

# FEITEN & VISIE

Analyse van de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt



## Visie op feiten

Dit is het eerste exemplaar van het StiVAD-marktrapport over de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. Een rapport over de ontwikkelingen van de beleggingsvolumes, de bruto aanvangsrendementen en de regionale spreiding van vastgoedbeleggingen. Het rapport is gebaseerd op de unieke data uit het transactieregister voor vastgoedbeleggingen dat StiVAD sinds 2011 beheert. De cijfers in het rapport worden geduid door experts, waaronder de toezichthouder DNB, bestuurders van corporaties en institutionele beleggers, taxateurs en accountants. Graag wil ik de geïnterviewden danken voor hun waardevolle bijdragen.

Het idee van een transactieregister is ontstaan tegen de achtergrond van de kredietcrisis in 2008, de schulden crisis in 2011 en de twijfels die daardoor ontstonden over de waarde van vastgoed. Op initiatief van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is het neutrale informatieplatform StiVAD opgericht met als doel transparantie op de vastgoedmarkten te bevorderen onder andere middels een register van vastgoedbeleggingstransacties. De marktreferenties uit het register ondersteunen betrouwbare vastgoedwaarderingen, wat bijdraagt aan financiële stabiliteit. Met dit rapport wil StiVAD de markttransparantie verder bevorderen. De data voor het rapport zijn voor een belangrijk deel rechtstreeks verkregen van de deelnemende beleggers en corporaties. Ook deze partijen wil ik bedanken voor hun inspanningen. Zonder de bereidheid van deze deelnemers om diepgaand inzicht te geven in hun transacties was een rapport als dit niet mogelijk geweest.

Door de veranderingen in de vastgoedmarkten vragen onze deelnemers om steeds meer specifieke vastgoeddata, denk aan duurzaamheidskenmerken, exploitatiegegevens van zorgvastgoed of beleggingsvolumes per beleggingscategorie per kwartaal. Als neutraal informatieplatform vult StiVAD deze klantbehoeften in. De vastgoedsector professionaliseert verder en wordt steeds meer datagedreven. Met dit rapport hopen we daaraan een bijdrage te leveren.

Ik wens u veel succes met de inzichten uit de interviews en de gepresenteerde cijfers in uw dagelijkse praktijk.

Utrecht, mei 2023

**Robbert W.Y. van Dijk MRE MRICS**

voorzitter bestuur Stichting Vastgoeddata 'StiVAD'  
managing director Residential a.s.r. real estate



# Inhoud

## Voorwoord

Robbert van Dijk, voorzitter bestuur Stichting Vastgoeddata 'StiVAD'	4
---	---

## Inleiding

Pieter Jager, directeur Stichting Vastgoeddata 'StiVAD'	8
--	---

## 1.0 Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Visie Francesco Caloia, De Nederlandsche Bank	12
Feiten Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt	16

## 2.0 Woningen

Visie Wim Wensing, Amvest	18
Rob Haans, woningcorporatie De Alliantie	22
Michiel Vrijman, Heimstaden Nederland	26
Feiten Woningbeleggingsmarkt	30

## 3.0 Woonzorg

Visie Jaap van Berkel, Habion	34
Feiten Woonzorgbeleggingsmarkt	38

## 4.0 Kantoren

Visie Lieke Korthout en Roger Felix, MVGM Taxaties	40
Feiten Kantorenbeleggingsmarkt	44

## 5.0 Bedrijfsruimte

Visie Wilfrid Donkers, Deloitte	48
Feiten Bedrijfsruimtebeleggingsmarkt	52

## 6.0 Winkels

Visie Edwin van de Woestijne, a.s.r. real estate	54
Feiten Winkelbeleggingsmarkt	58

## 7.0 Bijlagen

I. Methodologie	62
II. Definities en begrippen	64
III. Organisatie	66
IV. Deelnemers	68

Deze partijen werken aan meer transparantie	70
Colofon	72

## Unieke data

De oudste transactie in het vastgoedbeleggingstransactieregister (VBT-register) is gedateerd maart 2008 en betreft een Turnkey-overeenkomst met BAR afspraak voor het bouwen van kantoor Nijenburg in Amsterdam ter waarde van 55,5 miljoen euro. Het bruto aanvangsrendement (BAR) was 5,9 procent. Vandaag de dag staan er meer dan 6.200 transacties in het VBT-register met een totaal beleggingsvolume van 81,6 miljard euro. De data van het VBT-register zijn uniek, omdat deze direct worden verkregen van de deelnemers in StiVAD. Per transactie worden er zo'n vijftig variabelen geregistreerd, waaronder huren, rendementen, exploitatie- en energiegegevens. Sinds 2021 ontvangt StiVAD ter aanvulling alle bedrijfsmatige transacties groter dan of gelijk aan een miljoen euro van het Kadaster. Hiermee wordt een zeer hoge mate van markttransparantie bereikt. Onze deelnemers hebben zo de mogelijkheid om onder andere de ontwikkelingen van de beleggingsvolumes te volgen, portefeuillete transacties in te zien en de transactiegeschiedenis van een gebouw te bekijken.

Het VBT-register biedt een schat aan informatie over de vastgoedbeleggingsmarkt. Met dit eerste marktrapport hoopt StiVAD u meer inzicht te geven in de ontwikkelingen van die markt. We hebben, naast de statistiek, een aantal experts gevraagd hun visie op de ontwikkelingen te geven. Het eerste hoofdstuk gaat over de Nederlandse markt en start met een interview met de toezichthouder DNB. De cijfers betreffen onder andere: de beleggingsvolumes, de regionale spreiding van de beleggingen, de grootste transacties en de ontwikkelingen van de bruto aanvangsrendementen. In de vijf hoofdstukken die volgen worden vergelijkbare analyses uitgevoerd op het niveau van de beleggingscategorie.

Veel deskundigen hebben hun bijdrage geleverd. Wij danken de geïnterviewden, in volgorde van het rapport: Francesco Caloia (DNB), Wim Wensing (Amvest), Rob Haans (De Alliantie), Michiel Vrijman (Heimstaden), Jaap van Berkel (Habion), Lieke Korthout en Roger Felix (MVGGM Taxaties), Wilfrid Donkers (Deloitte) en Edwin van de Woestijne (a.s.r. real estate). Bovenal gaat dank uit naar alle deelnemers die ons ondersteunen en in het bijzonder naar die partijen die over hun schaduw heen springen en zich transparant tonen door het aanleveren van hun transactiedata. Wij willen benadrukken dat wij open staan voor reacties, e-mail: [research@stivad.nl](mailto:research@stivad.nl).

Namens het StiVAD-team wens ik u veel leesplezier.

**drs Pieter Jager MRE MRICS**

directeur Stichting Vastgoeddata 'StiVAD'





StiVAD maakt transparantie zichtbaar

Francesco Caloia, De Nederlandsche Bank

## **“Vastgoed blijft aantrekkelijk voor pensioenfondsen voor rendement op lange termijn”**

Banken moeten kredietrisico's in de vastgoedsector beter in het oog houden, stelt Francesco Caloia van DNB. Meer transparantie door een initiatief als StiVAD helpt daarbij, maar kan wetgeving niet vervangen. “Banken moeten de gevolgen van een prijs-correctie op de vastgoedmarkt verkleinen, niet vergroten.”

Francesco Caloia is gespecialiseerd in de vastgoedsector bij de afdeling Macroprudentiële Analyse & Beleid van de Nederlandse Centrale Bank DNB. Hij doet beleids- en onderzoekswerk naar maatregelen die economische schokgolven door zichzelf versterkende patronen in de vastgoedsector kunnen voorkomen. Zo'n schokgolf zou kunnen ontstaan wanneer na een rentestijging vastgoedpartijen moeite krijgen leningen te vernieuwen door een plotselinge waardedaling van vastgoed. Betrouwbare taxaties en transparantie rond prijzen kunnen dat helpen voorkomen.



“We hebben nog een lange weg te gaan. De Nederlandse vastgoedmarkt scoort goed op transparantie, maar er is meer nodig”

### Maakt de vastgoedsector vorderingen in het streven naar transparantie?

“Dat is moeilijk te zeggen. Aan de ene kant is er vooruitgang geboekt in vergelijking met tien jaar geleden. Bijvoorbeeld door de invoering van hybride taxaties voor hypotheek, waarbij de taxateur wordt ondersteund met modelmatige taxaties. Op de langere termijn zal de ruimere beschikbaarheid van data de markt doorzichtiger maken. Voorlopig is de vooruitgang wisselend. We zien dat banken de robuustheid van hun toezichtskader verder moeten versterken. Ze rouleren taxateurs en houden externe waarderings tegen het licht. Daarvoor zouden hybride taxaties een nuttig instrument zijn.

Aan de andere kant hebben we nog een lange weg te gaan. De Nederlandse vastgoedmarkt scoort goed op transparantie, maar er is meer nodig. De markt blijft kwetsbaar voor financiële delicten en witwassen. Ook is nog niet alle informatie openbaar, zo missen banken vaak actuele informatie over huurcontracten. Financiële instellingen spelen hierin een belangrijke rol, doordat een doorzichtiger markt in hun belang is.”

### Hoe belangrijk is een zelfregulerend initiatief als StiVAD?

“Zo'n initiatief is uiterst belangrijk voor objectieve, onafhankelijke en transparante waarderings. Die

vergroten het bewustzijn aan beide zijden van de markt, wat op lange termijn de marktdeelnemers, liquiditeit en financiële stabiliteit kan bevorderen. Een tweede voordeel is het voorkomen van turbulente marktomstandigheden die, zoals we van de financiële crisis weten, nadeliger kunnen zijn dan die crisis zelf. Toch kunnen zelfregulerende initiatieven formele regelgeving niet vervangen. Denk aan zaken als prudentieel toezicht, bestrijding van witwassen en waarderingsregels.”

### Hoe belangrijk zijn betrouwbare waarderings voor de financiële stabiliteit in Nederland?

“Zeer belangrijk, doordat vastgoedbeleggingen bijna een vierde vormen van alle uitzettingen in het financiële stelsel. Vanuit microprudentieel oogpunt betekent dit een betrouwbare, maar ook tijdige waardering, een samenhangende toepassing van de RICS-regels, zodat banken een toename van het kredietrisico snel detecteren en tijdig passende voorzieningen treffen. Vanuit macroprudentieel oogpunt zijn de juiste voorzieningen, betrouwbare waarderings en tijdige hertaxaties belangrijk om te voorkomen dat financiële instellingen de gevolgen van een prijscorrectie op de vastgoedmarkten vergroten, in plaats van verkleinen. Stelselmatige overwaardering vergroot de kans op een scherpe prijscorrectie, die een neerwaartse spiraal in kredietverlening en vervolgens weer in vastgoedprijzen veroorzaakt en de financiële instabiliteit vergroot.”

### Welke thema's zijn in de toekomst belangrijk voor DNB als toezichthouder?

“Er zijn veel belangrijke thema's voor de toekomst, zoals het klimaat. Als toezichthouder vinden we het belangrijk dat financiële instellingen klimaatgerelateerde overwegingen integreren in hun risicomanagement. Financiële instellingen missen nu nog belangrijke gegevens of gebruiken informatie van benchmarks die niet altijd betrouwbaar zijn. Een ander belangrijk thema is de robuustheid van



Francesco Caloia

Dr. Francesco Caloia doceert naast zijn werk voor de afdeling Macroprudentiële Analyse & Beleid bij DNB aan de faculteit Economie en Bedrijfskunde aan de Vrije Universiteit in Amsterdam. Hij promoveerde in 2020 op onderzoek naar de micro-effecten van macro-beleid. Hij neemt deel aan internationale werkgroepen van onder andere ECB en EBA.

het toezichtskader van financiële instellingen. Door het ontbreken van samenhangende risicogegevens, het gebruik van handmatige processen en beoordelingen door personen, of het geheel ontbreken van een toekomstgerichte risicobeoordeling, kunnen financiële instellingen de cycli in het kredietrisico niet goed beoordelen. Vanuit het oogpunt van toezicht is het belangrijk dat banken beschikken over een deugdelijk zekerhedenbeheer en betrouwbare indicatoren voor vroegtijdige waarschuwingen om een toename van het kredietrisico op tijd te detecteren.”

### Hoe kijkt DNB naar financiering van vastgoedportefeuilles nu de rente stijgt?

“De stijgende rente is zeker een van de belangrijkste bronnen van financiële stabiliteitsrisico's die we nu zien. Dit manifesteert zich vooral in de vastgoedmarkt, zowel commercieel als residentieel. Hogere rentetarieven verhogen de financieringskosten voor investeerders en ontwikkelaars. Dit kan leiden tot een vertraging in de investeringen, die op haar beurt de vastgoedprijzen kan beïnvloeden, gezien het belang van externe financieringsbronnen voor vastgoedinvesteringen. Dit is nog meer het geval wanneer bouwkosten oplopen zoals vorig jaar en als fiscale wijzigingen vastgoed voor investeerders duurder maken. Ook vergroten stijgende rentetarieven het kredietrisico voor financiële instellingen, doordat sommige kredietnemers hogere schuldaflossingstermijnen voor de kiezen krijgen en anderen hun aflopende schuld lastig kunnen herfinancieren.

Voorlopig zien we dat financiële instellingen goed hebben gepresteerd in 2022, terwijl de rente sterker dan verwacht is gestegen. De winstgevendheid nam toe en zogeheten *non-performing loans* bleven op een historisch laag niveau, waaruit de verbetering in de afgelopen jaren blijkt. Vooruitkijkend is er als gevolg van de stijgende rente vooral bezorgdheid over de recessie en de waarderingsrisico's.”

### Zijn de vastgoedbeleggingen van pensioenfondsen in dit verband voldoende beschermd tegen een verdere stijging van de rente?

“Pensioenfondsen zijn langetermijnbeleggers. Daardoor hebben ze minder te lijden van tijdelijke prijscorrecties veroorzaakt door een stijgende rente. Vastgoed blijft voor hen een aantrekkelijke activaklasse in termen van rendement op lange termijn. Zolang de stijging van de rentes de inflatiepremie weerspiegelt – en niet de risicopremie voor wanbetaling – dan is het in principe goed voor pensioenfondsen.”

### Zouden niet ook het Rijksvastgoedbedrijf, gemeenten en provincies zich bij StiVAD moeten aansluiten?

“Het is niet aan DNB om te bepalen wat deze partijen doen. Maar in het algemeen juichen we elk initiatief toe dat bijdraagt aan meer transparantie.”

### Een initiatief als StiVAD is belangrijk voor objectieve, onafhankelijke en transparante waarderings

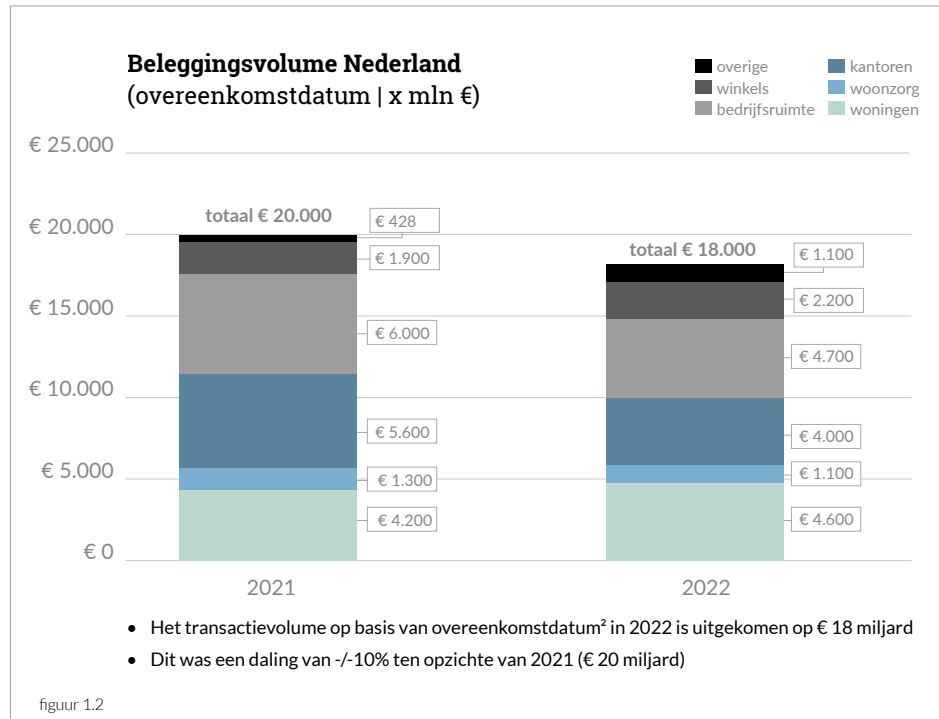
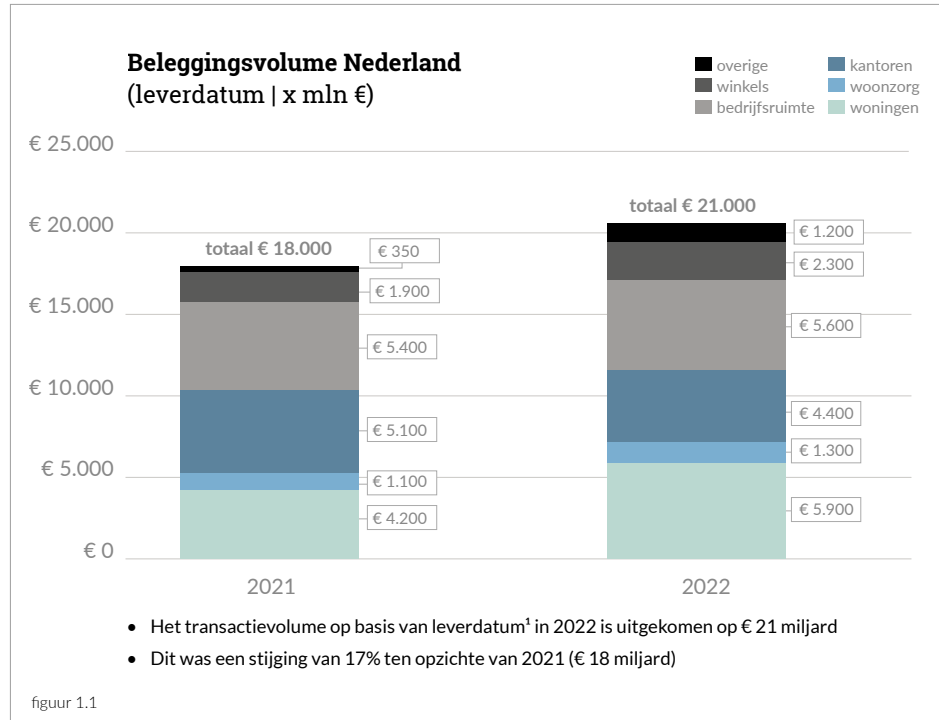
- Transparantie leidt tot een robuuste vastgoedmarkt
- StiVAD speelt hierin een belangrijke rol - aanvullend op wetgeving
- Ruimere beschikbaarheid van data zal de markt op langere termijn transparanter maken
- Actuele informatie over huurcontracten is belangrijk voor banken
- Voor pensioenfondsen blijft vastgoed een aantrekkelijke activaklasse zolang de stijging van de rentes de inflatiepremie weerspiegelt
- Een transparante markt is in het belang van financiële instellingen
- Financiële instellingen moeten klimaatgerelateerde overwegingen integreren in hun risicomanagement

## 1.0 Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

### Feiten

In 2022 steeg het beleggingsvolume met 17 procent ten opzichte van 2021. Dit blijkt uit cijfers van StiVAD op basis van leverdatum. Kijkend naar het beleggingsvolume over 2022 op basis van overeenkomstdatum kantelt dit positieve beeld. Op basis van overeenkomstdatum tonen de StiVAD-cijfers een daling van 10 procent.

Dat het beleggingsvolume op basis van overeenkomstdatum 'slechts' 10 procent daalt, wordt voor een deel veroorzaakt door de aangekondigde verhoging van de overdrachtsbelasting die met ingang van 1 januari 2023 van 8 procent naar 10,4 procent is verhoogd.



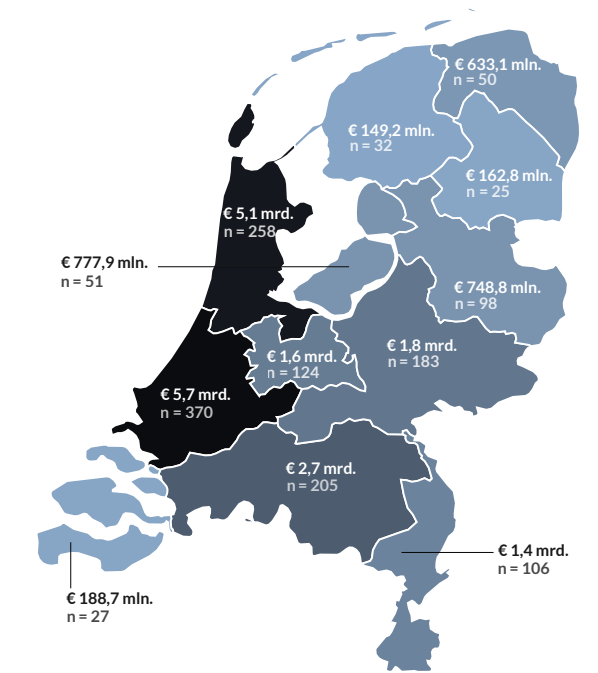
1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum

### Top 5 beleggingstransacties (koopsom x mln €)

1.	<b>Booking.com</b>	<b>Amsterdam</b>	<b>€ 566</b>
	Kantoor	65.500 m <sup>2</sup>	Koper - DE Verkoper - NL
2.	<b>VidaXL, fase 4</b>	<b>Sevenum</b>	<b>€ 237</b>
	Distributie	144.000 m <sup>2</sup>	Koper - DE Verkoper - NL
3.	<b>World Port Center</b>	<b>Rotterdam</b>	<b>€ 193</b>
	Kantoor	35.500 m <sup>2</sup>	Koper - DE Verkoper - VS
4.	<b>City Mall Almere</b>	<b>Almere</b>	<b>€ 156</b>
	Winkelcentrum	89.500 m <sup>2</sup>	Koper - NL Verkoper - AU
5.	<b>Campus A58</b>	<b>Roosendaal</b>	<b>€ 145</b>
	Distributie	113.000 m <sup>2</sup>	Koper - VK Verkoper - BE

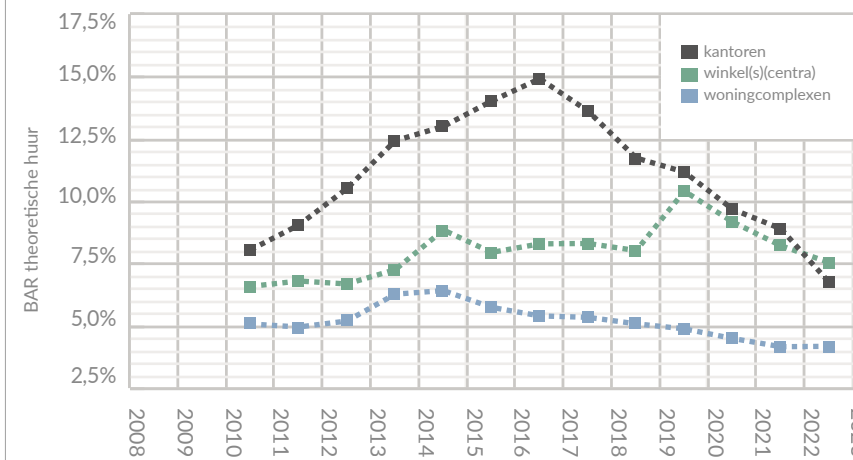
figuur 1.3

### Spreiding beleggingsvolume 2022 per provincie



figuur 1.4

### Mediane waarde bruto aanvangsrendementen woningen, winkels en kantoren 2010-2022



figuur 1.5

#### Dalende lijn rendementen op woningen stabiliseert

In 2022 realiseerden beleggers opnieuw lage rendementen op woningbeleggingen, tot najaar 2022 toen de druk op de woningbeleggingsmarkt zichtbaar werd. Rendementen op nieuwbouwbeleggingen stabiliseerden, een trendbreuk. Eind 2022 werd zelfs een lichte stijging zichtbaar, voor het eerst sinds 2014.

#### De corona-epidemie stuwde het rendement op winkels

In de corona-jaren veroorzaakten de stille winkelstraten een stijging van het bruto aanvangsrendement op bestaand winkelvastgoed en nieuwbouw.

#### Financiële crisis liet tot 2017 sporen na op kantorenmarkt

De financiële crisis van het vorige decennium liet diepe sporen na in de kantoorbeleggingsmarkt. Rendementen liepen op om vervolgens vanaf 2017 terug te veren naar het niveau van vóór de financiële crisis.





Wim Wensing, Amvest

## “Hogere rente brengt stabiliteit terug in de woningmarkt”

De intrinsieke belangstelling van institutionele partijen in de woningmarkt blijft, daarvan is Wim Wensing van de ontwikkelende belegger Amvest overtuigd. “De institutionelen zijn de motor van de woningmarkt, die heb je nodig om ontwikkelaars in gang te zetten. De hogere rente heeft opportunistische partijen weggejaagd die na de financiële crisis opdoken.

Het zal op de markt voor woningcomplexen een stil jaar blijven, verwacht chief investment officer Wim Wensing van de ontwikkelende belegger Amvest. “De rente blijft hoog. Ik verwacht niet zo heel veel beweging, misschien iets meer aan het einde van het jaar. Partijen die afhankelijk zijn van geleend geld zullen wegblijven, om het geringe verschil tussen het BAR, NAR en de rente.”

De intrinsieke belangstelling van institutionele partijen in de woningmarkt blijft, daarvan is hij overtuigd. “De institutionelen zijn de motor van de woningmarkt, die heb je nodig om ontwikkelaars in

## “Kopers vragen nu ook nadrukkelijk naar labels. Als een gebouw op duurzaamheid slecht scoort, is er direct minder interesse”

gang te zetten. Samen met de corporaties natuurlijk, hoewel hun middelen beperkt zijn door de naderende verduurzamingsoperatie. Corporaties alleen zullen niet de oplossing brengen.” De financiële ruimte om te bouwen lijkt weer te ontstaan, nu de bouwkosten zich stabiliseren nu de vraag in de markt terugvalt.

Een nieuwe ontwikkeling die Wensing ziet, is dat de waarde van duurzame woningen aanzienlijk hoger ligt dan die van woningen met een laag energielabel. “Zo'n duidelijke *brown discount* en *green premium* zag ik de afgelopen jaren nog niet. Eindelijk gebeurt het. Het heeft me eerder altijd verbaasd dat we dit nog niet zagen. Kopers vragen nu ook nadrukkelijk naar labels. Als een gebouw op duurzaamheid slecht scoort, is er direct minder interesse.”

### Angelsaksische gelukszoekers

Het bewijs voor deze omslag in de markt baseert Wensing nu nog op taxaties. “Veel transacties zijn er niet, dus hard bewijs ontbreekt. Voor eindgebruikers maakt het een groot verschil in hun woonlasten, dus steeds meer huurders vragen naar de energieprestaties van hun woning. Veel Angelsaksische gelukszoekers die we kort na de financiële crisis op de markt tegenkwamen zijn weer vertrokken. De markt valt nu weer terug op de traditionele partijen met een langetermijnfocus op de Nederlandse woningmarkt. Iedereen is onderweg naar portefeuilles die Paris-proof zijn.”

Woningen met een A-label of beter krijgen binnen de nieuwe regulering van het middenhuursegment een flink hoger puntental, iets waarvoor Wensing zich als voorzitter van de IVBN-werkgroep Woning-

gen heeft bijverd in gesprekken met woonminister De Jonge. “Extra punten voor B-labels hebben we tot nu helaas niet voor elkaar gekregen. Het liefst hadden we ook een tijdsplanning afgesproken, maar daar wilde de minister niet aan.” Hij is ervan overtuigd dat de verduurzaming van bestaande woningen weer vaart zal krijgen, hoewel de schaarste aan bouwers en materiaal het wel lastig maken.

### 2022 verrast met hoger volume

Wensing herkent de trends die blijken uit de StiVAD-cijfers over de markt voor woningcomplexen in 2022. Op basis van de cijfers van de internationale vastgoedadviseurs kreeg hij eerder de indruk dat 2022 in beleggingsvolume achter bleef bij het jaar 2021. Uit de cijfers van StiVAD blijkt dat juist andersom te zijn, zowel naar overeenkomstdatum als leverdatum. Kijkend naar de beleggingstotalen in het vierde kwartaal van 2022 is een duidelijke kentering te zien. “Gemeten naar leverdatum is de daling beperkt, maar gemeten naar overeenkomstdatum is die fors. Terwijl er traditioneel in het vierde kwartaal sprake is van een eindejaarsrally. Die had ik juist verwacht, door de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023.”

Factoren die daaraan hebben bijgedragen zijn volgens Wensing de hogere rente en de onzekerheid over de regulering van het middenhuursegment. De hoge bouwkosten waren geen nieuw fenomeen, maar hadden ook hun effect. “De politieke onzekerheid maakte – in combinatie met de andere factoren – partijen extra voorzichtig.” Had minister De Jonge er niet verstandig aan gedaan eerder duidelijkheid over zijn plannen te bieden? “Nee, dat had niet gekund. Misschien in een ideale wereld, maar in de werkelijkheid van alle dag zijn er zoveel krachten waarmee hij rekening moet houden. De Jonge heeft de tijd genomen naar iedereen te luisteren. Hij heeft het best voortvarend aangepakt. De politiek had sowieso al jaren geleden meer duidelijkheid moeten bieden.”



Wim Wensing

**Drs. Wim Wensing**  
MSRE MRICS  
is sinds 2011 chief investment officer bij de ontwikkelende belegger Amvest in Amsterdam. Eerder werkte hij bij ING REIM en Meeüs Vastgoedmanagement. Hij is bestuurslid van Stichting ROZ Vastgoedindex en voorzitter van de werkgroep Woningen van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN).

### Naleving van de regels

Heeft de sector wel scherp op het netvlies hoe de regulering gaat uitpakken? “We gaan uit van de kaders uit de brief van De Jonge aan het parlement van 9 december 2022. Waar we nu scherp op moeten letten is dat die kaders op een goede manier worden uitgewerkt. Een van de punten die ik spannend vind, is het toezicht op de naleving. Gemeenten hebben een nijpend tekort aan menskracht. Het woningwaarderingstelsel moet dwingend recht worden. Maar dat systeem is nog niet gemoderniseerd, de regels kunnen verschillend worden uitgelegd. Woningen kunnen in de loop van de tijd zijn aangepast, wanden verwijderd of juist aangebracht. Hoe gaan we daarmee om?” Een verrassing was voor Wensing de enorme snelheid waarmee afwaardering van portefeuilles werden doorgevoerd. Tijdens de crisis van 2009 tot 2013 werden waarden van het woningbezit elk kwartaal met een half tot één procent verlaagd. In het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 bedroeg de daling telkens vier of vijf procent, afhankelijk van het bouwjaar van de portefeuille. “Tel je de hogere rente en het effect van de hogere overdrachtsbelasting mee, dan zijn de afwaarderingen wel realistisch. Ik heb geleerd geen voorspellingen over de rente te doen, maar die zal waarschijnlijk rond het huidige niveau blijven. De correctie is er niet voor niets, de tijd van gratis geld is voorbij. Het BAR voor woningcomplexen zal naar vijf procent gaan, dan zeg ik niets gek.”

### Blij met stabielere markt

Wensing is er wel blij mee dat de markt afkoelt en zich daardoor stabiliseert. “Hoge rendementen zijn leuk, maar het ondergraaft de stabiliteit van de markt. Een wat hoger direct rendement is ook fijn voor institutionele beleggers. Dat was de afgelopen jaren te laag. De institutionele beleggers hadden de afgelopen jaren bij het acquireren last van partijen met een kortetermijnvisie die op de Nederlandse woningmarkt een ritje kwamen maken. Nu is er

### Top 5 woningbeleggingstransacties (excl. portefeuille-transacties)

(koopsom x mln €)

1.	De Caai	Eindhoven	€ 89
	17.800 m <sup>2</sup>	283 units	Koper - NL Verkoper - NL
2.	Urban Villa's Elzenhagen Zuid	Amsterdam	€ 80*
	12.300 m <sup>2</sup>	173 units	Koper - DE Verkoper - NL
3.	The Ridge Holland2Stay	Delft	€ 71
	15.750 m <sup>2</sup>	311 units	Koper - LU Verkoper - NL
4.	Lijnbaancomplex	Rotterdam	€ 70
	19.360 m <sup>2</sup>	242 units	Koper - NL Verkoper - NL
5.	Ceylonpoort	Haarlem	€ 65
	18.000 m <sup>2</sup>	162 units	Koper - DE Verkoper - NL

\*koopsom bevestigd door bron

figuur 2.1

weer een coalitie van serieuze partijen die het met elkaar moeten gaan doen.”

Wat partijen in de markt volgens Wensing over het hoofd zien, is het effect dat de nieuwe regelgeving rondom de EU-taxonomie gaat hebben. “Ik geloof niet dat het voor iedereen helder is wat er nodig is om aan die regels te voldoen. Het is alomvattend, heel veel en zeer gedetailleerd. Ik ontdekte dat de taxonomie onder andere voorschrijft hoeveel water er maximaal uit een kraan mag komen. Beleggers willen hun portefeuille in lijn brengen met de taxonomie, dat betekent dat de hele vastgoedketen daarmee rekening moet houden. Een voordeel is dat we nu een duidelijk beeld hebben van wat een duurzaam gebouw is, waaraan het moet voldoen. We gaan van subjectief naar objectief. Dat is goed.”

Rob Haans, woningcorporatie De Alliantie

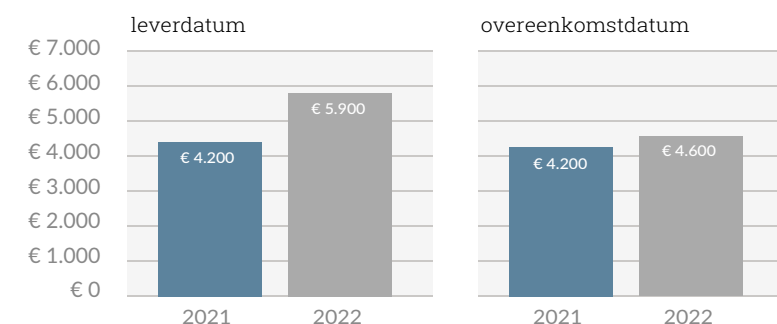
## “Schaarste aan woningen biedt perspectief op lange termijn”

“Kijk niet vlak voor je, kijk verder vooruit”, adviseert bestuursvoorzitter Rob Haans van woningcorporatie De Alliantie in Hilversum beleggers in de woningmarkt. De hogere kosten van beleggingen nu middelen zich op de lange termijn uit. “Wacht even rustig af, het komt heus wel goed”, is zijn overtuiging.

Bestuursvoorzitter Rob Haans van woningcorporatie De Alliantie is optimistisch gestemd over de woningmarkt op lange termijn. Op de kortere termijn ziet hij vooral terughoudendheid bij bouwers en beleggers, waardoor de nieuwbouw van woningen terugvalt. “Als prijzen dalen en het aanbod afneemt, krijg je een schralere markt met terughoudende kopers. Ik vind het moeilijk te voorspellen hoe zich dat in 2023 doorzet. De verkoopprijzen dalen, de bouwkosten stabiliseren zich. Tegelijk is er nog steeds schaarste en kapitaal is ruim beschikbaar. Twee van de vier indicatoren staan op groen, twee op rood, met stabilisatie. Een gemengd beeld dus.”



### Transactievolume woningbeleggingen (koopsom x mln €)



figuur 2.2

Betaalbaarheid is een groot goed, vindt Haans. "Maar als je het afdwingt, is het de vraag of de markt erin meegaat. Ik lees nu in de pers dat kleine beleggers hun toekomstige rendement laag schatten en daarom uitkijken naar alternatieve beleggingen. Dan zullen de huren wel omlaag gaan, maar heb je ook minder aanbod van huurwoningen. Alles gaat nu in tegen de normale marktwerking." Is het een slechte oplossing, die woonminister Hugo de Jonge heeft gekozen? Haans onthoudt zich van een oordeel. "De behoefte aan een betaalbaar middensegment in de huurmarkt is groot. De ontwikkeling in dat segment is jarenlang achtergebleven. Tegelijk is het sociale segment van de huurmarkt steeds meer op slot gezet. Het draait allemaal om de financieringslasten op de lange termijn."

#### Sector trapt op de rem

Voor beleggers met eigen geld is investeren in woningen nog steeds aantrekkelijk, meent Haans. "Maar heb je met geleend geld duur ingekocht, dan wordt het lastig. Op korte termijn zal iedereen even op de rem trappen, op de lange termijn stabiliseert zich dat weer." Voorlopig houden beleggers de voet dan wel op de rem, maar trappen hem nog



Rob Haans

**Bestuursvoorzitter drs. Rob Haans geeft nu bijna tien jaar leiding aan woningcorporatie De Alliantie, eerder deed hij dat een kleine drie jaar bij Woonstichting De Key. Ook is hij voorzitter van de Koninklijke Boekverkoopersbond, geen onlogische functie door zijn eerdere post als directeur en uitgever van de Volkskrant.**

niet tegen de bodem, zoals hij in Duitsland ziet. De rentestijging is uiteindelijk een internationaal verschijnsel.

De snelle stijging van de rente heeft hem verrast. "Die lag de afgelopen jaren rond een, twee procent. Als corporaties hebben we zelfs negatieve rentes kunnen vastleggen." Haans herinnert zich ook tijden waarin de rente acht of negen procent bedroeg. "Hoe de langdurige trend zal zijn, kan niemand voorspellen. Maar uitgaande van een rentestand tussen drie en vier procent, zal de markt zich stabiliseren."

#### Partijen bieden projecten aan

Dat partijen hun portefeuilles nu tegen het licht houden, merkt Haans aan de aanbiedingen van beleggers die De Alliantie krijgt om woningen in nieuwbouwprojecten over te nemen. Het gaat daarbij om een brede waaier aan partijen. "Ze hebben zich ingekocht in een project, maar vinden dat nu tegen het licht van de rentestand en de nieuwe regels toch minder aantrekkelijk." Sommige partijen moeten verkopen, ziet Haans. "Daardoor ontstaan er voor corporaties kansen in de markt." Corporaties maken zich inmiddels op om meer woningen te bouwen. In plaats van middelen nog langer af te romen met een verhuurdersheffing, heeft de overheid de corporaties een ambitieuze bouwopgave toebedeeld. "Door de woondeals voor grotere aantallen woningen hebben corporaties meer lucht gekregen, maar die extra ruimte kan snel verdampen door een verdere stijging van de bouwkosten en huurverlagingen." Haans is dan ook erg benieuwd naar een herberekening van Opgave en Middelen. In dit onderzoek uit 2020 van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Financiën en Economische Zaken en de corporatiekoepel Aedes bleek dat corporaties structureel miljarden tekortkomen om de gewenste aantallen huurwoningen bij te bouwen. "Er wordt gewerkt aan een update, waarin de huidige prijzen en huurinkomsten worden verwerkt."

#### Lucht loopt uit woningbezit

Een lagere waardering van zijn woningbezit vindt Haans wel gezond. Hij schrok van de miljarden euro's die De Alliantie de afgelopen jaren telkens in de verlies- en winstrekening moest bijschrijven. Daar loopt de komende tijd wat lucht uit, vermoedt hij. Tegelijkertijd zullen corporaties moeten wennen aan de toenemende personeelsschaarste en stijging van de bouwkosten. De prijzen van materialen als glas, staal en hout hebben een enorme vlucht genomen. "Dat gaat me wel wat érg snel. Ik heb het gevoel dat er iets te ruimhartig onzekerheid wordt ingeprijsd."

Ook zullen corporaties moeten wennen aan de transitie in het gebruik van bouwmaterialen, waarbij traditionele grondstoffen worden vervangen door nieuwe, biobased materialen. "Als je grootschalig vlas gaat gebruiken als isolatiemateriaal, krijg je te maken met oogstseizoenen en prijsfluctuaties. Binnen de agrarische sector zijn er veel onderlinge afhankelijkheden. Er wordt veel maïs verbouwd voor melk- en vleesvee. Als de vraag naar vlees en zuivel daalt, ontstaat er meer ruimte voor de productie van bouwmaterialen."

#### Wennen aan nieuw prijsniveau

Partijen in de woningmarkt hebben volgens Haans te veel oog voor de korte termijn en te weinig oog voor de lange termijn. "We bouwen onze steden voor de lange termijn, slechts heel af en toe zie ik iets gesloopt worden dat ik ook heb zien bouwen. Die lange lijnen bieden kansen. We hebben nu als sector een kostprijsprobleem, daarop reageren we onmiddellijk. Maar met zicht op die lange lijn middelt zich dat vanzelf uit. Iedereen moet wennen aan het nieuwe kostprijsniveau."

Dat beleggers nu besluiten uit te ponden, vindt Haans onverstandig. Als ze in de wachtstand springen, zou hij dat beter begrijpen. "De schaarste blijft. Als de markt is uitgebodemd, komt de vraag vanzelf terug. We gaan niet meer massaal bij onze

#### Top 5 transacties taakoverdracht woningcorporaties

(koopsom x mln €)

1.	Taakoverdracht Vestia en Woonbron	Nieuwerkerk aan den IJssel	€ 143
2.	Taakoverdracht Ymere en Gooi en Omstreken	Muiden	€ 130
3.	Taakoverdracht Vestia en Woonpartners Midden-Nederland	Nieuwerkerk aan den IJssel	€ 128
4.	Taakoverdracht Vidomes en Duwo	Delft	€ 80
5.	Taakoverdracht Vestia en Maasdelta (MDG)	Brielle	79

figuur 2.3

ouders op zolder wonen. Tussen 2011 en 2013 was er ook sprake van vraaguitval. De Alliantie heeft toen besloten ook zonder partners door te bouwen op Zeeburgereiland. Twee jaar later stond iedereen weer in de rij om mee te doen."

#### Kijk naar de lange termijn

De boodschap die Haans institutionele beleggers wil meegeven is: "Wacht nu even rustig af, het komt heus wel goed." Hij beseft dat hij daarmee klinkt als minister-president Hendrik Colijn, die in 1936 na de annexatie van het Rijnland door de Duitsers de Nederlandse burgers in een radiotoespraak opriep rustig te gaan slapen. Zo bedoelt hij het niet. "Wees alert, probeer te duiden wat je ziet en weet dat je daarin een positie kunt innemen. De krapte op de woningmarkt is niet in een jaar op te lossen, maar een langetermijnperspectief is er zeker."

Michiel Vrijman, Heimstaden Nederland

## "2023 wordt voor woningtransacties een bijzonder rustig jaar"

De regulering van de middenhuurwoningen zet een streep door de verduurzaming van de woningmarkt, zegt Michiel Vrijman. Gecombineerd met allerlei fiscale maatregelen zet die de woningbeleggingsmarkt verder op slot. "We worden gedwongen om uitpandscenario's uit te werken."

Door de rentestijging, explosie van de bouwkosten en de stikstofcrisis is de aankoop van nieuwbouwprojecten voor beleggers al erg lastig. Algemeen directeur Nederland Michiel Vrijman van de Scandinavische woningbelegger Heimstaden voorziet dat de markt voor woningcomplexen in Nederland dit jaar vooral wordt bepaald door het vooruitzicht van nieuwe regels voor het reguleren van het middenhuursegment.

Vrijman spreekt al maanden met ambtenaren en politici over de plannen van woonminister Hugo de Jonge voor de regulering van het middenhuursegment. Geen van de vastgoedpartijen met wie hij in die strijd optrekt, heeft het gevoel te worden



## “Er zal een correctie komen. Het zou me niet verbazen als we daar in de tweede helft van dit jaar al mee te maken krijgen”

gehoord, constateert hij. “De minister trekt zich zelfs niets aan van de kritische kanttekeningen in onderzoeken die hij zelf heeft laten uitvoeren”, ziet Vrijman. De plannen moeten nog hun gang maken langs Raad van State, Tweede en Eerste Kamer, maar hij vreest dat deze zonder al te grote aanpassingen in 2024 de nieuwe werkelijkheid in de woningmarkt zullen bepalen.

### Beleggers sorteren vast voor

Dat particuliere beleggers alvast voorsorteren op de nieuwe regels en hun huurwoningen verkopen, verrast hem niet. “Ze zien naast een beperking van de huurprijs ook hun rendement verdampen door de plannen van staatssecretaris Van Rij voor het zwaarder belasten van inkomen uit box 3.” Het pijnpunt voor zijn eigen onderneming is dat door de regulering van de middenhuur financiële ruimte verdwijnt voor de verduurzaming van zijn huurwoningportefeuille in Nederland.

Het heeft Vrijman verrast hoe sommige andere institutionele beleggers op de plannen van De Jonge reageren. Het pensioenfonds PME toonde zich zelfs enthousiast. Een enkele partij heeft net als Heimstaden een kritisch geluid laten horen, maar over de hele linie blijft men volgens Vrijman liever onder de radar. “Veel institutionele partijen hebben de afgelopen jaren door assetrotatie hun woningportefeuilles kunnen verjongen. Ze hebben verouderde woningen afgestoten en er nieuwbouwcomplexen voor teruggekocht. Daardoor hebben hun woningen overwegend een goed energielabel. De opgave om te verduurzamen is bij hen daardoor veel kleiner.” Deze institutionele beleggers hebben andere belangen, concludeert hij. “Maar op de lange termijn is ook voor hen de glijdende schaal ingezet.”



Michiel Vrijman

Michiel Vrijman is ruim een jaar algemeen directeur van Heimstaden Nederland, eerder werkte hij bij de Amerikaanse woningbelegger en -operator Greystar. Zijn carrière begon na zijn opleiding aan de hoge hotelschool in Maastricht bij hotelketens, hij was werkzaam in consultancy en was operationeel directeur van de – toen nog – start-up The Student Hotel.

### Regulering naar 250 punten

De dreigende regulering van het middenhuursegment is volgens Vrijman de grootste ingreep op de vrije huurmarkt sinds de Tweede Wereldoorlog. “Wat veel van onze branchegeenoten lijken te onderschatten, is dat de doos van Pandora hiermee open is”, vreest hij. “Als dit al het beleid is van een centrum-rechts kabinet, wat gebeurt er dan als er ooit een linksere coalitie komt? PvdA en GroenLinks bijvoorbeeld willen de hele huurmarkt reguleren.” Een voorstel daartoe ligt nu als initiatiefwet bij de Raad van State en zal op termijn door de Tweede Kamer worden behandeld. “Er wordt nu met een kanon op de woningmarkt geschoten”, roept Vrijman uit. “Waarom niet gewoon de bestaande regulering handhaven? Met de wet Goed verhuurderschap en het dwingend maken van het WWS kan je excessen tegengaan zonder ook de middenhuur te reguleren. Met de gigantische woningbouwopgave en de huidige economische omstandigheden zou faciliteren en stimuleren de politieke focus moeten zijn. Maar de politiek staat niet open voor een tegengeluid. Dat verbaast me zeer.”

### Expertise in huis

Heimstaden heeft sinds de komst naar Nederland in 2018 ook wel geïnvesteerd in nieuwbouw, maar vooral in het verduurzamen van de woningen die het in enkele grote transacties in Nederland kocht. “Dit zijn duizenden woningen die door andere institutionele beleggers en corporaties niet zijn verduurzaamd. Wij hebben de expertise daarvoor wel in huis”, vertelt Vrijman. “Wij hebben ons gecommitteerd om in 2030 voor het complete woningbezit een energielabel C of beter te hebben. Dat ging tot nu best voortvarend. Maar door de reguleringsplannen wordt dit streven nu gefrustreerd.”

De Scandinavische woningverhuurder heeft zijn Nederlandse bezit gekocht voor de lange termijn, zegt Vrijman. “We hebben geen exitstrategie, maar

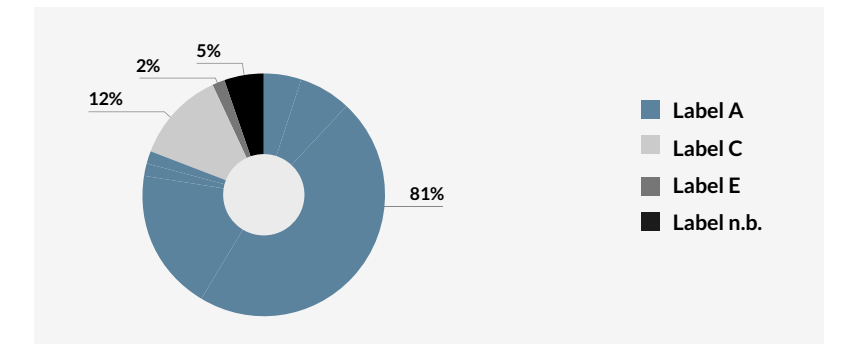
de ruimte die we zagen om woningen te verduurzamen zal door de nieuwe regels deels verdwijnen. In combinatie met de voorgenomen plannen om vervroegd minpunten te geven aan woningen met een slecht label, worden we nu gedwongen om uitpandscenari'o's uit te werken.” Hij verwacht dat meer partijen dit jaar woningen zullen afstoten. “Door dit uitpanden raakt het verouderde bezit verder versnipperd en neemt de kans dat een nieuwe eigenaar erin slaagt de woning te verduurzamen alleen maar af. Verenigingen van eigenaren hebben sowieso al de grootste moeite om voorstellen voor verduurzaming er bij hun leden door te krijgen.” Zo schuiven professionele partijen noodgedwongen de verduurzaming van woningen af op individuele woningeigenaren.

### Weinig nieuwbouwcontracten

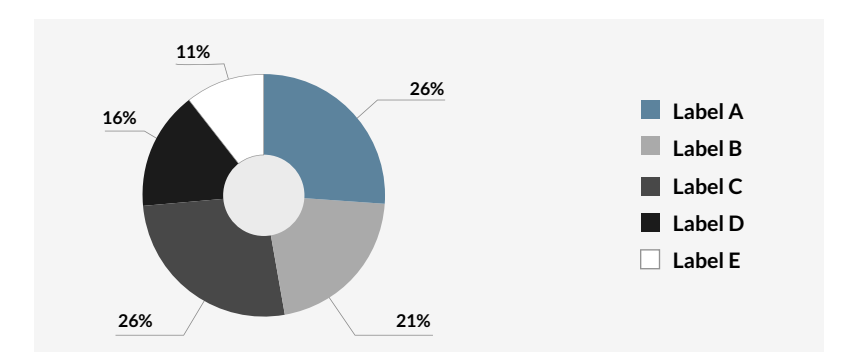
De dalende trend in de transacties met woningcomplexen in 2022 valt hem eigenlijk nog mee. “Er worden nauwelijks contracten voor nieuwbouwprojecten getekend, dat valt op. De scherpe daling in het aantal transacties die StiVAD in het vierde kwartaal registreert, valt samen met de proefballonnetjes over regulering van het middensegment die De Jonge oplet. Door de verhoging van de overdrachtsbelasting naar 10,4 procent per 1 januari zullen er wat transacties naar voren zijn gehaald. Het eerste en tweede kwartaal van 2023 zijn daardoor nog rustiger dan gebruikelijk. Eerlijk gezegd denk ik dat het heel 2023 erg rustig zal zijn.”

De flauwte op de woningmarkt zal partijen op termijn in problemen brengen, voorziet Vrijman. “Niet iedereen heeft de mogelijkheid om bezit onder boekwaarde te verkopen, zoals partijen die met veel geleend geld zijn gefinancierd. Ook ontwikkelaars met een afnameverplichting krijgen het nu lastig. Door de oplopende rente stijgen de kapitaallasten, bij een toekomstige beperking van de huurinkomsten.” Hij vindt het een bijzonder slechte timing van de overheid om nu te komen met een verho-

### Energielabels woningen aankoop, in %



### Energielabels woningen verkoop, in %



Deelnemers in StiVAD kopen vooral woningen met een energielabel A of hoger (81 procent). Slechts veertien procent van de aangekochte woningen had een lager energielabel.

Van de woningen die de deelnemers in StiVAD in 2022 verkochten, had bijna driekwart van de woningen een energielabel B of lager.

figuur 2.4

ging van de overdrachtsbelasting. Die wil de staat gaan zelfs heffen op vastgoedtransacties met aandelen, waarvan tot nu toe vooral buitenlandse beleggers gebruikmaakten. “De overheid verhoogt hiermee eigenhandig de kostprijs van een huurwoning en dat zet de markt nog verder op slot.”

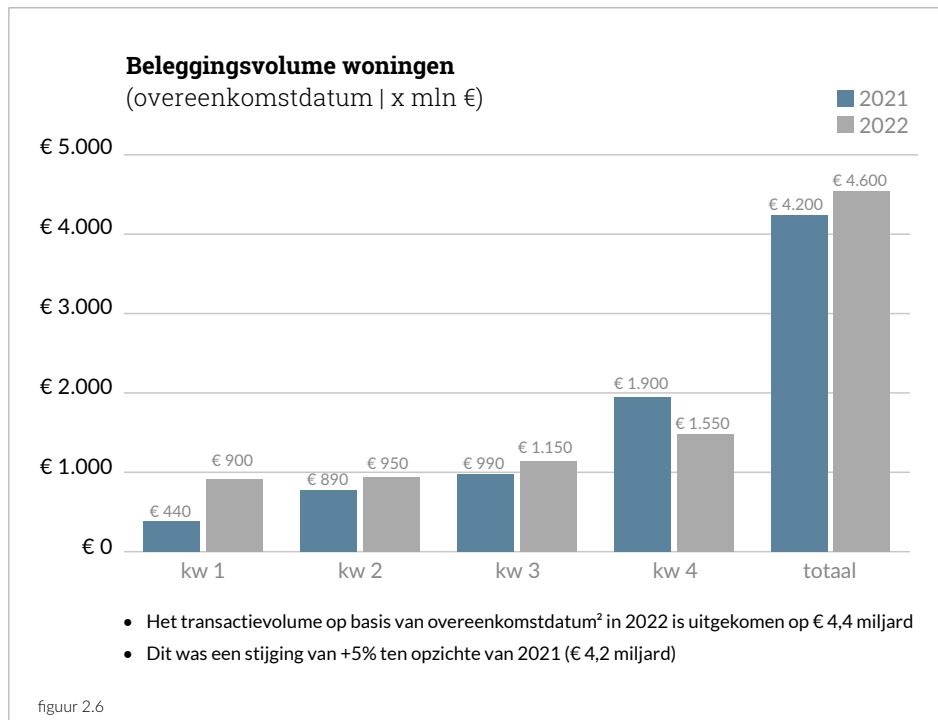
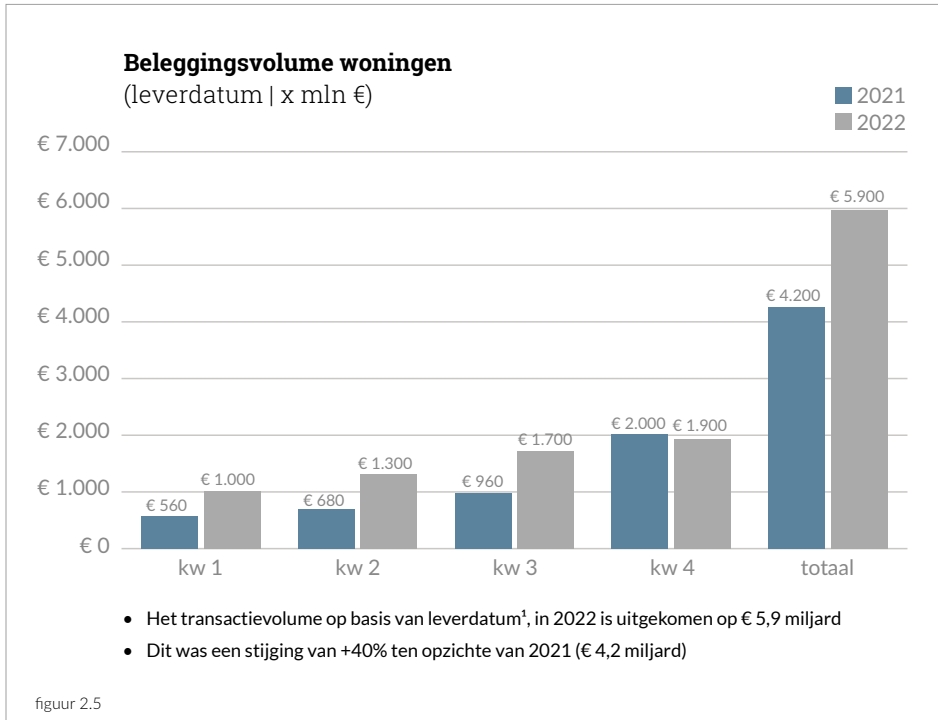
Eens zal de markt voor woningcomplexen zich volgens Vrijman herstellen, maar niet iedereen zal de tijd hebben daarop te wachten. “Er zal een correctie komen. Het zou me niet verbazen als we daar in de tweede helft van dit jaar al mee te maken krijgen. Er zullen toch transacties moeten worden gedaan. Bouwers kijken inmiddels aan tegen lege orderportefeuilles. Dat heeft natuurlijk ook gevolgen.”

**Feiten**

Over heel 2022 kwam het volume woningbeleggingen, op basis van leverdatum, uit op 5.900 miljoen euro. Een stijging van ruim 40 procent. Deze stijging werd vooral in de eerste helft van 2022 gerealiseerd. Na de zomerperiode viel het volume terug met 5 procent ten opzichte van het voorgaande jaar.

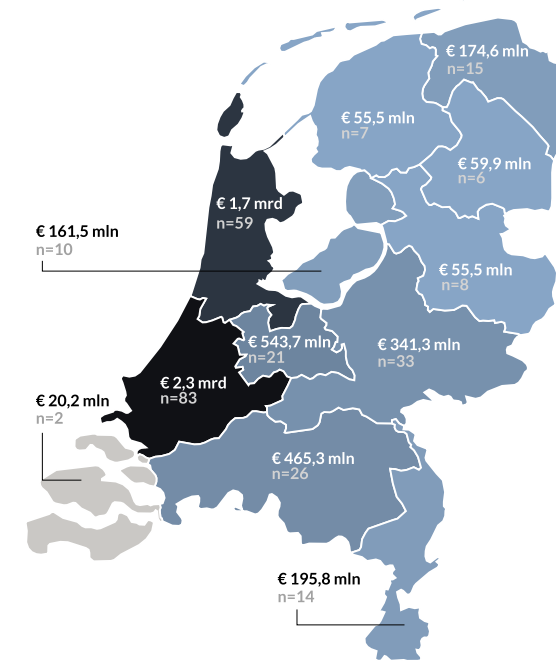
Het volume aan woningbeleggingen op basis van overeenkomstdatum, toont een ander beeld: 4.400 miljoen euro in 2022 ten opzichte van 4.200 miljoen euro in 2021. Een stijging van nog maar 5 procent. De aangekondigde verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 kleurt dit cijfer. Beleggers kozen ervoor de transactie nog in december 2022 te laten vallen.

Ook het aandeel van StiVAD-deelnemers in het woningbeleggingsvolume over heel 2022 ten opzichte van 2021 daalde: van 56 procent in 2021 naar 47 procent in 2022. Het aandeel van StiVAD-deelnemers in nieuwbouw woningprojecten (leverdatum 2022) kwam uit op 68 procent. De overige nieuwbouwwoningen met 2022 als leverdatum kwamen voor rekening van onder meer Union Investment (150 miljoen euro), Credit Linked Beheer (126 miljoen euro), Catella (69 miljoen euro), DWS (67 miljoen euro) en Duinweide (65 miljoen euro).

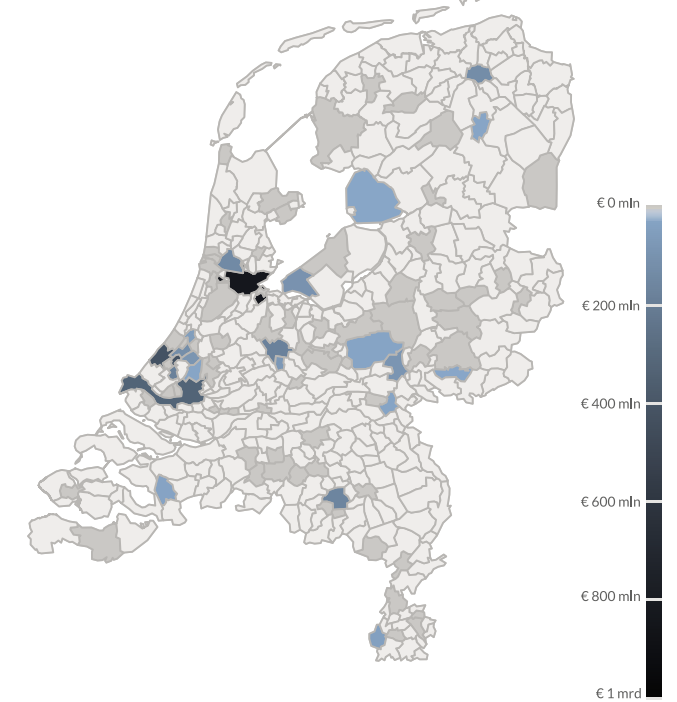


1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
 2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
 Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum

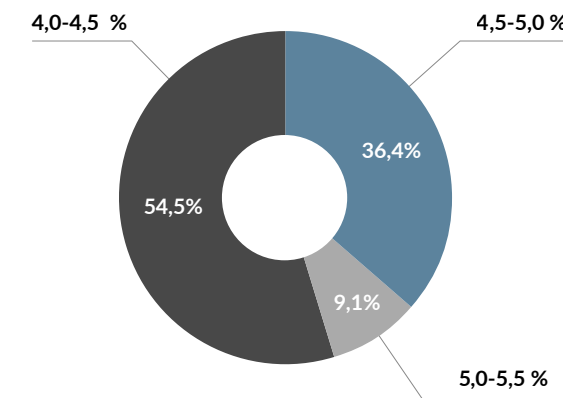
**Spreiding woningbeleggingen 2022 per provincie**



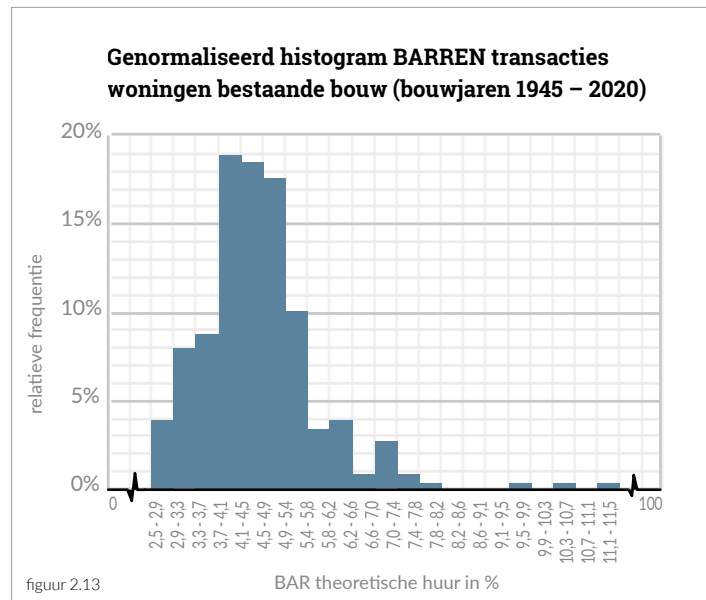
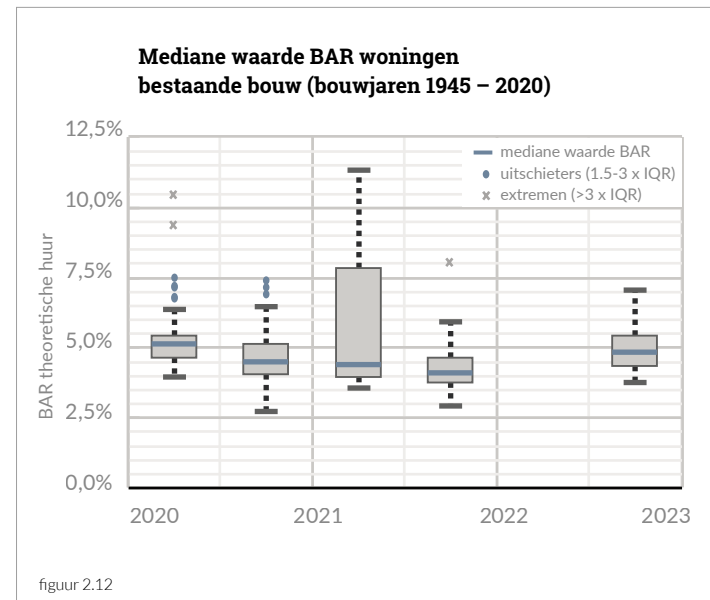
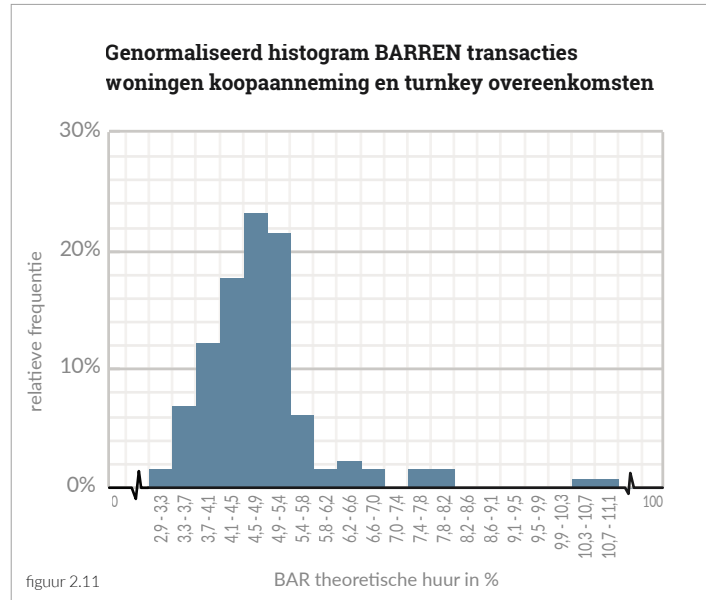
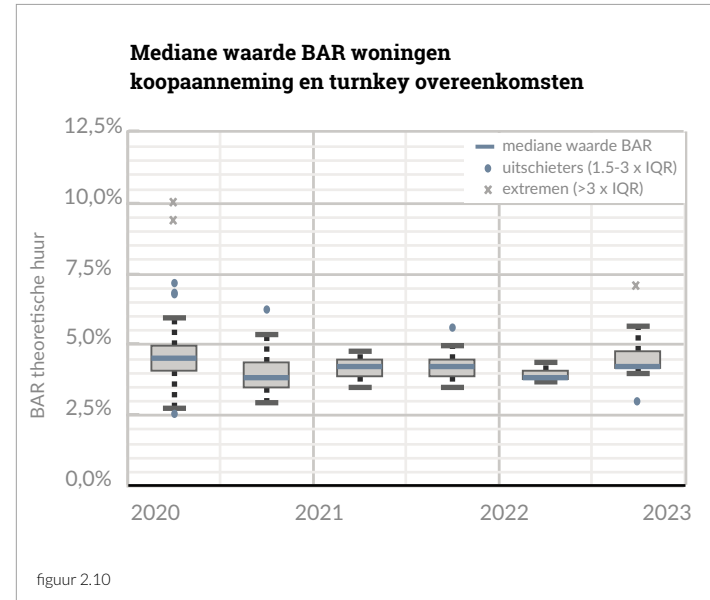
**Spreiding woningbeleggingen 2022 per gemeente**



**Woningbeleggers voorzien stijging van rendementen in 2023**



Van de deelnemende woningbeleggers voorziet 55 procent het BAR voor nieuwbouwwoningen in 2023 oplopen naar een niveau tussen 4,0 en 4,5 procent. Ruim een derde van de respondenten ziet het BAR zelfs stijgen naar een niveau tussen 4,5 en 5,0 procent. Eén belegger denkt dat het BAR boven 5 procent komt te liggen. In 2022 bereikte het mediane BAR voor nieuwbouw in het tweede kwartaal zijn laagste stand met een waarde van 3,6 procent en is eind 2022 opgelopen naar 4,2 procent.



De mediane waarde van de bruto aanvangsrendementen op woningbeleggingen in Nederland – koopanneming- en turnkeyovereenkomsten – daalden in de afgelopen vijf jaar van ruim vijf naar een krappe vier procent in de eerste helft van 2022. In het vierde kwartaal werd een stijging van de bruto aanvangsrendementen op nieuwbouwbeleggingen zichtbaar. Tussen de

grote steden zijn grote verschillen zichtbaar. Zo daalde het bruto aanvangsrendement op nieuwbouwwoningen in Amsterdam van onder vijf procent in 2020 naar minder dan vier procent in 2022. In Rotterdam daalde het bruto aanvangsrendement van 5,5 procent in 2020 tot 4,2 procent in 2022. De rendementen in Utrecht zitten daar tussenin.



Een lager transactievolume betekent minder interesse, waardoor het lastiger is te kopen of te verkopen. Mogelijk neemt de volatiliteit in de prijzen toe.



Jaap van Berkel, Habion

## ”Bouwen voor ouderen, is bouwen voor doorstroming”

Voor het bestrijden van het woningtekort in Nederland is een sleutelrol weggelegd voor woningen voor ouderen, stelt adjunct-directeur Portefeuillemanagement Jaap van Berkel van Habion. Habion is een landelijk werkende woningcorporatie, gespecialiseerd in zelfstandige woningen voor kwetsbare ouderen. De zorgwoning als beleggingsproduct is de afgelopen jaren snel volwassen geworden, ziet hij.

Het aantal partijen dat in deze categorie woningen investeert, groeit snel constateert Van Berkel. Zorgwoningen maken een steeds groter deel van beleggingen in de woningmarkt uit. “We krijgen sinds enige tijd ook meer complexen aangeboden, mogelijk ook doordat corporaties gereuleerde huurwoningen tegen aantrekkelijker rentetarieven kunnen financieren.” Ontwikkelaars hebben steeds meer moeite dergelijke projecten rond te krijgen, vanwege stijgende kosten en een stapeling aan regelgeving.



## “Bouw je een starterswoning voor iemand die nog thuis woont, dan levert dat hooguit een verhuisbeweging op”

Voor de eigen portefeuille zijn de gevolgen van de regulering van middenhuurwoningen beperkt. “Een groot deel van de woningen valt in het sociale segment en is al gereguleerd, binnen het geliberaliseerde deel ligt het huurniveau vaak dicht bij de WWS-punten.” Toch vermoedt hij dat het onder de nieuwe regels lastiger wordt extra sociale zorgwoningen te realiseren. “Vaak omvatten nieuwbouwprojecten woningen uit verschillende categorieën, waaronder zorgwoningen. Wordt het ene niet meer gebouwd, dan gaat het andere ook niet door.”

Door de uitsplitsing in de StiVAD-cijfers naar overeenkomst- en leverdatum, kun je volgens Van Berkel goed zien dat ook zorgvastgoed niet immuun is voor negatief markt sentiment. “De markt is gekanteld”, constateert Van Berkel. Was er in 2022 gemeten naar leverdatum nog een groei in volume vergeleken met 2021 met 200 miljoen euro – van 1,1 miljard naar 1,3 miljard euro – gemeten naar overeenkomstdatum was die beweging



Jaap van Berkel

Jaap van Berkel MSc begon zijn carrière in vastgoed als consultant bij Ecorys, waar hij vooral woningcorporaties adviseerde, om over te stappen naar ING REIM en werd hoofd Research & Strategie bij CBRE Global Investors Nederland. Inmiddels is hij een kleine tien jaar lid van het directieteam van maatschappelijk belegger Habion.

precies andersom. “Het derde kwartaal is duidelijk een kantelpunt geweest, dat herken ik.”

### Splitsing van zorg en wonen

Voor de komende jaren verwacht Van Berkel een steeds sterkere splitsing tussen zware zorg en verpleeghuiszorg aan de ene kant en aan de andere kant, iets wat meer gaat naar regulier wonen. “Het traditionele verzorgingshuis verdwijnt. Zorginstellingen zullen zich concentreren op intramuraal vastgoed, corporaties en beleggers zullen zich op de andere kant van het spectrum richten, de zorgwoningen. Daar zit veel meer flexibiliteit: je kunt er gewone woningen van maken of je kunt zo’n woning op termijn uitpanden.” Intramuraal vastgoed ziet van Berkel meer als een bedrijfsmiddel voor zorginstellingen. Wie daarin investeert, koopt volgens hem meer een contract dan stenen. “Daar horen andersoortige partijen bij.”

Ondanks het grotere aantal projecten dat Habion krijgt aangeboden, hapt de gespecialiseerde woningcorporatie niet standaard toe. “Het moet passen in het kader van ons programma van eisen, op locaties waar we denken dat er schaarste is, waar we iets kunnen toevoegen, ook conceptueel. Wij willen huurders meer leveren dan alleen maar een woning. Een woonblokje neerzetten, dat kunnen een lokale corporatie of een belegger ook. We kijken ook naar ontmoeten, de invulling van het concept voor bewoners. Daarin doen we geen concessies.”

### Meer verhuisbewegingen

Wat in de vastgoedsector volgens Van Berkel voortdurend over het hoofd wordt gezien, is dat bouwen voor ouderen de doorstroming in de woningmarkt maximaal stimuleert. “Bouw je een starterswoning voor iemand die nog thuis woont, dan levert dat hooguit een verhuisbeweging op. De oplevering van een woning voor senioren is het begin van een keten van wel vijf verhuisbewegingen.” Senioren-

woningen zijn dus van veel groter belang voor het oplossen van het woningtekort dan nu door veel partijen wordt gezien.

Daarnaast kent het bouwen van passende woningen voor ouderen nog andere voordelen, al is dat wat hem betreft bijvangst. “Nu worden er middelen uit de WMO uitgetrokken voor het aanpassen van eengezinswoningen aan bewoningen door ouderen, denk aan een traplift. Is die niet meer nodig wanneer de huurder doorstroomt naar een verpleeghuis of overlijdt, dan gaat dat ding de container in. Eeuwig zonde! Een passende woning kan deze verspilling van middelen voorkomen.”

### Betaalbaarheid van de zorg

Een derde voordeel dat Van Berkel aan passende woningen voor ouderen ziet, is dat het delen van gemeenschappelijke ruimten in woningcomplexen eenzaamheid voorkomt. “Het is bekend dat eenzame ouderen een groter beroep doen op de zorg dan ouderen die geen eenzaamheid ervaren. Ouderenwoningen dragen daarmee bij aan het betaalbaar en bereikbaar houden van de zorg.”

Daar staat tegenover dat zorgwoningen duurder zijn om te bouwen. Volgens Van Berkel scheelt dat zo’n 20.000 tot 25.000 euro per woning. “Dat zie je niet terug in de huur, we willen als corporatie de woningen bereikbaar houden voor kwetsbare groepen. We kijken daarbij niet alleen naar het inkomen, dementie doet dat tenslotte ook niet.” De extra kosten schuilen in de extra meters die nodig zijn voor het stallen van scootmobielen, gemeenschappelijke ruimten en bijzondere voorzieningen als een brandmeldinstallatie en legionellapreventie.

### Triplenetcontracten populair

Wat Van Berkel het meest heeft verrast is de aanhoudende populariteit onder zorgvastgoedbeleggers van de vooral in verpleeghuiszorg populaire langlopende triplenetcontracten, waarbij de

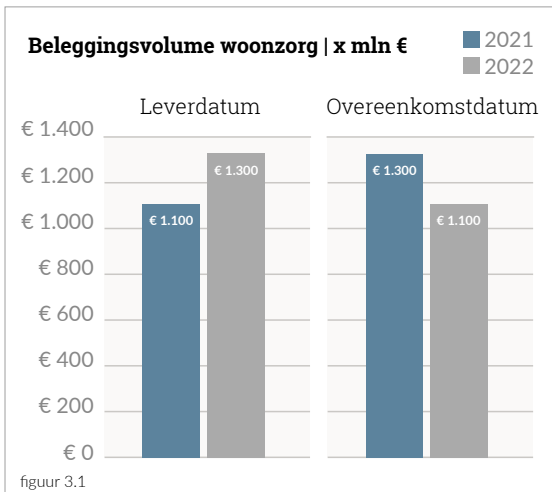
### Top 5 woonzorgtransacties (exclusief portefeuille-transacties) (koopsom x mln €)

Rank	Location	City	Value (mln €)
1.	Raadhuisstraat	Hoogerheide	€26*
	7.400 m <sup>2</sup>	138 units	Koper - BE Verkoper - NL
2.	Westhoek	Zevenbergen	€ 22
	8.460 m <sup>2</sup>	141 units	Koper - NL Verkoper - NL
3.	Pim Senior	Dorst	€ 22
	3.770 m <sup>2</sup>	56 units	Koper - BE Verkoper - NL
4.	De Keyzer	Amsterdam	€ 19
	5.000 m <sup>2</sup>	- units	Koper - DE Verkoper - NL
5.	Het Gouden Hart	Almere	€18,5*
	4.900 m <sup>2</sup>	68 units	Koper - DE/FR Verkoper - NL

\*koopsom bevestigd door bron

figuur 3.2

zorginstelling die huurt verantwoordelijk is voor alle bijkomende kosten van het vastgoed zoals belastingen, verzekeringen en onderhoud. “Dan moet je er als belegger op vertrouwen dat het pand goed verzekerd en onderhouden wordt. De markt waardeert zo’n contract hoger dan een dubbelnetcontract. Aan het einde van de rit krijg je door gaans een uitgewoond pand terug. De vraag is of het gemak van zo’n contract voor de belegger daar tegenop weegt.” Van Berkel begrijpt de populariteit beter als het om buitenlandse beleggers gaat, die niet over een eigen beheerorganisatie in Nederland beschikken. “Maar ik snap niet dat taxateurs meegaan in hogere waarderingen, temeer omdat vergoedingen in de zorg steeds verder onder druk staan.”

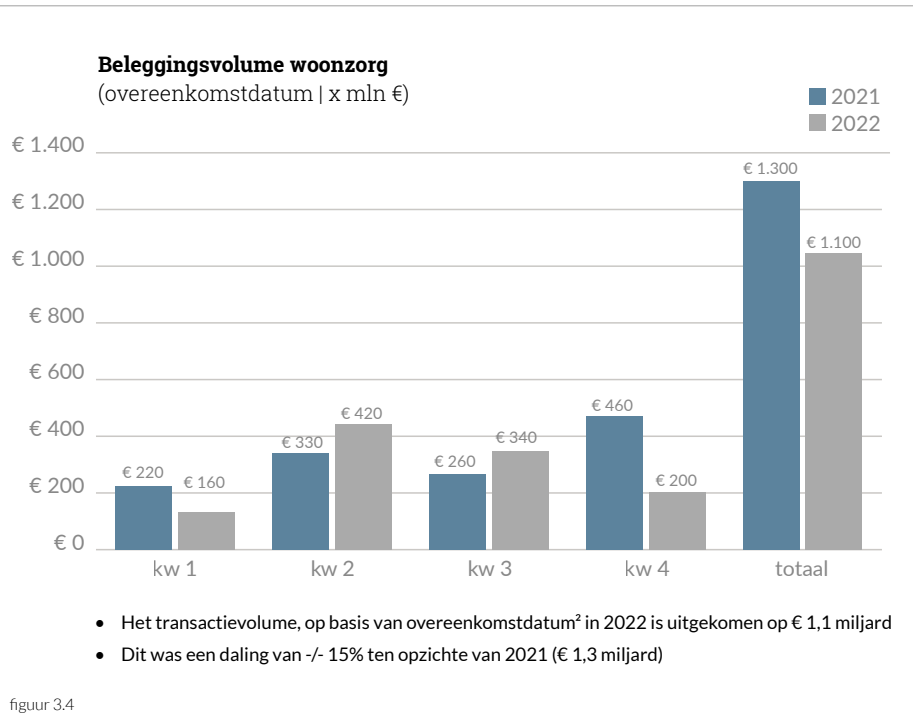
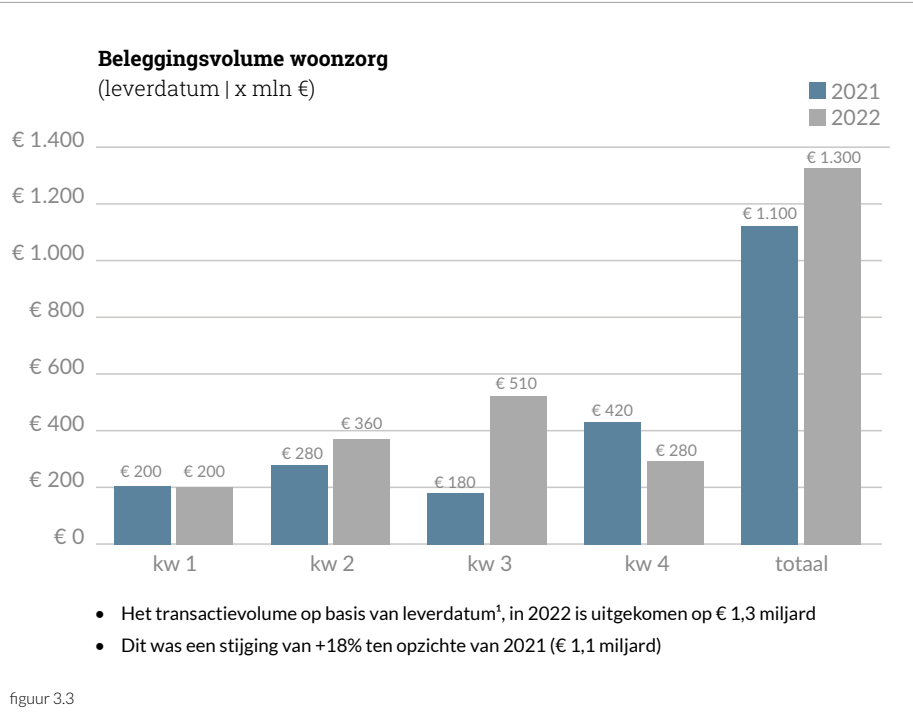


figuur 3.1

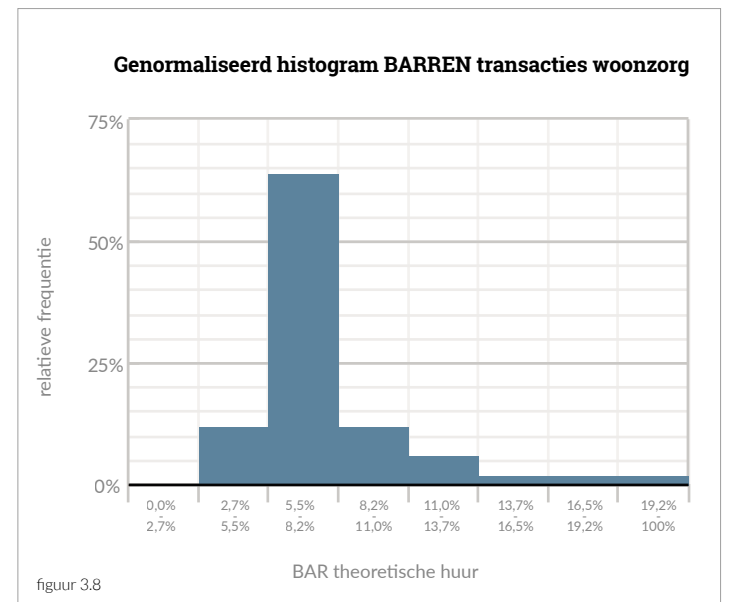
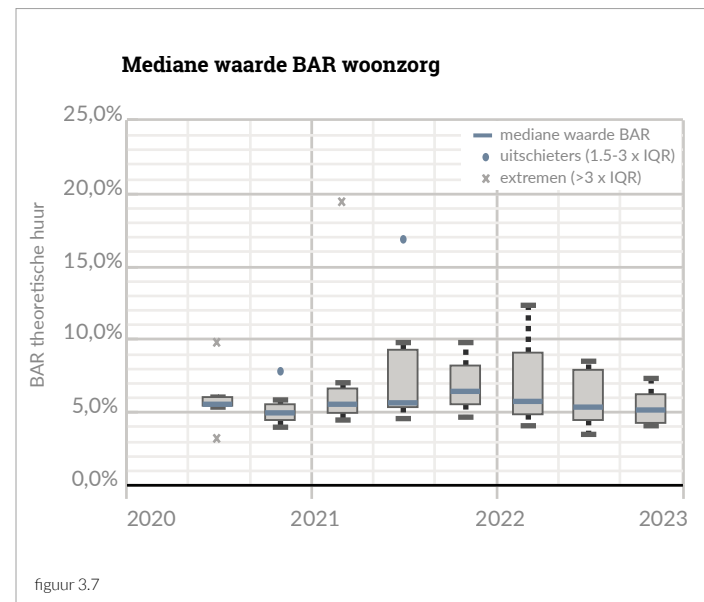
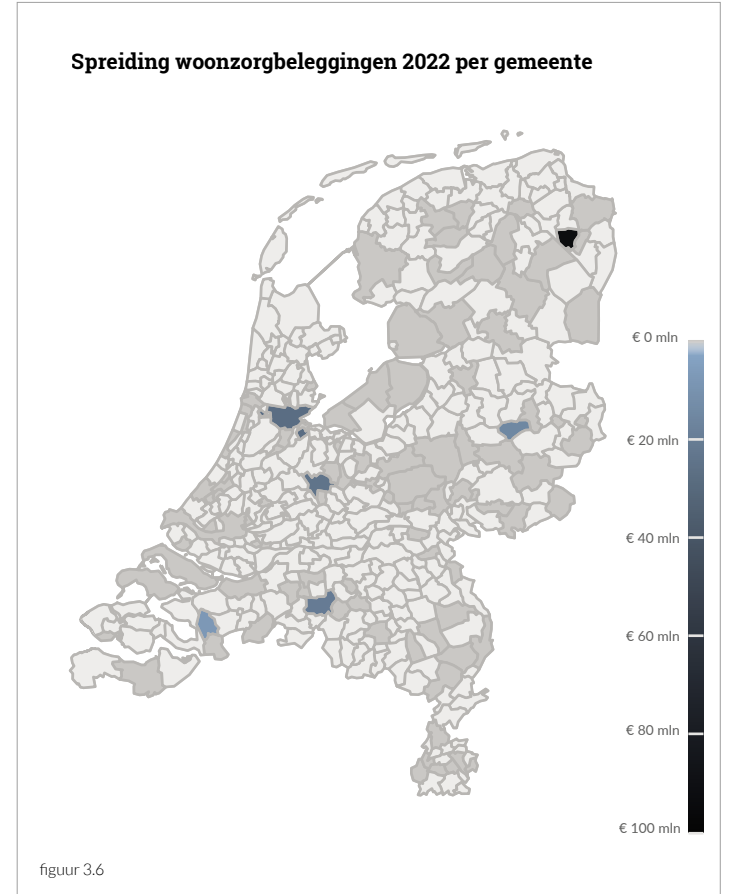
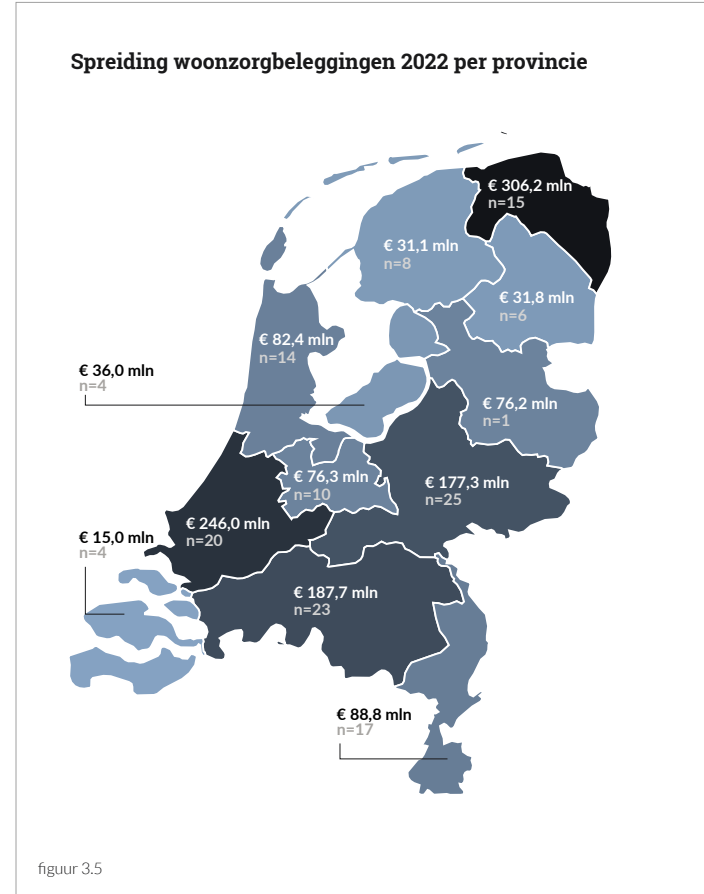
**Feiten**

De relatief jonge nichemarkt woonzorg is voor beleggers steeds meer een aantrekkelijk alternatief. Het totaal volume steeg van 940 miljoen euro in 2020 naar ruim 1,3 miljard euro in 2022. In 2022 kwam 36 procent van het woonzorgvastgoed in handen van buitenlandse beleggers.

Woonzorgcomplexen tonen een beperkte spreiding van bruto aanvangsrendementen. Bij nieuwbouw woonzorgcomplexen is de bandbreedte 4 tot 7 procent (op basis van overeenkomstdatum 2022). Bij bestaande woonzorgcomplexen is de bandbreedte 8 tot 12 procent. Het mediane BAR van alle woonzorgbeleggingen in 2022 waarbij deelnemers in StIVAD betrokken waren, bedroeg 5,8 procent.



1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
 2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
 Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum



Lieke Korthout en Roger Felix, MVGM Taxaties

## ”Kloof tussen goede en slechte kantoren wordt steeds groter”

Beleggers in de kantorenmarkt hebben in het derde kwartaal van 2022 de pauzeknop ingedrukt, constateren Lieke Korthout en Roger Felix van MVGM Taxaties. De labelplicht krijgt volgens hen een staartje, zeker voor beleggers die afhankelijk zijn van bankleningen. En pas ook op voor ‘anywhere jobs’.

Het beleggingsvolume in kantoren blijft de komende tijd laag, voorzien directeur Roger Felix en hoofd Research Lieke Korthout van MVGM Vastgoed-taxaties. Eerst moet er meer duidelijkheid ontstaan over toekomstige renteniveaus en de afwaardering van kantoorobjecten. “Waarom zou je nu een pand kopen dat de komende maanden nog aan waarde verliest?”, vraagt Felix zich hardop af. Ook de koers die de conjunctuur kiest, speelt daarin een rol. “Een beperkte of tegenvallende economische groei zal de vraag naar kantoorruimte verder drukken”, stelt vastgoedonderzoeker Korthout.



## “Er is bijna geen medewerker meer te vinden die een volledige werkweek op kantoor uitzit”

Er ontstaat in de kantorenmarkt volgens hen een tweedeling tussen goede kantoren op goede locaties en slechte kantoren op mindere plekken. “De huurprijzen van goede kantoren, bijvoorbeeld op stationslocaties in de vijf grootste steden, lopen nog steeds op. Maar dat zien we niet in de periferie en ook niet voor panden met slechtere energielabels. Die krijgen juist een knauw door de hoge energieprijzen. Wie kon twee jaar geleden voorstellen dat energie zo duur zou worden?”, vraagt Felix.

Het jaar 2023 zal in de kantorenmarkt vooral worden bepaald door de oplopende rente, het remmende effect daarvan op de economie en hogere duurzaamheidseisen. “Als er faillissementen komen, worden er mogelijk kantoometers ingeleverd bij de verhuurder”, stelt Korthout. Maar ook als de economie alleen maar tegenzit, zullen bedrijven ervoor kiezen om bij een verlenging van een huurcontract minder meters af te nemen, voorziet Korthout. In de financiële wereld wordt rekening gehouden met nogmaals minstens twee renteverhogingen door de Europese Centrale Bank.



Roger Felix

**Roger Felix MRICS RT is directeur Taxaties bij de internationale vastgoedspecialist MVGM. Hij werkt er al 23 jaar, inclusief zijn tijd bij rechtsvoorganger Meeüs.**



Lieke Korthout

**Lieke Korthout MSc is sinds anderhalf jaar head of Research bij MVGM. Ze werkte er al eerder, stapte over naar Bureau Stedelijke Planning en Cromwell Property Group, voor ze bij haar eerste werkgever terugkeerde.**

### Meer werk uit bijzonder beheer

Als teken aan de wand ziet MVGM dat het aantal opdrachten van de afdelingen Bijzonder Beheer van de drie grote banken weer toenemen. “Dat betekent dat deze afdelingen opnieuw worden opgebouwd. In 2016 droogde de opdrachtenstroom vanuit die hoek juist op”, herinnert Felix zich. Aanleiding zijn de oplopende LTV's (loan to value) door de daling van de taxatiewaarde van de panden waarin wordt belegd.

Felix en Korthout herkennen het beeld uit de cijfers die StiVAD over de kantorenmarkt in 2022 verzamelde. De renteverhoging in de loop van 2022 heeft de markt voor kantoorbeleggingen laten kantelen. Dat is het duidelijkst te zien in een vergelijking van de totalen naar leverdatum – waar taxateurs het liefst op varen – en de totalen naar overeenkomstdatum. Het verschil tussen beide cijfers toont het sentiment in de markt. Begin 2022 was het beleggingsvolume hoger dan een jaar eerder, juist in de laatste kwartalen viel de kooplust terug. Op het laatst volgde nog een kleine eindejaarsrally, veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting. Korthout: “In het laatste kwartaal waren er toch meer transacties dan verwacht, maar het beleggingsvolume van 2021 werd in dat kwartaal niet gehaald.”

### Rente wordt snel ingeprijsd

Een groot verschil met de kredietcrisis in 2008 vormt de snelheid waarmee de vastgoedsector reageert op verslechterende economische omstandigheden. “In 2008 duurde het lang voordat taxateurs waardedalingen doorvoerden. De invloed van de hogere rente, onzekerheid door de oorlog in Oekraïne of lage energielabels wordt nu sneller ingeprijsd in het vastgoed. Van de verschillende economische ontwikkelingen heeft de rentestand veruit de grootste invloed gehad”, stelt Felix. De gebruikersmarkt voor kantoorruimte is sinds de coronacrisis structureel veranderd. Huurders

hebben een overschot aan meters, doordat medewerkers massaal het thuiswerken hebben ontdekt. Felix en Korthout horen veel geluiden dat kantoorgebruikers bij verlenging van huurcontracten in veel gevallen terug willen in meters. “Er is bijna geen medewerker meer te vinden die een volledige werkweek op kantoor uitzit”, verwoordt Felix.

### Laconieke reactie op labelplicht

Het heeft Korthout en Felix verrast hoe laconiek kantoorbeleggers reageren op het wettelijk verplichte energielabel C. Van alle kantoren is nog steeds 35 procent labelloos. “Zolang je geen financiering nodig hebt, is er niet zo veel aan de hand. Gemeenten geven aan dat ze – vooral door een gebrek aan capaciteit – niet op stel en sprong handhaven. En wordt het ontbreken van een C-label door de gemeente geconstateerd, dan is er best nog veel tijd voor het indienen van een plan van aanpak”, stelt Felix.

Voor beleggers die voor hun financiering afhankelijk zijn van banken is het echter een ander verhaal, weet hij. “Banken zijn nu druk in de weer met ESG en willen kantoren met een C-label of slechter niet langer of alleen tegen een hoger tarief financieren. Financiers denken er zelfs over de labelplicht voor leningen aan te scherpen naar B of hoger. Duurzaamheid wordt dus een belangrijk punt in de kantorenmarkt en dat is goed. Doordat de kapitaaluitgaven voor verduurzaming door taxateurs worden ingeprijsd, vertaalt zich dit ook in een lagere taxatiewaarde.”

### Anywhere jobs

Wat spelers in de kantorenmarkt volgens Korthout over het hoofd zien, is wat in Engeland ‘anywhere jobs’ worden genoemd. “Uit onderzoek in het Verenigd Koninkrijk blijkt dat één op de vijf banen vanaf elke willekeurige plek op de aardbol kan worden gedaan. Denk aan grafisch ontwerpers, IT'ers en programmeurs.” Nu al blijken bedrijven steeds mobieler en verhuizen afdeling of soms hele

### Top 5 kantoortransacties (exclusief portefeuille-transacties) (koopsom x mln €)

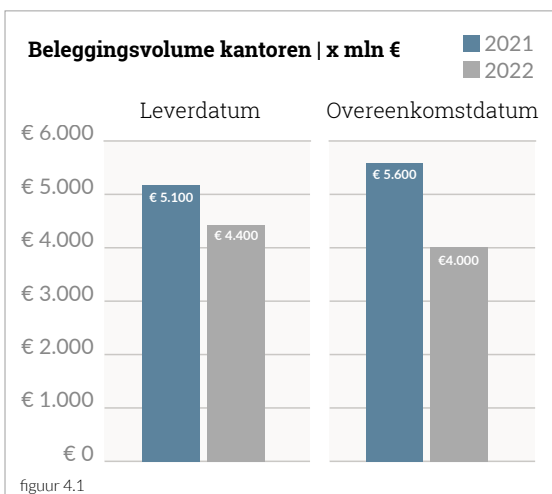
1.	<b>Booking.com</b> 65.500 m <sup>2</sup>	<b>Amsterdam</b> Koper - DE	<b>€ 566</b> Verkoper - NL/VS
2.	<b>World Port Center</b> 35.500 m <sup>2</sup>	<b>Rotterdam</b> Koper - DE	<b>€ 193</b> Verkoper - VS
3.	<b>Fellenoord</b> 25.500 m <sup>2</sup>	<b>Eindhoven</b> Koper - NL	<b>€ 115</b> Verkoper - NL
4.	<b>Hoog Catharijne</b> 50.000 m <sup>2</sup>	<b>Utrecht</b> Koper - DE/NL	<b>€ 105</b> Verkoper - FR
5.	<b>Siemens HQ</b> 29.000 m <sup>2</sup>	<b>Den Haag</b> Koper - LU	<b>€ 98</b> Verkoper - NL

Figuur 4.2

Bron: StiVAD

organisatie tijdelijk naar het buitenland voor een zogeheten ‘workation’, een combinatie van werken en ontspanning in de avonduren.

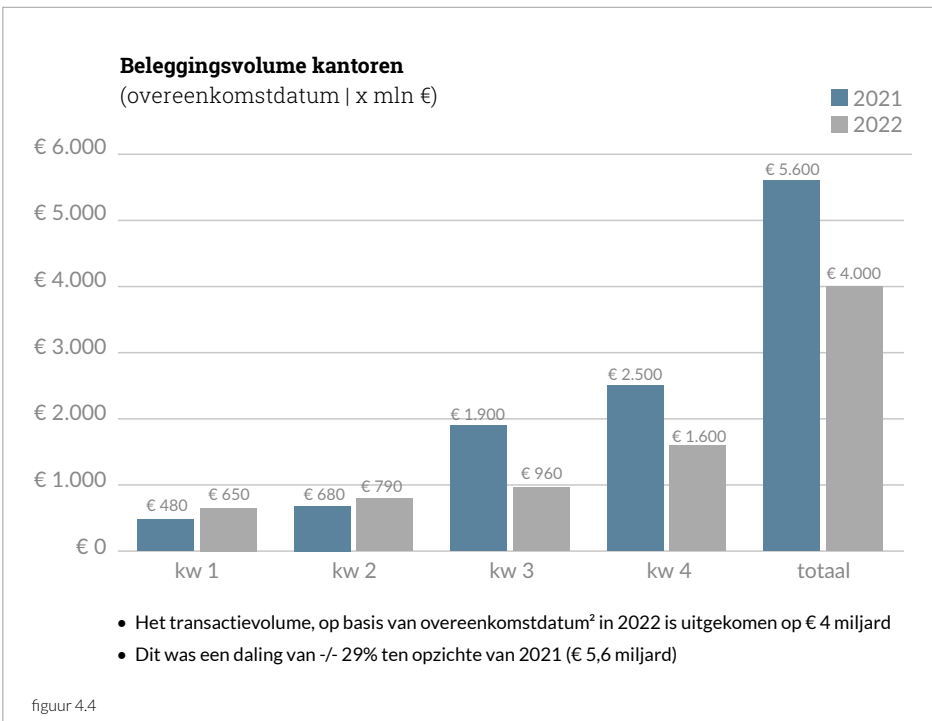
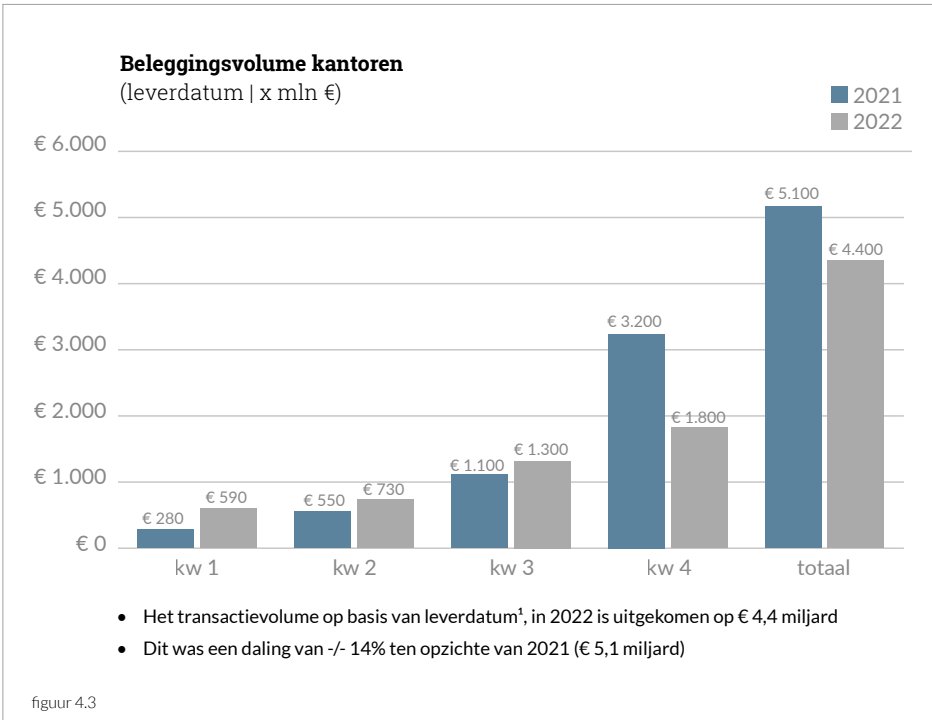
Korthout kent ook gevallen waarin jongeren op eigen initiatief besluiten hun werk een paar weken vanuit het buitenland te doen, bijvoorbeeld vanuit een appartement in Barcelona waarvan de huur wordt gedeeld met leeftijdsgenoten. “Door de enorme schaarste aan personeel geven werkgevers medewerkers die daarom vragen ruimhartig toestemming ergens anders te werken, of besteden werk uit aan arbeidskrachten in het buitenland. Voor al deze mensen heb je in Nederland geen kantoometers nodig”, voorziet Korthout. Dit zou op termijn tot het verder afstoten van kantoorruimte kunnen leiden.



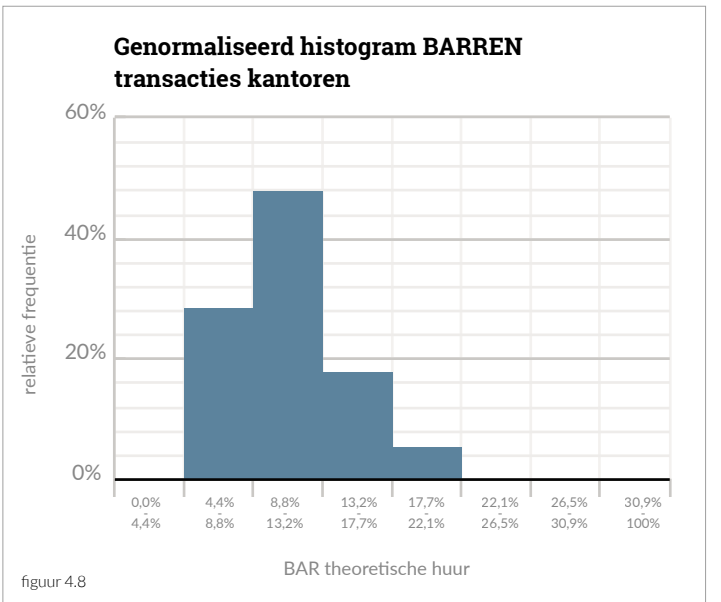
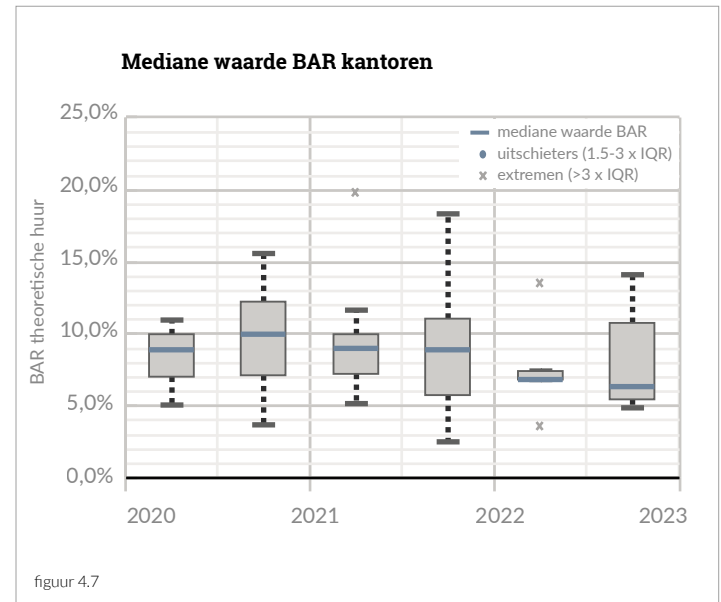
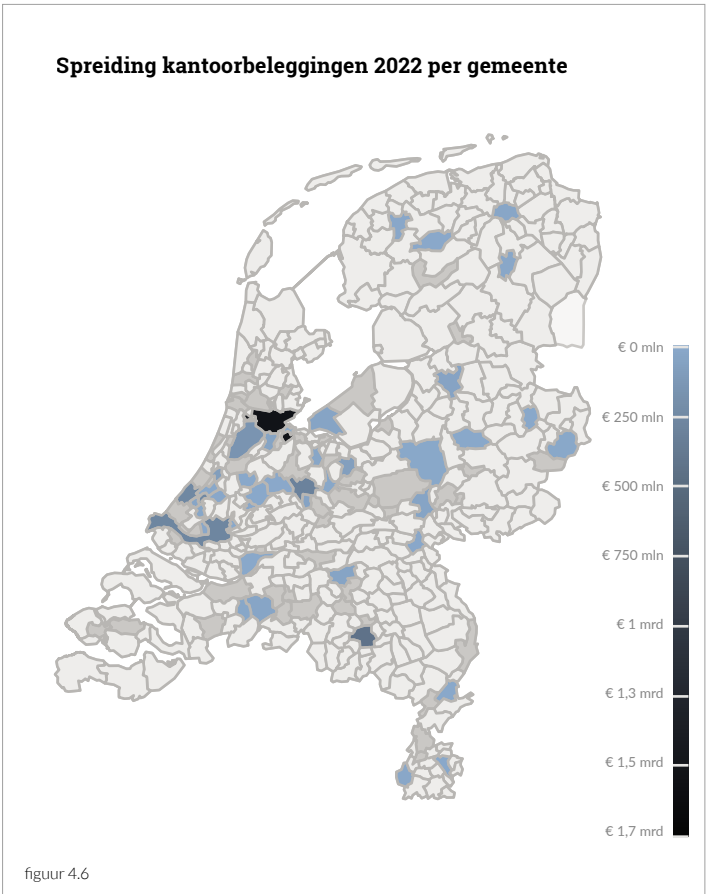
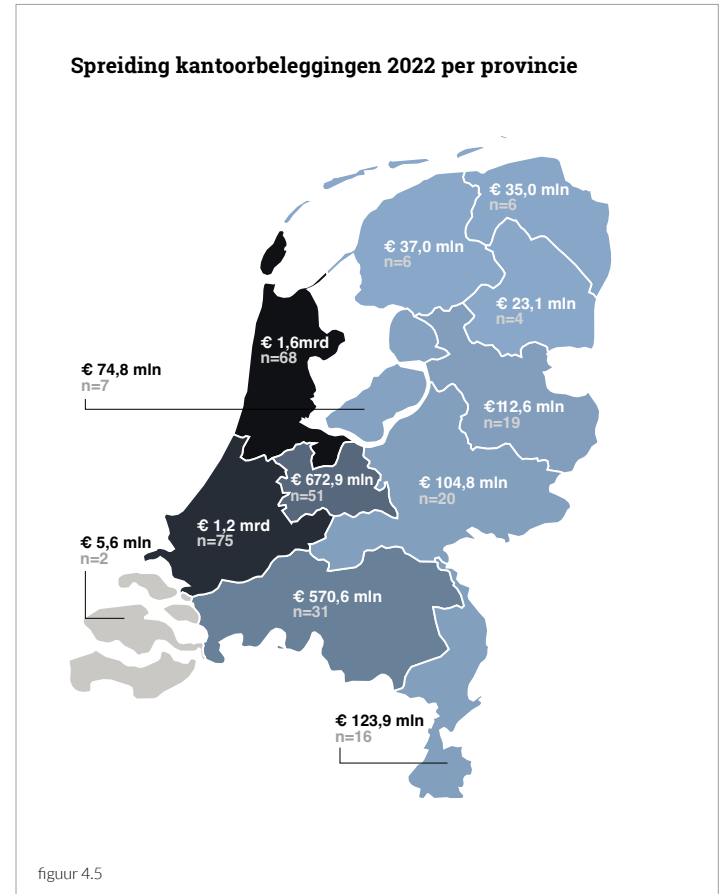
**Feiten**

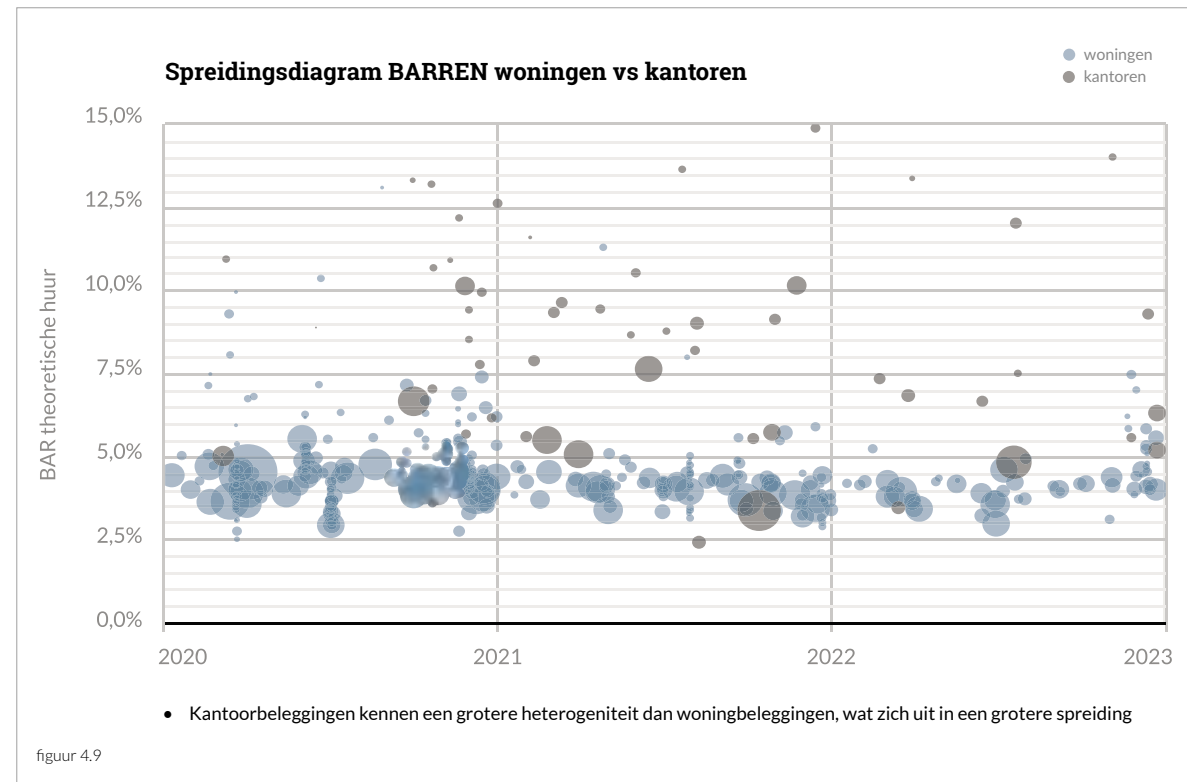
Over heel 2022 daalt het beleggingsvolume in kantoren, op basis van leverdatum, met 14 procent. Deze daling kwam in de tweede helft van 2022 tot stand. Hiermee is de kantorenbeleggingsmarkt de enige asset class die in 2022 -op basis van leverdatum- minder presteerde dan in 2021. Op basis van cijfers op overeenkomstdatum is de daling over heel 2022 29 procent.

De bruto aanvangsrendementen van kantoren lopen sterk uiteen. Voor bestaande panden lopen de bruto aanvangsrendementen op tot 14 procent. Daar staan bruto aanvangsrendementen van 3,5 procent tegenover voor kantoorpanden op A-locaties en nieuwbouw panden met een hoog energielabel. Het mediane bruto aanvangsrendement van alle kantoortransacties waarbij deelnemers in StiVAD in 2022 betrokken waren, bedroeg 6,8 procent.



1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
 2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
 Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum





Bovenstaand spreidingsdiagram visualiseert het verschil tussen bruto aanvangsrendementen van transacties van woningcomplexen (blauwe cirkels) en van kantoren (grijze cirkels), het transactievolume (hoe groter de cirkel, hoe groter de koopsom) in de periode 2020 tot en met 2022. De selectie van beleggingen betreffen uitsluitend transacties van StIVAD deelnemers. De spreiding van de gegevens in het diagram geeft een beeld van de variatie van de bruto aanvangsrendementen voor beide categorieën beleggingen. Een grote clustering van punten duidt op een relatief homogene spreiding, terwijl een grote spreiding duidt op een hogere variabiliteit van de rendementen. Uit het spreidingsdiagram zijn een aantal conclusies te trekken:

- kantoorbeleggingen kennen een grotere variabiliteit van de rendementen dan woningbeleggingen;
- het beleggingsvolume neemt in de loop van de tijd af;
- de meeste transacties vinden plaats tegen jaareinde.

Het is belangrijk om te onthouden dat een spreidingsdiagram slechts een visuele weergave is van de gegevens en dat er niet noodzakelijk sprake hoeft te zijn van een causaal verband.



Betrouwbare referenties uit het StIVAD-register  
leiden tot betere vastgoedwaarderingen,  
die bijdragen aan financiële stabiliteit.



Wilfrid Donkers, Deloitte

## “Afgeketste deals kunnen ook als onderbouwing dienen”

Wilfrid Donkers van Deloitte is niet pessimistisch over de markt voor logistieke centra en bedrijfsruimte. De markt wacht op een nieuw evenwicht, zodat kopers en verkopers elkaar weer weten te vinden. Wel maakt hij zich zorgen om de cyberveiligheid van gebouwen, die steeds meer volhangen met technologie.

Met de vraag naar logistieke diensten zit het voorlopig wel goed, voorziet Wilfrid Donkers, directeur Financial Advisory Real Estate van financieel en zakelijke dienstverlener Deloitte. De Nederlandse economie groeit waarschijnlijk ook in 2024. “Wel iets minder hard dan eerder ingeschat, maar er is tenminste nog groei”, zegt hij, om direct het voorbehoud te maken dat het wel om dagkoersen gaat. “De wereldeconomie lijdt onder voortdurende geopolitieke onzekerheid, de olieprijsen zijn fors opgelopen en kijk naar de hoge prijzen in de supermarkt. De M&A-activiteiten liggen nu op een aanzienlijk lager niveau, ook in de vastgoedmarkt. Vastgoeddeals vergen tegenwoordig meer tijd om rond te breien, due diligence-trajecten duren langer en kopers zijn selectiever geworden.” Nu er minder transacties plaatsvinden, kijken beleggers steeds vaker naar verduurzaming van de panden in hun vastgoedportefeuilles.

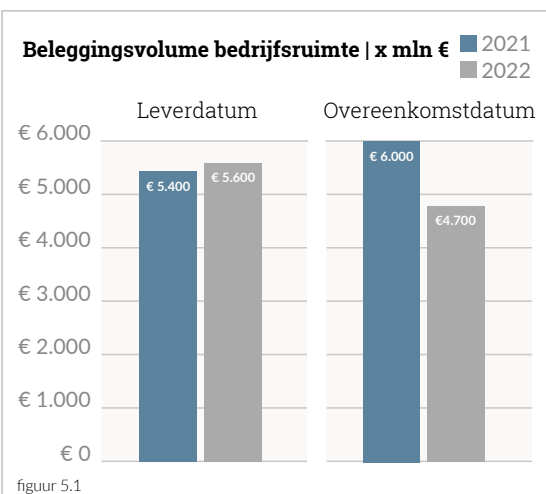


“We willen allemaal morgen onze internetbestelling afgeleverd krijgen, maar we willen geen logistieke hub in onze achtertuin”

Vergroenen door assetrotatie is nu minder een optie, stelt Donkers. “We moeten in Nederland verstandig omgaan met de ruimte om natuur, landbouw, recreatie én bedrijvigheid een plek te geven, dat merkt ook de vastgoedmarkt. We willen allemaal morgen onze internetbestelling thuis afgeleverd krijgen, maar we willen geen logistieke hub in onze achtertuin. Dit zorgt er mede voor dat er steeds beter naar het ontwerp van grote hallen wordt gekeken.”

Op steeds meer plekken in Nederland zie je grote logistieke gebouwen in camouflagekleuren waardoor ze bijna volledig wegvallen in het omringende groen.

Met de opkomst van kunstmatige intelligentie en een toenemend gebruik ervan zal de vraag naar energieslurpende datacentra toenemen, verwacht Donkers. “Het gaat ons helpen om nieuwe produc-



Wilfrid Donkers

**Mr. Wilfrid Donkers is directeur binnen de Real Estate Financial Advisory-praktijk van Deloitte en heeft ruim vijftien jaar vastgoedervaring. Hij is lid van de RICS en als gecertificeerd vastgoedtaxateur betrokken bij taxaties en taxatieadviezen voor vastgoedfondsen, hotelexploitaties, bouwbedrijven en ontwikkelingsmaatschappijen.**

ten te ontwikkelen, betere inzichten te krijgen en processen verder te automatiseren, maar ook om saai en repeterend werk bij mensen weg te halen. Deze ontwikkelingen gaan een deel van onze banen overbodig maken, maar ook weer nieuwe werkgelegenheid scheppen – zo is het tot altijd met nieuwe technologie gegaan. Dit biedt zeker ook kansen voor de vastgoedmarkt.”

#### Spaak in het wiel

Het beeld dat de StiVAD-cijfers over 2022 geven is voor Donkers herkenbaar. “Het vierde kwartaal was het bijzonderste kwartaal in jaren. Het was een behoorlijke schok, de forse rentestijging heeft de vastgoedmarkt van de ene op de andere dag veranderd.” Het was of er plots een spaak in het wiel werd gestoken. “Bij veel partijen zagen we in de eerste helft van het jaar nog een waardestijging, maar die is volledig verdampt in het vierde kwartaal. Ik was positief verrast door de snelheid waarmee taxateurs afwaardeerden. Ik loop al heel wat jaren mee, maar dit heb ik niet eerder gezien in Nederland. Taxateurs zitten dicht op de markt, goede vastgoeddatabases en steeds meer transparantie in de vastgoedmarkt hebben hieraan zeker bijgedragen.” Het zal volgens Donkers weer even duren voordat kopers en verkopers elkaar weer weten te vinden, daarvoor moet er eerst een nieuw evenwicht in de markt ontstaan.

Voorlopig kunnen vastgoedpartijen het nog wel even uitzingen, denkt Donkers. Veel huurcontracten kennen een inflatiecorrectie, zodat de inkomsten ook bij een hoge inflatie op een goed niveau blijven. “Maar ook aan de gebruikerskant slaat de inflatie toe. Dat zet de economische groei uiteindelijk toch onder druk. Het zijn vooral de deals rondom de grote objecten die de afgelopen tijd zijn afgetst. In het kleinere bedrijfsmatige vastgoed lopen de transacties nog wel door. Je ziet ook dat het ene bedrijf harder wordt geraakt dan het andere.”

#### Stapelning van slecht nieuws

De belangrijkste trends die de komende tijd de markt voor logistiek en bedrijfmatig vastgoed zullen bepalen zijn de rentestand en duurzaamheid, stelt Donkers. “Vooraf bij nieuwbouw en renovatie. In Nederland vormt ook nog de verhoging van de overdrachtsbelasting een rem. Het is eigenlijk een stapeling van slecht nieuws. De rente zal volgens Klaas Knot van DNB voorlopig niet dalen, zo las ik recent in de krant. Hij had het over nog twee stappen verder omhoog.” Dan is er het punt dat in steeds meer provincies bestuurders te hoop lopen tegen logistieke dozen in het landschap. Hoopgevend vindt Donkers de schetsen die hij eind vorig jaar op de Expo Real zag van logistieke centra die waren ingebed in een half carré van woningen. “Ik vond dat een innovatief idee: logistieke centra inpakken in woonblokken, zo sla je twee vliegen in één klap. Hoewel je dan nog steeds die ronkende vrachtwagens achter je huis hebt. Het geeft wel aan dat de vastgoedsector stappen zet en minder traditioneel denkt.”

Wat hem het meest heeft verbaasd is de snelheid waarmee de markt in het vierde kwartaal van 2022 kantelde. “Economisch is het logisch, maar de snelheid waarmee dit zich voltrok, is ongekend. Wat we nu zien is dat taxateurs veel informatie ophalen bij de capital markets-afdelingen van hun bedrijf. Daar horen ze van hun collega's welke transacties niet zijn doorgegaan en waarom. In de ondersteuning bij jaarrekeningcontroles is het lastig om die informatie te laten staven, maar het geeft wel een duidelijk beeld van wat er gaande is in de markt. Transacties die doorgaan zijn normaal gesproken referenties. Maar ook het afketsen van transacties levert waardevolle informatie op. Lagen de biedingen te laag om verantwoord te kunnen verkopen? Het lijkt me een goede zaak dat taxateurs deze kennis gebruiken.”

#### Top 5 bedrijfsruimteransacties (exclusief portefeuille-transacties) (koopsom x mln €)

1.	<b>DC VidaXL</b>		<b>Horst aan de Maas</b>	<b>€ 237</b>
	logistiek	144.000	Koper - DE	Verkoper - NL
2.	<b>Campus A58</b>		<b>Roosendaal</b>	<b>€ 145*</b>
	logistiek	113.000	Koper - VK	Verkoper - DE
3.	<b>DC Geodis Trade Port Nord</b>		<b>Sevenum</b>	<b>€ 130*</b>
	logistiek	130.000	Koper - NL	Verkoper - NL
4.	<b>Airborne Avenue</b>		<b>Hoofddorp</b>	<b>€ 98</b>
	logistiek	47.000	Koper - NL	Verkoper - NL
5.	<b>Seattleweg</b>		<b>Pernis Rotterdam</b>	<b>€ 84</b>
	logistiek	42.300	Koper - DE	Verkoper - NL

\*koopsom zoals gepubliceerd in media

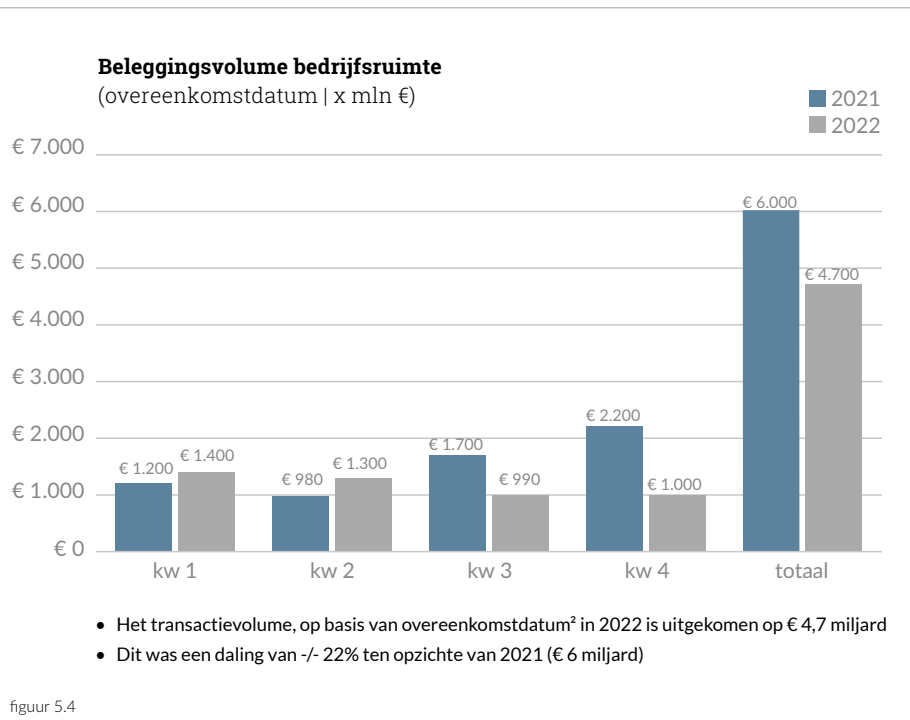
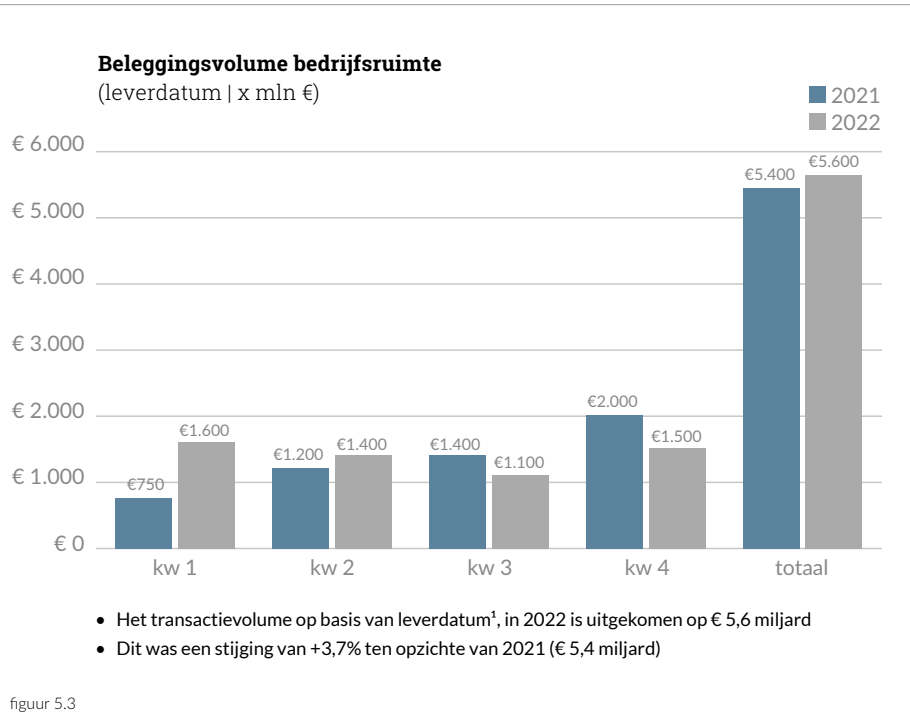
figuur 5.2

#### Denk aan cyberrisico's

Wat partijen in de markt volgens Donkers structureel over het hoofd zien is het gevaar van cybercrime. Gebouwen worden steeds slimmer en systemen zijn steeds vaker op afstand te bedienen. Dat maakt dat ook kwaadwillenden een kantoor, winkelcentrum of een volledig geautomatiseerd distributiecentrum zouden kunnen platleggen. “Naast een label voor het energiegebruik moeten gebouwen zo snel mogelijk een label krijgen voor cyberveiligheid. Als een huurder veevoer transporteert, heb je misschien een lichter label nodig dan wanneer het DC in gebruik is bij een farmaceut. Nog spannender wordt het als er gekoelde opslag nodig is gelet op de bederfelijkheid van bepaalde producten. Als we er nu samen over praten, hebben kwaadwillenden er al lang over nagedacht. Het is wachten op de eerste succesvolle aanval op een gebouw.”

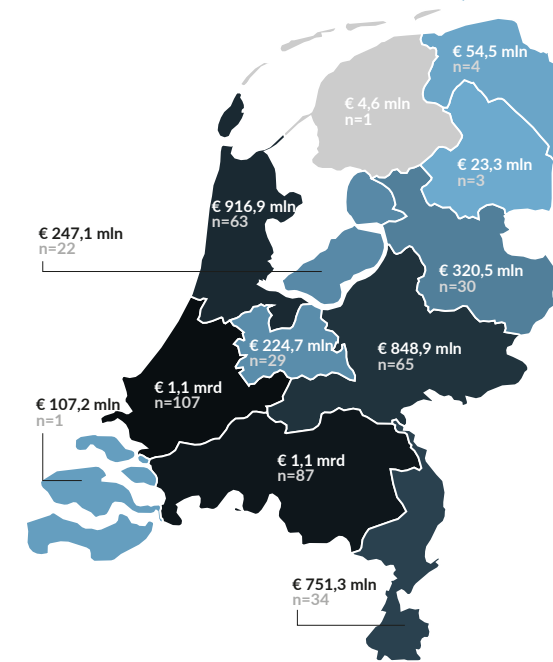
**Feiten**

In 2022 is voor een totaal volume van 5.600 miljoen euro aan bedrijfsruimten inclusief logistiek overgegaan naar een nieuwe eigenaar. Ruim een derde daarvan was nieuwbouw. Voorbeelden hiervan zijn: distributiecentrum VidaXL in Venlo (144.000 m²) en Campus A58 in Roosendaal (113.000 m²). Naast nieuwbouw van grote distributiecentra is er steeds meer aandacht voor herontwikkeling van bestaande bedrijfspanden. In totaal werd in 2022 (overeenkomstdatum) voor 289 miljoen aan bedrijfspanden aangekocht waarbij aangegeven is dat sprake is van herontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn: het voormalige bedrijfscomplex van RotoSmeets in Weert (52.800 m²) en het complex van Scandinavian Tobacco Group in Eersel (26.400 m²). De bestemming van deze herontwikkelingscomplexen loopt uiteen van transformatie naar city hubs tot woningbouw zoals in Eersel met de locatie Scandinavian Tobacco Group het geval is.

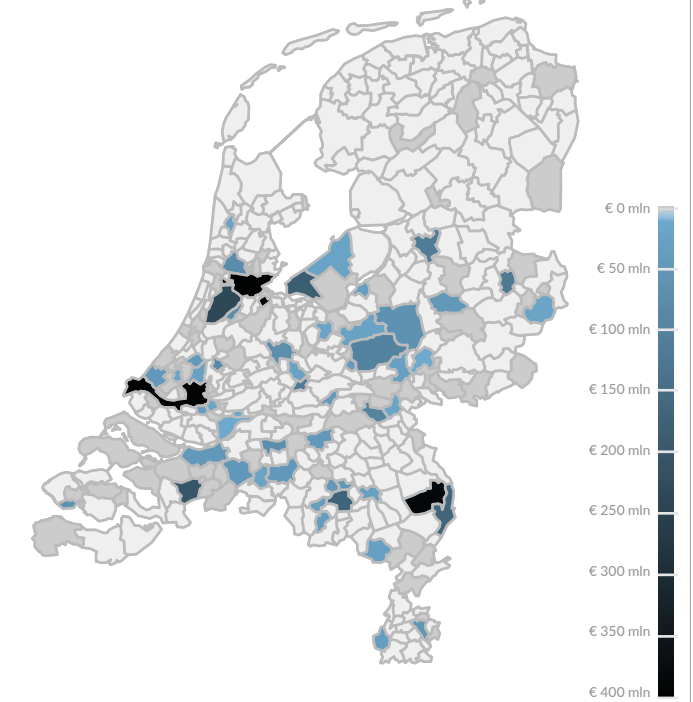


1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
 2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
 Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum

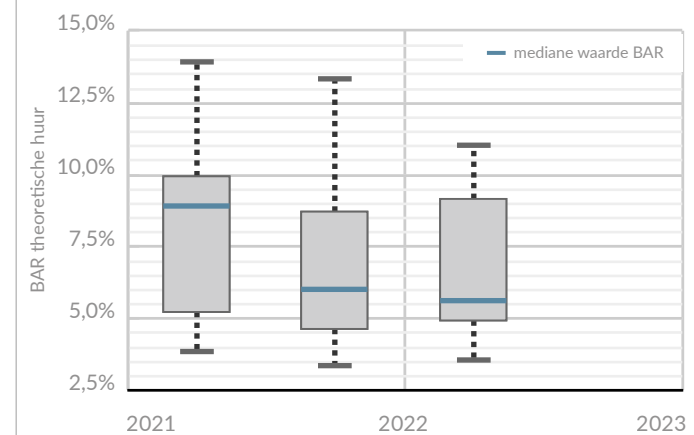
**Spreiding bedrijfsruimtebeleggingen 2022 per provincie**



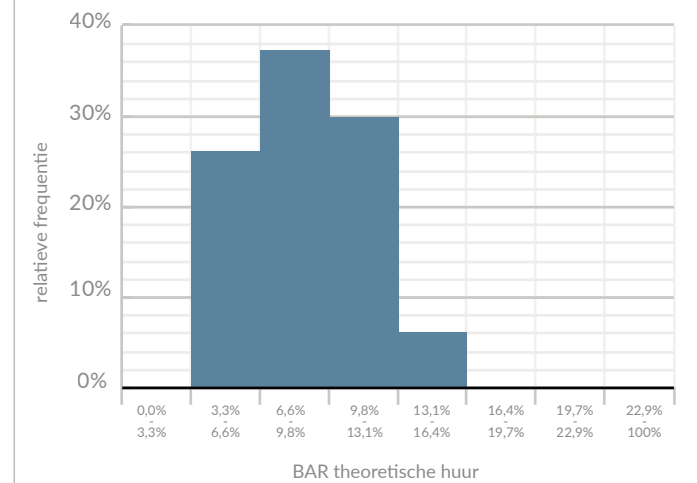
**Spreiding bedrijfsruimtebeleggingen 2022 per gemeente**



**Mediane waarde BAR bedrijfsruimte**



**Genormaliseerd histogram [BAR theoretische huur]**



Edwin van de Woestijne, a.s.r. real estate

## “Beleggers vergeten weleens hoe leuk winkelen eigenlijk is”

In de markt voor winkelvastgoed gaan geen hele grote klappen meer vallen. Die heeft de markt al achter de rug, stelt managing director commercieel vastgoed Edwin van de Woestijne van a.s.r. real estate. De marktpartijen kijken even de kat uit de boom. “Het sentiment is neutraal, zeker niet negatief. Fysieke winkels drukken webwinkels in de verdediging.”

Edwin van de Woestijne van a.s.r. real estate verwacht in 2023 geen opzienbarende transacties. Tot de zomer zal het wat betreft transacties rustig blijven. De volumes in de eerste twee kwartalen blijven laag, maar als er geen ingrijpende gebeurtenissen zijn, geopolitiek of op de financiële markten, zal vanaf het derde kwartaal de activiteit wel weer toenemen. “Partijen zullen toch nog iets willen doen, dit jaar.”



“Het lange geld laat zich niet gek maken. Ook familiebedrijven die al generaties in winkels beleggen worden minder snel van hun stuk gebracht”

Ondanks de rust in de winkelbeleggingsmarkt, is er volgens Van de Woestijne geen sprake van een negatief sentiment. Na de pandemie heeft de economie zich sneller hersteld dan iemand had kunnen vermoeden. De passantenaantallen liepen snel op en ook de buitenlandse toeristen keerden terug. “De klappen vallen nu juist bij de retailers op internet. Daar zie je dat na de piek door corona, bedrijven moeten bezuinigen en personeel ontslaan. Ze hebben te veel geïnvesteerd in dure logistiek, zijn zwaar gefinancierd en worden nu geraakt door de gestegen rente. Online blijkt de klantentrouw heel beperkt. Fysieke retailers hebben tijdens corona hun winkels gecombineerd met persoonlijke service, personeel dat pakketjes kwam afleveren. Dat schiep een band.”

Je kunt trouwens niet spreken over dé winkelmarkt, stelt Van de Woestijne. Hij ziet veel verschillende



Edwin van de Woestijne

**Drs. Edwin van de Woestijne is managing director Commercieel Vastgoed bij a.s.r. real estate. Daarvoor werkte hij voor Rabodochter Bouwfonds Investment Management en de beursgenoteerde winkelcentrum-belegger Wereldhave. Daarnaast was hij lange tijd bestuurslid en voorzitter van het Nederlandse Vastgoedexploitatie Platform Nevap.**

segmenten met zeer uiteenlopende kenmerken, die samen de winkelmarkt vormen. Zo zijn er grote onderlinge verschillen tussen highstreet, wijk-winkelcentra, supermarkten en woonboulevards. Binnenstedelijke winkels, zoals die waarin het ASR Dutch Prime Retail Fund in topsteden belegt, zijn meestal kleiner dan de planmatige winkelcentra en hebben vaak een waarde onder de tien miljoen euro. Hierdoor zijn ze ook gewild bij particuliere investeerders. Wijkwinkelcentra met minimaal twee supermarkten en aanvullende dagwinkels vertegenwoordigen vaker een waarde van 25 miljoen euro of meer, en zijn dus meer het speelveld van institutionele beleggers en fondsenbouwers.

#### Omslagpunt was Provada

Het omslagpunt in het sentiment in de vastgoedbeleggingsmarkt lag voor zijn gevoel rond de jaarlijkse vastgoedbeurs Provada in de Amsterdamse RAI, juni 2022. “Dat was het moment waarop iedereen begon te twijfelen, zeker diegenen die afhankelijk zijn van vreemd vermogen. Het grootste effect had de gestegen rente, maar ook de onzekerheid door de oorlog in Oekraïne speelde een rol. Je zag dat partijen die wilden verkopen zenuwachtig werden en kopers stelden zich opeens afwachtend op.”

#### Tanende interesse wijkwinkelcentra

De grote honger van de laatste jaren naar wijkwinkelcentra is wel zo'n beetje gestild, constateert Van de Woestijne. Die omslag maakt in beleggingstotalen direct een flink verschil. “Als er drie van die deals niet doorgaan, heb je het direct al over bijna 100 miljoen euro”, rekt Van de Woestijne voor. “Eigenaren van goed verhuurd winkelvastgoed zullen weinig behoefte hebben om nu te verkopen, het direct rendement is namelijk prima.” Het zijn volgens Van de Woestijne vooral de partijen die werken met geleend geld die geraakt worden door de gestegen rente.

Institutionele partijen als a.s.r. real estate beleggen voor partijen met een langere beleggingshorizon.

“Dat lange geld laat zich niet gek maken.” Ook familiebedrijven die al generaties in winkels beleggen worden minder snel van hun stuk gebracht. “Ze kunnen kopen zonder financieringsvoorbehoud. Binnenstedelijke retail is minder een bankenspel. De markt wacht nu, maar dat komt niet voort uit een negatieve trend.”

#### Winkel heeft duidelijke rol

Sterker, CBRE en ABN Amro voorspellen in hun verwachtingen voor retailvastgoed slechts een lichte daling, omdat die objecten tijdens corona al forse klappen hebben gehad. Van de Woestijne is positief verrast dat een bredere groep de kracht van de retail begint te herkennen. In de pers wordt dit gezien, maar ook bij banken en beleggers hoort hij dezelfde positieve geluiden. “Het gevoel leeft dat winkels weer een duidelijke rol hebben. Het kan weer leuk worden om erin te investeren.”

Dat het retailvastgoed de grootste klappen al achter de rug heeft, blijkt volgens Van de Woestijne ook uit de uitsplitsing die StiVAD maakt in beleggingsvolume gemeten naar leverdatum en naar overeenkomstdatum. Het verschil tussen beide is een aanwijzing voor het sentiment in de markt. Doordat de cijfers voor winkelvastgoed elkaar nauwelijks ontlopen is het sentiment voor de hele markt neutraal. “De cijfers van het vierde kwartaal had ik hoger verwacht, vooral met het oog op de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari. Ik ben benieuwd hoe rustig de eerste twee kwartalen precies zullen zijn.”

#### Winkelen is leuk

Wat vastgoedbeleggers volgens Van de Woestijne over het hoofd zien is hoe leuk winkelen eigenlijk is. “Ik heb me de afgelopen jaren de blaren op de tong gepraat over kansen in de retail. Nu hoor ik anderen dezelfde argumenten gebruiken. Winkelen komt in elk onderzoek stevast in de top vijf van leukste activiteiten. Dat heeft internetwinkelen

#### Top 5 winkeltransacties (exclusief portefeuille-transacties) (koopsom x mln €)

1.	<b>City Mall Almere</b> 89.500 m <sup>2</sup>	<b>Almere</b> Koper - NL	<b>€ 155,7*</b> Verkoper - FR
2.	<b>Heuvel Galerie</b> 50.700 m <sup>2</sup>	<b>Eindhoven</b> Koper - NL	<b>€ 130</b> Verkoper - VS/NL
3.	<b>Makado Beek</b> 35.000 m <sup>2</sup>	<b>Beek</b> Koper - BE	<b>€ 56</b> Verkoper - NL
4.	<b>Stadshart Oost</b> 30.700 m <sup>2</sup>	<b>Zoetermeer</b> Koper - NL	<b>€ 53</b> Verkoper - NL
5.	<b>Piazza Center</b> 11.500 m <sup>2</sup>	<b>Gorinchem</b> Koper - DE	<b>€ 48</b> Verkoper - NL

\*koopsom zoals gepubliceerd in media

figuur 6.2

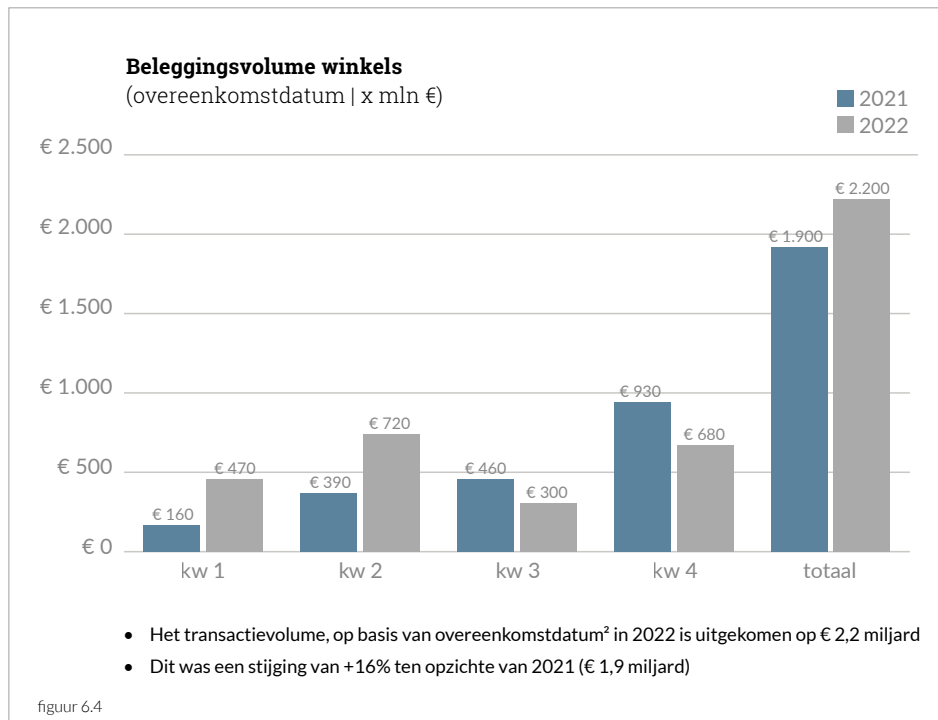
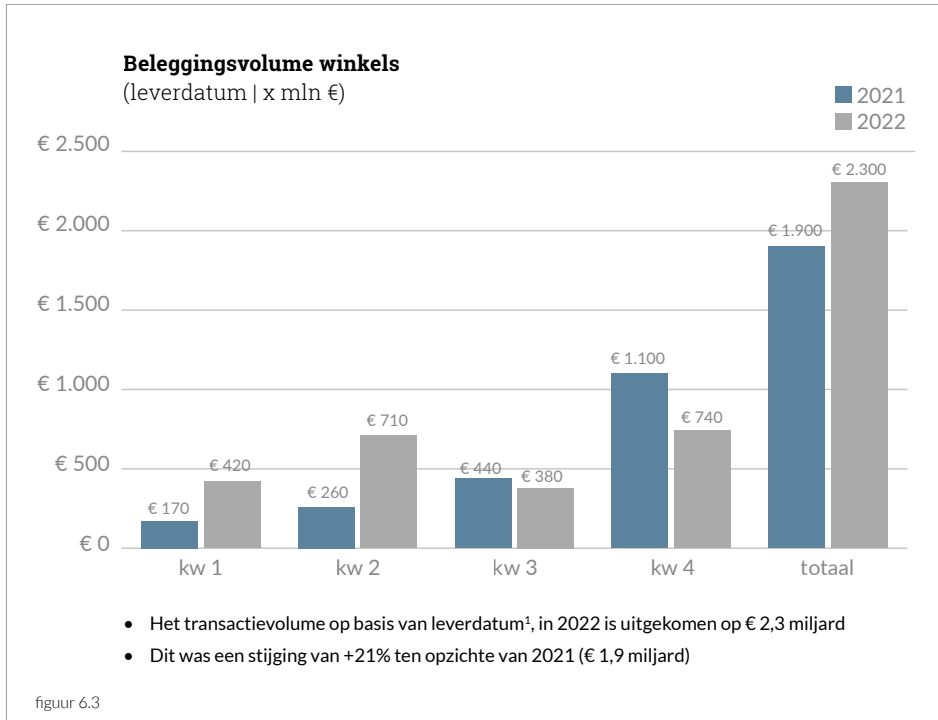
niet. Aanklikken en kopen lijkt economisch dezelfde handeling, maar is het niet. Het is een heel andere beleving om met wat tasjes aan de arm thuis te komen, dan wanneer een bezorger een doos naar binnen schuift.”

Nu reclame op tv en in de openbare ruimte hun werking hebben verloren, zien steeds meer merken een fysieke winkel als kanaal om met hun publiek in contact te komen. “Merken als Lego en Nike openen winkels, maar ook fabrikanten van elektrische auto's zoeken de winkelstraat op. Bedrijven die vanuit het centrum naar de rand van de stad trokken, keren nu terug. Zo opent Beter Bed winkels in stadscentra, net als Ikea. Corporate stories laten zich uitstekend vertellen in een winkel. Merken verrassen de klant op plekken waar die hen niet verwacht. Je wordt gezien, dus je bestaat.”

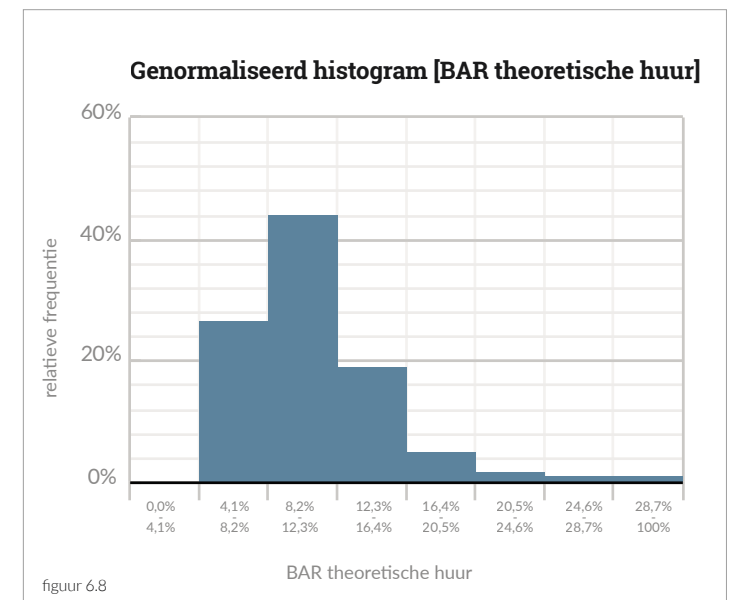
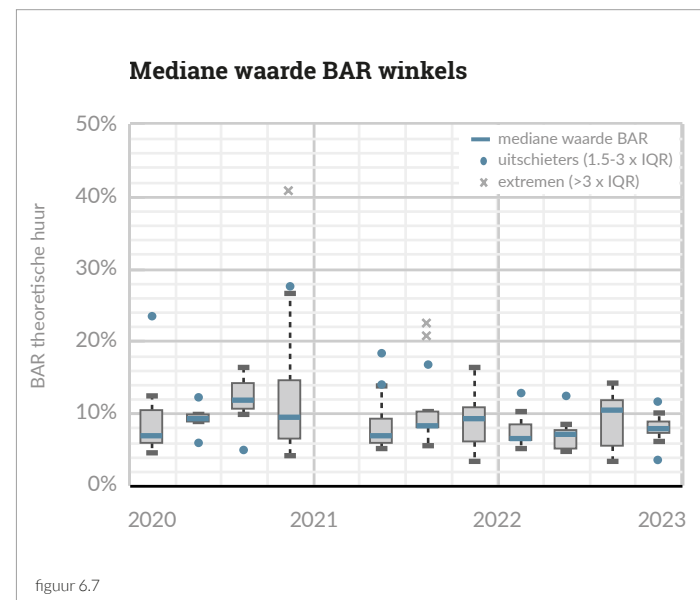
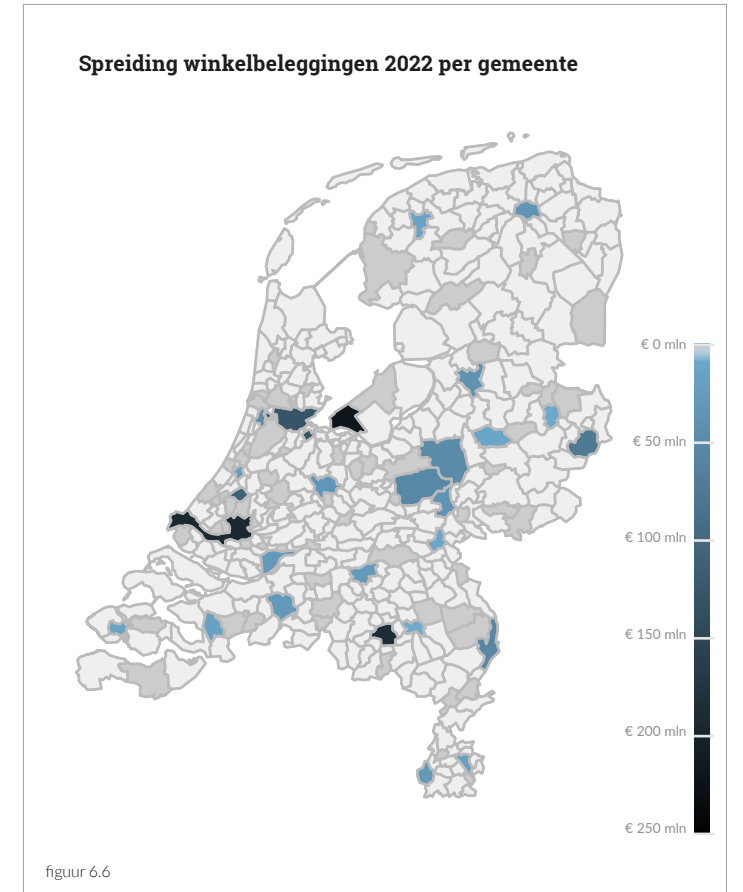
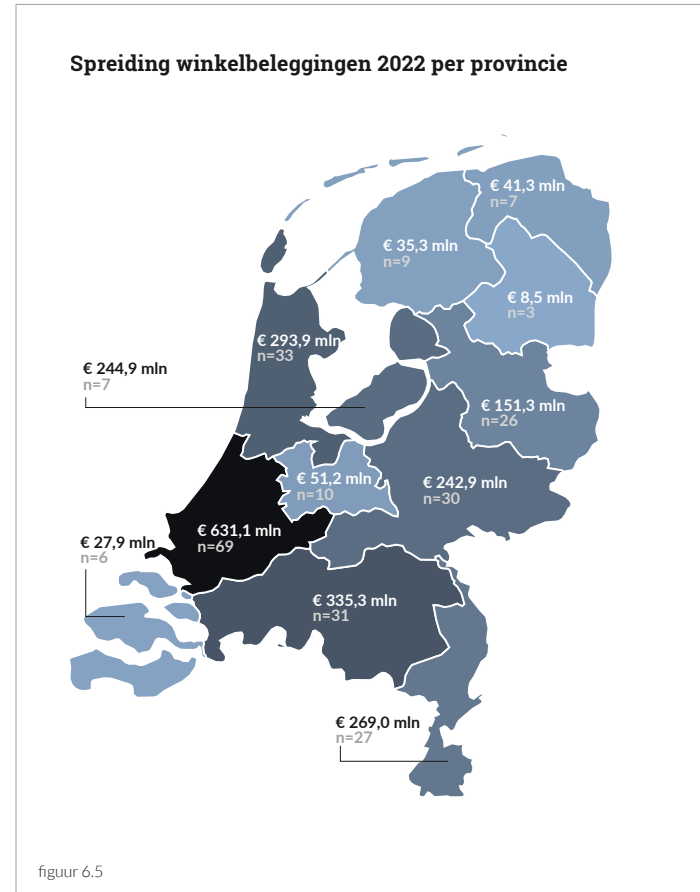
**Feiten**

De verwachting was dat een terugval in het beleggingsvolume in 2022 het eerst zichtbaar zou zijn in het segment winkels. Deze verwachting is niet uitgekomen. Het beleggingsvolume op basis van leverdatum steeg in 2022 met 21 procent ten opzichte van 2021.

Behalve de onder andere in de 'Top 5 winkeltransacties' (zie pagina 57) verkochte winkelcentra is voor ruim 500 miljoen euro aan winkelvastgoed verkocht waarbij sprake is van een supermarkt. Dit betreft 24 procent van het totaal beleggingsvolume winkels in 2022 (overeenkomstdatum). Het mediane BAR van de winkelvastgoedbeleggingen waarbij deelnemers in StiVAD betrokken waren liep op van 6,3 begin 2022 naar 7,7 procent eind 2022.



1. Leverdatum is de datum van de inschrijving van de akte van levering in het Kadaster  
 2. Overeenkomstdatum is de datum van de ondertekening koopovereenkomst en/of de genoemde koopovereenkomstdatum in de akte van levering  
 Indien in de akte geen datum koopovereenkomst is genoemd, is de overeenkomstdatum gelijk aan de leverdatum





StiVAD-deelnemers  
vragen meer specifieke  
vastgoeddata, als  
duurzaamheidskenmerken,  
exploitatiegegevens  
van zorgvastgoed  
of volumes per  
beleggingscategorie  
per kwartaal

## Bijlagen

Foto: Corné Bastiaansen

## Methodologie

In deze bijlage wordt aandacht besteed aan:

- de doelstellingen van het marktrapport,
- de werkwijze bij het verzamelen van data van deelnemers en
- de werkwijze bij het verzamelen van data uit externe bronnen.

### Doel

Het StiVAD-marktrapport heeft twee doelen:

1. elk jaar inzicht bieden in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt door een rapportage op landelijk, regionaal en beleggingscategorie-niveau van onder andere:
  - a. ontwikkeling van beleggingsvolumes,
  - b. ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen en
  - c. grootste transacties.
2. het presenteren van visies van experts op de huidige marktsituatie en toekomstige ontwikkelingen.

### Werkwijze bij het verzamelen van data van deelnemers

Om dit te bereiken wordt gebruikt gemaakt van de data uit het transactieregister van vastgoedbeleggingen van StiVAD (VBT-register). De bouw van het VBT-register is in 2010 begonnen met het schrijven van een plan van eisen samen met institutionele beleggers en hun taxateurs. Doel was een register met betrouwbare marktreferenties ter onderbouwing van vastgoedwaarderingen. Voor robuuste marktreferenties is niet alleen de transactieprijs relevant, maar ook gegevens als bruto aanvangsrendementen, huren, oppervlakten, de grondsituatie (eigen grond of erfpacht), de gemiddelde duur van de gewogen huurovereenkomsten enzovoort. Gemiddeld registreert StiVAD vijftig variabelen per beleggingstransactie. In 2011 is gestart met het leveren van transacties in spreadsheets. Deels zijn transacties geleverd die hebben plaatsgevonden vanaf 2008.

Sinds 2012 is er een online platform, het zogeheten StiVAD Applicatieplatform (STAP) en leveren de deelnemers de transacties via hun dashboard. Hierbij vinden verschillende validaties plaats. De deelnemer die een transactie meldt, moet verplicht enkele velden invullen. Bij de deelnemende organisatie moet een tweede persoon de transactie goedkeuren. Aansluitend worden de gemelde transacties bij StiVAD opnieuw gecontroleerd. Bij akkoord wordt de transactie in het VBT-register vermeld. Alle deelnemers hebben per transactie de mogelijkheid om vragen te stellen over de gemelde informatie. Bij eventuele omissies

worden deze met terugwerkende kracht gecorrigeerd. Voor dit marktrapport werd 1 maart 2023 als peildatum gekozen.

### Werkwijze bij het verzamelen van data van externe bronnen.

Sinds half 2021 is de werkwijze bij het VBT-register structureel veranderd. Niet de door de vastgoedeigenaar gemelde transactie is de basis, maar de akte uit het kadaster. De data van de vastgoedeigenaar wordt aan de akte-id gekoppeld. Dit biedt deelnemers twee belangrijke voordelen:

- de hele beleggingsmarkt wordt inzichtelijk,
- er is per transactie veel aanvullende informatie beschikbaar door gekoppelde data, denk aan informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Kamer van Koophandel (Handelsregister) en EP-Online (energieprestatie-indicatoren).

### Transacties commercieel vastgoed (kadaster)

De belangrijkste bron voor transacties is de Basisregistratie Kadaster (BRK). Een transactie is hierin een via een notariële akte geregistreerde overdracht van eigenaarschap van (kadastrale) percelen en/of appartementsrechten. Een perceel heeft betrekking op de grond en eventueel aanwezige opstal. Appartementsrechten zijn administratief en kunnen betrekking hebben op het eigendom van vastgoed dat niet direct aan grond is te relateren (bijvoorbeeld het eigenaarschap van een appartement in een huizenblok). Gegevens uit elke akte zijn opgenomen in de BRK. Vanuit deze BRK wordt maandelijks een tabel met bedrijfsmatige transacties aan het CBS geleverd, de zogeheten OV20-levering. De bij het CBS beschikbare gegevensreeks gaat terug tot 1 januari 2008. De selectiecriteria van de OV20, waarmee naar de definitie van commercieel vastgoed wordt toegewerkt, zijn hieronder beschreven.

Een transactie waarbij één van de kopers een rechtspersoon is, wordt geselecteerd door het kadaster als deze aan enkele voorwaarden voldoet:

- Het is een akte van koop/verkoop, veiling, vestiging van erfpacht, vestiging van opstal of vestiging van erfpacht/opstal (mutatiesoort van het stuk = 001, 007, 008, 021, 022, 023 en 583, 606, 609, 610, 659).
- Als de mutatiesoort van de transactie 001, 021, 022 of 023 is, moet de koopsom groter zijn dan of gelijk zijn aan een miljoen euro.

- In de overdracht wordt geen perceel overgedragen met een agrarisch karakter (een boerderij (cultuurcode = 14), akkerbouw (cultuurcode = 62), grasland (cultuurcode = 63), tuinbouw onder glas (cultuurcode = 64), tuinbouw in de open grond (cultuurcode = 65), boomgaarden (cultuurcode = 66), bloembollengrond (cultuurcode = 67) of boomkwekerijen/kerst dennencultuur (cultuurcode =68)).

Als aan bovenstaande selectiecriteria wordt voldaan en één van de verkrijgers van de overdracht is een niet-natuurlijke persoon, dan kan de overdracht worden aangemerkt als bedrijfsmatig. Is dit niet het geval (alle verkrijgers zijn natuurlijke personen), dan kan de overdracht alleen als bedrijfsmatig worden aangemerkt als naast de bovenstaande voorwaarden ook aan één van de volgende criteria wordt voldaan:

- In de overdracht worden meer dan vijf percelen overgedragen met cultuurcode eengezinswoning (11), meergezinswoning (12), wonen met bedrijvigheid (31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39), recreatie (15) of verblijfsrecreatie (53), met elk een geldig adres (postcode >= 1000AA en <= 9999ZZ en huisnummer gevuld). In de overdracht worden één of meerdere percelen overgedragen met een cultuurcode kantoorbedrijvigheid (21), productie, reparatie en onderhoud (exclusief nutsbedrijven)(22), opslag (26), handel- en transport (27), horeca (28) of overige bedrijvigheid (29) en
- naam, adres, woonplaats van vervreemder en verkrijger moeten bekend zijn.

Om het aantal geleverde transacties te beperken geldt er voor StiVAD een aanvullende voorwaarde waaraan de transactie moet voldoen:

- De totale koopsom moet groter zijn dan of gelijk zijn aan een miljoen euro.

De data worden standaard iedere maand geleverd nadat de volledige maand is goedgekeurd en de gegevens zijn opgenomen in de overboekingsdatabase. In de praktijk worden de gegevens drie tot vier weken na afloop van de voorgaande maand geleverd.

### Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De BAG bevat gemeentelijke basisgegevens van alle gebouwen en adressen in Nederland. De BAG is onderdeel van een landelijk

stelsel van basisregistraties. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de BAG. Het kadaster beheert de landelijke voorziening (LV) BAG en krijgt de gegevens van de gemeenten. In de BAG zijn alle verblijfsobjecten in Nederland opgenomen met informatie over onder andere de (vergunde) gebruiksfunctie als woning, kantoor, winkel, industriepand, de gebruiksoppervlakte en het bouwjaar. In dit onderzoek wordt de BAG voor diverse doeleinden ingezet:

- Om te bepalen welke verblijfsobjecten en panden zijn verkocht via een koppeling met de BRK.
- Om het objecttype van het verkochte vastgoed vast te stellen door te kijken naar de BAG-gebruiksfunctie.
- Om van de verkochte verblijfsobjecten enkele kenmerken vast te stellen zoals bouwjaar en gebruiksoppervlakte, die worden gebruikt in de indexberekening.

### Koppeling BRK met BAG

Het kadaster levert over elke transactie niet alleen informatie vanuit de BRK, maar verrijkt deze ook met gegevens uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen. Van elk verkocht perceel en appartementsrecht is bepaald welk vastgoedobject in de BAG bij dat perceel of appartementsrecht hoort. Dit kan op verschillende manieren worden gedaan met geometrische en administratieve koppelingen. Elk gekoppeld BAG-adres met kenmerken van de daaraan verbonden verblijfsobjecten en panden wordt meegeleverd aan het CBS.

### Kamer van Koophandel (Handelsregister)

Zo mogelijk wordt voor een bedrijfsmatige transactie een koppeling gelegd met de KvK en het KvK-nummer toegevoegd.

### Koppeling BRK met KvK

De koppeling met de KvK wordt gemaakt op basis van een Postcode Huisnummer Toevoeging (PHT).

## Definities en begrippen\*

### ABC-transactie

Is een transactie waarbij verkoper (A) en een koper (B) een koopovereenkomst sluiten waarbij B niet de uiteindelijk beoogde eigenaar is, maar deze het door hem gekochte vastgoed wil doorleveren aan een derde partij (C).

### Bedrijfsruimten

Onder bedrijfsruimten wordt verstaan het vastgoed dat specifiek is gebouwd voor een bepaalde vorm van bedrijfsuitoefening, niet-zijnde een kantoor of een winkel. In de categorie bedrijfsruimte vallen zowel kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen als grote industriële complexen en zeehaventerreinen. In dit marktrapport valt logistiek vastgoed in de categorie bedrijfsruimten.

### Boxplots

In de beschrijvende statistiek is een boxplot een methode om de plaats, spreiding en scheefheid van groepen numerieke gegevens grafisch weer te geven aan de hand van hun kwartielen. Naast de box in een boxplot kunnen er lijnen zijn (die whiskers worden genoemd) die zich uitstrekken vanuit de box en variabiliteit buiten de bovenste en onderste kwartielen aangeven. Uitschieters die significant (1,5 keer de interkwartiel-afstand boven het 3e kwartiel of onder het 1e kwartiel) verschillen van de rest van de dataset worden weergegeven als individuele punten (extremen) buiten de whiskers op de boxplot.

### Bruto aanvangsrendement (BAR) en kapitalisatiefactor

Het bruto aanvangsrendement is het rendement dat in het eerste jaar wordt ontvangen uit de bruto huurinkomsten, los van de waardevermindering. De bruto jaarhuur wordt dan gedeeld door de aankoopssom inclusief kosten koper, of door de koopsom indien de verkoop vrij op naam gebeurt. De reciproke van dit getal, ofwel 1 gedeeld door het bruto aanvangsrendement, wordt de kapitalisatiefactor genoemd. Hoe hoger deze factor, ofwel hoe lager het aanvangsrendement, hoe meer beleggers bereid zijn om te betalen voor elke euro aan huurinkomsten. Aanvangsrendementen ademen mee met financiële markten en met beleggersverwachtingen. Als de rente lager wordt of beleggers meer huurgroei verwachten, worden ze enthousiaster over vastgoed en zullen ze hogere prijzen willen betalen, dus lagere aanvangsrendementen. Omgekeerd geldt dat bij stijgende aanvangsrendementen het enthousiasme aan het afnemen is.

### Gemeentelijke indeling

Is gebaseerd op data van het Kadaster en Centraal Bureau voor de Statistiek, 2014

### Histogram (genormaliseerd)

Is een benaderende weergave van de verdeling van numerieke gegevens. Een histogram kan ook worden genormaliseerd om "relatieve" frequenties weer te geven. Er wordt het aantal gevallen weergegeven dat in elk van de verschillende categorieën valt, waarbij de som van de hoogten gelijk is aan 1.

### Kantoor

Is een verblijfsobject gelegen op een terrein dat in het bestemmingsplan is aangewezen voor de functiegroep kantoren.

### Koopaannemingsovereenkomst

Is een combinatie van een koopovereenkomst voor de grond en een aannemingsovereenkomst voor de bouw.

### Koopsom

Is het bedrag dat de koper aan de verkoper moet betalen.

### Kosten koper (k.k.)

De kosten koper, vaak afgekort tot k.k., zijn de kosten die worden betaald bij de koop van bestaand vastgoed. Dit kunnen bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting en de notariële- en kadastrkosten zijn.

### Leverdatum

De datum van inschrijving van de leveringsakte in het Kadaster.

### Logistiek vastgoed

Onder logistiek vastgoed verstaan we warehouses, distributie-, crossdock- en sorteercentra, al het vastgoed met een logistieke functie.

### Mediaan

Is de middelste waarde van een groep getallen die gerangschikt wordt naar grootte. Het is het getal dat exact in het midden ligt, zodat de helft van de gerangschikte getallen boven vijftig procent ligt en vijftig procent onder de mediaan.

### Overeenkomstdatum

De datum van de totstandkoming van een rechtsgeldige overeenkomst.

### Portefeuilletransactie

Is één enkele transactie waarbij meerdere vastgoedobjecten worden verhandeld.

### Spreidingsdiagram

Is een grafiek die wordt gebruikt om de relatie tussen twee variabelen te visualiseren. Het wordt ook wel een scatter plot genoemd.

### Transactievolume

Is de totale waarde van het verhandeld vastgoed. Het transactievolume kan worden gebruikt als indicator voor de liquiditeit van de markt. Een hoger transactievolume geeft aan dat er voldoende vraag en aanbod is, waardoor het eenvoudiger is om vastgoed te kopen of verkopen. Een lager transactievolume kan betekenen dat er minder interesse is, waardoor het moeilijker kan zijn om te kopen of verkopen en dat er mogelijk sprake is van meer volatiliteit in de prijzen.

### Turnkeyovereenkomst met BAR-afspraken

Bij een turnkeyovereenkomst met een BAR-afspraken verbindt de bouwer of ontwikkelaar zich ertoe om het project volledig te bouwen en te leveren aan de koper. De afspraken over het aanvangsrendement (BAR) houdt in dat de koper gegarandeerde huurinkomsten ontvangt over een bepaalde periode, vaak 5 tot 10 jaar.

### Vastgoedbelegging

Is een investering in onroerend goed met als doel financieel rendement te behalen.

### Vrij op naam (v.o.n)

Vrij op naam wordt gebruikt om aan te geven dat de kosten voor de overdracht van het vastgoedobject zijn inbegrepen in de koopsom. Dit betekent dat de verkoper de kosten voor de overdracht op zich neemt. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten voor de notaris, de kadastrale inschrijving, de overdrachtsbelasting en de btw, indien van toepassing.

### Winkels

Zijn commerciële ruimten waar goederen of diensten direct worden verkocht aan consumenten. Dit kan variëren van een kleine lokale winkels tot grote warenhuizen of winkelcentra.

### Woning

Is een pand of een deel van een pand dat is ontworpen voor bewoning door huishoudens. Een woning kent verschillende vormen als een appartement, een rijtjeshuis, een vrijstaand huis of een flat.

### Zorgvastgoed

Is vastgoed dat is ontworpen voor het bieden van zorg aan mensen. Dit kan een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een revalidatiecentrum, een ziekenhuis of een psychiatrische instelling zijn. Ook kunnen het gebouwen zijn waarin medische praktijken en klinieken zijn gevestigd.

\* Voor de definities en begrippen is, al dan niet na bewerking, veelvuldig gebruik gemaakt van: Gool, van, Prof. dr. P. e.a. (2020). "Onroerend goed als belegging" (zesde druk). Wolters Kluwer



**Organisatie**

De Stichting Vastgoeddata "StiVAD" heeft tot doel transparantie op de vastgoedmarkten te bevorderen door het opbouwen van een database om deelnemers informatie te bieden op het gebied van vastgoed en vastgoedtransacties. Die informatie ondersteunt vastgoedwaarderingen op een neutrale en gereglementeerde manier. (statuten, artikel 2.1)

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:

- a. het (laten) bundelen en op elektronische wijze centraal inzichtelijk (laten) maken van beleggingstransactiegegevens;
- b. het (laten) verzorgen van de verwerking van gegevens ten behoeve van validatie van de waarderingen van vastgoedobjecten op marktwaarde;
- c. het aangaan van overeenkomsten met (rechts)personen waaronder Deelnemers en taxateurs van vastgoedbeleggingsobjecten ter zake de hiervoor onder a. en b. omschreven werkzaamheden;
- d. het aangaan van overeenkomsten met professionele organisaties of instellingen met goede naam en faam en die beschikking hebben over relevante (markt)gegevens op het gebied van vastgoed en vastgoedbeleggingen. (statuten, artikel 2.2)

De organisatie kent onder andere een:

- a. gebruikersvergadering
- b. raad van toezicht
- c. bestuur
- d. directie en team

**Gebruikersvergadering**

In de gebruikersvergadering zijn alle deelnemers vertegenwoordigd. Voor de deelnemers, zie bijlage IV.

**Raad van Toezicht:**

F. van Hoeken MSc MRE FRICS RRV RT SV – voorzitter  
R.S. Vierkant MRE  
Dr. J. Vis MBA CMC RV

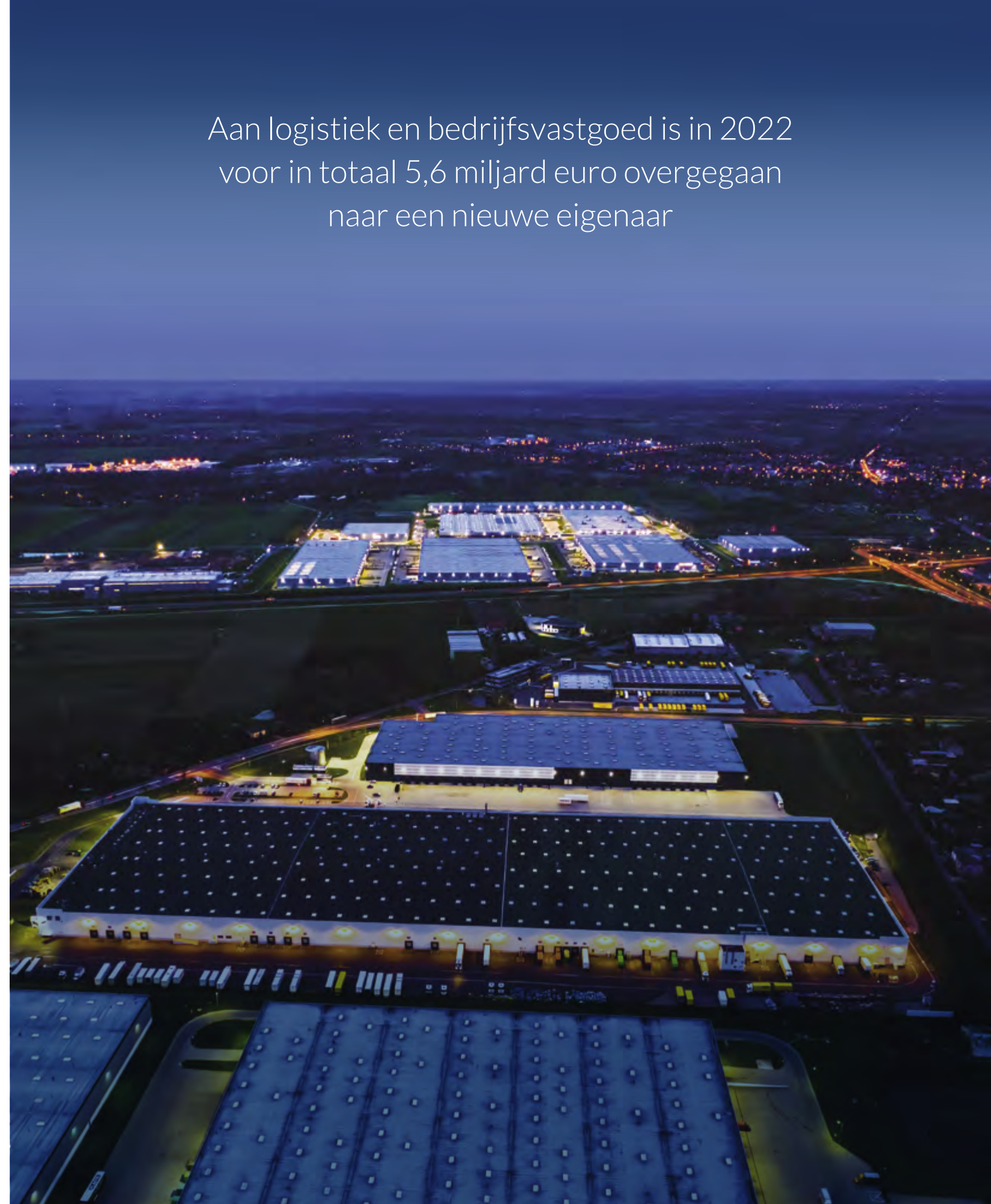
**Bestuur:**

R.W.Y. van Dijk MRE MRICS – voorzitter  
Drs ing E.H.M. Clement MRE MRICS – secretaris  
G.P. Felix MRICS RT – penningmeester  
P.C. Dansen MRICS RT  
Drs. K.I. Deana MRICS  
Drs. J. Holland RA  
Drs. Y. Ünlü MRE

**Directie en team:**

Drs. P. Jager MRE MRICS – algemeen directeur  
Ir. R.S. Bogaerds – CTO  
D. Kelly – Senior Lead Developer  
P. Kooijman-Denissen - marketresearch; commercieel  
R. Anjani – research  
J. van Bentum – communicatie  
E. de Valck – managementassistente

Aan logistiek en bedrijfstvastgoed is in 2022 voor in totaal 5,6 miljard euro overgegaan naar een nieuwe eigenaar



## StiVAD Deelnemers

## Beleggers

a.s.r. real estate	a.s.r. real estate B.V.
Altera Vastgoed	Altera Vastgoed N.V.
Amvest	Amvest Management B.V.
Annexum	Annexum Invest B.V.
Bouwinvest	Bouwinvest Real Estate Investors B.V.
BPD	BPD RCF Fundmanagement B.V.
CBRE Investment Management	CBRE Investment Management DRES, DRET, DOF, DHC
Credit Linked Beheer	Credit Linked Beheer B.V.
Hartelt Fund Management	Hartelt Fund Management B.V.
Heimstaden	Heimstaden Nederland B.V.
Holland Immo Group	Holland Immo Group B.V.
Home Invest Belgium	Home Invest Belgium
Mn Services	MN Services N.V.
Newomij	Newomij Vastgoed B.V.
NSI	NSI Vastgoed B.V.
Pensioenfonds Rail & OV	Stichting Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer
Redevco B.V.	Redevco Nederland B.V.
Syntus Achmea Real Estate & Finance	Syntus Achmea Real Estate & Finance B.V.
Vesteda Investment Management	Vesteda Investment Management B.V.

## Accountants

BDO	BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.
Deloitte Financial Advisory	Deloitte Financial Advisory B.V. Real Estate
KPMG	KPMG Staffing & Facility Services B.V.
Mazars	Mazars N.V.
PwC	PwC Belastingadviseurs N.V.
E&Y	Ernst & Young Real Estate Advisory Services B.V.

## Taxateurs

JLL	Jones Lang LaSalle B.V.
Capital Value	Capital Value Taxaties B.V.
CBRE Valuation Advisory	CBRE Valuation Advisory Services B.V.
Colliers International Consultants	Colliers International Consultants B.V.
Cushman & Wakefield	Cushman & Wakefield Netherlands B.V. Valuation & Advisory
DansenVanderVegt Vastgoedconsultants	DansenVanderVegt Vastgoedconsultants B.V.
Dynamis Taxaties Nederland	Dynamis Taxaties Nederland B.V.
Envalue Real Estate	Envalue Real Estate B.V.
Fakton Consultancy	Fakton Consultancy B.V.
MVGM Vastgoedtaxaties	MVGM Vastgoedtaxaties B.V.
Onafhankelijke Taxateurs Nederland (OTN)	Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. (OTN)
Plus Taxaties	Plus Taxaties B.V.*
RSP Taxaties & Vastgoedadvies	RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
Savills Valuations	Savills Consultancy B.V.
Troostwijk Taxaties	Troostwijk Taxaties B.V.
Van Ameyde Waarderingen	Van Ameyde Waarderingen B.V.

\*Kandidaat-deelnemer

## Corporaties

Haag Wonen	Stichting Haag Wonen
Habion	Stichting Habion
Acantus	Stichting Acantus
Alwel	Stichting Alwel
Antares	Stichting Antares Woonservice
Cazas Wonen	Stichting Cazas Wonen
De Alliantie	Stichting De Alliantie
de Sleutels	Woningbouwvereniging de Sleutels
de Woningstichting	De Woningstichting
Elkien	Stichting Elkien
HEEMwonen	Woningstichting HEEMwonen
hw wonen	Stichting HW Wonen
Maasvallei	Woningstichting Maasvallei Maastricht
Mooiland	Stichting Mooiland
Omnia Wonen	Stichting Omnia Wonen
Parteon	Stichting Parteon
Poort6	Stichting Poort6
Portaal	Stichting Portaal
Pré Wonen	Stichting Pré Wonen
SallandWonen	Stichting Sallandwonen
Servatius	Woningstichting Servatius
Stadgenoot	Stichting Stadgenoot
Staedion	Stichting Staedion
Stichting Woningbouw Achtkarspelen	Stichting Woningbouw Achtkarspelen
Trivire	Stichting Trivire
Weller Wonen	Stichting Weller Wonen
Wonen Limburg	Stichting Wonen Limburg
Wonen Zuid	Stichting Wonen Zuid
WonenBreburch	Stichting WonenBreburch
Woningbedrijf Velsen	Stichting Woningbedrijf Velsen
Woonbron	Stichting Woonbron
WoonFriesland	Stichting WoonFriesland
Woonin	Stichting Woonin
Woonkracht10	Stichting Woonkracht10
Woonpartners Midden-Holland	Stichting Woonpartners Midden-Holland
Woonplus Schiedam	Stichting Woonplus Schiedam
Woonpunt	Stichting Woonpunt
Woonstad Rotterdam	Stichting Woonstad Rotterdam
Woonwaard	Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland
Woonwaarts	Stichting Woonwaarts
Woonzorg Nederland	Stichting Woonzorg Nederland
Ymere	Stichting Ymere
Zayaz	Stichting Zayaz
ZOwonen	Stichting ZOwonen
ZVH	Stichting Zaanams Volkshuisvesting (ZVH)



Deze partijen werken aan meer transparantie

### Verantwoording

Het Marktrapport is een uitgave van StiVAD. Het rapport verschijnt 1x per jaar in een oplage van 700 exemplaren. Het rapport komt ook beschikbaar op de website van StiVAD.

StiVAD heeft tot doel om transparantie op de vastgoedmarkten te bevorderen. Dit middels het beheren van een platform waarbinnen de deelnemers informatie kunnen aanleveren en opvragen op het gebied van vastgoed en vastgoedtransacties om het valideren van vastgoedwaarderingen te ondersteunen, op een onafhankelijke en gereguleerde wijze.

Meer weten over StiVAD? [stivad.nl](http://stivad.nl) of mail naar [research@stivad.nl](mailto:research@stivad.nl)

### Aan deze uitgave werkten mee

Robbert van Dijk, a.s.r. real estate  
Francesco Caloia, De Nederlandsche Bank  
Wim Wensing, Amvest  
Rob Haans, woningcorporatie De Alliantie  
Michiel Vrijman, Heimstaden Nederland  
Jaap van Berkel, Habion  
Lieke Korthout en Roger Felix, MVGM Taxaties  
Wilfrid Donkers, Deloitte  
Edwin van de Woestijne, a.s.r. real estate  
Pieter Jager, StiVAD  
Johannes van Bentum, StiVAD  
Rutger Bogaerds, StiVAD  
Esther de Valck, StiVAD  
Petra Kooijman, StiVAD

Ontwerp & vormgeving Annet Pouw, Mrspeacock Graphic Design  
Fotografie Nils van Houts, van Houts Fotografie  
Drukwerk Damen Grafia, Haarlem



Beneluxgebouw  
Van Heuven Goedhartlaan 121, 1181KK AMSTELVEEN

### DISCLAIMER © 2023 – All rights reserved

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niets uit deze uitgave mag zonder schriftelijke toestemming van StiVAD worden hergebruikt. Bij gebruik na toestemming van StiVAD dient altijd de bron vermeld te worden. De informatie en interviews in dit rapport reflecteren tijdsgebonden marktomstandigheden. StiVAD aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud.

