

# OUTLOOK GROND- EXPLOITATIES 2023



**METAFOR**  
RUIMTELIJKE  
ONTWIKKELING



**AFKOELING VAN DE VASTGOEDMARKT:  
RENTE EN INFLATIE ZETTEN DE TOON**

# INLEIDING

## Inleiding

De Outlook Grondexploitatie biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitatie. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld en hier haar visie op losgelaten. Daarbij wordt naast de beschikbare marktinformatie gebruik gemaakt van de ruime database aan informatie uit onze eigen adviespraktijk.

## Samenvatting

Na een periode van sterk oplopende woningprijzen heeft de woningmarkt in 2022 een kantelpunt bereikt. Begin dit jaar waren de eerste signalen van een afkoelende woningmarkt al op te merken. Stabiliserende woningprijzen en een sterk oplopende (hypotheek)rente vonden al vroeg in het jaar plaats. De economische onzekerheid is gedurende het jaar steeds verder toegenomen, met de Oekraïne-oorlog en de gevolgen daarvan als een van de voornaamste veroorzakers. Hoewel er op jaarbasis nog sprake is van een lichte stijging van de woningprijzen, is de verwachting dat de woningprijzen zullen dalen. De hoge rente zet de financierbaarheid van woningen voor particulieren en bouwprojecten voor beleggers stevig onder druk.

De woningprijzen zijn dit jaar gestabiliseerd, in verschillende segmenten zijn al prijsdalingen op te merken. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn in 2022 verder gestegen. De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft, mede vanwege de een gunstig energielabel, hoog. Het lage consumentenvertrouwen zal leiden tot voorzichtigheid onder woningzoekenden, wat een drukkend effect op de woningprijzen tot gevolg zal hebben. Daarnaast

zorgt de relatief hoge hypotheekrente dat met name starters minder geld kunnen lenen voor de aankoop van een woning. De verwachting is dan ook dat de woningprijzen de komende jaren zullen dalen. De woningprijzen zullen naar verwachting het hardst gaan dalen in regio's met een minder gespannen woningmarkt.

De woningbouwkosten zijn als gevolg van de materiaal- en personeelstekorten harder gestegen dan verwacht. Ook voor 2023 wordt een stijging van de woningbouwkosten verwacht. Op (middel)lange termijn zal de stijging van de woningbouwkosten gaan afvlakken. De verwachting voor 2023 is dat de woningprijzen gaan dalen en de woningbouwkosten gaan stijgen. Dit leidt tot lagere residuele grondwaarden en een (theoretische) daling van de grondprijzen. De transactiepreisen van bouw kavels zijn, na een periode van stijgingen, aan het stabiliseren.

Na een spoedig herstel uit de coronacrisis leidt de economische onzekerheid tot voorzichtigheid bij beleggers. De aanvangsrendementen van commercieel vastgoed zijn nog laag, maar lopen licht op.

Met name op toplocaties blijft de vraag naar commercieel vastgoed onverminderd hoog. Op deze locaties zullen de grondprijzen nog licht kunnen toenemen. De economische onzekerheid leidt tot een laag consumentenvertrouwen, waardoor de bestedingen zullen teruglopen. Dit zal met name merkbaar zijn in de retailsector. Ook voor bedrijfsruimten en kantoren op niet-toplocaties zijn de vooruitzichten minder positief.

De GWW-sector heeft net als de bouwsector te maken met stijgende materiaalkosten en een personeelstekort, daarnaast zorgt de stikstofproblematiek voor vertraging en oplopende kosten in de GWW-sector. Naar verwachting zullen de GWW-kosten op korte termijn blijven stijgen, op (middel)lange termijn zullen de GWW-kosten gaan afvlakken. De VTU- en plankosten zullen op korte en middellange termijn nog sterk stijgen. Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave terwijl er op dit moment onvoldoende (ambtelijke) capaciteit beschikbaar is om deze doelstellingen te realiseren. Daarnaast heeft de hoge inflatie een opdrijvend effect op zowel de interne als externe personeelskosten voor gemeenten.

# INHOUDSOPGAVE

<b>INLEIDING</b>	<b>2</b>
<b>SAMENVATTING</b>	<b>2</b>
<b>PARAMETERS</b>	<b>4</b>
<b>WONINGMARKT</b>	<b>6</b>
<b>BOUWKOSTEN WONINGBOUW</b>	<b>8</b>
<b>GRONDWAARDE WONINGBOUW</b>	<b>10</b>
<b>BEDRIJFSRUIMTE &amp; LOGISTIEK</b>	<b>11</b>
<b>KANTORENMARKT</b>	<b>12</b>
<b>RETAILMARKT</b>	<b>13</b>
<b>KOSTEN</b>	<b>14</b>
<b>RENTE &amp; INFLATIE</b>	<b>15</b>
<b>AANVANGSRENDEMENTEN VASTGOED</b>	<b>16</b>
<b>BRONNEN</b>	<b>17</b>



**WONINGPRIJZEN**



- ★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	-1,0%	-3,0%	0,0%	2%

**GRONDOPBRENGSTEN**



- ★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	-1,0%	3,0%	-2,0%	2,0%	2%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-2,0%	2,0%	-3,0%	1,0%	2%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	0,0%	-4,0%	0,0%	2%



- ★★★★ LOGISTIEK
- ★★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN
- ★★ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN
- ★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN

	2023	2024-2025	2026>
	MIN	MAX	
★★★★ LOGISTIEK	1,0%	5,0%	2%
★★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	2,0%	2%
★★ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN	-2,0%	1,0%	2%
★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	-3,0%	0,0%	2%



- ★★★★ TOPLOCATIE KANTOREN
- ★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN
- ★ BASISLOCATIE KANTOREN

	2023	2024-2025	2026>
	MIN	MAX	
★★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	-1,0%	1,0%	2%
★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN	-2,0%	0,0%	2%
★ BASISLOCATIE KANTOREN	-3,0%	-1,0%	2%



- ★★★★ TOPLOCATIE WINKELS
- ★★ MIDDENLOCATIE WINKELS
- ★ BASISLOCATIE WINKELS

	2023	2024-2025	2026>
	MIN	MAX	
★★★★ TOPLOCATIE WINKELS	-2,0%	0,0%	2%
★★ MIDDENLOCATIE WINKELS	-4,0%	-2,0%	2%
★ BASISLOCATIE WINKELS	-5,0%	-3,0%	2%

**BOUWKOSTEN**



- € GWW KOSTEN
- € PLANKOSTEN
- € WONINGBOUWKOSTEN

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
€ GWW KOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
€ PLANKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
€ WONINGBOUWKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%

RENTE & INFLATIE



- € RENTE KORTLOPEND
- € RENTE LANGLOPEND
- € INFLATIE - CPI
- € HYPOTHEEKRENTE

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
RENTE KORTLOPEND	1,5%	2,5%	2,0%	2,0%	2%
RENTE LANGLOPEND	1,0%	2,0%	2,5%	3,5%	2%
INFLATIE - CPI	2,6%	5,5%	2,0%	4,0%	2%
HYPOTHEEKRENTE	4,0%	6,0%	4,0%	6,0%	

AANVANGSRENDEMENTEN



- WONINGEN: TOPLOCATIES
- WONINGEN: OVERIGE LOCATIES

	2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX
WONINGEN: TOPLOCATIES	4,0%	6,0%	4,5%	6,5%
WONINGEN: OVERIGE LOCATIES	4,7%	6,7%	5,2%	7,2%



- KANTOREN: TOPLOCATIES
- KANTOREN: OVERIGE LOCATIES

	2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX
KANTOREN: TOPLOCATIES	4,0%	6,0%	4,0%	6,0%
KANTOREN: OVERIGE LOCATIES	5,4%	7,4%	6,0%	8,0%



- WINKELS: TOPLOCATIES
- WINKELS: OVERIGE LOCATIES

	2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX
WINKELS: TOPLOCATIES	4,1%	6,1%	4,5%	6,5%
WINKELS: OVERIGE LOCATIES	5,0%	7,0%	6,5%	8,5%



- LOGISTIEK: TOPLOCATIES
- LOGISTIEK: OVERIGE LOCATIES

	2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX
LOGISTIEK: TOPLOCATIES	4,4%	6,4%	4,5%	6,5%
LOGISTIEK: OVERIGE LOCATIES	6,2%	8,2%	6,5%	8,5%



# WONINGMARKT

De woningmarkt koelt af. De stijgende hypotheekrente en hoge inflatie zorgen ervoor dat de woningprijzen gaan dalen. De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn nog niet gedaald, wel is het aantal verkopen teruggelopen. Vanwege de hoge prijzen zijn veel nieuwbouwwoningen onbetaalbaar geworden voor particulieren.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De krapte op de woningmarkt neemt af
2. De ontwikkeling van de woningprijzen slaat om van stijging naar daling
3. Aanbod van nieuwbouw sluit onvoldoende aan op de vraag

### Stand woningmarkt

De woningprijzen zijn in 2022 nog hard gestegen. De stijging van de huizenprijzen is het sterkst in Midden- en Noord-Nederland (Rabobank, 2022b). Deze groei is echter aan het afvlakken. Dit komt doordat de vraag naar woningen aan het afnemen is door hoge inflatie, waardoor het besteedbaar inkomen afneemt, en stijgende hypotheekrente. Het aanbod is weliswaar toegenomen, maar door de hoge prijzen worden er minder woningen verkocht. Verwacht wordt dat de huizenprijzen de komende jaren zullen dalen als gevolg van

hogere maandlasten door de hoge hypotheekrente (Rabobank, 2022a).

Het aantal transacties is in 2022 nagenoeg gelijk gebleven. Dit blijkt uit woningmarkt-cijfers van NVM (2022c). Het aanbod is daarentegen gestegen gedurende 2022. Het aanbod van 30.239 woningen in het derde kwartaal kwam neer op een stijging van 80% ten opzichte van een jaar eerder. De toename in het aanbod is te verklaren doordat meer mensen hun woning te koop zetten als gevolg van de verwachting dat de prijzen zullen dalen (Rabobank, 2022b).

### Stand nieuwbouwwoningen

Het aantal bouwvergunningen dat in 2022 wordt afgegeven is ten opzichte van 2021 gedaald. Dit is deels te verklaren, doordat er een piek in het aantal afgegeven bouwvergunningen was door de strengere BENG-milieu eisen die in 2021 zijn ingevoerd. Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in vergelijking met 2020 normaal.

Een tekort aan ambtelijke capaciteit en de stikstofproblematiek zullen naar verwachting de afgifte van vergunningen blijven belemmeren (ING, 2022). In de eerste 3 kwartalen van 2022 is het aantal afgegeven bouwvergunningen met 12,5% gedaald (CBS, 2022). Het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen stijgt niet en zal volgend jaar naar verwachting licht afnemen naar 70.000 woningen. Hiermee wordt de doelstelling van 100.000 woningen niet gehaald (ING, 2022). Het schrappen van de bouwvrijstelling voor stikstofuitstoot zal de bouw van nieuwbouwwoningen verder vertragen (NOS, 2022b). Dat zal zich uiten in een verdere daling van het aantal afgegeven vergunningen in 2023. Een lagere bouwproductie in de daaropvolgende jaren is aannemelijk.

De prijzen voor nieuwbouwwoningen zijn het afgelopen jaar met 8% gestegen en stijgen nog steeds licht. Dit is anders dan bij bestaande bouw, waar de prijzen al licht

aan het dalen zijn. De markt voor nieuwbouwwoningen is echter aan het afkoelen. De hoge nieuwbouwprijzen zorgen voor terughoudendheid bij woningzoekenden. Er is wel grote interesse voor nieuwbouw. Zeker met de gestegen energiekosten is er meer interesse voor duurzame nieuwbouwwoningen. Desalniettemin worden er steeds minder nieuwbouwwoningen verkocht, omdat het aanbod onvoldoende aansluit bij de vraag. Door de nadruk op binnenstedelijk bouwen worden er veel appartementen gebouwd, terwijl er juist veel behoefte is aan eengezinswoningen (NVM, 2022b).

### Overheidsmaatregelen

Het kabinet neemt komend jaar verschillende maatregelen voor het oplossen van het structurele tekort op de woningmarkt. Om de bouw van meer betaalbare woningen te stimuleren maakt het kabinet de komende tien jaar elk jaar € 100 miljoen vrij voor de Woningbouwimpuls (Rijks-

## WONINGPRIJZEN



- ★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	-1,0%	-3,0%	0,0%	2%

overheid, 2022e). Om de bereikbaarheid van het groeiende aantal woningen te garanderen heeft het kabinet € 7,5 miljard beschikbaar gesteld voor de bereikbaarheid van nieuwe woonwijken (Rijksoverheid, 2022). Daarnaast gaat de overheid tijdelijke woningbouw stimuleren (Rijksoverheid, 2022a). Ook wil het kabinet de gelijkheid op de huizenmarkt vergroten door de schenkingsvrijstelling te verlagen van € 106.671 naar € 28.947. Vanaf 2024 wordt de vrijstelling helemaal afgeschaft (Rijksoverheid, 2022d). Verder gaan de hypotheekrenteaftrek, Hillenaftrek en het eigenwoningforfait naar beneden. De vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters stijgt van € 400.000,- naar € 440.000 (ABN AMRO, 2022). Daarnaast wordt de NHG-grens in 2023 verhoogd naar € 405.000. De betaalbaarheidsgrens blijft echter € 355.000 (de NHG-grens van 2022; Rijksoverheid, 2022c).

### Prognose woningmarkt

ABN AMRO (2022) verwacht dat het aantal transacties volgend jaar met 1% afneemt. Dit is minder dan aanvankelijk gedacht werd. Dit komt doordat de huizenprijzen zich zullen aanpassen aan de economische omstandigheden. Er wordt een afkoeling van de woningmarkt verwacht, maar er is ook grote onzekerheid.

De huizenprijzen zullen naar verwachting in 2023 en 2024 dalen. De sterkte van de daling zal met name afhangen van mate waarin de economische omstandigheden verslechteren. De verwachting is echter ook dat de gevolgen van een eventuele recessie relatief beperkt zullen blijven doordat de rente naar verwachting stabiel blijft. De verwachte woningprijsontwikkeling voor 2023 ligt tussen de -2,5% en -3,1%. Voor 2024 zal de daling lager uitvallen (ABN AMRO, 2022; Rabobank, 2022a).

### Parameters

De stijgende hypotheekrente en prijzen zorgen ervoor dat de prijzen voor bestaande woningen op korte en middellange termijn zullen dalen. Bij nieuwbouw is er enerzijds hoge vraag, maar anderzijds blijven de verkopen achter. Dit zal uiteindelijk ook neerwaartse druk uitoefenen op de prijs. Metafoor maakt voor haar parameters onderscheid tussen verschillende woningmarkt gebieden. De 'top woningmarktgebieden' bevinden zich in de grote steden van de Randstad, de direct aangrenzende kernen en in een aantal wijken van centrumsteden. Het betreft hierbij wijken die op een centrale locatie liggen in een grote of middelgrote stad. Het grootste deel van Nederland valt onder de categorie 'midden woningmarktgebied'.

De 'basis woningmarktgebieden' bevinden zich aan de randen en perifere gebieden van Nederland. De daling van de woningprijzen zal naar verwachting het sterkst in regio's met een relatief ontspannen woningmarkt (Rabobank, 2022b).

## Tijdelijke woningbouw

Bron: Rijksoverheid, 2022a  
(Afbeelding: Rabobank, 2022)

De overheid neemt maatregelen om meer tijdelijke woningbouw te realiseren. Het streven is om 15.000 tijdelijke woningen per jaar te realiseren. Het idee van deze tijdelijke woonruimten is het sneller realiseren van meer woonruimte zonder dat dit ten koste gaat van de bouw van reguliere woningen. Vaak gaat het om kleinere modelwoningen, die na tien tot 15 jaar weer weggehaald worden. Tijdelijke woningbouw is in populariteit aan het toenemen. Steeds meer gemeenten nemen het op in hun woonvisie.



Tijdelijke woningbouw leidt echter ook tot bezwaren. Mensen denken dat het schade oplevert aan de leefomgeving of associëren de tijdelijke woningen met containerwoningen. Ondanks de bezwaren is het streven om tot en met 2024 37.500 tijdelijke woningen te realiseren.

# € BOUWKOSTEN WONINGBOUW

De bouwkosten zijn in 2022 hard gestegen. In 2023 wordt verwacht dat de woningbouwkosten verder zullen stijgen, maar minder snel dan in 2022. Naar verwachting zullen de bouwkostenstijgingen op middellange termijn verder afvlakken.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- 1. Er is schaarste aan bouw materiaal, waardoor de materiaalkosten toenemen**
- 2. Stikstofproblematiek leidt tot vertraging**
- 3. Verliezen op huidige aanbestedingen moeten worden goed gemaakt met nieuwe projecten**

### Ontwikkeling woningbouwkosten

De bouwkosten zijn in 2022 een stuk harder gestegen dan verwacht. Deze sterke stijging werd voornamelijk veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne en de sancties tegen Rusland die daarop volgden, en de langdurige lockdowns in China. Deze gebeurtenissen hebben ervoor gezorgd dat de productieketens van veel bouwmaterialen verstoord zijn, met schaarste van deze bouwmaterialen tot gevolg. De stijgende energieprijzen zorgen daarnaast voor een stijging van de productiekosten.

Voor de productie van veel bouwmaterialen is een grote hoeveelheid energie nodig. Bijvoorbeeld bij staal, cement, beton en isolatiemateriaal (Cobouw, 2022). Bouwbedrijven rekenen deze kosten zoveel mogelijk door in de bouwkosten. Wel zijn er voor verschillende bouwmaterialen al afvlakkingen, of zelfs prijsdalingen zichtbaar. De prijsstijging van hout is afgevlakt. De staalprijs is weer op het niveau van vóór de Oekraïne-oorlog (Cobouw, 2022). De verdere ontwikkeling van de materiaalprijzen is onzeker. Afhankelijk van het verdere verloop van de oorlog in Oekraïne en mogelijke nieuwe oplevingen van het coronavirus (met name in China) is het mogelijk dat er meer schokken in de prijsontwikkeling zullen plaatsvinden.

### Personeelstekort

Naast de prijsstijgingen van de bouwmaterialen kampt de bouwsector met een aanhoudend personeelstekort. Het aantal vacatures in de bouw is fors opgelopen,

waardoor er nieuwe cao-onderhandelings in de bouwsector lopen. In juni 2022 is in het cao-akkoord van de bouw en infra een loonsverhoging van 2,5% per 1 januari 2023, en nogmaals een verhoging van 2,5% per 1 juli 2023 afgesproken (BBN, 2022). Het personeelstekort is structureel van aard. Het cao-akkoord dat in juni 2022 is overeengekomen zorgt voor een loonsverhoging in 2023, maar het is niet uitgesloten dat de lonen de komende jaren verder zullen stijgen.

### Haalbaarheid bouwprojecten

De haalbaarheid van veel bouwprojecten staat onder druk door de stijgende bouwkosten en schaarste aan bouwmaterialen. Er worden al projecten stilgelegd als gevolg van deze problematiek (Financieel Dagblad, 2022b). Naast de directe bouwkosten (bestaande uit materiaal- en personeelskosten) spelen ook de indirecte bouwkosten een rol. De indirecte kosten worden voornamelijk door marktwerking

beïnvloed. Ook de indirecte kosten vertonen al ruime tijd een stijgende trend. Strenge duurzaamheidseisen leiden tot meerwerk voor aannemers, omdat deze duurzame oplossingen moeten worden ingepast in het eindproduct, wat resulteert in een stijging van de indirecte bouwkosten. Daarnaast kan ook de grote vraag naar nieuwbouwwoningen ervoor gaan zorgen dat aannemers de opdrachten voor een hogere prijs in de markt kunnen zetten.

### Stikstofproblematiek

De aanhoudende problematiek op het gebied van stikstof en PFAS heeft ook zijn weerslag op de ontwikkeling van de woningbouwkosten. De PFAS- en stikstofcrisis is al begonnen in 2019, maar door de lange doorlooptijd van bouwprojecten werken de effecten met een vertraging door. De aanhoudende problematiek zorgt voor het wegvallen en vertraging van projecten. Ook de uitspraak van de Raad van State over de afschaffing van de bouwvrij-

## BOUWKOSTEN

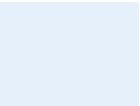
.....



- € GWW KOSTEN
- € PLANKOSTEN
- € WONINGBOUWKOSTEN

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GWW KOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
PLANKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
WONINGBOUWKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%





stelling zorgt voor een vertraging van de vergunningverlening en hierdoor een stijging van de kosten (Bouwtotaal, 2022).

### **Aanbestedingen**

Dure bouwmaterialen zetten ook de aanbestedingen onder druk. Bouwers schrijven niet in op aanbestedingen als ze geen zekerheid krijgen over de vergoeding van de sterk in prijs gestegen bouwgrondstoffen of schrijven in tegen een hoge prijs. Dit zorgt voor verdere prijsstijgingen doordat er minder concurrentie plaatsvindt. Eerdere aanbestedingen lopen vaker stuk door de stijgende bouwkosten doordat bouwbedrijven niet het risico willen lopen dat zij zich vastleggen op een bepaalde prijs. Onze verwachting is dat de hierdoor opgelopen verliezen in het volgende jaar goed moeten worden gemaakt bij nieuwe projecten. Hierdoor zal tegen een hogere prijs worden ingeschreven op aanbestedingen in de toekomst (ABN AMRO, 2021).

### **Parameters**

Naar verwachting zullen de bouwkosten in het begin van 2023 nog verder stijgen. Vanwege de hoge mate van onzekerheid gaan we uit van een grotere bandbreedte. Op middellange termijn zullen de bouwkostenstijgingen naar verwachting verder afvlakken, maar wel op een hoog niveau blijven.





# GRONDWAARDE WONINGBOUW

De bouwkosten stijgen momenteel hard. Daarnaast zijn ook de woningprijzen aan het dalen. Dit zorgt voor een neerwaartse druk op de grondwaarde. Op lange(re) termijn wordt een stabilisatie van beide factoren verwacht.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. **Op korte termijn zullen bouwkosten stijgen en woningprijzen dalen**
2. **Goedkopere segmenten krijgen meer last van de stijgende bouwkosten**
3. **Op lange termijn stabiliseren bouwkosten, ontwikkeling van woningprijzen is al stabiel**

### Grondprijsontwikkeling

De residuele grondwaarde is de afgelopen jaren flink gestegen. Ook in 2022 heeft deze stijging zich doorgezet. Deze stijgingen zijn voornamelijk te verklaren door het hefboomeffect. Absoluut gezien zijn de woningprijzen hoger dan de bouwkosten, hierdoor heeft een procentuele verandering in de woningprijs een groter effect op de grondwaarde dan eenzelfde procentuele verandering in de bouwkosten.

Op jaarbasis zijn de prijzen van nieuwbouwwoningen gestegen. Ondanks de stijgende bouwkosten heeft het hefboomeffect ervoor gezorgd dat de grondwaarde in eerste instantie licht is blijven stijgen in 2022. Sinds de nieuwbouwprijzen (licht) zijn gaan dalen in het najaar van 2022 is ook een daling van de residuele grondwaarde op kwartaalbasis op te merken. Dit wordt veroorzaakt doordat de stijging van de bouwkosten doorzet, terwijl de nieuwbouwprijzen dalen.

De data van het Kadaster (2022), die de gerealiseerde grondprijzen weergeeft, laat ook een daling van de grondprijzen zien in het najaar van 2022. Vaak zit er een verschil tussen de ontwikkeling gerealiseerde grondprijzen en residuele grondwaarde. Dit wordt veroorzaakt door demping ('Smoothing') en vertraagde doorwerking ('Lagging'). Prijsstijgingen worden gedempt en vertraagd doorgevoerd als gevolg van vertraagde informatie en voorzichtigheid.

Toch zien we ditmaal bij beide metingen een vergelijkbaar effect.

### Parameters

Op dit moment is de ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten onzeker. Naar verwachting zullen de bouwkosten door blijven stijgen in 2023, terwijl de woningprijzen zullen dalen. Dit betekent dat de residuele grondwaarden zullen dalen. Veel overheden voeren een stabiel grondprijnsbeleid. Grondprijzen worden geleidelijk verhoogd en bewegen dus niet direct met de markt mee. Zo is er de afgelopen jaren ruimte ontstaan tussen de grondprijzen en de residuele grondwaarden bij veel gemeenten. Naar verwachting zullen de grondprijzen in 2023 dan ook slechts beperkt dalen.

### GRONDOPBRENGSTEN

- ★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED



	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	-1,0%	3,0%	-2,0%	2,0%	2%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-2,0%	2,0%	-3,0%	1,0%	2%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	0,0%	-4,,0%	0,0%	2%

# **BEDRIJFSRUIMTE & LOGISTIEK**

De voorspellingen in de Outlook van 2022 waren erg positief. Doordat de economie na de Coronacrisis opbloede, was er veel vraag naar goederen en diensten. Hierdoor ontstond een hoge vraag naar bedrijfs- en logistiek vastgoed. De vraag is dermate hoog gebleken, dat het aanbod van (gronden voor) bedrijfs- en logistiek vastgoed achter is gebleven.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. **Het aanbod van bedrijfs- en logistiek vastgoed loopt ver achter op de vraag**
2. **De vraag naar bedrijfs- en logistieke locaties zal op toplocaties in 2023 hoog blijven**

### Bedrijfsruimtemarkt

De afgelopen jaren kenmerkten zich door lage aanvangsrendementen en hoge vraag naar bedrijfsruimte. Het aanbod van zowel vastgoed als grond is door de hoge vraag niet toereikend, waardoor grondprijzen zijn gestegen. Ook in 2022 kan het aanbod nog niet tippen aan de vraag. Hoewel de krapte op de bedrijfsruimtemarkt iets minder nijpend is geworden, lijken tekorten (zeker lokaal) nog steeds een grote rol te spelen. In het tweede kwartaal van 2022 liggen de opnamevolumes bijvoorbeeld 15% lager dan in het eerste kwartaal van dit jaar. De verwachting is dat de vraag

naar bedrijfsvastgoed ook aankomend jaar hoog blijft, met name op toplocaties.


### Logistiek vastgoed

Ook op de markt voor logistiek vastgoed is het aanbod niet toereikend door de hoge vraag. Aan het einde van juni stond slechts 1,2% van het logistieke vastgoed leeg. Dit is meer dan een halvering ten opzichte van het einde van 2021, toen nog 3,5% van het logistieke vastgoed beschikbaar was. Naast vraag en aanbod zijn er op de logistieke markt andere factoren die meewegen in de prijsontwikkeling: denk aan beperkende maatregelen vanuit de politiek, stijgende bouw- en GWW-kosten en de landelijke beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. Deze factoren leiden tot verdere schaarste en stuwten de huren omhoog. Er wordt vooralsnog geen verandering in het tekort aan logistiek vastgoed verwacht.

### Parameters

Naar verwachting zal op toplocaties de grondwaarde voor bedrijfsvastgoed blijven stijgen of stabiliseren. De voornaamste reden hiervoor is de hoge vraag naar goederen waardoor ook de vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten hoog blijft. Dit terwijl het aanbod sterk achterloopt op de vraag. Op de midden- en basis bedrijfslocaties zal de groei beperkt zijn of zal zelfs sprake zijn van een lichte daling van de grondwaarde. Logistiek vastgoed concentreert zich voornamelijk op toplocaties. De vraag naar logistiek vastgoed is onverminderd hoog door de groei van de e-commercesector. Doordat de vraag naar verwachting ook in 2023 hoog blijft, kan een blijvende stijging van de grondprijzen verwacht worden.

### GRONDOPBRENGSTEN

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
 <b>LOGISTIEK</b>	1,0%	5,0%	-2,0%	2,0%	2%
★ ★ ★ <b>TOPLOCATIE BEDRIJVEN</b>	0,0%	2,0%	-1,0%	1,0%	2%
★ ★ <b>MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN</b>	-2,0%	1,0%	-2,0%	1,0%	2%
★ <b>BASISLOCATIE BEDRIJVEN</b>	-3,0%	0,0%	-3,0%	0,0%	2%



# KANTORENMARKT

De laatste jaren kenmerkten zich door een centralisatie van de vraag naar kantoorvastgoed op de best bereikbare steden en locaties. Daarnaast lag de focus voornamelijk op moderne, duurzame gebouwen op goed bereikbare locaties. Het aanvangsrendement bevindt zich de laatste kwartalen op een stabiel, laag niveau. De huidige onzekerheid op de markt voor kantoorvastgoed zal hier verandering in brengen.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De vraag naar kantoorvastgoed focust zich op goed bereikbare locaties
2. De aanvangsrendementen van kantoorvastgoed zullen stijgen

### Kantoorvastgoed

De opname van kantoorvastgoed is de afgelopen periode sterk afgenomen. Het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimten is daarentegen voor het eerst sinds lange tijd gestegen. Bedrijven hebben hun kantoorbehoeften na de coronacrisis heroverwogen. Daarbij stoten met name grote werkgevers kantoorvastgoed af (Financieel Dagblad, 2022a). Het kantoorgebruik van bedrijven in het MKB is vergelijkbaar met dat van voor de coronacrisis.

De verwachting is dat in de komende maanden het aanvangsrendement voor kantoorvastgoed door de onzekerheid op de markt zal stijgen. De vraag naar modern kantoorvastgoed nabij knooppunten in en rondom (middel)grote steden zal echter hoog blijven. Vanwege het verplichte energielabel C zal een deel van het bestaande kantoorvastgoed incurant worden.

### Parameters

Naar verwachting zal in de grondprijzen het onderscheid tussen toplocaties en overige locaties nog duidelijker worden. De vraag naar kantoorvastgoed focust zich met name op knooppunten vanwege de hoge bereikbaarheid. De grondprijzen zullen op toplocaties dan ook blijven stijgen. Op overige locaties kan een stabilisatie of zelfs een daling van de grondprijzen voor kantoorvastgoed verwacht worden.

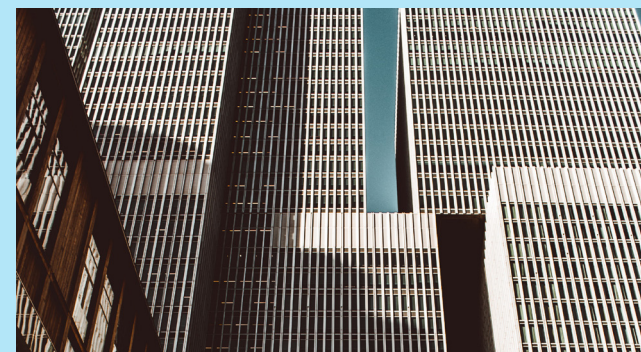
### GRONDOPBRENGSTEN

★★★★	TOPLOCATIE KANTOREN
★★★	MIDDENLOCATIE KANTOREN
★	BASISLOCATIE KANTOREN



## Alle kantoren naar label C

Bron: NOS, 2022a  
Foto: Marc Kleen



Per 1 januari 2023 zijn Nederlandse kantoren verplicht om minimaal energielabel C te dragen. Op dit moment voldoet slechts 50% van de kantoren hieraan. Van het resterende kantoorvastgoed draagt 39% nog helemaal geen label, terwijl 11% een ontoereikend energielabel draagt. Minister de Jonge heeft aangegeven dat het doel om al het kantoorvastgoed aan energielabel C te laten voldoen niet gehaald gaat worden. De minister verwacht dat ruim de helft van de kantoren op 1 januari het juiste label heeft.

Met name kleine maatschappelijke organisaties, zoals culturele instellingen, sportverenigingen en dorpshuizen lopen achter met verduurzamen. De financiering van deze energiebesparende maatregelen vormt bij deze organisaties de bottleneck.

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★	-1,0%	1,0%	0,0%	2,0%	2%
★★★	-2,0%	0,0%	-1,0%	1,0%	2%
★	-3,0%	-1,0%	-2,0%	0,0%	2%



# RETAILMARKT

Terwijl consumentenbestedingen in de retail beperkt werden door de lockdowns in Nederland gedurende de Coronacrisis, spelen nu de hoge energiekosten parten. Doordat energiekosten stijgen, beperken consumenten zich tot de essentiële producten. Een deel van de retailsector merkt dit in de omzetcijfers.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De consument beperkt zich tot het kopen van essentiële producten
2. Op toplocaties blijft een beperkte groei van grondwaardes mogelijk

## Consumentenbestedingen

De hoge inflatie heeft de druk op consumentenbestedingen doen stijgen. Consumenten lijken voorkeur te geven aan de essentiële producten en goedkopere huismerken, daarbij wordt er ook minder uitgegeven aan duurzame consumptiegoederen. Dit is terug te zien in de omzet van supermarkten ten opzichte van speciaalzaken in de food sector en de non-food sector. Het gevolg hiervan is duidelijk terug te zien op de markt voor retailvastgoed.

## Ingebruikname retailvastgoed

De opname van retail in het derde kwartaal daalde sterk, zowel ten opzichte van vorig kwartaal als het derde kwartaal in 2021. Afgezien van het kwartaal waarin het coronavirus uitbrak, is in 10 jaar tijd het aantal transacties van retailvastgoed niet zo laag geweest als in het derde kwartaal van 2022. De verwachting is dat de vraag naar retailvastgoed zich op een laag niveau blijft bevinden.

## Parameters

Door het lage consumentenvertrouwen en de geringe interesse in retailvastgoed, is de verwachting dat op toplocaties de grondwaardes voor retailvastgoed beperkt zullen stijgen. Op overige locaties zullen grondprijzen naar verwachting stagneren of zelfs dalen. Ook de aanvangsrendementen zullen stijgen door het lage consumentenvertrouwen en de risico's in de markt.

## GRONDOPBRENGSTEN

 <ul style="list-style-type: none"> <li>★★★ <b>TOPLOCATIE WINKELS</b></li> <li>★★ <b>MIDDENLOCATIE WINKELS</b></li> <li>★ <b>BASISLOCATIE WINKELS</b></li> </ul>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">2023</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2024-2025</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2026&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>MIN</b></td> <td style="text-align: center;"><b>MAX</b></td> <td style="text-align: center;"><b>MIN</b></td> <td style="text-align: center;"><b>MAX</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">-2,0%</td> <td style="text-align: center;">0,0%</td> <td style="text-align: center;">0,0%</td> <td style="text-align: center;">2,0%</td> <td style="text-align: center;">2%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">-4,0%</td> <td style="text-align: center;">-2,0%</td> <td style="text-align: center;">-2,0%</td> <td style="text-align: center;">0,0%</td> <td style="text-align: center;">2%</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">-5,0%</td> <td style="text-align: center;">-3,0%</td> <td style="text-align: center;">-4,0%</td> <td style="text-align: center;">2,0%</td> <td style="text-align: center;">2%</td> </tr> </table>		2023		2024-2025		2026>		<b>MIN</b>	<b>MAX</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>			-2,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2%		-4,0%	-2,0%	-2,0%	0,0%	2%		-5,0%	-3,0%	-4,0%	2,0%	2%
	2023		2024-2025		2026>																										
	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>	<b>MIN</b>	<b>MAX</b>																											
	-2,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2%																										
	-4,0%	-2,0%	-2,0%	0,0%	2%																										
	-5,0%	-3,0%	-4,0%	2,0%	2%																										



# € KOSTEN

Belangrijke kostenposten van grondexploitaties zijn GWW-, VTU- & plankosten. In deze paragraaf komen deze kostensoorten en de prognose van de parameters aan bod.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- 1. Aanhoudende prijsstijgingen en stikstofproblematiek**
- 2. VTU- en plankosten nemen toe door het aanhoudende personeelstekort en de hoge inflatie**

### KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG-, EN WATERBOUW (GWW)

De GWW-kostenontwikkeling is vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling. De schaarste aan bouwmaterialen en het personeelstekort is ook op de GWW-sector van toepassing. De hoge energieprijzen hebben de productiekosten van veel bouwmaterialen doen stijgen. Dit geldt met name voor bouwmaterialen waar veel energie nodig is voor productie, zoals gebakken materiaal en staal. De ontwikkeling van de prijzen van bouwmaterialen is sterk afhankelijk van de oorlog in Oekraïne. Hoe langer deze aanhoudt, hoe langer de problematiek omtrent bouwmaterialen zal aanhouden. De schaarste aan

bouwmaterialen zal pas worden verholpen op het moment dat de productieketens onder normale omstandigheden kunnen functioneren. De lonen in de bouw- en infrasector zullen als gevolg van cao-onderhandelingen in januari 2023 met 2,5% stijgen en in juni 2023 nogmaals met 2,5%. De looncomponent weegt minder zwaar in de kostenontwikkeling dan de materiaalcomponent. Voor de bouw- en infrasector gold tot 2 november 2022 een bouwvrijstelling stikstof. De Raad van State kwam op deze datum met de uitspraak dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hierdoor moet per project onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen van de stikstofuitstoot. Dit zorgt voor vertragingen bij het verlenen van vergunningen en hierdoor stijgen de kosten (Bouwtotaal, 2022).

### PARAMETERS GWW

Hoe de toekomst er voor de GWW-sector uit zal zien blijft onzeker. De loon- en

materiaalkosten zullen nog blijven stijgen. Hierdoor zal de prijsstijging op de korte termijn nog hoog zijn. Naar verwachting zullen de GWW-kostenstijgingen op middellange termijn stabiliseren op een hoog niveau.

### PLANKOSTEN & VTU

De plankosten bestaan bij gemeenten uit de kosten voor producten en de personele inzet om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat hier om de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. Hoe de plankosten zich ontwikkelen is afhankelijk van de situatie op de arbeidsmarkt en economische ontwikkelingen. De arbeidsmarkt is al langere tijd zeer krap. Vrijwel alle gemeenten kampen met een personeelstekort. Onderzoek wijst uit dat er ten minste 6.500 extra ambtenaren benodigd zijn om de benodigde 100.000 woningen per jaar te kunnen realiseren (Braaksma, 2022). De krapte op de arbeidsmarkt zorgt potentieel voor

stijgende personeelskosten. Vanwege de grote bouwopgaven waar Nederland voor staat, is de verwachting ook niet dat de arbeidsmarkt op korte termijn zal verruimen. Daarbij komt dat de hoge inflatie in 2022 de koopkracht ondermijnt. Vakbonden zetten in op een forse salarisverhoging om de koopkrachtvermindering tegen te gaan. Het tekort aan personeel bij gemeenten vergroot daarnaast de vraag naar extern personeel. Marktpartijen bewegen met de markt mee, de kosten voor extern personeel en adviesproducten zullen dan ook toenemen.

### PARAMETERS PLANKOSTEN

Hoe de toekomst er voor de GWW-sector uit zal zien blijft onzeker. De loon- en materiaalkosten zullen nog blijven stijgen. Hierdoor zal de prijsstijging op de korte termijn nog hoog zijn. Naar verwachting zullen de GWW-kostenstijgingen op middellange termijn stabiliseren op een hoog niveau.

### BOUWKOSTEN



- € GWW KOSTEN
- € PLANKOSTEN
- € WONINGBOUWKOSTEN

	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GWW KOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
PLANKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
WONINGBOUWKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%

# RENTEN EN INFLATIE

De ECB neemt maatregelen om de inflatie in te perken. De verwachting is dat de kortlopende rente zal stijgen. De langjarige rente zal eerst nog stijgen, maar op de langere termijn weer gaan dalen door minder positieve economische omstandigheden. De verwachting is dat de hypotheekrente de komende jaren stabiel blijft.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De ECB heeft een historisch renteverhoging doorgevoerd
2. De ECB koopt minder obligaties wat leidt tot een hogere langjarige kapitaalmarktrente

### Kortlopende Rente

De hoogte van de kortlopende rente wordt grotendeels bepaald door het rentebeleid van de ECB. Om de inflatie in te perken heeft de ECB besloten haar officiële rentetarief te verhogen met 0,75 procentpunt (ECB, 2022). Dit is een historische verhoging. Deze verhoging zorgt ervoor dat de kortlopende rente verder zal stijgen. Verwacht wordt dat de ECB haar rente nog één keer verhoogt en daarna een langere tijd niet meer. Dit komt doordat er een recessie dreigt. De kortlopende rente is opgelopen van -0,5% juli naar 1,5% in oktober. Verwacht wordt dat de ECB het depositotarief in stapjes verhoogt

naar 2,5% in het eerste kwartaal van 2023 (ABN AMRO, 2022).

### Langjarige Rente

Een andere maatregel die de ECB heeft genomen om de inflatie in te perken is het stoppen met regulier opkopen van obligaties. Deze maatregel heeft met name gevolgen voor de langlopende rente (Nederlandse 10-jaars rente). Deze is in de loop van dit jaar opgelopen van 0% naar 2,7% in oktober. Daarna is de rente weer iets afgenomen naar 2,3% door de dreiging van een recessie en een lichte afname van de inflatie. Verwacht wordt dat de langjarige rente het komende jaar daalt tot 1,5% (ABN AMRO, 2022).

### Hypotheekrente

Verwacht wordt dat de hypotheekrente nog zal blijven schommelen door hoge inflatie en onzekerheid. De onzekerheid

hangt samen met de stijgende energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. De hypotheekrente volgt over het algemeen de bewegingen van rente op de kapitaalmarkt. Echter, de algehele economische omstandigheden zijn gewijzigd. Beleggers zijn terughoudend met het nemen van risico's en vragen een hogere risico-opslag waardoor de kosten voor hypotheekverstrekkers toenemen (ABN AMRO, 2022). De concurrentie tussen hypotheekverstrekkers met financiering van institutionele beleggers krijgen het moeilijk. Hierdoor worden de marges groter. Verwacht wordt dat de hypotheekrente de komende 2 tot 3 jaar op het huidige niveau van 4 - 6% zal blijven hangen (De Hypotheekshop, 2022).

CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex (CPI). In 2022 is de inflatie zeer fors gebleken. Het jaargemiddelde zal naar verwachting uitkomen op 10%. De primaire drijvers van de hoge inflatie blijven de hoge energiekosten, met name de hoge gasprijzen. Naar verwachting zal de inflatie volgend jaar weer gaan dalen. Voor 2023 wordt in het basisscenario een inflatie (CPI) van 3,5% verwacht. Dit komt mede door een aantal overheidsmaatregelen als een lagere energiebelasting en een verlaging van de accijnzen op brandstof. (CPB, 2022). Op lange termijn zal de inflatie (CPI) terug bewegen richting het langjarig streefinflatiegemiddelde van de ECB (2%).



## RENTEN EN INFLATIE



- € RENTE KORTLOPEND
- € RENTE LANGLOPEND
- € INFLATIE - CPI
- € HYPOTHEEKRENTE

### Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
RENTEN KORTLOPEND	1,5%	2,5%	2,0%	2,8%	2%
RENTEN LANGLOPEND	1,0%	2,0%	2,5%	3,5%	2%
INFLATIE - CPI	2,6%	5,5%	2,0%	4,0%	2%
HYPOTHEEKRENTE	4,0%	6,0%	4,0%	6,0%	

# % AANVANGSRENDEMENTEN VASTGOED

Sinds de Outlook van 2021 worden de bruto aanvangsrendementen van verschillende typen vastgoed bijgehouden. Deze aanvangsrendementen worden door ons samengesteld uit beschikbare openbare informatie en de niveaus die wij aantreffen binnen onze projecten portefeuille.

## TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. **Aanvangsrendementen voor huurwoningen sinds lange tijd hoger**
2. **Aanvangsrendementen commercieel vastgoed lopen op door stijgende rente en onzeker investeringsklimaat**

### Woningen

Het woningaanbod is het afgelopen jaar opgelopen. Daarnaast is er op kwartaalbasis een daling van de huurprijzen waar te nemen, op jaarbasis stijgen de huren nog wel. Er heerst onzekerheid onder woningkopers en beleggers vanwege de hoge rente en inflatie. Het bruto aanvangsrendement voor meergezinswoningen op toplocaties bedroeg circa 3,95% in het derde kwartaal van 2022. Dat is 0,05%(-punt) hoger dan dezelfde periode in 2021. Naar verwachting zal het bruto aanvangsrendement op korte en middellange termijn blijven oplopen. Op lange termijn wordt verwacht dat de onzekerheid onder beleg-

gers zal afnemen omdat er sprake blijft van een structureel woningtekort (JLL, 2022c).

### Kantoren

Gedurende 2022 is de onzekerheid op de markt echter toegenomen. In het najaar van 2022 uitte zich dat onder andere door sterk gekrompen opname van kantoorvastgoed. Aan de andere kant steeg het aantal aangeboden vierkante meters. De toenemende rentekosten oefenen een negatieve invloed uit op het investeringsvolume (Metafoor RO, 2022). De verwachting is dat op korte en middellange termijn het aanvangsrendement voor kantoren gestaag zal stijgen. De vraag naar modern kantoorvastgoed nabij knooppunten in en rondom (middel)grote steden zal echter hoog blijven (JLL, 2022b).

### Retail

In het najaar van 2022 is een opgaande trend van het aanvangsrendement voor retailvastgoed waargenomen. Het afnemen van het consumentenvertrouwen, de stijgende bouwkosten en met name de stijgende rentekosten spelen hierin een rol (Metafoor RO, 2022). Desondanks bleef het aanvangsrendement voor winkels met alledaagse producten nog dalen. De verwachting is dat, voor zowel top- als

overige locaties en voor alle soorten retailvoorzieningen, op korte en (middel)lange termijn een opgaande trend van de aanvangsrendementen zal plaatsvinden (JLL, 2022d).

### Logistiek

De afgelopen jaren heeft het aanvangsrendement voor logistiek vastgoed een sterke daling doorgemaakt. Enkele kwartalen lag het aanvangsrendement op een stabiel laag niveau rond de 4,0%. Ondanks de aanhoudend hoge vraag naar logistiek vastgoed, is in het derde kwartaal een stijgend aanvangsrendement waargenomen. Ook hier spelen het gedaalde consumentenvertrouwen, de stijgende rentes en bouwkosten een rol. De verwachting is dat het aanvangsrendement voor logistiek vastgoed op korte en middellange termijn beperkte stijging door zal maken (JLL, 2022a).



## BRONNEN

### De volgende bronnen zijn gebruikt voor het samenstellen van dit document:

- ABN AMRO (2021). Viciuze cirkel hogere bouwrijzen dreigt.
- ABN AMRO (2022a). Hypotheekrente verwachting. Korte rente stijgt en lange rente eerst omhoog, dan omlaag.
- ABN AMRO (2022b). Woningmarktmonitor oktober 2022.
- BBN (2022). Marktonwikkelingen bouwkosten. Visiedocument, januari 2022
- Bouwtotaal (2022). Bouwvrijstelling stikstof van tafel: 'drama voor de bouw'
- Braaksma, M. (2022). Ambtelijke capaciteit voor de woningbouwimpuls.
- CBS (2022). Bouwvergunningen woonruimten.
- Cobouw (2022). Staalprijzen terug op niveau van voor de Oekraïne-oorlog.
- CPB (2022). Scenario's energieprijzen.
- Financieel Dagblad (2022a). Grote werkgevers stoten rigoureuus kantoorruimten af.
- Financieel Dagblad (2022b). Inflatie en mate-rialschaarste leiden tot uitstel woningbouwprojecten.
- De Hypotheekshop (2022). Prognose Hypotheekrente.
- ING (2022). Woningbouw: Gestegen nieuwbouwprijzen vooral gunstig voor grondbezitters en projectontwikkelaars.
- JLL (2022a). Logistics Quarterly Market Report 2022 Q3.
- JLL (2022b). Office Quarterly Market Report 2022 Q3.
- JLL (2022c). Residential Quarterly Market Report 2022 Q3.
- JLL (2022d). Retail Quarterly Market Report 2022 Q3.
- Kadaster (2022). Bouwkavels.
- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2022). Residex 2022.
- Metafoor Ruimtelijke ontwikkeling (2022a). Actualisatie 2022: Bijstelling parameters grondexploitaties
- NOS (2022a). Helft kantoorgebouwen voldoet niet aan energiezuinige norm.
- NOS (2022b). Rechter haalt streep door bouwvrijstelling, grote gevolgen voor projecten.
- NVM (2022a). Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2022.
- NVM (2022b). Kwartaalcijfers nieuwbouw.
- NVM (2022c). Marktoverzicht Nederland 3e kwartaal.
- Rabobank (2022a). Daling huizenprijzen zet naar verwachting door.
- Rabobank (2022b). Sterke afkoeling huizenmarkt door hogere rente en economische omslag.
- Rijksoverheid (2022a). Het Rijk versnelt bouwen flexwoningen, aanbesteding voor 2.000 woningen gestart.
- Rijksoverheid (2022b). Miljardeninvesteringen voor bereikbaarheid woonwijken in heel Nederland.
- Rijksoverheid (2022c). NHG-kostengrens stijgt naar € 405.000 in 2023, NHG-premie blijft 0,6%.
- Rijksoverheid (2022d). Plannen kabinet voor schenkingsvrijstelling eigen woning.
- Rijksoverheid (2022e). Plannen kabinet voor wonen en bouwen.

## COPYRIGHT

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele typefouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van de bron.



**METAFOOR**  
**RUIMTELIJKE**  
**ONTWIKKELING**