

OUTLOOK

GRONDEXPLOITATIES

"Lente op de woningmarkt?"

2025





Inleiding & Samenvatting

Inleiding

De Outlook Grondexploitaties biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitaties. 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

De woningmarkt is oververhit. Door de aanhoudende krapte, dalende hypotheekrente, stijgende lonen en ruimere leennormen is de verwachting dat de woningprijsstijging in 2025 aanhoudt (6 tot 10%). Door deze aanhoudende prijsstijgingen komt de betaalbaarheid van woningen verder onder druk te staan. Hoewel de inkomens stijgen, is de verwachting dat deze stijging teniet wordt gedaan door de stijging van woonlasten.

De productie van nieuwbouwwoningen komt langzaam weer

op gang na een dip. Of het aantrekken van de nieuwbouwproductie blijvend is, is nog de vraag; het aantal verleende bouwvergunningen in de laatste maanden van het derde kwartaal is met meer dan 20% gedaald ten opzichte van dezelfde maanden een jaar eerder. De focus in nieuwbouwprojecten ligt op betaalbare woningbouw. Er wordt vooral gebouwd voor starters en dus minder om doorstroming te bevorderen. Dit vertaalt zich in kleiner wordende nieuwbouwwoningen en hogere vierkante meterprijzen. Door het geringe aanbod op de markt voor bestaande woningen en kwalitatief goede duurzaamheidsaspecten neemt de vraag naar nieuwbouwwoningen toe, met een opwaartse (nieuwbouw)prijsdruk tot gevolg.

De inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur neemt onze kerheid weg bij beleggers. Op korte termijn heeft de Wet geleid tot een lager (midden) huuraanbod doordat beleggers zijn gaan uitpenden. Wat de lange termijn impact van deze wetgeving is moet nog blijken. De vraag naar betaalbare huur-

woningen is structureel en kent daardoor een laag risicoprofiel voor beleggers.

De bouw- en infrasector worden kennen een aanhoudende personeelskrapte. Het afgelopen jaar is deze krapte iets verzacht door teruglopende productievolumes. Echter blijven de (nieuw)bouwopgaven groot en zijn veel (grote) infrawerken aan vervanging toe. Dit heeft zich vertaald in sterk gestegen personeelskosten en ook voor 2025 worden loonsverhogingen van 6% tot 7% geëist door de werknemersvakbonden. Bij de materiaalkosten wordt een gematigde stijging verwacht. Ook zullen er onderlinge verschillen zijn in de prijsontwikkeling van diverse materialen.

Binnen de verschillende segmenten van commercieel vastgoed zien we in toenemende mate verschillen tussen de top- en overige locaties. De vraag concentreert zich op de toplocaties en dat weerklinkt in de grondwaardering. Hiernaast speelt lokale marktdynamiek een belangrijke rol in de (grond)prijsvorming. De verwachting is

dat de aanvangsrendementen een dalende trend gaan inzetten als gevolg van de renteverlagingen.

De grote bouwopgaven bij gemeenten zorgen voor een grote en structurele vraag naar ambtelijke capaciteit. Ook binnen gemeenten en adviesbureaus is er sprake van een krappe arbeidsmarkt. De bovengemiddelde inflatie van de afgelopen jaren heeft de plan- en VTU-kosten doen stijgen. De verwachting is dat deze ontwikkeling (in licht afgezwakte mate) doorzet door het teruglopende inflatiecijfer.

De ECB heeft in 2024 de eerste beleidsrenteverlaging doorgevoerd nadat de rente in 2022 werd verhoogd om de inflatie in te perken. Dit heeft een doorwerking in de kortlopende, langjarige en hypotheekrentetarieven. De financieringskosten lopen hierdoor over de gehele linie terug. De omstandigheden die een rem op de bouwproductie zetten, zijn mogelijk ten einde.

December 2024



Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting	2
Overzicht parameters	4
Woningmarkt	6
Bouwkosten woningbouw	10
Grondwaarde woningbouw	12
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	14
Kantorenmarkt	15
Retailmarkt	16
Grondexploitatiekosten	17
Rente & Inflatie	19
Bronnen	21

Woningprijzen



- Top
- Midden
- Basis

2025	
<i>min</i>	<i>max</i>
6%	9%
7%	10%
7%	10%

2026-2027	
<i>min</i>	<i>max</i>
3%	6%
4%	7%
4%	7%

— 2028 e.v. —
2%
2%
2%

Grondopbrengsten



Woningmarkt

- Top
 - Midden
 - Basis
 - Betaalbare koop¹
 - Middenhuur
 - Sociale huur
- Vrije sector
 - Betaalbaar

<i>min</i>	<i>max</i>
7%	10%
8%	11%
8%	11%
2%	5%
0%	2%
0%	2%

<i>min</i>	<i>max</i>
4%	7%
5%	8%
5%	8%
2%	4%
0%	2%
0%	2%

2%
2%
2%
2%
2%
2%



Bedrijven

- Logistiek
- Top
- Midden
- Basis

<i>min</i>	<i>max</i>
3%	6%
3%	6%
0%	2%
0%	2%

<i>min</i>	<i>max</i>
3%	6%
3%	6%
0%	2%
0%	2%

2%
2%
2%
2%



Kantoren

- Top
- Midden
- Basis

<i>min</i>	<i>max</i>
2%	5%
0%	2%
-1%	1%

<i>min</i>	<i>max</i>
2%	5%
0%	2%
-1%	1%

2%
2%
2%



Winkels

- Top
- Midden
- Basis

<i>min</i>	<i>max</i>
1%	3%
0%	2%
-1%	1%

<i>min</i>	<i>max</i>
1%	3%
0%	1%
-1%	1%

2%
2%
2%

¹ Betaalbare koopwoningen in nieuwbouwplannen worden steeds kleiner om binnen de beoogde prijsgrenzen te vallen. De stijging van nieuwbouwprijzen blijft daardoor in absolute zin beperkt. De prijsstijging per vierkante meter is sterker, dit leidt tot een stijging van de residuele grondwaarde.

Woningbouwkosten



- GWW
- Plankosten
- Woningbouwkosten

2025		2026-2027		2028 e.v.
min	max	min	max	
3%	6%	2%	5%	2%
4%	7%	2%	5%	2%
3%	6%	2%	5%	2%

Rente & Inflatie



Rente

- Kortlopend
- Langlopend
- Hypotheekrente

min	max	min	max	
1,5%	3,0%	1,0%	2,5%	2%
2,0%	3,5%	1,5%	3,0%	2%
3,0%	4,0%	3,0%	4,5%	



Inflatie

- CPI

2,5%	4,5%	1,5%	3,5%	2%
------	------	------	------	----

Aanvangsrendementen



Woningen

- Toplocatie
- Overige locatie

2025		2026 e.v.	
min	max	min	max
4,0%	6,0%	3,5%	5,5%
5,0%	7,0%	4,5%	6,5%



Kantoren

- Toplocatie
- Overige locatie

min	min	min	min
4,5%	6,5%	4,5%	6,5%
6,0%	8,0%	6,0%	8,0%



Winkels

- Toplocatie
- Overige locatie

min	max	min	max
4,0%	6,0%	4,0%	6,0%
5,5%	7,5%	5,5%	7,5%



Logistiek

- Toplocatie
- Overige locatie

min	max	min	max
5,0%	7,0%	4,5%	6,5%
6,0%	8,0%	5,5%	7,5%



Woningmarkt

De woningmarkt is oververhit. Hoge lonen en een dalende rente resulteren in een grote vraag naar woningen. Het aanbod bestaande bouw is echter beperkt en de nieuwbouwproductie komt langzaam op gang. Woningprijzen zitten hierdoor in de lift.

Stand Woningmarkt

Het jaar 2024 wordt gekenmerkt door een aanzienlijke stijging van de woningprijzen (9,1% op jaarbasis), na een stabiel 2023. Drie factoren liggen hieraan ten grondslag: inkomensstijging, dalende rentes die leiden tot gunstige financieringsopties en een algemeen verbeterd sentiment op de woningmarkt (ABN AMRO, 2024f; Cushman & Wakefield, 2024a; ING, 2024; Rabobank, 2024). Hiermee neemt de bestedingscapaciteit en het zelfvertrouwen van de koper toe. De situatie op de woningmarkt is echter gespannen. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod en de woningbehoefte blijft groeien. Het woningaanbod is daarentegen beperkt en krimpt verder. Het aanbodniveau is eind 2024 historisch laag (De Nederlandsche Bank, 2024c). Er is dus sprake van een droogkokende markt. De krapte op de markt leidt tot minder keuze en de noodzaak tot overbieden voor de koper. Het aantal woningtransacties is het afgelopen jaar gestegen (NVM, 2024a).

De reactie van de (nieuwbouw) markt is traag. Een mismatch tussen vraag en aanbod in woningtypes frustreert de doorstrommogelijkheden verder. Daarnaast is het voor huiseigenaren financieel aantrekkelijk te wachten met de verkoop van woningen door aanhouden van de prijsstijgingen (ABN AMRO, 2024f). Hiermee lijkt de situatie op de korte termijn niet te veranderen.

Stand Huurwoningen

De huurmarkt van 2024 stond in het teken van de Wet betaalbare huur. Het aantal huurwoningen lijkt te dalen, terwijl huurprijzen stijgen: effecten die tegenstrijdig zijn aan de oorspronkelijke beleidsdoelstellingen.

Het aftoppen van het middenhuursegment heeft naar verwachting invloed op circa 300.000 bestaande woningen (Volkshuisvesting Nederland, 2024a), naast een aanzienlijke impact op de nieuwbouwmarkt. Omdat middenhuurwoningen minder rendement opleveren onder de nieuwe regels worden

deze uitgepand, wat leidt tot een afname van het beschikbare huuraanbod. Het Kadaster (2024a) meldt een toename van uitgepande woningen van 69 procent. Het aftoppen van de huurprijzen verkleint ook investerdersmarges op gereguleerde middenhuurwoningen. Dit heeft een remmende werking op nieuwbouw en leidt tot de bouw van kleinere woningen. De Wet betaalbare huur lijkt hierdoor op korte termijn bij te dragen aan de woningkrapte en het onevenwichtige aanbod. Onder andere Klaas Knot, president van De Nederlandsche Bank, en de NVM pleiten dan ook voor het terugdraaien van de Wet betaalbare huur (NVM, 2024b). De vraag naar huurwoningen blijft onveranderd hoog, wat medio 2024 resulteert in gemiddeld 7% hogere huurprijzen op jaarbasis over alle huursegmenten (NVM, 2024c). Middeldure huur is in 2025 begrensd op € 1.184,82 per maand.

Aanvangsrendementen

Bruto aanvangsrendementen kenden in 2024 een stabiele

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. Een mismatch tussen vraag en aanbod wordt steeds zichtbaarder. Dit frustreert doorstrommogelijkheden.
2. Er wordt een stijgend aantal huurwoningen uitgepand en de huurprijzen in de vrije sector stijgen door de Wet betaalbare huur.

ontwikkeling (PWC, 2024). Relatieve rust op de financiële markten, dalende rente en een hoge woningvraag dragen bij aan een gematigd positief sentiment op de beleggersmarkt van huurwoningen. Ook de toezegging van pensioenfondsen ABP om in Nederlandse woningen te investeren, draagt bij aan het optimisme (Stivad, 2024). 2025 kent daarom een gematigd positief vooruitzicht.

Duidelijkheid over de Wet betaalbare huur heeft op lange termijn een positieve werking op de institutionele beleggersmarkt. Door een constante vraag, lage leegstandspercentages en een stabiel rendement kent



beleggen in het middensegment minder risico's dan in de vrije sector. Hiermee is het langjarig totaalrendement vergelijkbaar met die van het sociale segment en zelfs één procentpunt hoger dan het duurdere huursegment (Achmea, 2024). Particuliere beleggers beschikken vaak over kleinere portefeuilles, waardoor zij minder flexibel zijn in het opvangen van financiële tegenvallers. Hun beleggingsstrategie is daarnaast meer gericht op de korte termijn, met als doel een hoger direct rendement te behalen en daardoor hun investering snel terug te verdienen. Particuliere beleggers zullen minder bereid zijn te investeren in middenhuurwoningen dan institutionele beleggers.

Stand Nieuwbouwwoningen

De dip in de nieuwbouwproductie van 2023 is voorbij. Het aantal verkopen stijgt en de productie is zelfs opvallend hoog ten opzichte van het aantal verleende bouwvergunningen. Dit suggereert dat vertraagde projecten alsnog in gang zijn

gezet (NVM, 2024a). Toch ligt de nieuwbouwproductie nog onder het gewenste niveau. Tot 2026 worden naar schatting slechts 80.000 nieuwe woningen gebouwd. Dit is veel minder dan de 100.000 woningen per jaar die het kabinet beoogt. In 2024 bedraagt het woningtekort naar schatting 400.000 woningen (ABN AMRO, 2024e).

De focus op betaalbaarheid in de actuele nieuwbouwproductie weerspiegelt niet de behoefte van de markt, die zich concentreert op grondgebonden woningen. Daarnaast resulteert deze focus in de ontwikkeling van kleine woningen (voornamelijk appartementen). Dit werkt de koopstarter in de hand, hoewel het doorstroming beperkt. Voor de toegankelijkheid van de Nederlandse woningmarkt is het van belang dat er wordt bijgebouwd. Dit is

een uitdaging met de krappe arbeidsmarkt, beperkte ruimte en strenge milieuregulering (De Nederlandsche Bank, 2024c). De nadruk op kleine woningen klinkt door in de prijsontwikkeling van nieuwbouw. Hoewel de vierkante meterprijs licht steeg, bleef de gemiddelde transactieprijs het afgelopen jaar grofweg gelijk (NVM, 2024a). Met de toenemende schaarste van het aanbod bestaande woningbouw, zoeken meer kopers naar nieuwbouwwoningen (Cushman & Wakefield, 2024a). Dit gaat naar verwachting leiden tot een opwaartse prijsdruk voor nieuwbouwwoningen.

Overheidsmaatregelen

De overheid neemt meer regie op de woningmarkt met nieuwe regelgeving en prestatieafspraken. De nieuwe regering heeft de ambitie om 100.000 woningen per jaar te bouwen over-

genomen. Het vorige kabinet wilde vooral bouwen waar de woningdruk het hoogst was. Het huidige kabinet wil nieuwbouw gelijkmatig over het land verdelen. Minder rendabele kleinschalige projecten en beperkte ambtenaren voor vergunningverlening brengen doelstellingen in onzekerheid (ABN AMRO, 2024e).

De overheid blijft (voorlopig) achter met concrete plannen. Vergelijkbaar met de beleidsdoelen van kabinet Rutte IV is het verhogen van bestaande bouw, splitsen van woningen en het transformeren van panden. Nieuw zijn de plannen voor het 'straatje erbij'. Doorrekeningen laten zien dat deze maatregelen zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende zijn (ABN AMRO, 2024f).

Er is € 5 miljard gereserveerd

WONINGPRIJZEN



Top
Midden
Basis

2025		2026-2027		2028 e.v.
min	max	min	max	
6%	9%	3%	6%	2%
7%	10%	4%	7%	2%
7%	10%	4%	7%	2%



voor woningbouwprojecten en € 2,5 miljard voor infrastructuur om meer woningen en een betere bereikbaarheid te realiseren. Hier lijken enkel gemeenten die al ver zijn met hun bouwprojecten van te profiteren – niet de gemeenten die door gebrek aan expertise nog niet zo ver zijn. Begin juni wees het Rijk nieuwe woonlocaties aan voor na 2030, gericht op verstedelijkingsgebieden buiten de Randstad. Deze omvatten regio's zoals Brabantse Stedenrij en Groningen-Assen, bovenop 17 eerder aangewezen NOVEX-woningbouw locaties voor 2030 (PWC, 2024). Ook zullen de NHG- en betaalbaarheidsgrens per 1 januari 2025 worden verhoogd naar respectievelijk € 450.000 en € 405.000. De NHG-grens voor woningen met aanvullende energiebesparende maatregelen bedraagt € 477.000 (Volkshuisvesting Nederland, 2024a).

Prognose Woningmarkt

Metafoor verwacht dat de woningprijsstijging op korte en middellange termijn aanhoudt. Dalende rente leidt tot lagere

hypotheekrente. In combinatie met een positieve loonontwikkeling is meer leencapaciteit voorzien. Dit resulteert in een blijvend hoge vraag. Hiernaast houdt de aanbodkrapte in 2025 aan. Ook kent de prijsstijging een zelfversterkend effect: doordat woningzoekers een woningprijsstijging verwachten, zullen deze eerder bereid zijn te overbieden (ING, 2024).

De prijsstijging zal ten opzichte van 2024 echter vlakker zijn: de loonstijging is de piek voorbij, door het uitpanden van (recent gereguleerde) beleggingswoningen ontstaat aanbod en verdwijnt kapitaal uit de woningmarkt, en de algemene werkloosheid is licht stijgend (ING, 2024). Bovendien leidt een 'waterbedeffect' tot regionale verschillen in de prijsontwikkeling (Rabobank, 2024). Woningkopers trekken immers naar regio's waar nog aanbod is: het 'crowding-out' effect. Juist in randgebieden is de betaalbaarheid van woningen beter, waardoor hier de verwachte woningprijsstijging op korte en

middellange termijn procentueel hoger zal zijn dan in de overspannen centrumgebieden. Vier jaar geleden deed zich in een vergelijkbare markt hetzelfde patroon voor: tussen 2019 en 2021 stegen de prijzen in Flevoland en Drenthe harder dan die in Amsterdam (CBS, 2022). De Rabobank (2024) raamt voor 2025 de hoogste woningprijsstijgingen in het noordoosten van het land en in Zuid-Limburg. Het aantal woningtransacties blijft op korte termijn naar verwachting (historisch) hoog: gemiddeld voorzien de grootbanken rond de 200.000 woningverkoop (ABN AMRO, 2024f; ING, 2024; Rabobank, 2024). Het aantal nieuwbouwopleveringen neemt toe, wat verhuisbewegingen op gang brengt.

Met de voorziene prijsstijgingen komt de betaalbaarheid van woningen onder druk te staan (ABN AMRO, 2024e). Met sterke prijsstijgingen overstijgen woningen rond de betaalbaarheidsgrens immers het gereguleerde segment. Nieuwbouwwoningen worden daar-

om steeds kleiner, om onder deze grens te blijven. Rabobank (2024) signaleert dat de stijging van woningprijzen en netto hypotheeklasten sterker is dan de inkomensstijging. Dit betekent een geleidelijke verslechtering van de betaalbaarheid van koopwoningen. Op lange termijn zal hiermee de woningvraag afzwakken.

Parameters

Metafoor maakt voor parameters onderscheid tussen verschillende woningmarktgebieden. De 'top' woningmarktgebieden bevinden zich in de grote steden van de Randstad, de direct aangrenzende kernen en in een aantal van centrumsteden. Het betreft hierbij wijken die op een centrale locatie liggen of in een grote of middelgrote stad. Het grootste deel van Nederland valt onder de categorie 'midden'. De 'basis' woningmarktgebieden bevinden zich aan de randen en perifere gebieden van Nederland. Gezien het 'crowding-out' effect, voorziet Metafoor de sterkste



woningprijsstijgingen in de 'basis' en 'midden' woningmarktgebieden. De stijging zal minder hoog zijn in de 'top' woningmarktgebieden. Echter, dit betreft de relatieve prijsontwikkeling; in absolute termen zullen prijsstijgingen in 'top' woningmarktgebieden hoger liggen. De parameters voor de woningprijsontwikkelingen in deze Outlook hebben zowel betrekking op bestaande woningen als op nieuwbouw.



Bouwkosten woningbouw

De bouwkosten zijn in 2024 gematigd gestegen. De personeelskosten stegen, terwijl de materiaal prijzen stabiliseerden. De verwachting is dat de bouwkosten in 2025 harder zullen stijgen.

Ontwikkeling van woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op jaarbasis met 2,98% toegenomen, wat bijna volledig te wijten is aan de stijging in personeelskosten. Terwijl de materiaalkosten slechts met 0,51% zijn gestegen op jaarbasis, hebben de personeelskosten diezelfde periode een stijging van 6,42% doorgemaakt (BDB, 2024). De stijging van materiaalkosten is beperkt, maar de materiaal prijzen bevinden zich op een hoog niveau. Sinds de forse materiaal prijsstijgingen in 2021 en 2022 hebben er nauwelijks prijsdalingen plaatsgevonden. Naar verwachting zullen de materiaal prijzen de komende jaren licht tot gematigd stijgen. Hoewel er een beperkte economische druk is op de materiaal prijzen (ABN AMRO, 2024a), spelen monetaire factoren een rol in de prijsvorming. Veel grondstoffen worden afgerekend in Amerikaanse dollars. De recente, en waarschijnlijk voortdurende, verhoogde appreciatie van de dollar ten opzichte van de euro zorgt voor stijgende energie- en

grondstofprijzen, waardoor ook de prijzen van bouwmaterialen toenemen. Daarnaast kunnen de prijzen van materialen zoals stortklaar beton, cement, bakstenen, tegels en mortel, harder stijgen als gevolg van de EU Green Deal en het emissiehandelssysteem ETS2, door de toenemende kosten van CO2-uitstoot.

Personeelstekort

De bouwsector kampt sinds 2020 met personeelstekorten. Ondanks een productiedaling van 2,5% bleef de arbeidsmarkt krap, doordat de productiedaling het gevolg was van een afname van de arbeidsproductiviteit. Dit was vooral het gevolg van de verschuiving naar arbeidsintensieve renovatiewerkzaamheden en een toename van ziekteverzuim (EIB, 2024). Technologische vooruitgang verbeterde de productiviteit, maar dit effect werd afgezwakt door strengere regelgeving.

De bouwsector zal 60.000 nieuwe arbeidskrachten nodig hebben in de periode 2025-2028.

Daarvan komen er 50.000 uit bouwopleidingen. De overige 10.000 moeten worden gewonnen uit andere sectoren en uit het buitenland. De arbeidskrachte zal in 2027 en 2028 het grootst zijn, omdat de verwachting is dat de natuurlijke uitstroom zal oplopen in deze jaren (EIB, 2024).

Op dit moment lopen er onderhandelingen over de cao. De vakbonden FNV en CNV willen loonsverhogingen van respectievelijk 7% en 6% voor 2025 (FNV, 2024; CNV, 2024).

Haalbaarheid en vergunningen

Het aantal bouwvergunningen in de eerste 3 kwartalen van 2024 is met 47.140 circa 17 % hoger dan in dezelfde kwartalen een jaar eerder en op een vergelijkbaar niveau als in 2022. Hoewel er sprake is van een sterke groei op jaarbasis werd het jaar 2023 gekenmerkt door een dip in het afgegeven bouwvergunningen (CBS, 2024) Deze dip werd veroorzaakt door de hoge rentestand, stagnerende nieuwbouwprijzen en steeds strenger

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **De personeelskosten blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de sector.**
2. **Strengere milieu-eisen en de appreciatie van de dollar kunnen leiden tot een stijging van de materiaal prijzen.**

wordende (duurzaamheids) eisen voor betaalbare woningbouw, waardoor de financiële haalbaarheid van veel projecten onder druk is komen te staan (ABN AMRO, 2024b). Mogelijk heeft de sterke groei in het eerste deel van 2024 ook te maken met de komst van de omgevingswet, waardoor nog de nodige aanvragen onder de Wro-regelgeving zijn ingediend.

Afgezien van het aantal afgegeven bouwvergunningen is de totale vergunningspijplijn groeiende. Begin 2024 bedroeg het aantal vergunde, maar nog niet opgeleverde vergunningen, meer dan 180.000, waarvan 108.000



woningen nog wachten op de bouwstart (ABN AMRO, 2024b). De periode tussen het verlenen van een bouwvergunning en de daadwerkelijke oplevering van een woning wordt steeds langer. Dat komt voornamelijk door bezwaarprocedures en problematiek met elektriciteits- en wateraansluitingen.

Stikstofproblematiek

In 2019 oordeelde de Raad van State dat veehouders ten onrechte een natuurvergunning hadden gekregen om uit te breiden. Dit had directe gevolgen voor zogenoemde PAS-melders en legde ook druk op veel nieuwbouwprojecten vanwege stikstofregels. Voor kleinere bouwprojecten die door deze regels stilliggen, is nog steeds geen oplossing gevonden (Vastgoedactueel, 2024). Om het stikstofprobleem gedeeltelijk aan te pakken, overwegen het kabinet en de provincies om de 'rekenkundige ondergrens' voor stikstofneerslag te verhogen (Volkskrant, 2024). Uit onderzoek van TNO blijkt echter dat er vanuit de atmosfeerwetenschap-

pen geen wetenschappelijke onderbouwing is voor een specifieke ondergrens, ook niet voor de huidige gehanteerde ondergrens. Modellen zoals de AERIUS Calculator vereenvoudigen de werkelijkheid sterk, waardoor de berekeningen over stikstofdepositie per bron grote onzekerheden bevatten (TNO, 2024).

Het ministerie van Binnenlandse Zaken scherpert de milieuprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen aan om verduurzaming in de bouw te bevorderen (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2023). Per januari 2025 wordt de eis voor woningen aangescherpt van 0,8 naar 0,5, en voor kantoren van 1,0 naar 0,85, wat resulteert in een lagere milieubelasting. De nieuwe normen worden ook uitgebreid naar gebouwen zoals scholen, industriële panden en winkels. Daarnaast introduceert

het ministerie een vernieuwde rekenmethode voor de milieuprestatie, die extra milieueffecten zoals landgebruik, waterschaarste en CO2-uitstoot meeneemt. Hoewel de nieuwe minister Mona Keijzer de invoering voorlopig heeft uitgesteld, zal de aanscherping worden heroverwogen bij voldoende draagvlak (Bouwen met Staal, 2024). Organisaties uit de bouwsector, waaronder Bouwend Nederland, Gideon en Aedes, steunen deze aanscherping al breed.

Parameters

Naar verwachting zullen de bouwkosten in 2025 verder stijgen. Ook op middellange termijn verwachten wij een gematigde stijging van de bouwkosten. Extreme bouwkostenstijgingen zoals we de afgelopen jaren hebben gezien voorzien wij niet op korte termijn.

		2025		2026-2027		2028 e.v.
WONINGBOUWKOSTEN		min	max	min	max	
	Bouwkosten	3%	6%	2%	5%	2%



Grondwaarde woningbouw

Sinds medio 2024 trekt de nieuwbouwmarkt aan en stijgen de (vierkante meter) VON-prijzen. Dit leidt tot stijgende residuele grondwaarden. Naar verwachting zet deze stijging in 2025 door.

Grondprijsontwikkeling

De residuele grondwaarde bleef tussen medio 2023 en 2024 vrij stabiel. Sinds het tweede kwartaal van 2024 kantelt dit beeld en is een duidelijke stijging zichtbaar. In het derde kwartaal van 2024 steeg de residuele grondwaarde op jaarbasis met 6,40%. Deze stijging is het gevolg van de VON-prijsstijgingen bij nieuwbouwwoningen, afgezet tegen een relatief bescheiden bouwkostenstijging.

Gezien de recente opleving van de nieuwbouwmarkt is de verwachting dat de stijging van de residuele grondwaarde in de komende tijd doorzet. Naar verwachting gaan de nieuwbouwprijzen op zowel procentueel als absoluut niveau harder stijgen dan de bouwkosten. Door het hefboomeffect op de grondwaarde zullen de stijgende woningprijzen een sterkere doorwerking hebben in de ontwikkeling van de grondwaarde dan de stijging van de bouwkosten (zie afbeelding 1).

In de stijging van de residuele grondwaarden is een onderscheid te maken naar de verschillende categorieën. Voor woningbouw in de vrije sector is er ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de verkoopprijs. Eventuele prijsstijgingen zullen een direct gevolg hebben voor de hoogte van de residuele grondwaarde. Gezien de voorziene woningprijsstijgingen tegenover gematigde bouwkostenstijging zal de grondwaardestijging in deze sector aanzienlijk zijn.

Bij betaalbare woningbouw (tot € 405.000) is de ruimte om bouwkostenstijgingen door te rekenen in de VON-prijzen gelimiteerd, gezien hier aftoppingsgrenzen van toepassing zijn. Een trend die met name in dit segment zichtbaar is, is die van kleiner wordende woningen. Doordat deze woningen kleiner worden is de absolute prijsstijging beperkt, al stijgt de vierkante meterprijs wel. Dit heeft een doorwerking in de grondwaarde.

Sinds de Wet Betaalbare huur van kracht is, is de situatie rondom huurwoningen in het middensegment vergelijkbaar: hier geldt sinds 1 juli 2024 ook een beperkte ruimte om kostenstijging door te rekenen. In het middenhuursegment wordt dan ook een beperkte grondwaardestijging voorzien.

De ontwikkeling van de grondwaarde in het sociale woningbouwsegment is over het algemeen stabiel. Ook de opbrengstpotentie van dit segment is gemaximaliseerd en doorgaans worden er met de corporatie langjarige afspraken gemaakt over (het indexeren van) de grondprijs.

De gemiddelde werkelijke prijs van bouwgrond van het Kadaster (2024) beweegt sinds eind 2023 naar het hoogste niveau ooit: ruim boven de €700 per m². In het derde kwartaal van 2024 zijn de bouwkevels met 18,6% gestegen op jaarbasis. Vanwege de aantrekkende nieuwbouwmarkt is ook voor de bouwkevels de verwachting dat

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **Stijgende nieuwbouwprijzen en bouwkosten leiden per saldo tot een stijging van residuele grondwaarden, omdat de nieuwbouwprijzen harder stijgen dan de bouwkosten.**
2. **Grondwaardestijging zal in de duurdere, niet geregeuleerde segmenten sterker zijn dan in geregeuleerde.**

deze stijgende trend zal doorzetten op korte en (middel)lange termijn.

Parameters

Wij verwachten een stijging van de grondwaarden op korte, middellange en lange termijn. Daarbij dient vermeld te worden dat er verschillen zullen optreden in de verschillende woningtypen en woningmarktgebieden. In de duurdere segmenten voorzien wij een sterkere stijging van de grondwaarden dan in de betaalbare segmenten. De stijging in het dure segment verschilt per regio. Wij onder-



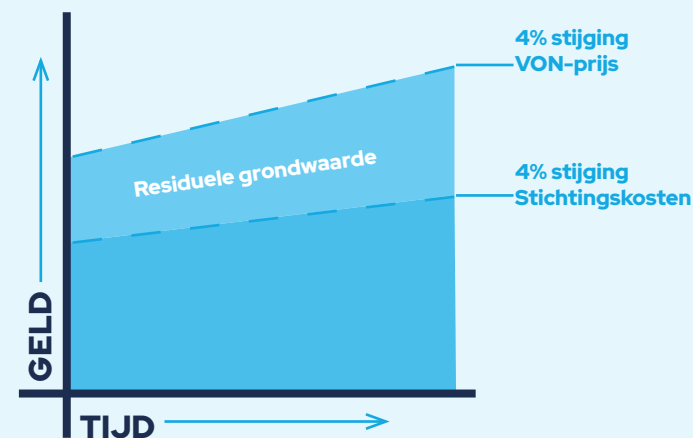
scheiden 3 typen woningmarkt gebieden: 'top', 'midden' en 'basis'. In de 'midden' en 'basis' woningmarktgebieden is de stijging van de vrije sector grondprijzen naar verwachting 8 tot 11%. In de 'top' woningmarktgebieden is de stijging 7 tot 10%.

Voor betaalbare koopwoningen (tot € 405.000) voorzien wij een meer gematigde stijging van de grondprijzen (2 tot 5%). Betaalbare koopwoningen in nieuwbouwplannen worden steeds kleiner om onder de aftoppingsgrens van € 405.000 te blijven. De stijging van nieuwbouwprijzen blijft daardoor in absolute zin beperkt. De prijsstijging per vierkante meter is sterker en laat de residuele grondwaarde stijgen.

Door de landelijk geldende huurreguleringen en aftoppingsgrenzen zijn de stijgingen voor de midden- en sociale huursegmenten vergelijkbaar in het hele land. Naar verwachting bedraagt de stijging in deze segmenten 0 tot 2% op korte en

middellange termijn. Veel overheden voeren een stabiel grondprijsbeleid. Grondprijzen worden geleidelijk verhoogd en bewegen dus niet direct met iedere marktschok mee. Zo zijn er de afgelopen jaren beperkte grondprijsverhogingen doorgevoerd in vergelijking met de ontwikkeling van de residuele grondwaarde. Ondanks de dalende en stabiele residuele grondwaarde in 2022 en 2023 hebben veel gemeente de grondprijzen in 2023 en 2024 gehandhaafd of licht laten stijgen. Naar verwachting zal er in 2025 een behouden stijging van de grondprijzen worden doorgevoerd.

Hefboomeffect grondprijs



Bij gelijke mutatie van bouwkosten en woningprijzen stijgt de grondwaarde alsnog, omdat de woningwaarde in absolute zin harder stijgt dan de bouwkosten.

Afbeelding 1

GRONDOPBRENGSTEN WONINGMARKT



Top*
Midden*
Basis*

	2025		2026-2027		2028 e.v.
	min	max	min	max	
Top*	7%	10%	4%	7%	2%
Midden*	8%	11%	5%	8%	2%
Basis*	8%	11%	5%	8%	2%
Betaalbare koop	2%	5%	2%	4%	2%
Middenhuur	0%	2%	0%	2%	2%
Sociale huur	0%	2%	0%	2%	2%

*=Vrije sector



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

De markt van bedrijfsruimte en logistiek blijft krap en de mismatch tussen vraag en aanbod houdt aan. De vraag naar dit type vastgoed concentreert zich op toplocaties.

Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt heeft zich het afgelopen jaar gekenmerkt door een afnemend investeringsvolume vanwege de ongunstige marktomstandigheden (Cushman & Wakefield, 2023b). Het aanbod voor bedrijfsmatig vastgoed is stabiel, terwijl de vraag zich concentreert op kwalitatief hoogwaardig vastgoed op toplocaties. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod (JLL, 2023b). De verwachting is dat deze ontwikkeling doorzet in 2024. Dat betekent dat de vooruitzichten minder positief zijn voor bedrijfsmatig vastgoed op mindere locaties en van een lager kwaliteitsniveau.

Logistiek vastgoed

De logistieke vastgoedmarkt heeft in 2024 en minder opname en een (licht) oplopende leegstand gekend (JLL, 2024b). De voorzichtigheid van de gebruikers lijkt aan te houden nu verschillende sectoren voor uitdagingen blijven staan in het huidige economische klimaat met een stabilisering van de

consumentenbestedingen. Dit gaat gepaard met langzame groei. Het investeringsvolume neemt echter toe. De eerste drie kwartalen van 2024 hebben een stijging van het investeringsvolume gekend van 55%. Deze aanzienlijke opleving in activiteit onderstreept het herstel van het vertrouwen van investeerders in de Nederlandse logistieke vastgoedsector, ondanks de veranderende dynamiek op de gebruikersmarkt. Naast vraag en aanbod zijn er op de logistieke markt andere factoren die meewegen in de prijsontwikkeling: denk aan politieke maatregelen tegen ‘verdozing’, hoge bouwkosten en de landelijke beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk (ABN AMRO, 2024c). Deze factoren leiden tot schaarste en stuwten de huurprijzen omhoog. De verwachting is dat de schaarste van logistiek

vastgoed voorlopig zal aanhouden. De grootste schaarste doet zich op dit moment voor bij de zogenaamde hyperscale-locaties. Dat zijn grootschalige kavels die worden ingezet voor datacenters.

Parameters

Naar verwachting zal op toplocaties de grondwaarde voor bedrijfsmatig en logistiek vastgoed blijven stijgen. 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 ‘basis’ en ‘midden’ bedrijfslocaties zal de groei beperkt zijn en zal de stabilisatie van de grondwaarde aanhouden.

Naast de geschetste marktontwikkelingen speelt de lokale

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De huurprijzen zullen verder stijgen.
2. Het aanbod van bedrijfs- en logistiek vastgoed is stabiel. De vraag zal in 2025 op toplocaties hoog blijven.

marktdynamiek een grote rol in de prijsvorming van kavels voor bedrijfsmatig en logistiek vastgoed. Ook in ‘basis’ en ‘midden’ bedrijfslocaties kan er sprake zijn van schaarste, met een opwaarts effect op de grondprijs tot gevolg. Voor deze locaties sluiten wij niet uit dat de grondprijsstijging sterker zal zijn dan opgenomen in de parameter-tabel.

GRONDOPBRENGSTEN BEDRIJF & LOGISTIEK



Logistiek
Top
Midden
Basis

	2025		2026-2027		2028 e.v.
	min	max	min	max	
Logistiek	3%	6%	3%	6%	2%
Top	3%	6%	3%	6%	2%
Midden	0%	2%	0%	2%	2%
Basis	0%	2%	0%	2%	2%



Kantorenmarkt

De vraag concentreert zich op hoogwaardige, duurzame kantoorgebouwen op toplocaties in de grote steden. De verwachting is dat de rente gaat dalen, dit zal naar alle waarschijnlijkheid weer leiden tot een daling van het aanvangsrendement.

Kantoorvastgoed

De huidige vraag naar kantoorruimte leidt tot een stabiele ontwikkeling van aanbod en leegstand, terwijl de huurprijzen stijgen. Dit duidt op een groeiende polarisatie binnen de kantorenmarkt, veroorzaakt door een tekort aan gewilde, hoogwaardige kantoorruimtes (Cushman & Wakefield, 2024). Bij nieuwe huisvesting hanteren kantoorgebruikers vaak vergelijkbare eisen, wat resulteert in een gerichte vraagdruk binnen het topsegment van de markt. Wanneer geschikte kantoorruimte niet direct beschikbaar is, kiezen bedrijven doorgaans niet voor een minder aantrekkelijke optie, maar verlengen zij tijdelijk hun huidige huurcontract totdat een ruimte beschikbaar komt die volledig aan hun wensen voldoet. In 2024 hebben de hoge rentetarieven beleggers uitgedaagd, terwijl verkopers bleven stabiel met sterke kasstromen. De hoge rentestanden hebben geleid tot stabilisatie van de aanvangsrendementen op een hoog niveau. De recente renteverlaging door de ECB

heeft de spread van het rendement vergroot, wat de interesse van beleggers kan aanwakken (JLL, 2024). Dit verbeterde klimaat zou de investeringsactiviteit geleidelijk kunnen stimuleren. De groei van de markthuren zal waarschijnlijk aanhouden, vooral in gebieden met lopende of geplande (her)ontwikkelingen. De beperkte beschikbaarheid van nieuwe verhuurbare kantoorruimte op toplocaties in het komende jaar kan de groei echter tijdelijk beperken. Desondanks zal de beschikbaarheid van gewilde kantoorruimtes op gewilde locaties naar verwachting een opwaartse druk blijven uitoefenen op de huur- en grondprijzen, vooral voor hoogwaardige objecten met goede verbindingen. Op overige locaties zien we een stabilisatie van de huurprijzen, die naar verwachting zal aanhouden (PWC, 2024).

Parameters

Naar verwachting zal in de grondprijzen het onderscheid tussen toplocaties en overige locaties duidelijk zichtbaar blijven. De grondprijzen zullen op toplocaties dan ook harder stijgen dan op overige locaties, waar een stabilisatie op te merken zal zijn.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De vraag naar kantoorvastgoed focust zich op duurzame gebouwen op toplocaties.
2. Onderscheid tussen top- en overige locaties duidelijk zichtbaar in grondprijzontwikkeling.

Aanvangsrendementen Commercieel Vastgoed

De aanvangsrendementen van alle typen commercieel vastgoed zijn in 2024 stabiel gebleven als gevolg van de hoge rentestand en de afwachtende houding van beleggers. Nu de rente lijkt te gaan dalen zullen de financieringskosten van beleggers teruglopen. Dit biedt ruimte voor een daling van de aanvangsrendementen voor (commercieel) vastgoed.

GRONDOPBRENGSTEN KANTORENMARKT



	2025		2026-2027		2028 e.v.
	min	max	min	max	
Top	2%	4%	2%	5%	2%
Midden	0%	2%	0%	2%	2%
Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%



Retailmarkt

De retailmarkt in 2024 stond in het teken van tegenstrijdige trends, met het aantal bezoekers terug op pre-covid niveau terwijl het aantal winkelpanden verder daalt. Ondanks de uitdagingen voor het consumentenvertrouwen op de korte termijn, wordt verwacht dat dalende rentetarieven zowel de bestedingen zullen stimuleren als het sentiment van investeerders zullen verbeteren.

Consumentenbestedingen

Tijdens het post-covid herstel gaven consumenten nog volop uit in fysieke winkels, maar in 2024 blijven de uitgaven in diverse sectoren achter (ABN AMRO, 2024c). Consumenten besteden geld aan essentiële producten. Dit is te zien bij voedingswinkels en drogisterijen, waar de uitgaven eind 2024 toenemen. De hoge rentestand ertoe geleid dat consumenten meer zijn gaan sparen. Na een stabilisering van de consumentenbestedingen in 2024 is de verwachting dat deze weer gaan stijgen bij aanstaande rentedalingen (JLL, 2024b).

Ingebruikname retailvastgoed

In de eerste drie kwartalen van 2024 steeg het investeringsvolume in de detailhandelsmarkt met 11%, gekenmerkt door kleinschalige transacties. Retailers zullen naar verwachting profiteren van de toegenomen koopkracht van consumenten als gevolg van wijdverspreide salarisverhogingen (Cushman & Wakefield, 2024a). Terwijl de

omzet stijgt, stijgen ook de operationele kosten. Retailers worstelen met de loonstijgingen en een aanzienlijke verhoging van het minimumloon. Uitgestelde belastingaangiften en het terugbetalen van covid-steun hebben geleid tot een toename van het aantal faillissementen. Retailers reageren op verschillende manieren op deze uitdagingen. Terwijl buitenlandse winkeliers momenteel een voorzichtige aanpak hanteren, zijn Nederlandse winkeliers juist heel expansief. Ze proberen de operationele kosten te verlagen door naar grotere winkels te verhuizen en zo kostenvoordelen te realiseren, zoals minder personeel per vierkante meter, terwijl de omzet per m2 gelijk blijft of zelfs toeneemt (Cushman & Wakefield, 2024a).

De retailmarkt is op te delen in verschillende (sub)seg-

menten waarvan de een beter presteert dan de ander (ABN AMRO, 2024c). Zo zien we dat highstreet-retail goed presteert in de top winkelsteden, maar minder goed in de rest van Nederland. Daarnaast zien we ook dat aanloopstraten minder goed presteren dan de hoofdwinkelstraten, deze gebieden komen dan ook als eerst in aanmerking voor transformatie.

Parameters

Retailvastgoed op toplocaties presteert goed. De verwachting is dat de grondprijzen op deze locaties zullen stijgen. Op overige locaties zullen grondprijzen naar verwachting stagneren of zelfs dalen. De renteverlagingen biedt ruimte voor een daling van de aanvangsrendementen, nadat deze in 2024 stabiel zijn gebleven.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. Het aantal winkelruimtes daalt.
2. Toename van leegstand wegens stijgend aantal faillissementen
3. Er zijn grote verschillen op te merken in de (sub)segmenten van de retailmarkt.

GRONDOPBRENGSTEN RETAILMARKT



Top
Midden
Basis

2025		2026-2027		2028 e.v.
min	max	min	max	
1%	3%	1%	3%	2%
0%	2%	0%	2%	2%
-1%	1%	-1%	1%	2%



Grondexploitatiekosten

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

Kostenontwikkeling Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW)

De kostenontwikkeling in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) volgt een vergelijkbaar patroon als de bouwkosten, met ook in deze sector een aanhoudend personeelstekort. Recent is de focus in de GWW verschoven van nieuwe aanlegprojecten naar onderhoud en renovatie, mede doordat de Rijksoverheid grote aanlegprojecten stillegde vanwege stikstofbeperkingen en ontoereikende budgetten. Hoewel het nieuwe kabinet deze projecten wil hervatten, is er nog geen uitvoeringsplan met financiering gepresenteerd (ABN AMRO, 2024b).

Ook gemeenten kampen met krappe budgetten voor infrastructuur vanwege bezuinigingen op het Gemeentefonds. Hierdoor verwachten 80% van de gemeenten in 2026 en 2027 een begrotingstekort, wat de gemeentelijke investeringen in infrastructuur waarschijnlijk onder druk zal zetten (VNG, 2024).

Ondanks deze uitdagingen is de vraag naar GWW-opdrachten groot. De energietransitie en klimaatadaptatie stellen hoge eisen aan de infrastructuur, en veel infrawerken uit de jaren '50-'70 zijn toe aan vervanging of renovatie. De toekomstige groei in de GWW-sector hangt af van overheidsbudgetten en de investeringsmogelijkheden van de private sector (ABN AMRO, 2024b).

Het aantal inschrijvingen voor grond-, weg- en waterbouwprojecten vertoont een opvallende dalende trend, waardoor vooral overheden minder concurrentie ervaren bij aanbestedingen (Financieel Dagblad, 2024). Een belangrijke oorzaak hiervan is het personeelstekort in de sector, waardoor bedrijven uit het brede aanbod vaker kiezen voor de eenvoudigste of meest winstgevende opdrachten. Dit kan uiteindelijk resulteren in hogere prijzen en een lagere kwaliteit.

Ook de ontwikkeling van materiaalprijzen in de infrasector

zijn onderhevig aan monetaire factoren. Een appreciatie van de Amerikaanse dollar ten opzichte van de euro kan leiden tot hogere energie- en grondstofprijzen en daardoor een stijging van de materiaalkosten.

Parameters

De GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder stijgen. De cao-loonsverhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen na de stabiele ontwikkeling in 2024 weer zullen gaan stijgen.

Plankosten & VTU

De plankosten bij gemeenten omvatten zowel de kosten voor (planologische en/of advies-) producten als de personele inzet die nodig is voor gebiedsontwikkeling. Hierbij gaat het om de kosten voor de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. De ontwikkeling van deze kosten wordt beïnvloed door de situatie op de arbeidsmarkt en algemene economische condi-

ties, zoals het inflatiecijfer.

De vakbonden hebben vorig jaar een akkoord bereikt met de VNG en de WSGO over een loonsverhoging voor gemeenteambtenaren. Per 1 januari 2024 stegen de lonen met 4,75%, gevolgd door een extra verhoging van 1,25% op 1 oktober 2024 (VNG, 2023). De huidige cao loopt af op 31 maart 2025 en onderhandelingen over het nieuwe CAO zijn eind 2024 van start gegaan. De werknemersvakbond FNV zet in op een loonsverhoging voor gemeenteambtenaren van 7% in 2025. De werkgeversvakbonden hebben nog geen voorstel gedaan (Binnenlands Bestuur, 2024).

De werkloosheid blijft laag en de arbeidsmarkt historisch krap. Deze krapte zorgt voor een opwaartse druk op de personeelskosten. Door de grote bouwopgaven in Nederland is de verwachting ook niet dat de vraag naar ambtelijke capaciteit zal afnemen. Capaciteitstekorten bij gemeenten worden doorgaans opgevuld met ex-



tern personeel. De externe personeelskosten bewegen met de markt mee. De kostenstijging van de externe personeelskosten zal minimaal gelijk zijn aan die van de interne personeelskosten. Hoewel de goedereninflatie inmiddels is gestabiliseerd, blijft de inflatie van arbeidsintensieve diensten hoog. Dit zorgt ervoor dat de algemene inflatiecijfer (CPI) langzaam terugloopt, mede door de aanhoudende hoge loonstijgingen die het gevolg zijn van de krapte op de arbeidsmarkt (Centraal Planbureau, 2024a & 2024b).

Parameters

Door de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de aanzienlijke bouwopgaven in Nederland blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit onverminderd hoog. Gecombineerd met de inflatie leidt dit tot een verdere stijging van de personeelskosten. Om deze reden wordt verwacht dat de plankosten en VTU-kosten op korte en middellange termijn zullen toenemen. Dit betekent dat de plankosten de komende jaren sterker zullen stijgen dan het langjarig inflatiegemiddelde (2%) van de ECB.

GRONDEXPLOITATIE KOSTEN



GWV-kosten
Plankosten

2025

min

max

2026-2027

min

max

2028 e.v.

3%

6%

2%

5%

2%

4%

7%

2%

5%

2%



Rente & Inflatie

Het inflatiecijfer is teruggelopen. De ECB heeft de eerste renteverlaging eind 2024 doorgevoerd. Een rentedaling van de beleidsrente zal een doorwerking hebben in de kort-, langlopende, en hypotheekrentetarieven hebben.



Kortlopende rente

De hoogte van de kortlopende rente wordt grotendeels bepaald door het rentebeleid van de ECB. Nu de inflatie weer richting de 2% beweegt, heeft de ECB op navolging van de Amerikaanse FED de basisrente in 2024 met 75 basispunten verlaagd tot 3,25% (DE NEDERLANDSCHE BANK, 2024a). Volgens prognoses zal de basisrente eind dit jaar op 3% uitkomen en op 1,5% eind 2025 (ABN, 2024). Het jaargemiddelde zal echter iets hoger liggen, om deze reden houden wij een bandbreedte van 1,5% tot 3% aan op korte termijn (2025). Op middellange termijn zal er ruimte zijn voor verdere renteverlagingen (2025-2026) (ABN, 2024).

De beleidsrente van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Deze beleidsrente heeft gevolgen voor kortlopende rentes, zoals de 12 maanden Euribor rente (DE NEDERLANDSCHE BANK, 2024b). Als gevolg van deze daling zijn kortlopende rentes zoals de Euribor-tarieven ook gedaald. De

12 maanden Euribor rente staat in november 2024 op 2,6%. De verwachting is dat deze daling in de komende maanden zal doorzetten.

Langjarige rente

Investeerders anticiperen op toekomstige renteverlagingen. Het gedraaide investeerders-sentiment heeft wereldwijd geleid tot lagere rentes op staatsobligaties (ABN, 2024d).

De ontwikkeling van de kortlopende rente heeft een doorwerking in de langjarige rente en hypotheekrente. Na de rentedaling in de laatste maanden van 2024 zijn de renteverwachtingen aangepast aan een positiever economisch scenario. Indien de Europese Centrale Bank (ECB) en de Federal Reserve System (Fed) de officiële rentetarieven verder gaan verlagen, zal dit tevens een neerwaartse druk uitoefenen op de langjarige rente (ING, 2024b).

Hypotheekrente

Korte en variabele hypotheekrentes zijn doorgaans gekop-

peld aan marktrentes met een korte looptijd (Euribor, de rentes waartegen banken onderling geld lenen (ING, 2024b)).

De korte hypotheekrente, met name belangrijk voor doorstromers op de koopwoningmarkt, hangt nauw samen met de beleidsrente van centrale banken en wordt beïnvloed door de recente renteverlagingen van de ECB en de FED. De recente renteverlagingen door de ECB en de FED onderstrepen de verschuiving naar economische stimulering, wat de korte rente voorlopig doet dalen. Hoewel de daling van de korte rente waarschijnlijk doorzet, kan de onzekerheid rondom geopolitieke risico's, zoals de door Trump aangekondigde importheffingen, invloed hebben op de inflatie en daarmee op de renteverwachtingen (De Hypotheekshop, 2024).

De langjarige hypotheekrente volgt over het algemeen de bewegingen van rente op de kapitaalmarkt (ING, 2024b), die sterk wordt beïnvloed door in-

flatieverwachtingen en concurrentie onder geldverstrekkers. Hevige concurrentie heeft geleid tot de laagste marge op de hypotheekrente van aanbieders sinds jaren. Op langere termijn kunnen vergrijzing, energietransitie, de-globalisering en stijgende staatsschulden leiden tot een hogere rente vanaf 2025. Deze factoren verhogen de kapitaalvraag en veroorzaken permanente inflatieproblemen, wat een uitdaging vormt voor centrale banken en overheden. De komende periode blijft dus onzeker, met kans op significante impact op zowel consumenten als de hypotheekmarkt (De Hypotheekshop, 2024).

Inflatie

De inflatie is langzaam aan het dalen. Met name de loonstijging zorgt ervoor dat de prijzen voor arbeidsintensieve diensten hoog blijven. De huurverhoging die verhuurders mogen doorvoeren is gekoppeld aan de loonontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de huren een relatief sterke bijdrage leveren aan



de inflatie. De horeca is de dienstensector met de hoogste prijsstijging. Daarnaast zijn de prijzen voor voedsel en tabak sterk gestegen. Dit is mede het gevolg van accijnsverhogingen voor alcohol en tabak. Deze verhogingen werken nog tot halverwege volgend jaar door in de inflatie. De olieprijzen stijgen daarentegen minder sterk dan verwacht. Dit heeft onder andere tot gevolg dat de prijzen van transportdiensten, zoals vliegtickets minder snel stijgen. Dit heeft een lagere inflatie tot gevolg dan eerder werd gedacht (Rabobank, 2024). De verwachting is dat de inflatie (CPI) in 2024 3,2% tot 3,6% bedraagt. Voor 2025 en 2026 is de verwachting dat het inflatiecijfer iets zal teruglopen (2,9% tot 3,2%) (CPB, 2024b; ING, 2024a; Rabobank, 2024).

Iets wat een versterkend effect kan hebben op de inflatie is de verkiezingswinst van Donald Trump in de Verenigde Staten. Allianz Trade (2024) verwacht dat de terugkeer van Trump zal leiden tot een stijging van de in-

flatie in de VS, wat de rente verder kan opdrijven. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het te verwachten stimuleringsbeleid, zoals belastingverlagingen, regulering en het verstrekken van subsidies. De inflatie in Nederland kan hierdoor oplopen naar 4%. Rabobank (2024) verwacht in het scenario waarin Trump, zoals toegezegd in de verkiezingscampagne, de importtarieven met 10% verhoogd dat de inflatie kan oplopen tot 3,8%. Hoe de recente sterke stijging van de US dollar ten opzichte van de Euro de inflatie zal gaan beïnvloeden is nog niet duidelijk. Wel zal dit een sterke invloed hebben op de grondstofkosten.

De daadwerkelijke inflatie op de korte en middellange termijn zal mede sterk afhangen van welke beleidskeuzes er in de VS worden gemaakt. Voor 2025 zal

het effect van de stijgende lonen nog relatief sterk zijn op de inflatie. Op de middellange termijn zal de inflatie naar verwachting afnemen. Op de lange termijn wordt aangesloten bij de langjarige streefinflatie van de ECB (2%).

RENTE & INFLATIE



Rente kortlopend
Rente langjarig
Hypotheekrente

Inflatie

2025

min

max

2026-2027

min

max

2028 e.v.

1,5%

3,0%

1,0%

2,5%

2%

2,0%

3,5%

1,5%

3,0%

2%

3,0%

4,0%

3,0%

4,5%

2,5%

4,5%

3,0%

3,5%

2%



Bronnen

Geraadpleegde documenten en bronnen:

ABN AMBRO (2024). Hypotheekrente verwachting.

ABN AMRO (2024a). Hoge arbeidskosten, krappe budgetten en verstopte pijplijn treffen bouw

ABN AMRO (2024b). Hardnekkige uitdagingen beperken groei bouwsector

ABN AMRO (2024c). Stand van Vastgoed.

Allianz Trade (2024). Wereldwijde economische groei door Trump 30% lager!

ABN AMBRO (2024d). Visie op rente en euro

BDB (2024). Bouwkostendata.

ABN AMRO (2024e). De Toekomst van Nieuwbouw, 15 oktober 2024.

ABN AMRO (2024f). Woningmarktmonitor, 15 oktober 2024.

Achmea (2024). Wonen, Momentum voor impactvolle bellegingen.

Binnenlands Bestuur (2024). FNV wil dat ambtenaar er 7 procent bij krijgt in 2025.

Bouwen met staal (2024). Aan-scherping mpg uitgesteld

CBS (2022). Achtergrond bij de huizenprijsstijgingen vanaf 2013.

CBS (2024). Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index.

CPB (2024a). Macro Economische Verkenning 2025.

CPB (2024b). Concept Macro Economische Verkenning 2025.

Centraal Planbureau (2024a). Macro Economische Verkenning 2025

Centraal Planbureau (2024b). Verantwoording Macro Economische Verkenning 2025

VNG & WSGO (2024). Concept arbeidsvoorwaardennota Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2026

VNG (2023). Onderhandelingsresultaat over Cao Gemeenten en Cao SGO 2024

CNV (2024). Cao Bouw en Infra: inflatie en reële loonstijging

Cushman & Wakefield (2024). Meer transactiedynamiek op kantorenmarkt door groeiende vraag naar kwaliteit.

Cushman & Wakefield (2024a). Netherlands Marketbeat Retail 2024 Q3.

Cushman & Wakefield (2024b). Netherlands Marketbeat Industrial 2024 Q3.

De Hypotheekshop (2024). Prognose hypotheekrente 2025.

De Nederlandsche Bank (2024a). 4 vragen over de renteverlaging.

De Nederlandsche Bank (2024b). Rente

De Nederlandsche Bank (2024c). De Woningmarkt.

ECB (2024). Key ECB interest rates.

EIB (2024). 60.000 nieuwe ar-

beidskrachten nodig in de bouw
Financieel Dagblad (2024). Bij inkoop overheid dreigen hoge prijzen en lage kwaliteit

FNV (2024). Dit willen we afspreken in de nieuwe cao Bouw en Infra
ING (2024). De Nederlandse Woningmarkt, 18 oktober 2024.

ING (2024a). Nederlandse inflatie blijft te hoog, maar dat maakt de ECB niet uit.

ING (2024b). Rente verwachtingen.

JLL (2024). Netherlands Office Market Dynamics, Q3 2024

JLL (2024a). Netherlands Retail Market Dynamics, Q3 2024.
JLL (2024b). Logistics Market Dynamics Q3 2023.

Kadaster (2024). Bouwkavels, gemiddelde prijs. Kadaster (2024a). Woningmarkt 3e Kwartaal 2024: In merendeel gemeenten minder dan de helft betaalbaar.

Ministerie van Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (2024). Nieuwe eisen en standaardisatie voor duurzame woningbouw.

Rabobank (2024). Inflatiemonitor Nederland 2024Q4: Lonen zitten inflatie op de hielen.

NVM (2024a). Analyse Woningmarkt 3e Kwartaal 2024.

NVM (2024b). NVM onderschrijft oproep Klaas Knot (DNB) om huurwet terug te draaien.

NVM (2024c). Opnieuw diepte-

punt in verhuurtransacties, huurprijs stijgt bijna 7 procent op jaarbasis.

PWC (2024). Ontwikkelingen in de Nederlandse Vastgoedmarkt, Eerste helft van 2024.

Rabobank (2024). Kwartaalbericht Woningmarkt: Prijsstijging koopwoningen zwelt aan.

Stivad (2024). Woningbeleggers: BAR nieuwbouw tussen 4 en 4,5 procent.

Volkshuisvesting Nederland (2024a). Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Volkshuisvesting Nederland (2024b). Wet Betaalbare Huur.

TNO (2024). Nieuw onderzoek naar mogelijke ondergrens stikstofdepositie met AERIUS door UvA en TNO

Vastgoedactueel (2024). Nog geen oplossing stilliggen bouwprojecten door stikstof

VNG (2024). Meer dan 80 gemeenten begroot voor 2026 en 2027 een tekort

Volkscrant (2024). Kabinet wil grenswaarde stikstof verhogen om bouwers te helpen – dat is niet zonder risico

OUTLOOK

GRONDEXPLOITATIES

2025

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 echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele type fouten 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.