma: (financiële) uitgangspunten
Randstad: middeldure huur, periode van 15 – 25 jaar, cpi met een cap....???

(Pensioen)investeerders: lange termijn scope

Private equity, buitenlandse investeerders, vreemd vermogen: kortere termijn

Voorbeeld Bijlmer Bajes

Voorbeelden – duurzame stadsontwikkeling



1012 in Amsterdam

Duurzame stadsontwikkeling voorbeeld project 1012Inc. Amsterdam

Toenemende problematiek binnenstad/ postcodegebied 1012 (‘de Wallen’)

- Hoge dichtheid van criminaliteitsgevoelige functies
- Verloedering openbaar gebied
- Ingrijpen in de functionele structuur noodzakelijk om verdere achteruitgang te voorkomen

Urgentie in de binnenstad en druk op de woningmarkt!

Zoet & zuur in een businesscase



Monocultuur in aantallen

In 2007 telde postcodegebied 1012:

- 482 prostitutieramen
- 76 coffeeshops
- 13 massagsalons
- 51 sexshops
- 18 smartshops
- 4 phoneshops
- 12 gambling houses
- 19 minimarkets
- 53 fastfood restaurants
- 45 souvenirwinkels
- 11 geldwisselkantoren



Oplossingen & Instrumenten

Oplossingen

- Ruimtelijke concentratie prostitutie
- Transformatie naar nieuwe functies
- Aantrekken nieuw publiek
- In samenwerking met alle stakeholders

Instrumenten

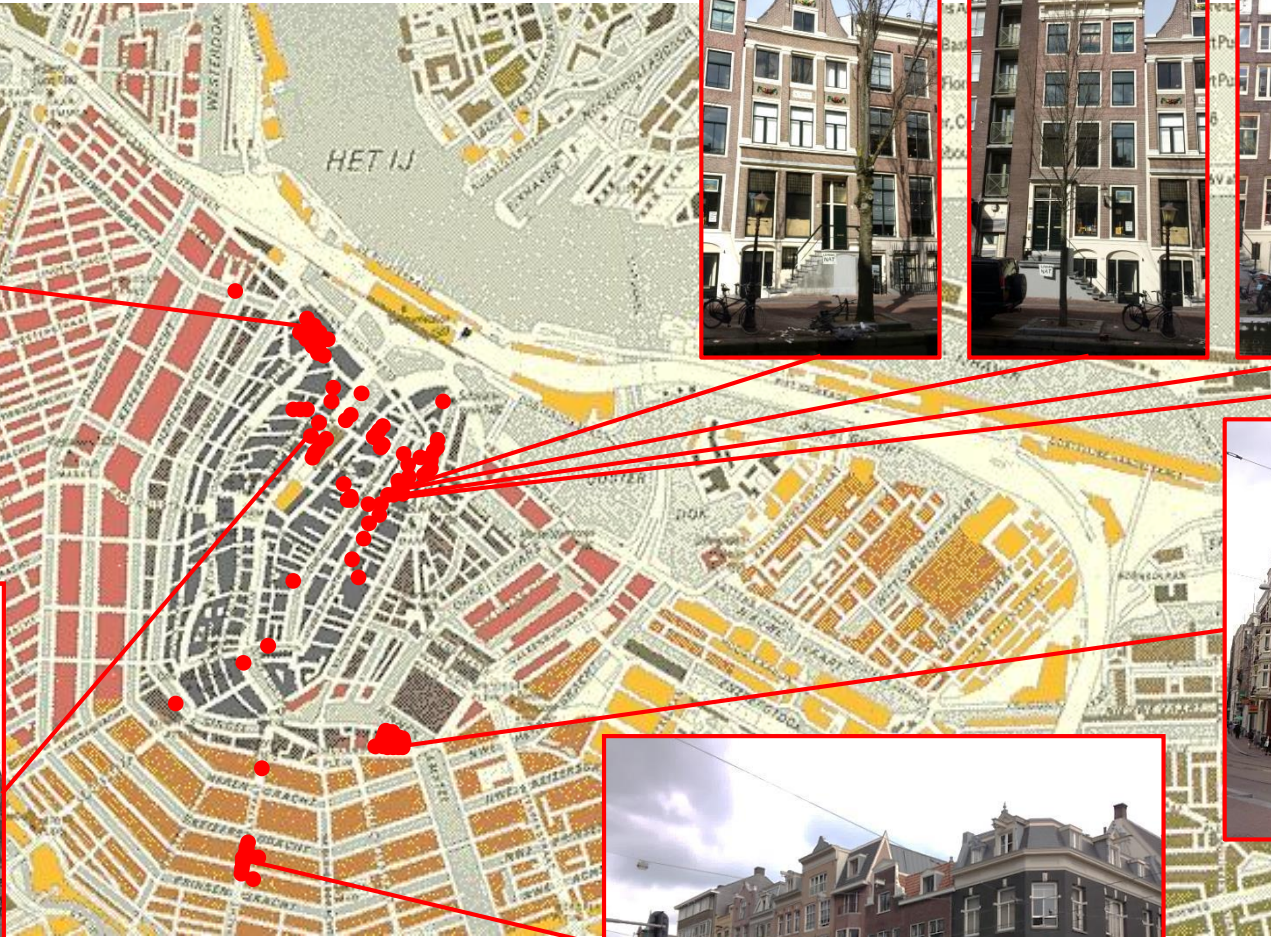
- Nieuw bestemmingsplan
- Subsidie voor transformatie van coffeeshops etc.
- Betrekken van bewoners en lokale ondernemers
- Minder overheidsgeld
- **Oprichten van een 1012Inc: dedicated vastgoedbelegger met gebalanceerde maatschappelijke en financiële doelen**



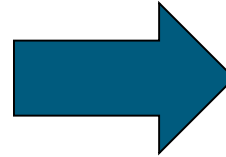
De opgave

- Aankopen, herontwikkelen, herbestemmen en verhuren van vastgoed
- Aankopen met doel om in portefeuille te houden, dus in principe *niet* verkopen !!
- Uitkopen ongewenste bedrijfsmatige huurders
- Verhuren woningen hoofdzakelijk in sociale en laag middensegment
- Verhuren bedrijfsruimtes en winkels aan passende huurders / ondernemers
- Budget voor hanteren 'ingroeihuren': tijdelijk lagere huur om start-ups en culturele ondernemers ruimte te geven om te groeien. In 3-5 jaar groeien zij naar markthuur.
- Innige samenwerking met buurt, actieve deelname aan BIZ'en
- In toekomst zal 1012Inc ook beheer voeren over vastgoedportefeuilles van anderen eigenaars

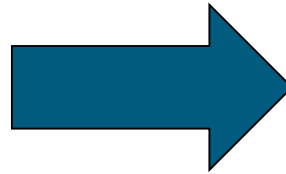
Locatie 1012Inc en voorbeelden



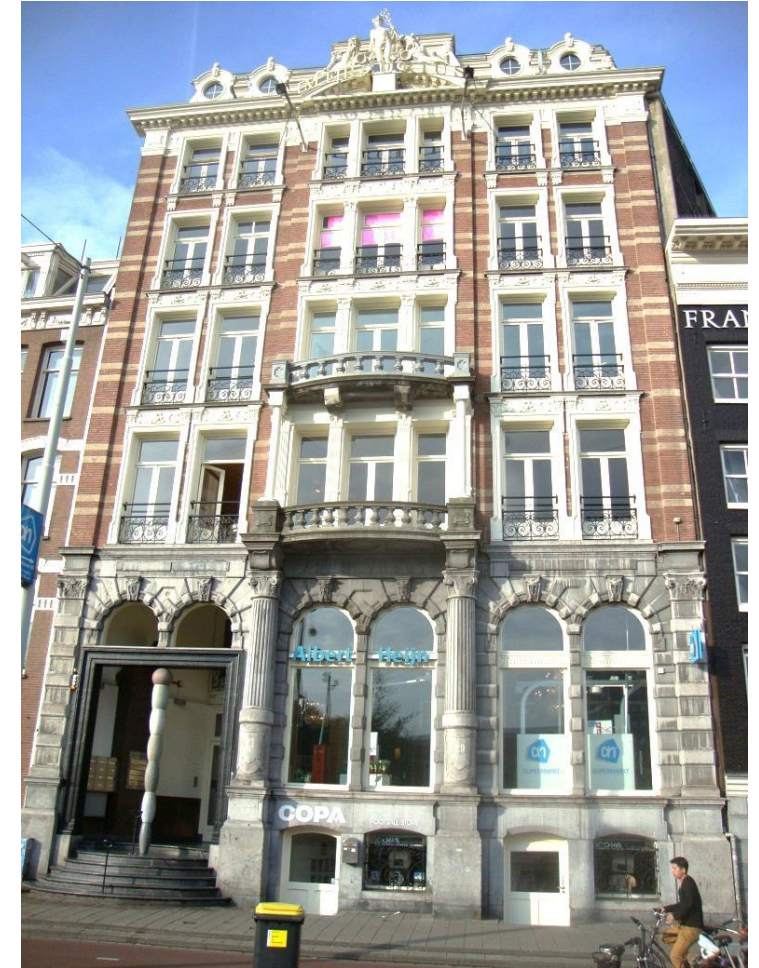
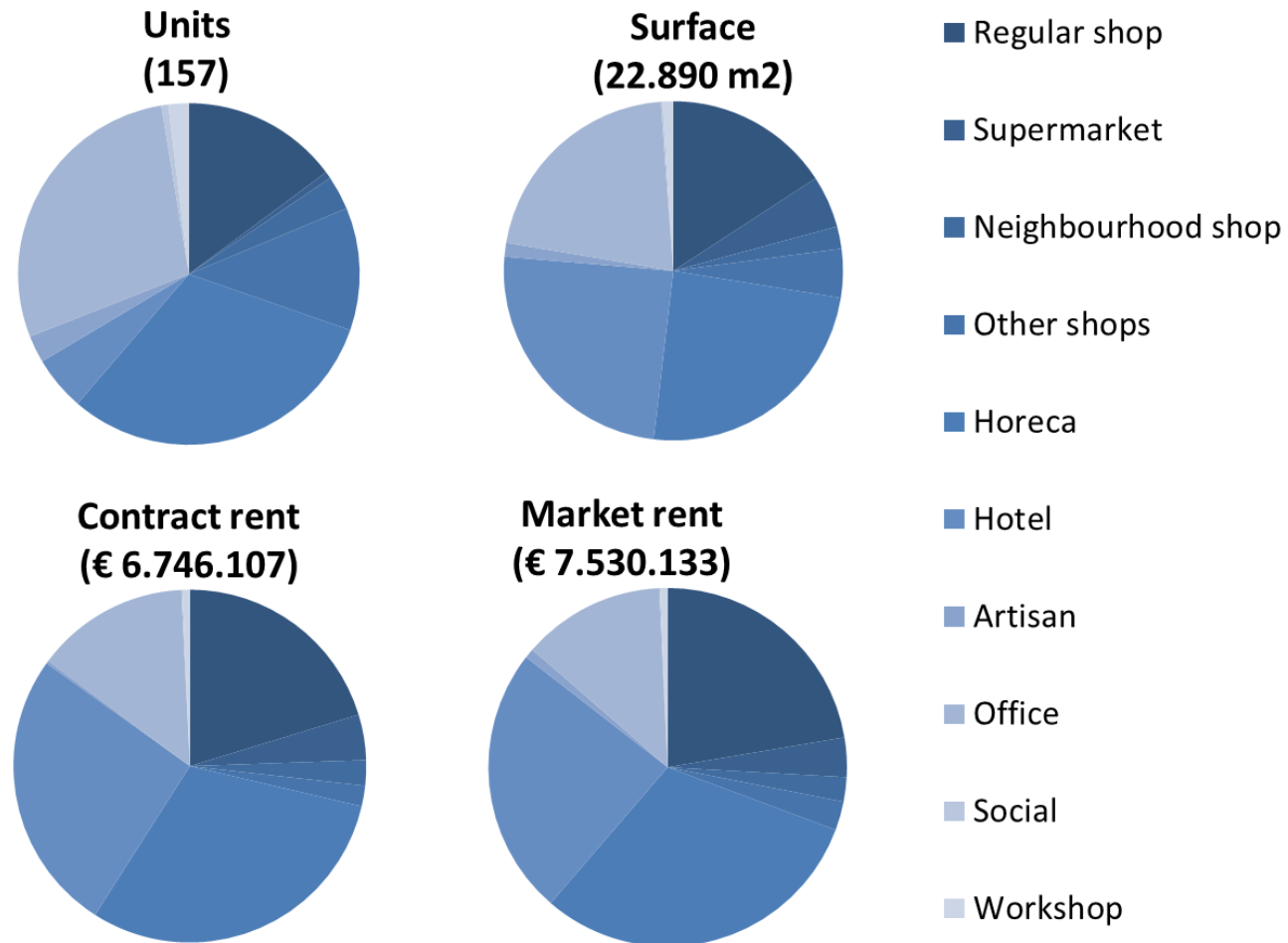
Van sexbisocoop naar pizzeria



Van raambordeel naar koffiebar



Commerciële assets goed verdeeld



Kern van de samenwerking

Probleem

- Nieuwe Woningwet: Woningcorporaties terug naar kerntaak
- Gemeente kan groei en kwaliteitsverbetering Stadsgoed niet alleen financieren
- Corporatie wil kapitaal uit onderneming halen om elders te investeren

Oplossing

- Gemeente en private investeerders worden mede aandeelhouder
- Private investeerder brengt kapitaal in en financiert transformatie en toekomstig groei

Maar...

- Private partij moeilijk te vinden
- Gemeenteraad wil buurtparticipatie



Investment rationale: waarom investeren pensioenfondsen in 1012Inc?

- Stabiele, volwassen portefeuille met kritische massa en een stabiele huurstroom
- Centrum van de stad wordt gezien als sterke markt met goede vooruitzichten
- Diversificatie t.o.v. bestaande vastgoedportefeuille
- Gemeenschappelijk belang van stad, corporatie en lange termijn belegger
- Maatschappelijk verantwoorde investering (‘impact investment’)
- Potentie vs. lange termijn beleggingshorizon



Doelen voor 1012Inc

Gemeente Amsterdam

- Invloed op beleid 1012Inc om maatschappelijke doelen te realiseren
- Betrokkenheid buurt

Corporatie

- Betrokkenheid in gebied op middellange termijn
- Zachte landing van portefeuille en managementorganisatie en continuering sociale doelstelling

Pensioenfondsen

- Investeren in waarde vaste binnensteden (bestaand en groeilocaties)
- Stabiël financieel rendement
- Versterken band met gemeenten / alignment
- Versterken band met corporaties / alignment



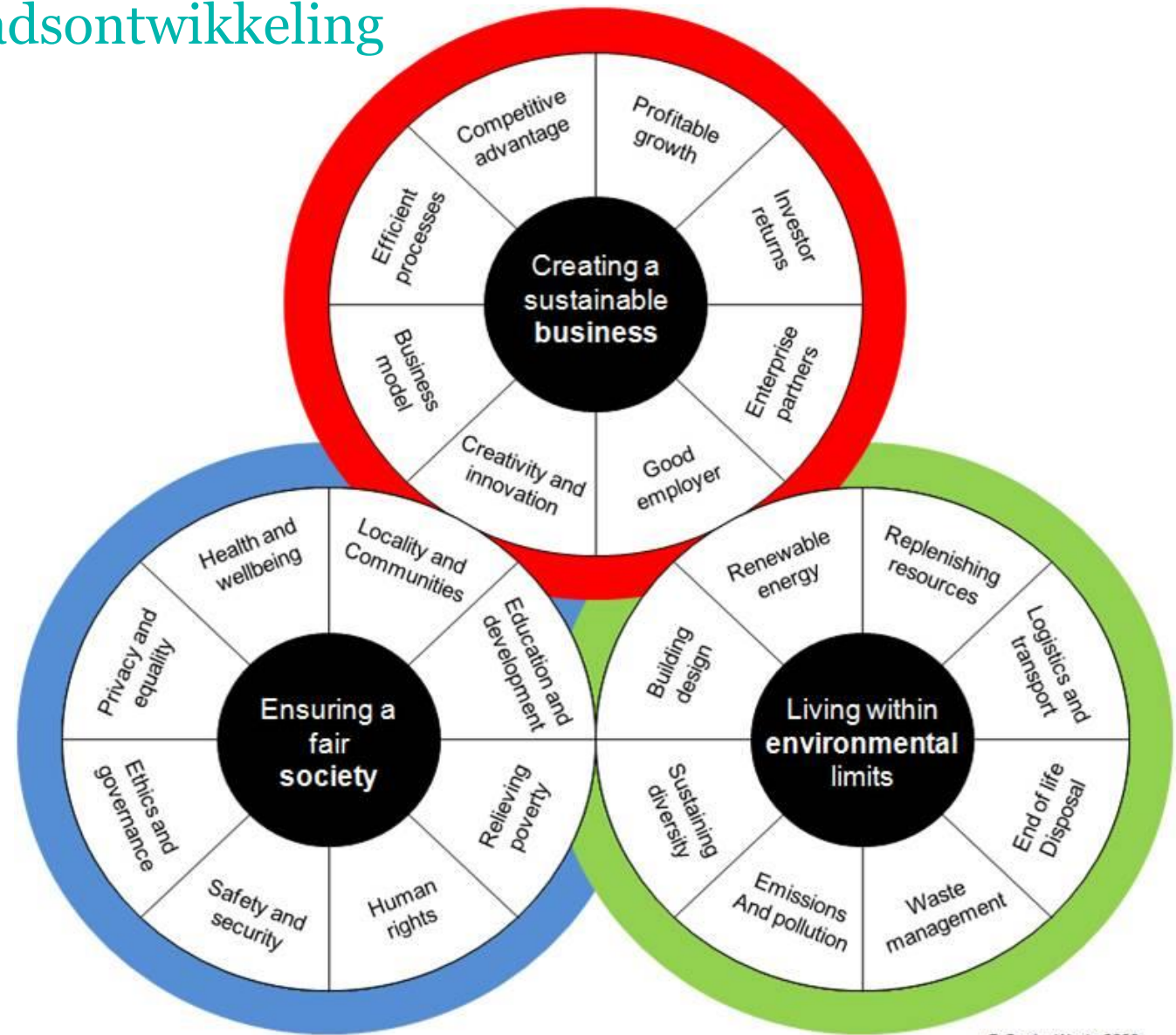
Successfactoren – voorbeeld 1012inc

- Focus op de samenwerking, in plaats van op het vastgoed
- Focus op gezamenlijke (lange termijn) doelen
- Vertrouwen en de wil om de ander iets te gunnen
- Betrokkenheid van bestuurders (directie SAREF, corporatie, burgemeester & wethouder)
- Vroege betrokkenheid van eindbeleggers
- Gefocuste en strak aangestuurde DD met klein aantal goed betrokken adviseurs



Andere voorbeelden – duurzame stadsontwikkeling

- People
- Planet
- Profit
- Partnership



© GeniusWorks 2009



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Duurzame stadsontwikkeling andere voorbeelden

Duurzame nieuwbouw en renovatie

- Energieneutrale nieuwbouwwoningen.
Verspreid door heel Nederland
- Verduurzamen bestaand bezit.
Voorbeeld Maarssenbroek
- Selecteren duurzame bouwmaterialen zoals
FSC hout en eco board keuken



Transformaties

- Oude gebouwen nieuwe levensfase.
Voorbeeld Wijnhaven Den Haag



Duurzame stadsontwikkeling andere voorbeelden

- **Mobiliteit**

Verbeteren luchtkwaliteit en minder auto gebruik.

Electrische auto's delen voor onze huurders.

Voorbeeld: Neudeflat in Utrecht



- **Gentrificatie**

Investeren in kwetsbare wijken.

Voorbeelden:

Den Haag Transvaal, de Schilderswijk

Utrecht Kanaleneiland

Rotterdam Zuid, Katendrecht en de Wielewaal

Amsterdam Osdorp, Overtoomseveld of Noord, De Banne.



Duurzame stadsontwikkeling andere voorbeelden

- **Koploper in duurzaamheid**

Het zorgvastgoed fonds van Syntrus Achmea R&F werd in 2016 uitgeroepen tot wereldwijd het meest duurzame fonds in de sector.



- **Groen zelf doen**

Warmtepomp, PV panelen, elektrische auto's, gescheiden afval.

Ketenverantwoordelijkheid

Stakeholders commitment, hello energy etc

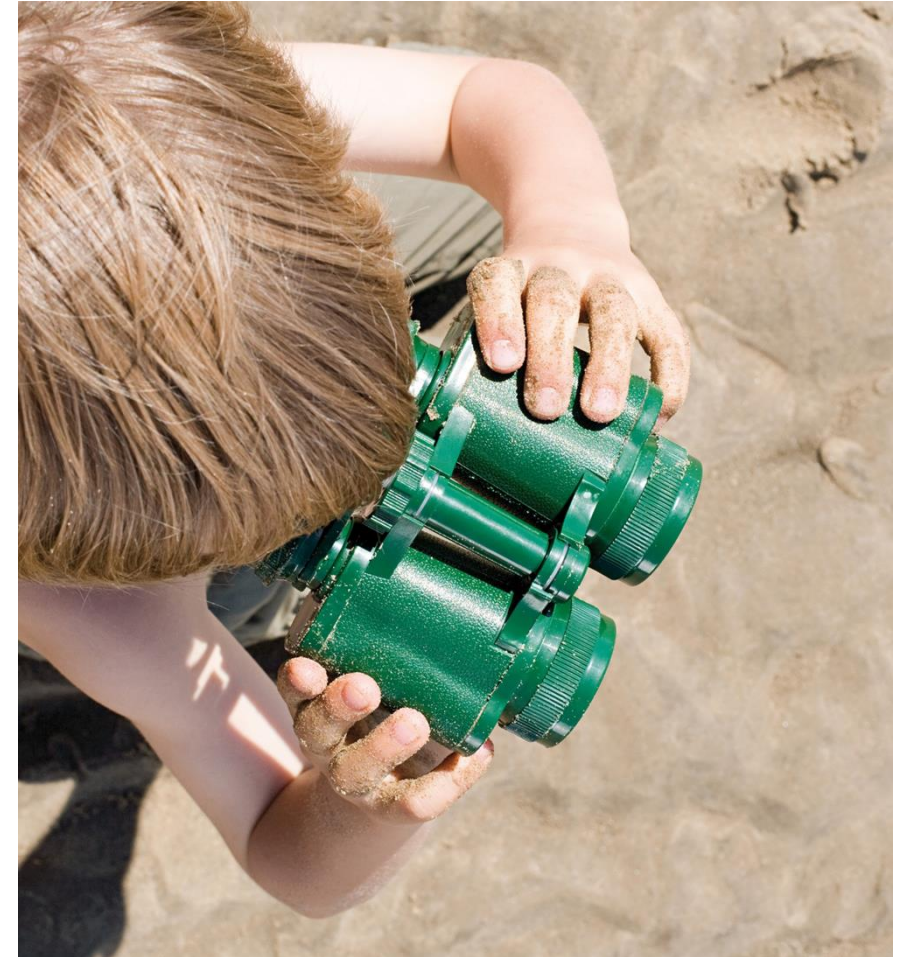


Syntrus Achmea Real Estate & Finance - purpose

Why: duurzame beleggingen dienen de samenleving!

Samenwerking met gemeenten met opgaven met gedeelde belangen:

- Verloedering tegengaan
- Langjarige kwaliteit van openbaargebied en gebouwde omgeving
- Transformatie van klein en grootschalige verouderde winkel en kantoorlocaties.
- Upgraden van verouderde sociale (huur)woonwijken inclusief openbaar gebied
- Langdurige beschikbaarheid betaalbare huurwoningen



Dank voor uw aandacht

