

Vastgoedkansen gefinancierd: combinatiepanden

28-11-2022 13:00

Waar liggen nog kansen voor vastgoedbeleggers die aan een toekomstbestendige en rendabele portefeuille bouwen? En als op deze kansen ingespeeld wordt, hoe draagt RNHB dan met haar financiering bij om deze kansen waar te maken? In een 6-delige serie – waarin de vastgoedfinancier verschillende assettypen binnen het commercieel vastgoed uitlicht – bespreekt RNHB dit. Dit keer: diversiteit in combinatiepanden zorgt voor een vertroebeling van de strakke scheidslijn tussen wonen, werken en ontspannen.

Het combineren van verschillende type panden, gebruik en doelgroepen op één locatie: volgens vastgoedspecialist Ayda Naser Zadeh is dat wat ze bij vastgoedfinancier RNHB in toenemende mate ziet. 'We zien steeds vaker combinaties, waarbij regulier wonen wordt gecombineerd met kantoren of retail, maar ook met zorg én voorzieningen. Dit bevordert de leefbaarheid in bepaalde gebieden, maar daarnaast maken we beter gebruik van de schaarse ruimte die we hebben.'

De strakke scheidslijn tussen kantorenparken, winkelcentra, zorgvoorzieningen en woonwijken vervaagt. 'Bijvoorbeeld Sloterdijk, van origine bedrijfsterreinen, waar het alleen overdag leefde. Tegenwoordig wordt er naast gewerkt, ook gewoond en gerecreëerd en ontmoet. Dat zorgt voor een 24/7 dynamiek in gebieden die voorheen weleens als stil en verlaten werden ervaren. Dit 'mixen' is een ontwikkeling die we – gezien de financieringsaanvragen - overal in Nederland zien. We ontdekken hoe we kansen in (schaarse) ruimtes kunnen benutten.

Partijen bundelen krachten

Bij RNHB zien we dat de belegger hier een belangrijke rol in speelt. Deze heeft de middelen om bestaande bouw te renoveren en transformeren, waardoor gebieden in ontwikkeling raken. Naser Zadeh merkt dat partijen hun krachten steeds vaker bundelen en elkaar opzoeken voor creatieve kansen. Gemeenten kijken bijvoorbeeld ook naar locaties waar op dit moment leegstand is en de ruimte niet optimaal benut wordt. Denk aan leegstaande kantoren die ook niet meer voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen of leegstaande kerken. Er wordt binnenstedelijk gekeken naar oplossingen voor het huidige woningtekort. Zo kunnen er locaties en panden aangewezen worden, die ruimte bieden om bestemmingen te mixen en ruimte optimaal te benutten. 'In binnensteden zien we dat de bovenverdiepingen worden omgeturnd tot appartementen, met een retailer op de begane grond. Door de opkomst van online shoppen, last minute delivery, snellere vervanging van collecties of houdbaarheid van producten is er minder opslagruimte nodig. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor nieuwe bestemmingen, zoals wonen.'

In de grote steden speelt het 'mixen' al wat langer, merkt Naser Zadeh. 'Dit komt omdat hier in het verleden al meer gecombineerd is. Zowel met type objecten als ook met type gebruik. Het is vooral een ontwikkeling die we nu ook in niet stedelijk gebieden of de buitenwijken van de grote steden zien

Mix van bestemmingen in zowel panden als gebieden

RNHB ziet uiteenlopende aanvragen voor het financieren van combinaties voorbijkomen. Lokale politiebureaus die worden getransformeerd tot (zorg)woningen of een lokale bibliotheek met op de begane grond retailers en op de bovenste verdieping appartementen. Naast het combineren van verschillende functies binnen één pand, kijkt RNHB ook mee als er verschillende bestemmingen in een gebied worden gecombineerd. Kijk naar de Zuidas of het stationsgebied van Utrecht. Oorspronkelijk reislocaties met voornamelijk kantoren, waar nu verschillende bestemmingen als werken, wonen en recreëren wordt gemixt.

Het combineren van verschillende bestemmingen in zo'n gebied, kan voor een frisse ervaring zorgen. Zeker als het om een buitenwijk gaat, kan de potentie groot zijn, merkt Naser Zadeh op. Een belegger die een

wijkwinkelcentrum opknapt met op de eerste verdieping nieuwbouwappartementen, kan starters aantrekken omdat het in de stad niet meer betaalbaar is. Dit kan een nieuwe doelgroep aantrekken, waardoor er een nieuwe frisse wind waait door de wijk. Deze ontwikkeling is aantrekkelijk, omdat het in de toekomst een waardestijging kan creëren.

RNHB: speciale hypotheekproducten voor combinatiepanden

We hebben verschillende financieringsoplossingen waarmee we inspelen op verschillende behoeftes. Dat is ook nodig, gezien het type aanvragen dat we binnenkrijgen. Soms wil een belegger een winkelpand en twee bovengelegen appartementen laten financieren, maar vaak genoeg krijgen we ook grotere financieringsaanvragen tot €100 miljoen.

Voor de relatief kleine financieringsaanvragen voor combinatiepanden –tot €2,5 miljoen - biedt RNHB een zo efficiënt mogelijk proces. Dat betekent vooraf inzicht in wat je bij ons kunt financieren, tegen duidelijke voorwaarden en een duidelijk rentetarief. Zo bieden we 'Mixed Light' aan voor combinatiepanden waarvan de huurinkomsten uit bedrijfsruimtes zijn gemaximaliseerd op 35%. De rentepercentages van deze hypotheek zijn gunstiger, juist omdat we beleggers willen stimuleren meer combinaties van wonen en werken te creëren.

Verduurzaamhypotheek

Daarnaast bieden we onze verduurzaamhypotheek, voor panden die worden getransformeerd en doorgaans ook worden verduurzaamd naar een minimaal label B. Ook hier bieden we bijvoorbeeld een interessante rentekorting, geen bouwdepotkosten voor financieringen met een hoofdsom tot €1 miljoen en beperkte bouwdepotkosten voor alles daarboven.

RNHB lanceerde deze speciale hypotheekproducten voor combinatiepanden omdat de vastgoedfinancier kansen ziet in deze assetklasse. 'We willen beleggers hiermee stimuleren om verder te investeren in huidige combinaties of juist om onderdeel te worden van het verbeteren van bepaalde gebieden, waar nog een slag valt te halen in de leefbaarheid van de omgeving. Met een goede mix van wonen, werken en recreëren ontstaat er een nieuwe dynamiek in een wijk. Dat werkt de kwaliteit en leefbaarheid van een bepaald gebied in de hand. Daarbij kunnen wij als financier, een bijdrage leveren en samenwerken met beleggers, die creatieve kansen zien in de huidige vastgoedmarkt.

Grote aanvragen vragen om maatwerk

Voor aanvragen vanaf €2,5 miljoen biedt RNHB maatwerk. 'Sommige vastgoedprojecten vragen om een uitgebreidere analyse. Vaak zijn dat de grote aanvragen vanaf €2,5 miljoen. Het betreft hier vaker combinatiepanden waarvoor de plannen anders zijn, maar ook het herfinancieren van complete portefeuilles of een grote combinatie van bijvoorbeeld medisch centrum, met seniorenwoningen en retail. RNHB heeft onder andere een vastgoedafdeling, een financieringsafdeling en een juridische afdeling. Al die expertises kijken samen mee bij een aanvraag.

Plannen en toekomstvisie bespreekt een klant samen met een vaste clientmanager vanuit RNHB. Wij adviseren onze klanten altijd: 'Bel met onze clientmanagers bij een creatief idee. Zij staan ervoor open om ideeën en plannen te bespreken. Samen denken we na over een financiering tegen de best mogelijke voorwaarden, die passen bij het langetermijnperspectief. Uiteindelijk hangt dat nauw met elkaar samen: waar het in de toekomst met een pand of locatie naartoe gaat, bepaalt ook de waarde van het huidige of te creëren combinatiepand. '