



**TOO
GETHR**

DE TRANSITIE NAAR MIXED-USE VASTGOED

Over de populariteit van mixed-use vastgoed, de vraag naar flexibiliteit vanuit huurders en technologieën die het beheer van gebouwen vereenvoudigen.

WHITEPAPER



INHOUDSOPGAVE

1.	Mixed-use gebouwen: De toekomst van vastgoed?	3
2.	Duurzamere blik op vastgoed	4
3.	Mixed-use wordt de nieuwe standaard	7
4.	De vraag naar flexibiliteit en de noodzaak voor data en technologie	10
5.	Ruimte is schaars, ook op de parkeerplaats	12
6.	Toogethr Smart Parking biedt uitkomst	13
7.	Case	14
	Conclusie	15
	Demo aanvragen	16
	Met dank aan & Bronnen	17
	Over TOOGETHR	18

1. **MIXED-USE GEBOUWEN: DE TOEKOMST VAN VASTGOED?**

Mixed-use gebouwen zijn in opkomst. Zeker in de grote steden, waar duurzame stadsontwikkeling een hot topic is, zien we dit type vastgoed steeds vaker. Het belangrijkste kenmerk van mixed-use is dat het gebouw wordt gebruikt voor verschillende functies. Werkruimte, woonoppervlak, horeca, sportfaciliteiten, elke vierkante meter wordt benut. De verscheidenheid aan gebruikers vraagt om veel flexibiliteit. Huurders moeten in staat zijn flexibel om te gaan met de benodigde kantoorruimte en beschikbare parkeerplaatsen. Het is vervolgens aan beheerders van mixed-use gebouwen om deze flexibiliteit te faciliteren. Het gebruik van technologie en data om het beheer te optimaliseren is voor hen een absolute must. De slimme parkeeroplossingen van Togethr zijn daarvan een goed voorbeeld.

Deze whitepaper duidt de functie van mixed-use gebouwen en laat zien hoe het beheer van dit type vastgoed door middel van de juiste technologie een duurzame toekomst tegemoet gaat.



2. **DUURZAMERE BLIK OP VASTGOED**

In 2023 zagen we een flinke daling van het transactievolume in commercieel vastgoed. Enerzijds door de onzekerheid en snel oplopende rente. Anderzijds door de oplevering van minder nieuwbouw, waardoor er minder aanbod op de markt kwam.

Sterk oplopende energieprijzen, een ongekend hoge inflatie en stijgende bouwkosten zorgden daarnaast voor veel onzekerheid. Samen met de sterk stijgende rentes zijn de waardes van alle vastgoedtypen in 2023 gemiddeld 8% tot 15% procent gedaald.¹ Voor 2024 wordt nog een afwaardering van 3,5 procent verwacht.² Dat geldt zowel voor nieuwe transacties als taxaties. Juist nu we te maken hebben met de complexe, urgente uitdagingen van het klimaat en woonruimte komt de afkoeling van vastgoedmarkt op een slecht moment.

Verduurzaming als pijler van verandering

De groeiende inkomensongelijkheid en het oplopende woningtekort hebben geleid tot een gebrek aan betaalbare woningen.³ Daarnaast staan we voor een enorme opgave om de gestelde doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs te bereiken. Van een aantal klimaatdoelen is het zelfs al hoogst onzeker of we ze in 2030 überhaupt wel zullen realiseren. De urgentie om vandaag in plaats van morgen de problemen aan te pakken is groter dan ooit. Verduurzaming is voor de overheid én de vastgoedmarkt de belangrijkste pijler van noodzakelijke verandering.

Door samen op te trekken en te bevorderen dat de beperkte ruimte in de grote steden optimaal wordt benut, kan gezamenlijk het woontekort worden aangepakt. Daarnaast biedt verduurzaming de kans om de vastgelopen vastgoedmarkt (deels) vlot te trekken.

Duurzaamheid als verbindende factor voor het oplossen van de grote vraagstukken van de komende jaren.

Verduurzaming van vastgoed

Verduurzamen van vastgoed is natuurlijk niet nieuw. Vanuit de overheid worden steeds meer eisen gesteld aan het energie- en waterverbruik, gebruik van duurzame materialen bij nieuwbouw of verbouwing en de toegevoegde waarde van een gebouw ten opzichte van de directe leefomgeving.

Daarnaast word je er als organisatie steeds scherper op aangekeken als je je niet zichtbaar met duurzaamheid bezighoudt. Zeker voor de jongere generatie kan dat bepalend zijn voor het bedrijfsimago. Naast regelgeving en imago komt verduurzamen steeds meer uit kostenoverweging voort. Met de huidige marktontwikkelingen worden de forse energielasten steeds belangrijker in de keuze voor kantoorruimte. Bewustwording van het belang van energiezuinige gebouwen én precies weten wat werknemers en bezoekers van de kantooromgeving verwachten, zijn essentieel voor het maken van de juiste beslissingen.

Hybride werken als gamechanger

Thuiswerken is populair en dit zal niet veranderen. De invulling van het hybride werken zal per bedrijf verschillen, maar feit is dat het onderwerp binnen elke werkomgeving bespreekbaar is geworden. Voor werknemers veelal een zegen, voor directie, facilitair managers en beheerders een uitdaging omdat het moeilijk in te schatten is hoeveel kantoorruimte er eigenlijk nodig is. En hoe deze precies ingericht dient te worden om iedereen op een efficiënte manier te kunnen faciliteren. Zeker wanneer de kantoorbezetting elke dag anders is en moeilijk te voorspellen. Deze ontwikkeling versterkt de noodzaak om op een flexibele manier met kantoorruimte om te kunnen gaan.



Tekort aan kwalitatief duurzame gebouwen



Wat opvalt, is dat ondanks het toegenomen thuiswerken de leegstand van kantoren de afgelopen periode niet is toegenomen. Sterker nog, medio 2023 werd met 8,1% het laagste percentage leegstand van de afgelopen twintig jaar bereikt.⁴ Robert Kohsiek, directeur van projectontwikkelaar Wonam, brengt nuance aan: 'Het verschilt per geografische locatie of er wel of geen leegstand is. Deze is er zeker wel op industrieterreinen met verouderde gebouwen. In stedelijke gebieden is dit niet het geval.' De grote steden in de Randstad blijven dus interessant voor bedrijven om zich te vestigen. Het gevolg is wel dat er op de goede locaties een gebrek aan kwalitatief, duurzame gebouwen ontstaat. Dat betekent dat er daar op een meer creatieve manier met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan, zodat bedrijven hun duurzame ambities kunnen navolgen. Ook als ze met hun kantoor in de binnenstad willen zitten. Kantoorruimte betrekken in mixed-use gebouwen kan dé oplossing zijn.

— “Zolang de ruimte in de populaire steden schaars blijft kan er niet zomaar bijgebouwd worden en zal vastgoed worden herontwikkeld. Dit soort projecten hebben vaak wel een mixed-use karakter.”

— Robert Kohsiek, Directeur Wonam

3.

MIXED-USE WORDT DE NIEUWE STANDAARD

De straten gaan de lucht in en we stapelen het dagelijkse en nachtelijke stedelijke leven.' Deze uitspraak van Bertrand Goldberg, die zich in de jaren '60 van de vorige eeuw al met multifunctionele gebouwen in stedelijke gebieden bezighield, is actueler dan ooit. Zijn modernistische torens in Chicago werden ook wel omschreven als 'een stad binnen een stad'. Waar er toen kritiek was op het afgesloten karakter van de gebouwde infrastructuur, is de huidige functionaliteit van mixed-use gebouwen veel meer naar buiten gericht.

Om ook echt van toegevoegde waarde te zijn op de stedelijke dynamiek. Een zorgvuldig gekozen locatie is dan ook essentieel om wonen, werken en leefbaarheid bij elkaar te brengen. De verdichting van de stad is in ieder geval voor gemeenten, investeerders én gebruikers reden genoeg om zogeheten functiemenging te omarmen.

Soorten mixed-use gebouwen

In het kader van gebiedsontwikkeling en het vergroten van de aantrekkingskracht zien veel steden het gebruik van mixed-use gebouwen steeds meer als hét visitekaartje van hun stad. Bijna vanzelfsprekend zie je deze gebouwen terug op locaties waar veel mensen samenkomen om te wonen en te werken, zoals de binnenstad, dicht bij het station of op een veelgekozen route de stad in. Perfecte locaties om als werkgever een extra troef in handen te hebben voor het aantrekken van jong talent. Robert Koshiek: "We zien dat grotere bedrijven weer naar de stad trekken om talent aan te trekken."

Waar locaties voor mixed-use gebouwen voor de hand liggen, kan de invulling ervan nogal verschillen. Wonen en werken is de meest voorkomende combinatie, maar de mixed-use functionaliteit neemt snel toe. Zo zien we steeds vaker een mix van kantoor en woonruimte boven een commerciële plint. Maar ook toepassingen met een sociaal-maatschappelijke en infrastructurele functie nemen in populariteit toe. De herstructurering van het oude postkantoor aan het Neude in Utrecht is daarvan een goed voorbeeld; bibliotheek, auditorium, winkelruimte en een fietsenstalling hebben de locatie een nieuw doel gegeven.

Een ander mooi voorbeeld van mixed-use is de transformatie van Het Zandkasteel in Amsterdam-Zuidoost. Dit oude ING gebouw is door ontwikkelaars Wonam en Zadelhoff en architectenbureaus Alberts & Van Huut en Mecanoo omgevormd tot een locatie waar wonen-en, werken en studeren samenkomen. Op de begane grond zijn horecavoorzieningen en bevindt zich de centrale entree. Ook heeft iedereen straks toegang tot het openbare horeca- en foodplein van bijna 1.500 vierkante meter.



Waarom is mixed-use in trek?

Sander Willems, mede-oprichter van Sowebuild, ziet een aantal duidelijke voordelen. “Als we specifiek kijken naar de redenen waarom steeds meer zakelijke huurders voor mixed-use gaan, dan is het op een beoogde locatie de directe beschikbaarheid van een turnkey kantoor met goed ingerichte werkplekken en een kort of flexibel huurcontract. Waarbij ook de service hoort die bij het beheer van een mixed-use omgeving komt kijken voor voorzieningen en services die in single tenant situaties door de huurder zelf geregeld moeten worden. Dit biedt niet alleen meer flexibiliteit in de organisatie en huisvesting, het biedt ook een aantrekkelijke werkomgeving voor de medewerkers. Het biedt daarmee tegelijkertijd meer mogelijkheden om kantoorruimte te creëren naast het bestaande hoofdkantoor, waarmee je voor flexibiliteit en een werkplek dicht bij huis zorgt.

Nog een voordeel is dat je als huurder met mixed-use naar minder werkplekken en minder vierkante meters kantoorruimte kan schakelen, omdat er door de flexibilisering van arbeid minder vaak van kantoor gebruik gemaakt wordt en er met het delen van faciliteiten zoals vergaderzalen minder eigen meters gehuurd hoeven te worden.”

Naast een aantal praktische voordelen waar je als huurder bewust voor kan kiezen, zijn er ook ontwikkelingen die het gebruik van mixed-use bevorderen. Denk aan de nieuwbouw die door de snel gestegen bouwkosten fors duurder is geworden.

Voor een projectontwikkelaar kan dat reden zijn om eerder voor herontwikkeling met mixed-use kenmerken dan een nieuwbouwproject te kiezen. Jacqueline Hougee, Manager Commercieel Vastgoed bij Boelens en de Gruyter, ziet ook de kenmerken van een nieuwe generatie terugkomen in de stijgende vraag naar mixed-use. “De jongere generatie is meer gewend om te delen. Daarin zit een heel groot flexibel component, waardoor ze veel meer openstaan voor het werken in een mixed-use omgeving. Wat daarbij helpt is dat werkgevers steeds vaker navraag doen bij hun werknemers, zodat deze behoeften van jongere werknemers beter zichtbaar worden. En daarnaast is er ook gewoon het directe financiële voordeel dat je als bedrijf minder vierkante meters hoeft te huren, omdat alle voorzieningen er al zijn, geregeld door de gebouwbeheerder.”

Waarom zou je eigenlijk niet voor mixed-use kiezen?

De voordelen van mixed-use zijn onmiskenbaar aanwezig. Maar spreekt er ook iets tegen het gebruik van mixed-use gebouwen? “Je richt je met mixed-use op een brede doelgroep, dus je kunt nooit iedereen naar volle tevredenheid servicen”, geeft Jacqueline Hougee aan. Sander Willems ziet de grootste uitdaging van mixed-use aan de investeerderskant. “Je zal flink in faciliteiten moeten investeren om van een object een mixed-use gebouw te maken. Investeerders vinden het soms moeilijk om daarin deel te nemen, zonder te weten welke opbrengsten daar tegenover staan.”



Het ontwikkelen van mixed-use gebouwen zijn vaak grote, kostenintensieve projecten, veelal het speelveld van institutionele beleggers. Het probleem daar is dat ze nog veelal afzonderlijke portefeuilles hebben voor wonen en werken. En dus niet ingericht zijn op een combinatie van functies. Investeren in mixed-use gebouwen voldoet dan niet meer aan hun voorwaarden om deel te nemen.

4.

DE VRAAG NAAR FLEXIBILITEIT EN DE NOODZAAK VOOR DATA EN TECHNOLOGIE

De grootste uitdaging van een mixed-use omgeving is de complexiteit van het moeten servicen van verschillende huurders. Als beheerder heb je te maken met een veelheid aan stakeholders met elk hun eigen behoeften en wensen. Deze complexiteit vraagt om een efficiënt beheer van alle faciliteiten en het bieden van flexibiliteit aan elke gebruiker van het pand.

Flexibiliteit voor huurders én werknemers

Een van de belangrijkste redenen voor bedrijven om voor mixed-use te kiezen is het flexibele karakter van een mixed-use omgeving. Huurders haken in op deze flexibiliteit door het aangaan van korte huurperiodes, zodat ze niet aan jarenlange contracten vastzitten. Daarnaast willen huurders de vrijheid hebben om op elk moment kantoor- en parkeerruimte te kunnen op- of afschalen wanneer nodig.

Maar ook werknemers van huurders hebben behoefte aan flexibiliteit. Zeker de jongere generatie wil zelf in control zijn hoe ze hun werkdag indelen. Daarin zijn het snel en eenvoudig een werk- en parkeerplek reserveren, vergaderruimtes boeken en efficiënt gebruik kunnen maken van alle aanwezige services bepalend voor hun kantoorervaring. Zeker in een mixed-use omgeving zijn het aantal beschikbare vierkante meters en ondersteunende faciliteiten nauwkeurig op het aantal gebruikers afgestemd. Dan wil je daar als werkgever en facilitair beheerder continu zicht op hebben en op elk moment kunnen bijsturen.

Technologie optimaliseert kantoor- en parkeerruimte

Om optimaal met de vierkante meters om te gaan in een mixed-use omgeving heb je als zakelijke huurder inzicht nodig in het gebruik van kantoorruimte en aanvullende faciliteiten. Beschikken over de juiste technologie is noodzakelijk om bruikbare data te genereren, waarmee je gericht beslissingen kan nemen en kan sturen op gestelde doelen.

Slimme technologie helpt je niet alleen de bezetting op kantoor te optimaliseren, ze maken de besluitvorming om de beschikbare vierkante meters te flexibiliseren een stuk efficiënter.

Technologie ondersteunt niet alleen in het optimaliseren van de vierkante meters en faciliteiten van een mixed-use gebouw. Het kan ook faciliteren in het opbouwen van communities die gebruikers van het pand met vergelijkbare doelstellingen met elkaar verbindt. Sowebuild ontwikkelt software die hierin voorziet. Met behulp van technologie helpen zij om een bepaalde sociale cohesie te creëren en het gebouw van een herkenbare identiteit te voorzien.



5. **RUIMTE IS SCHAARS, OOK OP DE PARKEERPLAATS**

Mixed-use is een perfecte oplossing voor het gebrek aan binnenstedelijke ruimte. Het realiseren van voldoende parkeerplekken blijft een forse uitdaging in het mixed-use concept. Het is immers iets minder complex om 'de lucht in te gaan' dan in de grond te graven voor het creëren van meer ruimte. Wat ook nog een rol speelt, is de toenemende elektrificatie van het wagenpark. Dat werpt voor veel bedrijven de vraag op of de laadinfrastructuur kan voorzien in de behoefte aan flexibiliteit en laadgarantie van hun werknemers.

Jacqueline Hougee beaamt dat er op dat vlak een uitdaging is, maar benadrukt tegelijkertijd dat het integreren van technologie een oplossing kan zijn. "Eigenlijk hebben we bij al onze projecten te maken met een tekort aan parkeerplekken. De vraag is standaard of er elders parkeergelegenheid gehuurd kan worden. Voor sommige partijen kan dat een struikelblok zijn. Men weet eigenlijk nog niet goed dat technologie kan helpen om de parkeerlocatie efficiënter met het parkeervraagstuk om te laten gaan."

Ook Robert Kohsiek duidt de noodzaak voor inzicht in het gebruik om de parkeerproblematiek goed aan te kunnen pakken. "De uitdaging rondom parkeren is bij ons tweeledig. Enerzijds zijn er eisen vanuit de gemeente over het maximaal aantal parkeerplekken en een verplicht aantal gastplekken. Anderzijds mist er het inzicht in wie, wanneer, hoe vaak parkeert."

6. TOOGETHR SMART PARKING BIEDT UITKOMST

Het slimme parkeermanagementsysteem van Togethr sluit perfect aan bij de kenmerken en behoeften van huurders én beheerders in een mixed-use omgeving.

Met Togethr Smart Parking:

- ✓ **Laat je huurders zelf hun parkeerruimte beheren.**
De huurder beheert het parkeerproces vanuit een overzichtelijk platform. Iedere huurder kan een eigen parkeerbeleid voeren.
- ✓ **Verhoog je het rendement van je asset.**
Het is kosteneffectief doordat je parkeerplekken efficiënter in kunt zetten. Daarnaast kun je meer omzet genereren door je lege parkeerplekken commercieel weg te zetten via onze samenwerking met EasyPark en Vicky.
- ✓ **Bied je huurders flexibiliteit.**
Parkeerders kunnen een parkeerplek en laadpaal reserveren en rijden binnen via kentekenherkenning.
- ✓ **Genereer je relevante gebruiksdata om besluitvorming te verbeteren.**
Met realtime inzicht in de capaciteit kun je de parkeerbezetting op elk moment optimaliseren.



7.

Case

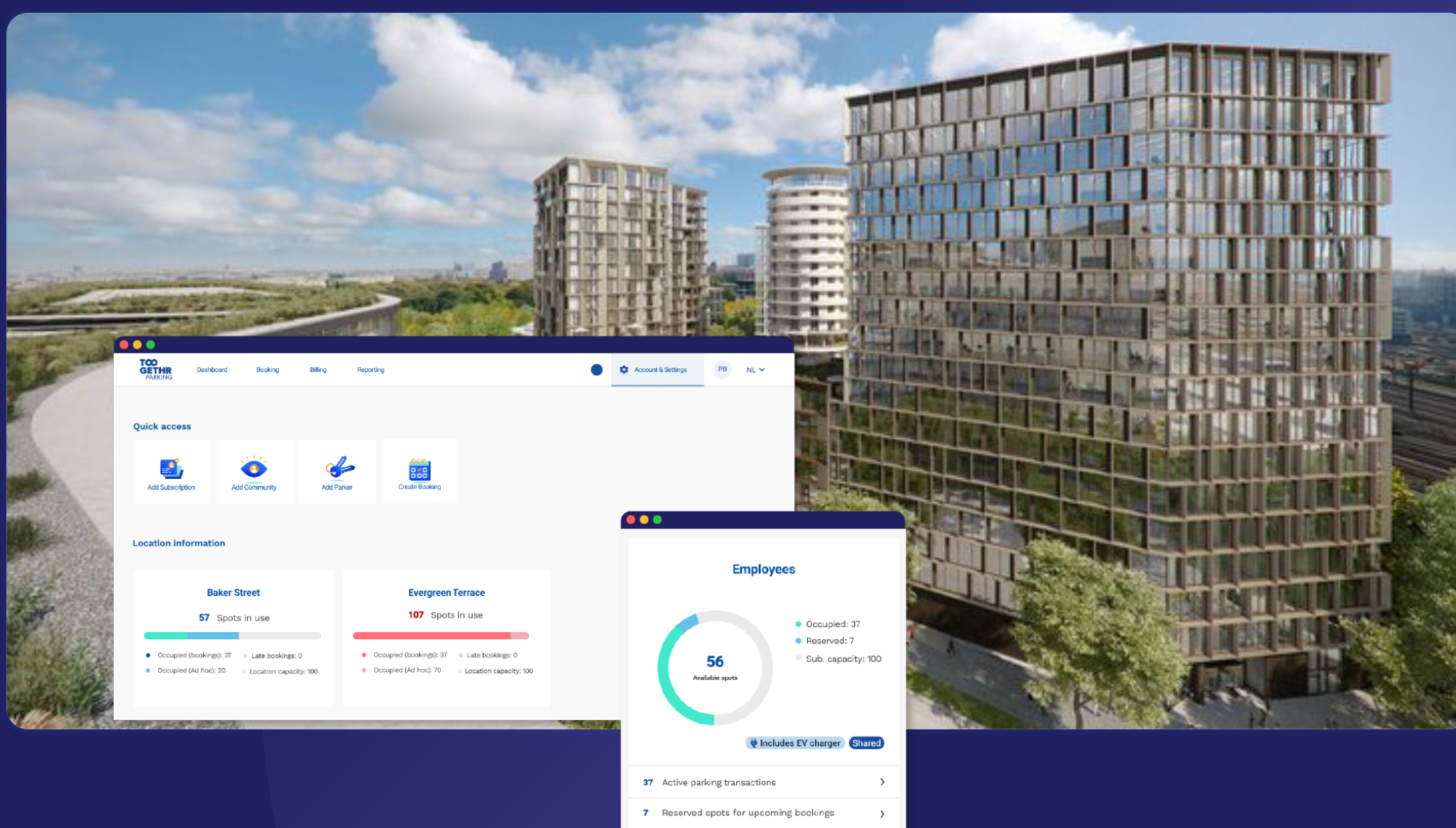
45 PARKEERPLEKKEN VOOR 170 PARKEERDERS

Uitdaging

De bedrijven in de Canetti toren in Wenen hadden een groot tekort aan parkeerplekken en hoge parkeerkosten. Hierdoor ontstonden er dagelijks irritaties bij de slagboom en waren huurders veel tijd kwijt met het parkeermanagement.

Oplossing en resultaat

Met het parkeermanagementsysteem van Togethr is de parkeerplaats geoptimaliseerd. Werknemers kunnen een parkeerplek reserveren en huurders hebben inzicht in de bezetting. Het resultaat: 170 mensen een parkeerplek bieden met 45 parkeerplekken, een maandelijkse kostenbesparing van €2300,- en een glimlach aan de slagboom.



8. Conclusie

MIXED-USE GEBOUWEN HEBBEN DE TOEKOMST

Door een efficiënter gebruik van de schaarse ruimte in de stad te realiseren, voldoen ze aan de noodzaak voor meer kwalitatieve kantoor- en woonruimte. Maar daarnaast vullen ze ook een groeiende behoefte in van werknemers om dichterbij het werk te wonen en ondersteunen ze bedrijven in het aantrekken van jong talent. Voor gemeenten is het tegelijkertijd een perfecte oplossing om het woontekort op een duurzame manier aan te pakken en de leefbaarheid van de omgeving te vergroten door het combineren van verschillende functionaliteiten in één gebouw.

Een belangrijke voorwaarde voor het succes van mixed-use is het bieden van flexibiliteit aan verschillende stakeholders. Inzicht in het gebruik van kantoorruimte en parkeerplekken is een must om de juiste beslissingen te kunnen nemen. Togethr Smart Parking is een belangrijk onderdeel van de beschikbare technologie om als huurder én beheerder alles uit jouw parkeerlocatie te halen!



HERKEN JIJ DEZE UITDAGINGEN?

In de gesprekken die wij dagelijks voeren met vastgoedeigenaren, -beheerders en projectonwikkelaars horen we veelal de volgende uitdagingen voorbij komen:

- ✓ **Onnodig veel tijd** kwijt zijn aan parkeerbeheer
- ✓ Het **gebrek aan parkeerplekken** bij vastgoedobjecten
- ✓ De uitdagingen rondom **hybride werken**
- ✓ De **elektrificatie** van het wagenpark

Herken jij deze uitdagingen? En ben je nieuwsgierig hoe wij met onze parkeersoftware de aantrekkelijkheid van jouw vastgoedobject kunnen vergroten en het rendement kunnen verhogen?

Stel je vraag aan één van onze parkeerspecialisten of plan een persoonlijke demo van ons platform.

[NEEM CONTACT OP](#)

[BOEK EEN DEMO](#)

MET DANK AAN



Jacqueline Houge
Manager Vastgoed



Robert Kohsiek
Directeur



Sander Willems
Mede-oprichter



BRONNEN

1. <https://www.rabobank.nl/kennis/d011405402-vastgoedsector-blik-op-2023-en-2024>
2. <https://www.businessinsider.nl/forse-daling-waarde-vastgoed-kantoren-2023/>
3. https://www.annexum.nl/nieuws/uitdager-typeert-de-vastgoedmarkt-in-2023/?utm_source=referral&utm_medium=linkedin&utm_id=social_nieuws&utm_term=supermarkten
4. <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/news/2023/07/kwartaalcijfers-offices-q2-2023>



OVER TOOGETHR

Toogethr helpt sinds 2016 bedrijven zoals Heineken, CBRE en Red Bull bij het optimaliseren van het parkeerterrein en het verduurzamen van het woon-werkverkeer. Met de smart parking software van Toogethr helpen we bedrijven bij het krijgen van inzicht, het verlagen van de parkeerdruk of het vergroten van het rendement.

Met Toogethr Cycles bieden we een totaaloplossing voor het stimuleren van fietsen. Via onze producten reduceren organisaties hun CO2-footprint, verbeteren ze de bereikbaarheid van het kantoor en worden zij aantrekkelijker als werkgever.

Toogethr is onderdeel van de AutoBinck Group.

TOOGETHR

Utrecht

Stadsplateau 5
3521 AZ Utrecht
Nederland
info@together.com

München

Raiffeisenallee 5
82041 Oberhaching
Duitsland
info@together.com