

## Rekenparameters 2025 Nijmegen

25 september 2024

## Colofon

Referentie 20240925/666/5.1.2e

Contactpersoon 5.1.2e

Organisatie Gemeente Nijmegen

Auteurs 5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

## INHOUDSOPGAVE

<b>01</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
<b>02</b>	<b>ECONOMIE</b> .....	<b>5</b>
02.01	Internationaal .....	5
02.02	Nationaal .....	5
<b>03</b>	<b>BOUWKOSTEN</b> .....	<b>7</b>
03.01	Grondkosten (GWW) .....	7
03.02	Woning- en utiliteitsbouw .....	7
<b>04</b>	<b>KOOPWONINGEN</b> .....	<b>9</b>
04.01	Algemene marktontwikkeling .....	9
04.02	Gelderland en Nijmegen .....	11
04.03	Conclusie .....	11
<b>05</b>	<b>HUURWONINGEN</b> .....	<b>12</b>
05.01	Nederland .....	12
05.02	Gelderland en Nijmegen .....	13
05.03	Conclusie .....	13
<b>06</b>	<b>KANTOREN</b> .....	<b>14</b>
06.01	Nederland .....	14
06.02	Gelderland en Nijmegen .....	15
06.03	Conclusie .....	15
<b>07</b>	<b>BEDRIJFSRUIMTEN</b> .....	<b>16</b>
07.01	Nederland .....	16
07.02	Gelderland en Nijmegen .....	16
07.03	Conclusie .....	16

<b>08</b>	<b>WINKELRUIMTEN</b> .....	<b>17</b>
08.01	Nederland .....	17
08.02	Gelderland en Nijmegen .....	18
08.03	Conclusie .....	18
<b>09</b>	<b>RENTE</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>SAMENVATTING REKENPARAMETERS</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>SCENARIO'S</b> .....	<b>20</b>
11.01	Positief scenario .....	20
11.02	Negatief scenario .....	21
	<b>GRAFIEKEN</b> .....	<b>22</b>
	<b>BRONNEN</b> .....	<b>30</b>

Jaarlijks stelt de gemeente Nijmegen de rekenparameters voor haar planexploitaties vast. De afdeling Stadsontwikkeling analyseert de actuele economische situatie en doet voorspellingen voor de toekomst, zowel voor de economie als voor de grond- en vastgoedmarkt. Dit rapport geeft een overzicht van de huidige ontwikkelingen en verwachtingen voor de komende jaren. Op basis van deze prognoses worden de rekenparameters voor de planexploitaties herzien. Om een consistent beeld te behouden, wordt ook verwezen naar de rekenparameters uit eerdere adviezen.

De wereldeconomie groeit weliswaar, maar ligt nog steeds onder het niveau van vóór de pandemie. Een belangrijke oorzaak voor de zwakke groei zijn de geopolitieke spanningen die invloed hebben op de import- en export van grondstoffen en producten. Daarnaast hebben wereldwijd banken hun monetaire beleid aangescherpt en hun rentes verhoogd als reactie op de toegenomen inflatie. Dit lijkt effect te hebben, want de sterke stijging van de inflatie lijkt afgeremd. Maar door de hoge rentes en de geopolitieke spanningen van dit moment is er nog steeds sprake van een spanning en onzekerheid in de wereldeconomie. De Nederlandse economie lijkt weerbarstiger dan eerst gedacht. Waar in het eerste kwartaal van 2024 de economie nog kromp is er in het tweede kwartaal een groei waargenomen van 1,0%. Daarmee presteert Nederland beter dan veel andere landen in de Europese Unie. Deze groei is volgens het CBS vooral toe te schrijven aan de groeiende export van ons land.

Het is en blijft echter lastig om te voorspellen hoe de economie en de vastgoedmarkt zich de komende tijd verder ontwikkelen. We beschrijven in dit rapport het basisscenario. Aan het einde van dit memo geven we de bandbreedte rond dit scenario weer met een positief en een negatief scenario.

We bespreken de ontwikkelingen op de vastgoed- en grondmarkt, zowel op nationaal niveau als specifiek voor Nijmegen. In sommige gevallen zijn gegevens niet beschikbaar op gemeentelijk niveau, waardoor we gebruikmaken van regionale of provinciale cijfers. De bijlagen bevatten grafieken die de gebruikte gegevens visualiseren.

## 02 ECONOMIE

### 02.01 Internationaal

De oorlog in Oekraïne en de onrust in het Midden-Oosten hebben aanzienlijke invloed gehad op de wereldeconomie. Beide conflicten hebben geleid tot verstoringen in de aanvoer van belangrijke grondstoffen, zoals voedsel en energie. De verhoogde prijzen van voedsel, energie en transportkosten als gevolg van deze conflicten hebben de inflatoire druk in verschillende economieën vergroot, voornamelijk binnen Europa. (IMF, 2024). Daarnaast hebben geopolitieke spanningen geleid tot een afname van de internationale handelsstromen. Dit leidde tot een negatieve invloed op de economische activiteit in landen die afhankelijk zijn van import en export.

De wereldwijde economie groeit weliswaar, maar er is sprake van vertraging. Historisch gezien is de economische groei op jaarbasis laag. Onder andere hoge rentetarieven door aanscherpingen van het monetaire beleid van centrale banken, afnemende fiscale steun vanuit overheden en structurele problemen in de productiviteit zijn hiervan de oorzaak (IMF, 2024).

Voorlopige flash-raming toont een groei van het bbp in het eerste kwartaal van 2024 met 0,3% in zowel de EU als de eurozone (EC, 2024). Op basis van ramingen van verschillende instanties is de verwachting dat de economie in de Eurozone in 2024 met 0,9% zal groeien. De groei van het BBP wordt ondersteund door een herstel van de consumptie en een afname van de negatieve effecten van hoge energieprijzen. De verwachting is dat in 2025 de economische groei meer beweegt naar het historisch gemiddelde, met een gemiddeld geschatte stijging van 1,5%. De groei blijft beperkt door aanhoudende inflatie en stijgende rentetarieven, die de bestedingen kunnen drukken (IMF, 2024).

GROEI BBP EUROZONE	2022	2023	2024	2025	2026
DNB	3,5 %	0,6 %	0,9 %	1,4 %	1,6 %
CPB	3,5 %	0,6 %	0,9 %	1,6 %	1,3 %
Europese Commissie	3,5 %	0,4 %	0,8 %	1,4 %	n.b.
IMF	3,5 %	0,4 %	0,8 %	1,5 %	n.b.

In 2023 is de inflatie in de Eurozone gedaald naar 5,4%. De verwachting is dat deze daling doorzet naar 2,5% in 2024 met daarna een langzame beweging naar een neutraal langjarig gemiddelde van 2,0%. Dit geeft aan dat de inflatoire druk in de Eurozone begint te verlichten, hoewel de inflatie nog steeds boven de doelstellingen van centrale banken ligt.

INFLATIE EUROZONE	2022	2023	2024	2025	2026
CPB	8,4 %	5,4 %	2,7 %	2,2%	2,2 %
Europese Commissie	8,4 %	5,4 %	2,5 %	2,1 %	n.b.
IMF	8,4 %	5,4 %	2,4 %	2,1 %	n.b.

### 02.02 Nationaal

Door de internationale ontwikkelingen is ook de groei van de Nederlandse economie in 2023 sterk afgenomen. Met name het aangescherpte monetaire beleid heeft grote invloed gehad op de leenkosten en de investeringsbeslissingen van Nederlandse bedrijven en consumenten. In 2024 is de economie weer geleidelijk aan het groeien (IMF, 2024). In de eerste helft van 2024 is de economie met 0,8% gegroeid (CBS 2024). Volgens de meest recente raming, die van het CPB, zet deze groep zich in de tweede helft door. Deze groei is voornamelijk te danken aan binnenlandse factoren, zoals huishoudelijke- en overheidsbestedingen. Daarnaast spelen werkgelegenheid, reële loongroei, consumentenvertrouwen en stijgende huizenprijzen een rol (CPB, DNB, 2024).

GROEI BBP NEDERLAND	2022	2023	2024	2025	2026
DNB	4,5 %	0,2 %	0,5 %	1,3 %	1,3 %
CPB	4,3 %	0,1 %	1,1 %	1,6 %	n.b.
Europese Commissie	4,3 %	0,1 %	0,8 %	1,5 %	n.b.
IMF	4,3 %	0,1 %	0,7 %	1,5 %	n.b.
ING	4,3 %	0,1 %	0,3 %	1,8 %	n.b.

De inflatie in Nederland bereikte in 2022 een piek met 11,6% en is daarna geleidelijk gedaald naar 4,1% in 2023 als gevolg van de verhoogde rentestanden en de lagere energie-inflatie. In 2024 is de inflatie verder gedaald, al is er halverwege 2024 wel

sprake van stabilisatie. De ontwikkeling van de inflatie is momenteel onzeker en is sterk afhankelijk van wat de centrale banken voor beleid aannemen.

Voor 2025 wordt verwacht dat de inflatie richting de doelstelling van 2% beweegt. Deze daling wordt voornamelijk gedreven door lagere prijzen voor niet-energiegoederen en voedingsmiddelen, terwijl de energie-inflatie stijgt en de diensteninflatie slechts geleidelijk afneemt.

Ondanks de voorspelde daling van de inflatie zijn er verschillende risicofactoren die kunnen leiden tot een stijging. Zo kunnen mogelijke escalaties van geopolitieke conflicten leiden tot hogere energieprijzen en hogere transactiekosten in de internationale handel, waardoor het algemeen prijspeil weer zal stijgen. Een andere mogelijke risicofactor is de groei van lonen. Wanneer loonstijgingen hoger uitvallen dan voorspeld, kunnen de loonkosten ervoor zorgen dat de prijzen van de diensten en producten ook mee stijgen (DNB, 2024).

INFLATIE (HICP)	2022	2023	2024	2025	2026
CPB	11,6 %	4,1 %	2,7 %	2,5 %	n.b.
Europese Commissie	11,6 %	4,1 %	2,5 %	2,0 %	n.b.
ING	11,6 %	3,8 %	2,8 %	2,4 %	n.b.

De werkloosheidscijfers voor Nederland laten een consistente, maar krappe arbeidsmarkt zien (DNB, 2024). Een werkloosheidspercentage van 3,6% in 2023 en maar een kleine toename in de jaren daarna geven aan dat de spanning op de arbeidsmarkt niet snel zal afnemen.

WERKLOOSHEID	2022	2023	2024	2025	2026
DNB	3,5 %	3,6 %	3,8 %	4,0 %	4,0 %
CPB	3,5 %	3,5 %	3,7 %	3,9 %	n.b.
Europese Commissie	3,5 %	3,6 %	3,9 %	3,4 %	n.b.
IMF	3,5 %	3,6 %	3,9 %	4,2 %	n.b.
ING	3,5 %	3,6 %	3,9 %	3,9 %	n.b.

## 03 BOUWKOSTEN

Na de sterke prijsstijgingen vanaf 2021 voor zowel wegen-, woning-, als utiliteitsbouw is in 2023 de rust wedergekeerd. Het niveau van de bouwkosten bleef gedurende dat jaar redelijk constant. Begin 2024 laat weer een lichte stijging zien, vooral veroorzaakt door de hogere kosten voor arbeid.

De bouwsector heeft te maken met een grote krapte op de arbeidsmarkt. Zo steeg het aantal openstaande vacatures in de bouw in het tweede kwartaal van 2024 door naar 26.300, waarmee de bouwsector de sector is met de hoogste vacaturegraad (Cobouw, 2024). Dat zet de CAO-lonen nog verder onder druk waardoor deze blijven stijgen. Zo is er in 2024 een CAO-loonstijging van gemiddeld 10% overeengekomen (FNV, 2023).

Materiaal- en grondstofprijzen blijven vooralsnog redelijk constant, maar zijn wel omgeven door onzekerheid door de huidige geopolitieke spanningen in het oosten van Europa en het Midden-Oosten. Zo kunnen escalaties in deze conflicten leiden tot problemen in de aanvoerketen. Dit hebben we al gezien in 2022 bij de start van de oorlog in Oekraïne, waardoor bouwkosten voor woning- en utiliteitsbouw met 9 tot 10% op jaarbasis waren gestegen. Materialen die in 2024 wel duurder zijn geworden zijn bijvoorbeeld betonmortel en de prijzen voor wapening (BBN, 2024). Daarentegen zijn de kosten voor balkstaal en overige betonproducten gelijk gebleven.

### 03.01 Grondkosten (GWW)

De kosten voor grond-, weg-, en waterbouw (GWW) bepalen voor een groot deel de kosten in planexploitaties. Gemiddeld stegen de kosten voor GWW in 2023 met 2,2%, blijkt uit cijfers van IGG. In 2024 ligt het niveau van deze kosten alweer 2,0% hoger en de verwachting is dat einde jaar de kosten voor GWW met 3,2% gestegen zijn. Dat is een hoger dan de eerdere verwachtingen van IGG, die eerder een minimale stijging van 0,1% hadden voorspeld (zie vorige rapportage).

Ramingen van BDB liggen hoger dan die van IGG. Zo zouden de kosten voor GWW in 2023 zijn toegenomen met 4,3% en verwacht BDB voor 2024 een totale kostenstijging van 4,7%. Deze prognose past bij hun eerdere prognose voor 2024 van 4,0%. Voor

2025 verwacht BDB dat prijsontwikkeling afzwakt naar 2,6%. Deze verwachting is gelijk aan de prognose van IGG.

Wat betreft de aanbestedingsmarkt raamt IGG medio 2024 een aanbestedingsvoordeel van 1,2% en prognosticeert voor 2025 een gelijkblijvend percentage. BDB zit midden 2024 op een aanbestedingsvoordeel van 2,4%, prognosticeert dat deze eind 2024 oploopt tot 2,8% en dat het in 2025 daalt naar 1,2% begin 2026, hetzelfde niveau als IGG. Daarmee zijn de ramingen van BDB meer fluctuerend dan die van IGG.

De verwachtingen voor de aanbestedingsmarkt heeft geen directe invloed op ons advies. Eventuele voordelen of nadelen bij aanbestedingen worden pas van kracht wanneer een project daadwerkelijk op de markt komt en hebben geen langdurige gevolgen voor kosten. Ons advies is om bij risicoanalyses van projecten hier rekening mee te houden, in plaats van bij de parameters.

Gezien de consistentie van de ramingen van BDB, adviseren wij voor 2025 een opwaartse bijstelling naar 2,5% waarna de prijsontwikkeling langzaam afvlakt en op termijn weer aansluit bij de langjarige streefinflatie.

GRONDKOSTEN	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
<b>Vorig advies</b>						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	n.v.t.
<b>Herijking</b>						
Langlopende planexploitatie	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	n.v.t.

### 03.02 Woning- en utiliteitsbouw

De ontwikkeling van de bouwkosten voor woning- en utiliteitsbouw heeft invloed op de hoogte van de grondwaardes van vastgoedprogramma's en dus ook op de grondopbrengsten in grondexploitaties. De bouwkosten zijn in 2023 volgens IGG met 2,9% (woningbouw) en 2,8% (utiliteitsbouw) gestegen. Dat is lager dan de stijging in 2022, waar deze nog met respectievelijk 9,0% en 10,5% stegen. Maar waar de stijging

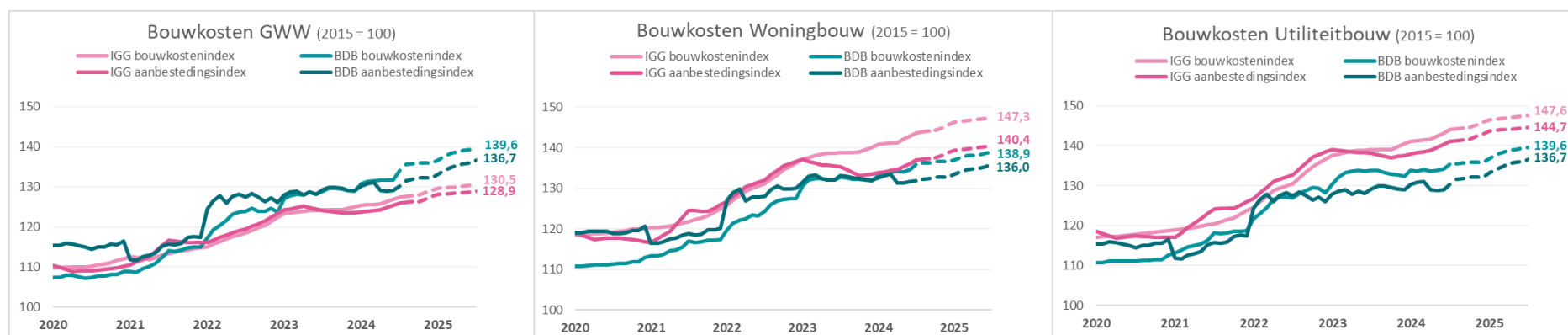
van bouwkosten in 2023 nog een afvlakking liet zien, laten de cijfers voor zowel woning- als utiliteitsbouw voor 2024 weer een stijging zien met in september alweer +2,8% ten opzichte van het begin van het jaar. Volgens IGG zet deze stijging van de kosten nog door tot het einde van 2024 waarna deze weer stabiliseert. De verwachting voor 2024 is een totale kostenstijging voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw van 3,9% op jaarbasis.

Interessant is de ontwikkeling van de aanbestedingsindex. Deze is namelijk in 2023 gedaald, terwijl de bouwkostenindex is gestegen. Dit veronderstelt dat vorig jaar de prijsconcurrentie is toegenomen. Het marktsentiment lijkt in 2024 echter weer gedraaid omdat de aanbestedingsindex weer is gestegen (+2,8%), weliswaar een vergelijkbare stijging met de bouwkostenindex. Met andere woorden, het verschil tussen de bouwkosten- en aanbestedingsindex, en dus het aanbestedingsvoordeel blijft nagenoeg gelijk rond de 4,7%. IGG verwacht een gelijkblijvend aanbestedingsvoordeel voor de komende periode. Dit past binnen de huidige status van de bouwmarkt, die nog kampt met teruglopende vergunningverlening en dalende verkopen uit 2023 (ING, 2024). IGG zit met de 4,7% wel hoger dan de 2,1% die BDB momenteel raamt als aanbestedingsvoordeel in de bouwmarkt.

Volgens ramingen van BDB stegen de kosten voor woningbouw in 2023 met 3,6% en voor utiliteitsbouw met 3,1%. De eerste helft van 2024 laat een stijging zien van 2,8% voor woningbouw en 1,9% voor utiliteitsbouw, waarbij de verwachting is dat de totale bouwkostenstijging voor 2024 respectievelijk 3,6% en 2,8% bedraagt. Daarmee liggen de ramingen van BDB voor woningbouw dicht bij die van IGG, maar is de verwachting voor utiliteitsbouw bij BDB lager dan bij IGG. De verwachting voor de eerste helft van 2025 van BDB liggen met +1,7% (woningbouw) en +2,7% (utiliteitsbouw) wel weer hoger dan de ramingen van IGG (+1,2% voor zowel woningbouw en utiliteitsbouw).

Bij de berekening van grondprijzen is het risicovol om rekening te houden met aanbestedingsvoor- of nadelen vanwege het niet-structurele karakter hiervan. In tegenstelling tot GWW is de gemeente Nijmegen bij woning- en utiliteitsbouw echter niet de opdrachtgever van werken. Dit zijn de projectontwikkelaars.

Aanbestedingsvoordelen kunnen hierdoor doorwerken naar grondprijzen, los van het beleid van de gemeente. Dit kan voor een dempend effect van bouwkostenstijgingen zorgen, zeker bij woningbouw.



Figuur 1: ontwikkeling bouwkostenindex en aanbestedingsindex van IGG en BDB



## 04 KOOPWONINGEN

### 04.01 Algemene marktontwikkeling

De woningmarkt is in de eerste helft van 2024 aanzienlijk aangetrokken. De huizenprijzen stijgen en de krapte neemt toe. Zo ligt de gemiddelde transactieprijs in het tweede kwartaal van 2024 met € 468.000,- circa 13,6% hoger dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder (NVM, 2024). Deze opwaartse beweging van de woningmarkt herkennen we van vóór medio 2022 en is een duidelijke trendbreuk met de markt daarna toen woningprijzen zelfs daalden.

Halverwege 2022 kwam een einde aan de alsmaar stijgende huizenprijzen. Dit werd veroorzaakt doordat de hypotheekrente in deze periode sterk begon te stijgen en de economische vooruitzichten somberder werden. Hierdoor verslechterde de financiële uitgangspositie voor kopers en daalde de vraag naar woningen. Vooral starters lieten het afweten omdat de woonlasten in verhouding tot hun netto inkomen sterk toenamen. Een ander gevolg van de stijgende rentestanden in 2022 is dat veel bouwprojecten te maken kregen met financieringsproblemen met vertragingen als gevolg. Het aanbod van woningen ligt al lange tijd achter op de vraag en deze ontwikkeling helpt niet om dat gat te dichten.

In 2024 stabiliseert de renteontwikkeling en vlakkt de hypotheekrente af naar een bandbreedte tussen 3,5 – 4,0%. Dit neemt onzekerheid weg, zorgt voor meer vertrouwen en een beter marktsentiment. In combinatie met veranderde financieringsvoorwaarden voor woningaankopen per 1 januari 2024 en gestegen (CAO-)lonen zorgt dit voor een nieuwe impuls in de vraag naar woningen. Zo kunnen alleenstaande starters nu een hogere hypotheek afsluiten en is de drempel voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters gestegen van € 440.000,- naar € 510.000,-. De CAO-lonen stegen eind 2023 met 6,5 tot 6,8% ten opzichte van een jaar eerder (CBS, 2024). Deze hoge stijging heeft zich doorgezet in de eerste helft van 2024. Hierdoor neemt de leencapaciteit toe en stijgt ook de vraag naar woningen.

### 04.01.01 Bestaande woningbouw

Sinds 2020 daalt het aantal verkooptransacties van woningen, maar daar is in het eerste kwartaal van 2024 een einde aan gekomen (Kadaster, 2024). Ook in het tweede kwartaal is het aantal transacties gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal in 2024 (+7,9%). Vooral de leeftijdsgroep onder 35 jaar heeft meer woningen gekocht, wat een bevestiging is van de toegenomen leencapaciteit van deze doelgroep. Het aantal woningen dat te koop is gezet kent in het tweede kwartaal van 2024 een flinke stijging (41% ten opzichte van het vorige kwartaal). Dit zorgt voor een sterke stijging in het aanbod van woningen en ook een lichte stijging in het aantal transacties. Ook de NVM krapte-indicator laat in het tweede kwartaal van 2024 een lichte verruiming zien, maar ligt nog altijd lager dan eind 2022 (NVM, 2024).

Volgens NVM bedraagt de mediane verkoopprijs van een bestaande woning in het tweede kwartaal van 2024 € 468.000,-. Dat is een stijging van 8,1% ten opzichte van het vorige kwartaal en daarmee een van de hoogste kwartaal-op-kwartaal stijgingen in 29 jaar tijd. Ten opzichte van een jaar eerder is dit een stijging van 13,6%. Ook is overbieden op de vraagprijs weer normaler, iets wat in 2023 sterk was afgenomen.

Een belangrijke ontwikkeling die zorgt voor een toename in het aanbod van bestaande koopwoningen is een toename van het aantal uitgeponde woningen. Volgens NVM en Kadaster verkopen veel investeerders-beleggers hun woningvoorraad omdat door een opstapeling van maatregelen hun verdienmodel te veel beperkt wordt. Als belangrijkste maatregelen noemen zij het hogere fictief rendement in box-3, de Wet Betaalbare Huur (regulering middenhuur) en het verbod op tijdelijke huurcontracten (NVM, 2024). Dit zorgt voor een sterke daling van het aanbod in het huursegmenten en voor een toename in het aanbod van koopwoningen, voornamelijk appartementen (ABN AMRO, 2024).

Een andere belangrijke graadmeter voor de krapte op de woningmarkt is de demografische ontwikkeling. Volgens de PRIMOS-prognose neemt de bevolkingsgroei door het natuurlijke saldo geboorte-sterfte af, maar neemt het aantal huishoudens wel toe als gevolg van het positieve migratiesaldo (ABF-research, 2024). Deze ontwikkeling zorgt voor een groeiende woningbehoefte en verhoogt de krapte op de woningmarkt.

De verwachting is dat de krapte op de woningmarkt de komende periode aanhoudt. Dit zal leiden tot verdere huizenprijsstijgingen. ING verwacht dat de huizenprijzen einde jaar 7 – 9% hoger liggen dan eind 2023 (ING, 2024). Voor 2025 verwacht ING nog een stijging van 4%. De Rabobank zit voor 2024 iets lager met een verwachte stijging van 6,7%, en voor 2025 iets hoger met een prognose van +5,2% (Rabobank, 2024). Ook de Rabobank noemt de stabilisatie van de hypotheekrentes en de stijgende lonen als belangrijkste oorzaak voor de stijgende huizenprijzen. Dit beeld wordt gedeeld door DNB, maar DNB is voor 2024 nog wat conservatiever met een prognose van 5,9%. Voor 2025 en 2026 verwacht DNB prijsstijgingen van respectievelijk 4,1% en 3,8% (DNB, 2024). ABN AMRO heeft halverwege 2024 haar prognoses voor dit jaar verhoogd en verwacht prijsstijgingen van 7,5% voor 2024 en 5% in 2025 (ABN AMRO, 2024).

Belangrijk graadmeters voor de ontwikkeling van de woningmarkt zijn de (macro)economische ontwikkelingen als gevolg van geopolitieke spanningen, ontwikkelingen op de energiemarkt en de inflatie. Als daarin grote veranderingen plaatsvinden heeft dat een groot effect op de woningmarkt.

#### 04.01.02 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is de ontwikkeling van voldoende aanbod een groot probleem. Er zijn verschillende oorzaken aan te wijzen die de ontwikkeling van nieuwbouw vertragen:

- Het kostenniveau ligt op een hoog niveau, hoewel bouwkosten niet zo hard meer stijgen als vóór 2023. De prognoses laten zien dat het ook niet aannemelijk is dat de bouwkosten op korte termijn dalen.
- De huidige hoge rentestand maakt het aantrekken van externe financiering moeilijker. Dat heeft gevolgen voor de businesscase van projectontwikkelaars.
- Het aantal woningen in de vergunningspijplijn is groeiende, wat doet vermoeden dat bezwaarprocedures en problemen met netcongestie een invloed hebben op de daadwerkelijke start van bouwprojecten (ABN AMRO, 2024).

Deze knelpunten zorgen ervoor dat het aantal verleende bouwvergunningen sterk terugloopt. Zo is het aantal afgegeven bouwvergunningen in Nederland in 2023 met 15% afgenomen ten opzichte van 2022 (CBS, 2024). In vergelijking met 2021 is dit zelfs

een daling van bijna 30%. Vooral vergunningen voor koopwoningen zijn hard gedaald. In 2024 staat de bouwsector nog sterk onder druk door teruglopende arbeidsproductiviteit en minder werkgelegenheid (EIB, 2024). Het aantal faillissementen in de bouwsector, evenals het aantal openstaande vacatures, ligt op een hoog niveau. Wel is het aantal bouwvergunningen in de eerste helft van 2024 gestegen.

Waar in 2023 nog problemen waren met de verkoopbaarheid, laten de laatste cijfers weer een groeiende interesse in nieuwbouw zien (CBS, 2024). Zo zijn in het eerste kwartaal van 2024 zo'n 4.500 nieuwbouwwoningen verkocht tegen 3.300 in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De toegenomen interesse in nieuwbouw komt mede doordat veel nieuwbouw-projecten een hoger aandeel betaalbaar programma omvatten (NVM, 2024). Zo heeft twee-derde van de nieuwbouwwoningen een vraagprijs van minder dan € 500.000,-. Hoewel dat een positieve ontwikkeling lijkt voor vooral starters en doelgroepen met beperkte leencapaciteit, kan dit volgens NVM negatieve gevolgen hebben voor de doorstroom op middellange termijn. Om een betaalbaar programma te realiseren worden er meer kleinere woningen gebouwd. Deze woningen zijn minder aantrekkelijk voor doorstromers waardoor de doorstroom stagneert. Tevens stijgt de prijs per meter en zijn kopers steeds *meer* kwijt aan *mindervierkante* meters. Daarom blijft er nog steeds meer én vooral passend aanbod nodig.

Over het algemeen liggen de prijzen voor nieuwbouwwoningen hoger dan prijzen voor bestaande woningen (CBS, 2024). Dit komt vooral door het beperkte aanbod terwijl de vraag hoog is. Uit cijfers van NVM blijkt dat de prijsontwikkeling van nieuwbouw redelijk is gestabiliseerd met een mediane verkoopprijs van € 475.000,- in 2024. Volgens CBS was de gemiddelde verkoopprijs begin 2024 nog € 493.000,-, een daling van 2,6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Cijfers over het tweede kwartaal van 2024 van het CBS zijn nog niet beschikbaar. Op basis van de beschikbare cijfers kunnen we concluderen dat prijzen voor nieuwbouwwoningen (ten minste) een stabilisatie hebben laten zien.

Mede ingegeven door het lage aantal bouwvergunningen in 2023 en het hoge niveau van de bouwkosten, verwachten wij dat de prijzen voor nieuwbouwwoningen de komende tijd weer stijgen en de prijsontwikkeling van bestaande woningen volgen.

DNB prognosticeert een daling van de investeringen in woningbouw met 3,5% (DNB, 2024). In de jaren 2025 en 2026 herstellen de investeringen zich met respectievelijk +0,9% en +1,1% (nominale groep), ervan uitgaande dat de stabilisatie van de rente aanhoudt en dat het aantal bouwvergunningen toeneemt. Begin 2024 voorspelde de EIB een krimp van de bouwproductie met 3,5% (gelijk aan de prognose van DNB). De opvolgende jaren zouden dan in het teken moeten staan van een omslag, waarbij er weer meer arbeidsplaatsen gevuld worden en de bouwproductie toeneemt. De vooruitzichten op middellange termijn zijn gunstiger, maar het aantrekken van arbeidskrachten blijft een belangrijke graadmeter voor het succes van de bouwsector.

#### 04.02 Gelderland en Nijmegen

De regio Nijmegen en omstreken volgt de landelijke trends wat betreft prijsontwikkeling op de woningmarkt. Zo liggen transactieprizen in het tweede kwartaal in 2024 voor de COROP-regio Arnhem-Nijmegen 8,5% hoger dan in het eerste kwartaal. Op jaarbasis is deze stijging 12,1%. Ook data van het Kadaster laten zien dat de prijsontwikkeling in Gelderland de landelijke trends volgt (Kadaster, 2024). In tegenstelling tot de landelijk trend is in 2023 het aantal afgeven bouwvergunningen voor koopwoningen in Gelderland gestegen. Deze trend zet zich in de eerste helft van 2024 door.

Dat Gelderland nog altijd in trek is komt door de groeiende interesse in de provincies rondom de Randstad. Zo blijkt uit een analyse van ING dat het merendeel van deze provincies hun prijspiek van 2022 hebben gepasseerd (ING, 2024). In de Randstad staat de betaalbaarheid meer onder druk, waardoor woningzoekenden buiten de Randstad op zoek gaan naar een woning. In de regio Arnhem-Nijmegen zijn in Q2 van 2024 8,2% meer woningen verkocht dan een jaar eerder. Landelijk gaat het slechts om 3,0% meer verkopen.

De woningmarkt in Nijmegen wordt al jaren als zeer krap ervaren en de verwachting is dat dit de komende jaren niet verandert. De regio en de gemeente blijven in trek en zien ook de komende jaren de woningbehoefte toenemen. In Nijmegen ligt het aantal verkopen weer bijna op het niveau van begin 2022. De stijging van verkopen komt onder meer door een groter aanbod van woningen, vooral nieuwbouw. Zo is 39% van

de beschikbare koopwoningen nieuwbouw. Ook de verkooptijd is nu korter: ongeveer 80% van het aanbod staat maximaal 6 maanden te koop. De gemiddelde vierkante meterprijs ligt medio 2024 zo'n 13% hoger dan een jaar eerder (Dynamis, 2024).

#### 04.03 Conclusie

In 2024 zien we een opleving van de koopwoningmarkt, zowel in Nederland als in Nijmegen en omstreken: een 180 graden draai ten opzichte van het marktsentiment in 2023. Huizenprijzen zijn in de eerste helft van 2024 sterk gestegen en de verwachting is dat deze prijsstijging nog een tijd doorzet. Dit komt vooral doordat de CAO-lonen de laatste tijd hard zijn gestegen en de hypotheekrente gestabiliseerd is.

De verwachting is dat ook de prijzen van nieuwbouwwoningen weer stijgen. De afgelopen periode is de interesse naar nieuwbouwwoningen weer toegenomen waardoor de verkoopbaarheid van nieuwbouw ook toeneemt. Dat is ook in de cijfers te zien, het aantal verkopen van nieuwbouwwoningen zit weer in de lift.

Wij verwachten dat de prijzen voor zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen tot en met 2025 meer dan gemiddeld stijgen en daarna afzakken tot een langjarig gemiddelde. Aangezien de woningmarkt in 2024 is omgeslagen naar een opwaartse markt, stellen wij het advies van de vorige rapportage bij. Op basis van het nieuwe marktsentiment, maar met inbegrip van de ontwikkeling van de bouwkosten, gaan wij er voorzichtigheidshalve van uit dat de opbrengsten en kosten in 2025 en 2026 stijgen met respectievelijk 3,0% en 2,0%, waardoor ook de grondopbrengsten met dezelfde percentages toenemen. Op middellange termijn beweegt de grondprijsontwikkeling zich naar een langjarig gemiddelde van 2,0%, gelijk aan (streef)inflatie.

KOOPWONINGEN	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Vorig advies						
Langlopende planexploitatie	-1,0 %	1,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.
Herijking						
Langlopende planexploitatie	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.

## 05 HUURWONINGEN

### 05.01 Nederland

De schaarste op de huurwoningmarkt zet onverminderd door. Het aantal aangeboden huurwoningen daalt en de verwachting is dat deze trend zich doorzet. Zo kwamen er in het tweede kwartaal van 2024 33% minder huurwoningen beschikbaar dan een jaar eerder (Pararius, 2024). In combinatie met stijgende prijzen in het koopsegment en een toegenomen concurrentie in het lagere segment, zorgt dit voor een nijpende krapte op de huurwoningmarkt (Capital Value, 2024). Zeker in het afgelopen jaar zijn de huurprijzen flink gestegen. In juli 2024 liggen de huurprijzen gemiddeld 5,4% hoger dan het voorgaande jaar (CBS, 2024). Dit is de grootste huurstijging sinds 1993.

Eerder waren huurwoningen aantrekkelijke beleggingsalternatieven vanwege de lage rente op overheidsobligaties, stabiele huurinkomsten die met de inflatie stegen, en gunstige fiscale behandeling. Maar door nieuwe maatregelen, zoals de Wet Betaalbare huur, hogere rente en wijzigingen in belasting box 3, wordt het voor beleggers-investeerders minder interessant om te beleggen in huurwoningen, waardoor ze veel van hun bezit uitponden. Vanaf begin 2023 is al een grote toename waar te nemen van het aandeel koopwoningen dat uit de huurmarkt komt (Pararius, 2024). De verkrapping van het aanbod van huurwoning kan een mogelijke verklaring zijn voor de grote stijging van de huurprijzen.

Daarnaast neemt de druk op verhuurders toe om te verduurzamen, vooral voor kleine verhuurders met woningen met een slecht energielabel. Vanaf 1 juli 2024 telt ook het energielabel mee in de puntentelling voor kamers. De verwachting is dat dit leidt tot lagere huurprijzen voor woningen met een ongunstig label en hogere huurprijzen voor woningen met een gunstig label (ABN AMRO, 2024).

De gemiddelde maandelijkse huurprijs bedraagt € 18,79 per vierkante meter in Q2 2024, een stijging van 9,9% ten opzichte van het voorgaande kwartaal in 2023. Daarbij stegen zowel de huren van eengezinswoningen als appartementen (Pararius, 2024). Het aantal huurtransacties is in diezelfde periode met 26,9% gedaald, waarbij vooral eengezinswoningen minder worden verhuurd (NVM, 2024).

Binnen de nieuwbouw huurmarkt is de daling van het aantal transacties nog sterker, namelijk -44% ten opzichte van 2023. Dat komt vooral door het beperkte nieuwe aanbod van vrije sector huurwoningen die volgt uit nieuwbouwprojecten. Enerzijds omdat veel nieuwbouwprojecten vertraging ondervinden en anderzijds omdat vrije sector huurwoningen minder worden opgenomen in nieuwbouw programma's (NVM, 2024). Het aantal vergunningen voor nieuwe huurwoningen is in 2023 ca 5% lager dan het jaar daarvoor. Waar de verwachting was dat dit zich in 2024 zou doorzetten, is in de eerste helft van 2024 het aantal vergunningen voor huurwoningen toegenomen (CBS, 2024).

Huurprijzen liggen in de randstad-provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht op een hoger niveau dan andere provincies. Toch groeien hier de huurprijzen niet het hardst, dat gebeurt in de provincies Groningen (+9,1%), Friesland (+10,6%) en Drenthe (+16,7%). Dat laat zien dat de krapte op de huurmarkt geen 'randstad'-probleem is, maar een structurele ontwikkeling van de huurmarkt in het algemeen.

De huurmarkt is ingrijpend veranderd door veranderende wet- en regelgeving, wat zorgde voor meer onzekerheid bij, vooral particuliere, investeerders-beleggers. Ook zorgden de gestegen rentes voor minder rendement, maar de structurele vraag naar huurwoningen blijft onverminderd groot (Achmea, 2024). Het achterblijvende aanbod en de sterk groeiende vraag zorgt op de korte termijn voor verdere huurprijsstijgingen. Huurwoningen blijven een beleggingsobject met een langdurig stabiel direct rendement, vooral als huurprijsstijgingen boven de inflatie blijven. Daarnaast is het 'geluid in de markt' gekanteld naar licht positief. De onzekerheid is afgenomen doordat de Wet Betaalbare Huur is ingegaan en de eerste renteverlaging zijn doorgevoerd. De aanvangsrendementen lijken zich in 2024 weer te stabiliseren en de verwachting is dat dit de komende periode zeker zo blijft (Cushman & Wakefield, 2024). Volgens Achmea Real Estate is in 2024 zelfs het gemiddelde aanvangsrendement gedaald 4,7% naar 4,6%,

## 05.02 Gelderland en Nijmegen

De prijsontwikkeling in de provincie Gelderland volgt het landelijk gemiddelde, met een 5,6% stijging van de huren in juli 2024 ten opzichte van een jaar eerder (CBS, 2024). Nijmegen wijkt echter af van deze trend: vanaf het derde kwartaal in 2023 is een afvlakking van de groei van huurprijzen te zien, die zich uiteindelijk in het tweede kwartaal van 2024 heeft vertaald naar een prijsdaling van 3,4% ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde vierkante meterprijs ligt medio 2024 op € 15,27 (Pararius, 2024). Een mogelijke verklaring is het toegenomen aanbod van het aantal huurwoningen in de gemeente. Zo zijn er 2023 een groot aantal bouwvergunningen voor huurwoningen afgegeven en zijn in 2024 relatief veel woningen opgeleverd (Kadaster, 2024). Dit lijkt echter eerder een incidentele impuls dan een structurele verandering van de huurmarkt in Nijmegen.

## 05.03 Conclusie

De huurprijzen in Nijmegen kenden een lange periode van stijgingen. Hoewel het tweede kwartaal van 2024 een prijsdaling laat zien, is de verwachting dat de krapte op de huurwoningmarkt niet afneemt en op middellange termijn zorgt voor meer prijsstijgingen. Daarbij komt dat in Nijmegen de huurprijzen bij gronduitgifte contractueel gemaximeerd zijn en daarmee (over het algemeen) onder de markthuurlprijs liggen.

Door wet- & regelgeving van de landelijke overheid is het investeringsklimaat voor huurwoningen verslechtert. Dit raakt echter vooral kleine, particuliere beleggers en in mindere mate institutionele beleggers. Met name deze laatste groep is actief op de grondmarkt voor nieuwe huurwoningen. Daarnaast is de onzekerheid afgenomen doordat de Wet Betaalbare Huur is ingegaan en de eerste renteverlaging zijn doorgevoerd. De aanvangsrendementen stabiliseren of dalen zelfs door deze renteverlagingen.

We adviseren om de parameters uit het vorige advies licht naar boven bij te stellen. Voor de korte termijn verwachten we dat het aanbod verder beperkt wordt doordat meer bestaande huurwoningen van het aanbod worden onttrokken. Stijgende huren

bij een licht stijgend aanvangsrendement zorgen voor waardeinstijgingen. Voor de middellange termijn verwachten we dat zowel kosten als opbrengsten in lijn zullen gaan lopen met de verwachte (streef)inflatie.

HUURWONINGEN	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
<b>Vorig advies</b>						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.
<b>Herijking</b>						
Langlopende planexploitatie	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.

## 06 KANTOREN

### 06.01 Nederland

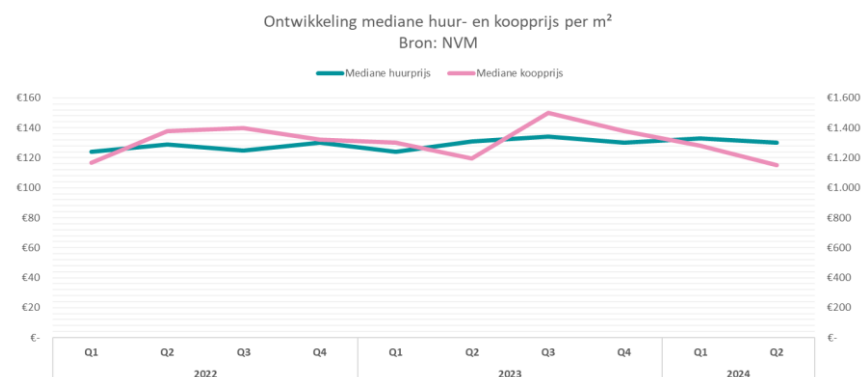
De kantorenmarkt in Nederland is onderhevig aan een beweging naar meer hoogwaardig kantoorvastgoed, waar kwaliteit en bereikbaarheid centraal staan (NVM, 2024). 2022 en 2023 waren moeilijke jaren voor de Nederlands kantorenmarkt, met een sterke daling van het investeringsvolume in de markt (PwC, 2024). Veel institutionele beleggers en private equity zijn in deze periode uit de markt gestapt. Een van de redenen voor deze waardedaling is dat de afgelopen jaren, en vooral tijdens de Covid-19 pandemie, bij veel bedrijven duidelijk is geworden dat ze ook met minder meters verder kunnen. De ruimtevraag blijft afnemen en veel bedrijven kiezen ervoor om een flexibele vorm van huisvesting te hanteren. Dit leidt tot een grotere vraag naar kleinere kantoren die goed bereikbaar zijn via openbaar vervoer. De wens naar flexibiliteit zorgt ook voor een grotere interesse in huurcontracten die eenvoudig op te zeggen zijn (PwC, 2024). Een antwoord hierop zijn de zogenaamde flexkantoren of shared spaces.

Een andere ontwikkeling is de snel groeiende voorkeur voor duurzame kantoorruimtes. Sinds de verduurzamingsplicht per 1 januari 2023 hebben veel bedrijven ervoor gekozen om hun kantoor te verduurzamen. Dat scheelt ook in de waarde, aangezien kantoren met een beter label over het algemeen een hogere marktwaarde hebben. Ondanks de grote verduurzamingsgolf is over de hele linie de waarde van het kantorenvastgoed in Nederland gedaald. Zo zijn er al enkele kwartalen op rij dalende transactiepreisen te zien (PwC, 2024). Dit laat zien dat er een sterke polarisatie in de markt aanwezig is; aan de ene kant hoogwaardige duurzame kantoorruimtes met hoge huur- en transactiepreisen en aan de andere kant traditioneel verouderde kantoorlocaties die dalende marktwaardes kennen.

In het tweede kwartaal van 2024 is 296.000 vierkante meter kantoorruimte in gebruik genomen. Dat is 69% meer dan hetzelfde kwartaal in 2023 (NVM, 2024). Echter, de opname per kwartaal fluctueert sterk en dus zijn uitspraken over structurele ontwikkelingen lastig. Het aanbod van kantoorruimte laat echter wel een meer voorspelbaar verloop zien. Sinds eind 2022 is het aantal vierkante meters in aanbod

geleidelijk afgenomen tot 4,2 miljoen vierkante meter medio 2024 (NVM, 2024). In diezelfde periode is het leegstandspercentage relatief constant gebleven met 8,0% (Cushman & Wakefield, 2024).

Halverwege 2024 ligt de mediane huurprijs op € 130,- per vierkante meter (NVM, 2024). Dat is nagenoeg gelijk aan het niveau van een jaar eerder. De mediane transactieprijs is medio 2024 gedaald naar € 1.150,- per vierkante meter.



Figuur 2: prijsontwikkeling kantorenmarkt Nederland

De mediane huurprijs omvat al het kantoorvastgoed, zowel mindere als hogere kwaliteit. Juist de vraag naar hoogwaardige, duurzame kantoren is hoog en bedrijven bewegen niet snel naar (bestaande) kantoorpanden van mindere kwaliteit. Bedrijven besteden meer aandacht aan de ervaring van werknemers, faciliteiten, lokale voorzieningen en goede bereikbaarheid en stellen daarom hoge eisen aan het kantoorvastgoed. Verwacht wordt dat de leegstand toeneemt wanneer regio's niet kunnen voldoen aan dit type vraag, waardoor kantoorvastgoed weer terugvloeit op de markt (JLL, 2024).

Het totale investeringsvolume bereikte in 2023 nog een dieptepunt. Investeerders zijn selectiever en wachten meer af. In het begin van 2024 laten de bruto aanvangsrendementen voor prime kantoren een toename zien naar een niveau van 5,25 – 5,30% (PwC; Cushman & Wakefield, 2024). Daarbij focust de markt zich vooral op de vijf grootste steden in Nederland.

## 06.02 Gelderland en Nijmegen

In 2023 is in Gelderland ruim 120 duizend vierkante meter opgenomen, lager dan de ruim 143 duizend meter in 2022 (NVM, 2024). De afgelopen jaren is het aanbod van kantoorruimte in de provincie gestaag afgenomen tot een niveau van 339 duizend vierkante meter begin 2024. Vraag en aanbod komen zo meer bij elkaar te liggen.

In Nijmegen viel de opname van kantoorruimte in 2023 tegen, slechts 8.900 vierkante meter (NVM, 2024). De kantorenmarkt in Nijmegen is krap, met een grote vraag naar kwalitatief aanbod dat zich op bereikbare (stations)locaties bevindt. Het huidige aanbod loopt terug en daarom moet Nijmegen het vooral hebben van nieuw kantoorvastgoed, die dan ook met hoge huurprijzen afgezet kunnen worden.

## 06.03 Conclusie

In de markt is vooral behoefte aan duurzame en kwalitatieve kantoorruimte. Vooral kleinschaligere kantoorruimtes op bereikbare locaties doen het goed, maar deze zijn schaars waardoor de prijs van dit soort kantoren stijgen. Planexploitaties omvatten per definitie nieuw vastgoed van hoge kwaliteit, en meestal ook op goede locaties. Wij verwachten dat de huurprijzen op deze locaties ook van een hoog niveau zijn.

De kantorenmarkt blijft uitdagend, maar lijkt weer interessanter te worden voor beleggers. De verwachting is dat huurprijzen van prime kantoorvastgoed, in tegenstelling tot meer reguliere kantoren, de komende periode stijgen terwijl het aanvangsrendement stabiel blijft. Daarmee neemt de waarde van het kantoorvastgoed toe, in lijn met de kostenontwikkeling. We adviseren dan ook voor 2025 en verder een lichte stijging van 2,0%, vergelijkbaar met ons vorige advies.

KANTOREN	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Vorig advies						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.
Herijking						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.



## 07 BEDRIJFSRUIMTEN

### 07.01 Nederland

Bedrijventerreinen en industrieel & logistiek vastgoed spelen een grote rol in de economie, maar brengen ook grote uitdagingen met zich mee op het gebied van verduurzaming, energiegebruik en effectief ruimtegebruik. Landelijk gezien is de markt voor bedrijfsruimtes krap, met onvoldoende passend aanbod. Het aanbod bedraagt slechts 3,6% van de voorraad (NVM, 2024). Daarbij komt dat de behoefte naar grote bedrijfsruimten vermindert en verschuift naar kleinere, hoogwaardige en vooral duurzame bedrijfsruimte. Koopobjecten krijgen meer aandacht dan huurobjecten omdat bedrijven kritischer zijn op mogelijke verhuizingen. Wanneer het aanbod niet volledig past bij de wensen van een bedrijf, kiezen meer bedrijven ervoor om niet te verhuizen in plaats van een second-best bedrijfsruimte.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de problematiek rondom netcongestie. Veel bedrijventerreinen zien een toename van de vraag naar elektriciteit, maar het huidige net kan de nieuwe aansluitingen niet aan (Dynamis, 2024). Dat vraagt om het beter benutten van de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen.

Vanaf eind 2023 is het landelijke opnameniveau licht gegroeid, met in het tweede kwartaal van 2024 een opnamevolume van 1,3 miljoen vierkante meter (NVM, 2024). Dit ligt echter nog ver beneden het niveau van vóór 2023. Hoewel het opnameniveau lager ligt dan in 2023 worden veel huurcontracten op goede locaties verlengd. Bedrijven accepteren hogere huurprijzen en dus ook hogere lasten zodat ze niet hoeven te verhuizen naar suboptimale locaties (Cushman & Wakefield, 2024).

Waar in 2023 nog een flinke afname was in het aantal aangeboden vierkante meters, is het aanbod halverwege 2024 weer opgelopen naar ruim 8,4 miljoen vierkante meter. Opvallend is de sterkere groei van het aantal objecten dat wordt aangeboden. De combinatie van deze twee ontwikkelingen duidt op een groeiend aanbod van kleinere bedrijfsruimtes, wat weer beter past bij de vraag. En dat is terug te zien in de doorlooptijd van verkooptransacties. Vooral kooptransacties worden sneller afgehandeld. De gemiddelde duur van kooptransacties is in het eerste kwartaal van 2024 10% korter dan een jaar eerder (NVM, 2024). De mediane verkoopprijs per meter

is in het eerste kwartaal van 2024 met 12% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De ontwikkeling van huurprijzen is stabieler met een niveau van € 83 à € 87 per meter.

De aanvangsrendementen voor de bedrijfsruimtemarkt zijn na de stijging eind 2022 gestabiliseerd (Cushman & Wakefield, 2024). In combinatie met de grote vraag naar hoog kwalitatieve bedrijfsruimtes op goede locaties, waar het aanbod schaars van is, is de verwachting dat de aanvangsrendementen voor het betere segment stabiel blijven (PwC; Cushman & Wakefield, 2024).

### 07.02 Gelderland en Nijmegen

In Gelderland lag de opname in 2023 tot en met begin 2024 onder het historisch gemiddelde (NVM, 2024). Daarentegen lag het aantal transacties wel hoog, met 794 geregistreerde transacties. Dat betekent dat meer kleinere bedrijfsruimten zijn opgenomen dan grote, wat past binnen de landelijke trend.

Het aanbod van bedrijfsruimten in Gelderland is in 2023 met 10% gestegen naar 1,0 miljoen vierkante meter. Dat komt vooral door de oplevering van grote bedrijfsruimten van meer dan 25.000 vierkante meter buiten Nijmegen. Het aanbod betreft 3,6% van het totale volume, vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde (NVM, 2024).

### 07.03 Conclusie

Door de grote vraag en het krappe aanbod laat de bedrijfsruimtemarkt in Nederland een positief beeld zien. Ook in Nijmegen is de behoefte groot en het aanbod beperkt. Dit vertaalt zich naar stijgende huren en koopprijzen met een gestabiliseerd bruto aanvangsrendement. Wij adviseren om in lijn met ons vorige advies uit te gaan van stabiel stijgende grondprijzen voor bedrijfsruimte.

BEDRIJFSRUIMTEN	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
<b>Vorig advies</b>						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.
<b>Herijking</b>						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.



## 08 WINKELRUIMTEN

### 08.01 Nederland

2023 was (ook) in het winkelvastgoed een moeilijk jaar met teruglopende investeringen door de gestegen rentes, hogere gebruikslasten en gestegen inflatie. Een groot probleem voor retailers is het personeelstekort. Volgens ABN AMRO ervaart bijna de helft van de ondernemers problemen met het aantrekken en behouden van personeel (ABN AMRO, 2024). Ondernemers moeten soms hun openingstijden inkorten waardoor ook hun omzet daalt. In combinatie met de hogere gebruikskosten stonden zo de winstmarges meer onder druk.

Ondanks de hoge kosten en het aanhoudende personeelstekort is er ook positief nieuws voor retailers. De laatste economiecijfers laten een groei zien van 1,0% en ook de inflatie lijkt gestabiliseerd. Daarnaast zijn de lonen in Nederland hard gestegen waardoor de bestedingsruimte voor huishoudens is toegenomen. Dit zijn gunstige ontwikkelingen voor de omzet van retailers, die vooral in de coronaperiode hun omzet zagen kelderen. Zo voorspelt ABN AMRO voor zowel 2024 als 2025 een groei van de retail sector van 1,0%.

Een belangrijke ontwikkeling is de omzetgroei van e-commerce, die volgens ING in 2024 met 8% groeit. Daarmee overstijgt e-commerce de food (-1,5%) en non-food (3%) sectoren. De daling van de omzet in de food sector is vooral te wijten aan het tabaksverbod dat per 1 juli 2024 is ingegaan, waardoor supermarkten een deel van hun omzet zien verdampen. Over het algemeen stijgt de omzet van de food- en non-food sectoren met 2,0% (ING, 2024).

De opname van winkelruimtes ligt in de eerste helft van 2024 op een hoger niveau dan in de jaren daarvoor. In het tweede kwartaal van 2024 is het aantal transacties wel gedaald, maar zijn de opgenomen vierkante met 18% meters gestegen. Hieruit is op te maken dat er meer grotere winkelruimtes in gebruik zijn genomen, met name de opnames van boven de 1.000 vierkante meter (NVM, 2024). Deze grote opnames gebeurden vooral in de grote steden.

Het aanbod van winkelruimte is al meer dan een jaar gestaag aan het stijgen. Medio 2024 is het aanbod zo'n 1,4 miljoen vierkante meter. Ook het aantal winkelruimtes dat wordt aangeboden stijgt, al is de stijging minder hard dan de vierkante meters. In het tweede kwartaal van 2024 werden zo'n 4.500 winkelruimtes aangeboden (NVM, 2024).

De tekorten op de woningmarkt stimuleren de transformatie van winkelgebieden. De sterke stijging van de huizenprijzen heeft het aantrekkelijk gemaakt om leegstaande winkelruimtes om te zetten in woonruimtes. Het beleid van de lokale overheid is ook constructiever geworden waardoor zowel residentieel als commercieel gebruik mogelijk is, met als doel om stedelijke gebieden levendig te houden. In de afgelopen jaren heeft dat geleid tot een daling van de leegstand, met een dieptepunt in 2023 met 5,5% (CBS, 2024). Volgens cijfers van Colliers is de leegstand in 2024 weer licht toegenomen, al is een toename van 0,2% ten opzichte van 2023 beperkt.

De aanvangsrendementen voor retail vastgoed stabiliseren in 2024 (PwC; Achmea, 2024). Aanvangsrendementen verschillen sterk per vastgoedcategorie. Zo ligt het bruto aanvangsrendement voor reguliere middelgrote winkelcentra en secundaire winkellocaties medio 2024 rond de 9,0 – 12,0% en liggen de aanvangsrendementen voor supermarkten tussen de 4,8% en 6,5% (PwC, 2024). Er is sprake van een groeiend verschil tussen hoogwaardige winkelstraten in grote steden en minder aantrekkelijke winkelstraten. Zo beweegt het aanvangsrendement van prime vastgoed op A-locaties tussen 4,0% en 7,25%. Volgens Achmea (2024) ligt landelijk het gemiddelde netto aanvangsrendement rond de 5,0%.

Volgens NVM is de mediane huurprijs medio 2024 gestegen naar € 200,- per meter. Dit komt voornamelijk door de toename van verhuurde objecten in de grote steden, waar de huurniveaus over het algemeen hoger liggen dan op secundaire locaties. Achmea ziet na een periode van dalende huurprijzen een stabilisatie of lichte stijging. Volgens cijfers van NVM is de mediane koopprijs medio 2024 gedaald naar € 1.582,-. De dalende kooprijzen zijn een teken dat kopers het af laten weten door de toegenomen onzekerheid en hogere (gebruiks)kosten (NVM, 2024).

## 08.02 Gelderland en Nijmegen

De opname van winkelruimte in Gelderland is in het eerste kwartaal van dit jaar uitgekomen op 22.800 vierkante meter. Dat is 46% hoger dan hetzelfde kwartaal vorig jaar. Het aanbod is in dezelfde periode toegenomen tot 164.800 vierkante meter, wat een stijging betekent ten opzichte van een jaar eerder van 5,0%.

De coronaperiode heeft negatieve gevolgen gehad voor de leegstandontwikkeling in Nijmegen. Deze is namelijk toegenomen van 3,5% in 2020 naar een piek van 6,5% in 2022. In 2023 is de leegstand echter weer sterk gedaald naar 3,9% (CBS, 2024) en de verwachting is dat door de huidige opwaartse economische ontwikkeling en de toegenomen bestedingsruimte van consumenten de leegstand niet verder toeneemt.

## 08.03 Conclusie

Omdat de retail sector eerder een flinke correctie heeft doorstaan, is de verwachting dat de sector de komende jaren beter presteert, met name het prime segment. De laatste macro-economische ontwikkeling zijn positief voor de retail sector. Inflatie stabiliseert, de economie groeit licht en het consumentenvertrouwen neemt toe. Deze ontwikkeling heeft vooral een waarde verhogend effect op retail vastgoed op goede aantrekkelijke locaties in binnensteden, waar nu ook meer interesse vanuit institutionele beleggers komt. Aanvangsrendementen stabiliseren en de verwachting is dat de komende tijd winkelvastgoed op goede locatie een lichte waarde stijging laat zien. Wij adviseren de parameters uit de vorige prognose te handhaven.

WINKELRUIMTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Vorig advies						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.
Herijking						
Langlopende planexploitatie	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	n.v.t.

## 09 RENTE

Volgens de Notitie Grondexploitaties 2019 van de commissie BBV moet de rente in planexploitaties gebaseerd zijn op rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan planexploitaties. De rente over het vreemd vermogen moet worden bepaald op basis van:

- Het rentepercentage van de projectfinanciering die direct gerelateerd is aan de planexploitatie, of;
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille over het vreemd en eigen vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering.

De gemeente Nijmegen trekt voor projecten specifieke leningen aan. Er is dus sprake van projectfinanciering. De gemeente Nijmegen rekent de werkelijke rentelasten toe aan de projecten. Hiermee is geen sprake van een interne opslag (of afslag) op de rente voor de planexploitatie.

De rekenrente gebruikt Gemeente Nijmegen alleen voor het nog niet gefinancierde deel. Gemeente Nijmegen heeft een aantal subsidies ontvangen. Deze subsidies zijn ingezet om de leningenportefeuille van het ontwikkelbedrijf, en daarmee het niet gefinancierde deel, te verkleinen.

Tarieven op langlopende leningen voor decentrale overheden zijn sterk gerelateerd aan de rente op staatsleningen. Na enkele jaren van negatieve rentes is de rente op Nederlandse staatsobligaties vanaf begin 2022 sterk opgelopen tot een piek in oktober 2023. Daarna is de rente weer gedaald en enigszins gestabiliseerd. De rente op tienjarige leningen bedraagt op dit moment 2,5%.

Tarieven voor kortlopende leningen zijn gerelateerd aan de geldmarkt. De korte rente (3 maanden Euribor) was de eerste helft van 2022 nog negatief, maar is door de renteverhogingen van de ECB sindsdien sterk opgelopen. Vanaf midden 2023 is ook deze rentestand gestabiliseerd. Momenteel bedraagt de Euribor circa 3,7%.

De verwachting is dat zowel de lange als korte rente de komende periode licht gaan dalen. Dat komt door de dalende inflatiecijfers in combinatie met een weer aantrekkende economie. Economen voorspellen daarom dat de ECB de komende

periode de beleidsrente met verschillende stappen gaat verlagen. Zo voorspelt ABN AMRO een verlaging in september met 25 basispunten en daarna ook een getrapte verlaging, die vervolgens leidt tot een daling van de rente op staatsobligaties. ABN AMRO voorspelt een depositorente van 3,0% aan het einde van 2024 en eind volgend jaar 1,5% (ABN AMRO, 2024). ING verwacht dat de ECB in de loop van 2024 nog tweemaal de beleidsrente met 25 basispunten verlaagt. De ruimte voor verdere renteverlagingen door de centrale banken sterk wordt bepaald door nieuwe economische en financiële ontwikkelingen

ING prognosticeert dat de lange termijn rente op staatsleningen die blijft hangen op 3,0%. Ook de Rabobank verwacht dat renteverlagingen van de ECB niet direct leiden tot een verlaging van de lange termijn rentes en dat deze rente dus stabiel blijft (Rabobank, 2024).

Het beperkte niet gefinancierde deel financiert de gemeente Nijmegen met name op de geldmarkt. De 3-maands Euribor is sterk gerelateerd aan de depositorente van de ECB (zie figuur 27). Gelet op de ingezette daling van de Euribor in de afgelopen periode en de verwachte renteverlagingen van de ECB, adviseren wij de gemeente Nijmegen om voor om voor 2025 een rekenrente van 3,0% te hanteren en de jaren daarna een rekenrente van 2,0%.

REKENRENTE	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
<b>Vorig advies</b>						
Langlopende planexploitatie	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Kortlopende planexploitatie	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	3,0 %	n.v.t.
<b>Herijking</b>						
Langlopende planexploitatie	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kortlopende planexploitatie	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	n.v.t.

## 10 SAMENVATTING REKENPARAMETERS

In 2024 lijkt het tij gekeerd. De centrale banken beginnen met de eerste renteverlagingen. De belangrijkste redenen is de afnemende inflatie en de relatief stabiele en zelfs aantrekkende economie. De inflatie is echter nog steeds niet op de streefwaarde van 2,0% en dus zullen de banken de ontwikkeling van de inflatie nauwlettend in de gaten houden.

De lagere inflatie en (hypotheek)rente hebben in 2024 al een effect gehad op de woningmarkt. Door inkomensstijgingen en een gestabiliseerde en zelfs licht dalende hypotheekrente is er minder onzekerheid en is de leencapaciteit voor woningzoekenden weer toegenomen. We verwachten dan ook dat de waarde van koopwoningen op termijn stijgen. Ook de huurmarkt blijft een stabiele markt vanwege de aanhoudende krapte, vooral nu veel vrije sector huurwoningen aan het aanbod worden onttrokken.

De markt voor commercieel vastgoed ontwikkelt zich overwegend positief. Bij zowel kantoorvastgoed als bedrijfsruimtes is er een grote vraag naar kwalitatief hoogwaardig en duurzaam vastgoed en stijgen de huur- en koopprijzen van dit type vastgoed. Vooral bereikbare locaties doen het goed. Nieuwbouw in planexploitatie voldoet vaak aan de huidige eisen en daarom verwachten we hier dan ook lichte waardeinstijgingen. Onderstaande tabel bevat de rekenparameters voor langlopende planexploitaties.

Langlopende exploitaties	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Grondkosten	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Koopwoningen	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Huurwoningen	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kantoren	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Bedrijfsruimte	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Winkelruimte	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Rekenrente	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Voor kortlopende planexploitatie hanteert gemeente Nijmegen geen opbrengstenstijgingen (0%). De rekenparameters voor grondkosten en rente zijn voor kortlopende planexploitaties gelijk aan de parameters voor langlopende planexploitaties.

## 11 SCENARIO'S

Het blijft lastig om de ontwikkeling van de economie en de vastgoedmarkt te voorspellen vanwege de vele onzekerheden en factoren die in ogenschouw genomen moeten worden. Om deze onzekerheid te duiden beschrijven we dit hoofdstuk een positief en negatief scenario. De scenario's zijn voor een groot deel gerelateerd aan de ontwikkeling van de economie, en daarmee samenhangend de inflatie en het rentebeleid.

### 11.01 Positief scenario

In een positief scenario gaan we uit van een voortzetting en versterking van de huidige economische ontwikkeling. Geopolitieke spanningen escaleren niet en de economie in de Eurozone trekt aan, mede als gevolg van de sterk aantrekkende economieën van de Verenigde Staten en China. Daardoor stijgt de omzet uit export, neemt de vraag naar personeel toe en blijft de krapte op arbeidsmarkt.

In dit scenario zet de daling van inflatie door naar het streefniveau van 2,0%, waardoor de centrale banken ruimte voelen om de beleidsrente verder te verlagen. Dit heeft als gevolg dat de hypotheekrente ook naar een lager niveau beweegt wat een positief effect heeft op de leencapaciteit van woningkopers waardoor de woningenprijzen verder toenemen.

Overheidsinitiatieven zoals de Nationale Woonagenda en subsidies voor duurzame bouwprojecten hebben een stimulerende werking op de bouwproductie, waardoor deze sector ook weer aansterkt. Ook zet het herstel van de aanvoerketens door en zwakt de bouwkostenstijging verder af waarna het inflatievolgend is.

Deze factoren zorgen voor een positief marktsentiment op de woningmarkt wat uiteindelijk leidt tot harder stijgende woningprijzen ten opzichte van de basis. De huizenprijsstijging valt in 2025 met 2%-punten hoger uit.

Op de grondmarkt voor commercieel vastgoed heeft de economische verbetering ook een positief gevolg voor de waardering. De sterke verdeling tussen enerzijds minder kwalitatief en minder bereikbaar vastgoed en anderzijds hoog kwalitatief, duurzaam en bereikbaar vastgoed blijft bestaan, en vooral het prime vastgoed stijgt nog harder in waarde. De bedrijfsinvesteringen en de particuliere consumptie blijven minimaal op niveau en kunnen zelfs stijgen waardoor de vraag naar kantoren, winkelruimte en met name bedrijfsruimte licht toeneemt. De aanvangsrendementen nemen door de lagere rente af.

POSITIEF SCENARIO	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Grondkosten	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Koopwoningen	5,0 %	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Huurwoningen	5,0 %	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kantoren	4,0 %	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Bedrijfsruimte	4,0 %	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Winkelruimte	4,0 %	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Rekenrente	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

## 11.02 Negatief scenario

Geopolitieke spanningen zijn momenteel de belangrijkste risicofactor voor de Nederlandse economie en zo ook de vastgoedmarkt. Hoewel de Nederlandse economie momenteel een lichte groei en dus haar veerkrachtigheid laat zien, kunnen escalaties van internationale conflicten een grote invloed hebben op de nationale economie. Dat komt omdat de Nederland economisch en financieel sterk verworven is met het buitenland (CPB, 2024). In een negatief scenario, waarbij de internationale betrekkingen verslechteren, heerst meer onrust en onzekerheid wat leidt tot meer spaargedrag bij consumenten en uitstel van investeringen bij bedrijven.

Vertaald naar de woningmarkt betekent dit een terugval van de vraag naar woningen, waardoor vraag en aanbod meer in balans komen, maar waardoor ook de prijsontwikkeling van woningen stagneert. In onze prognose gaan we daarom uit van een neerwaartse bijstelling van 2%-punten voor koopwoningen. Voor huurwoningen gaan we uit van 1,5%-punt bijstelling vanwege de verwachte toenemende krapte op de markt als gevolg van het beperkte aanbod.

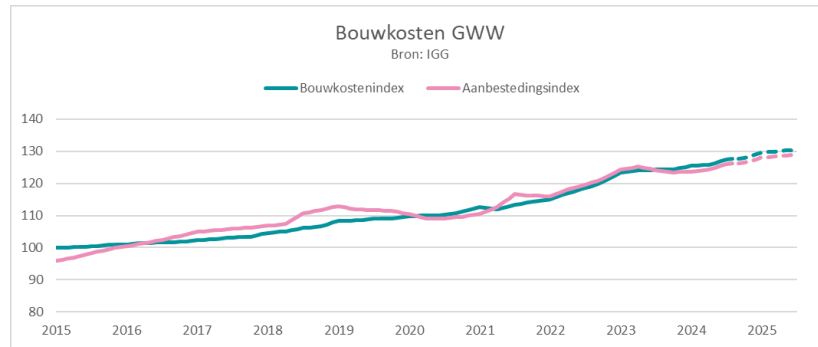
Een escalatie van de internationale conflicten hebben ook gevolgen voor de kosten voor materialen en energie. Net zoals we tijdens de pandemie en de inval van Rusland in Oekraïne hebben gezien, stijgen de energieprijzen en wordt het lastiger en duurder om materiaal te importeren. Op korte termijn stijgen grondkosten harder dan normaal.

De momenteel verwachte renteverlagingen van de centrale banken blijven uit. Producten worden duurder door schaarste waardoor het inflatiecijfer stijgt. Als reactie passen de centrale banken hun monetaire beleid aan door de beleidsrente minimaal op hetzelfde niveau houden. Tarieven op staatsleningen en dus ook langlopende leningen dalen niet verder en blijven steken op 3,0%.

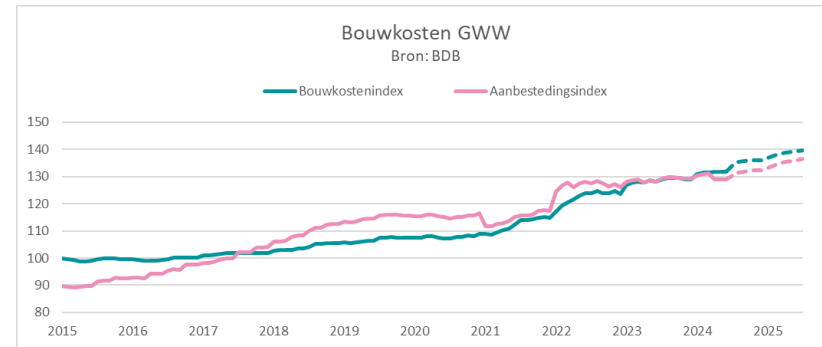
NEGATIEF SCENARIO	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Grondkosten	4,0 %	3,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Koopwoningen	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Huurwoningen	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kantoren	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Bedrijfsruimte	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Winkelruimte	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Rekenrente	3,0 %	3,0 %	2,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

## GRAFIEKEN

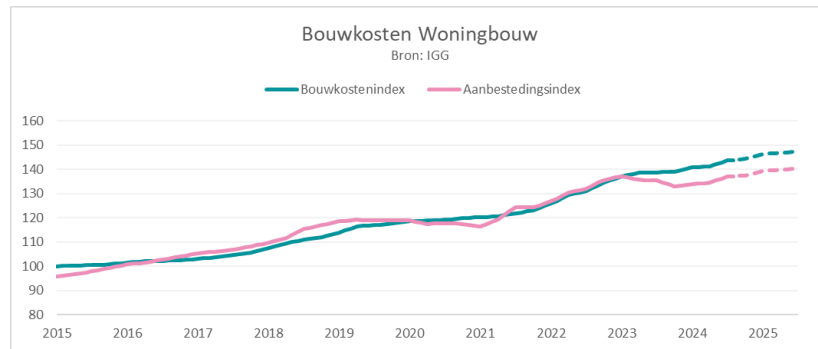
### KOSTENONTWIKKELING



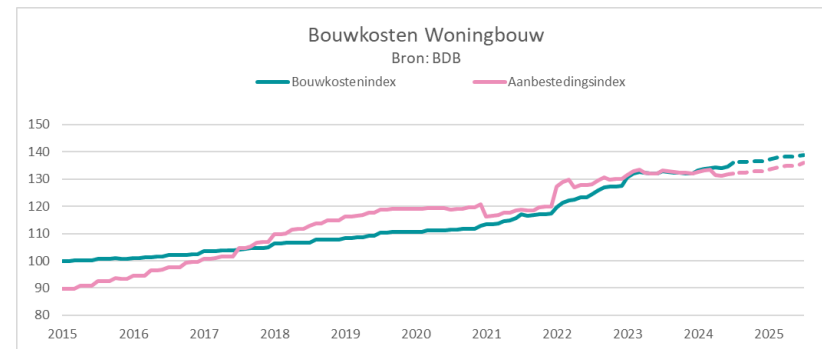
Figuur 1: bouwkostenindex GWW, IGG, 2024



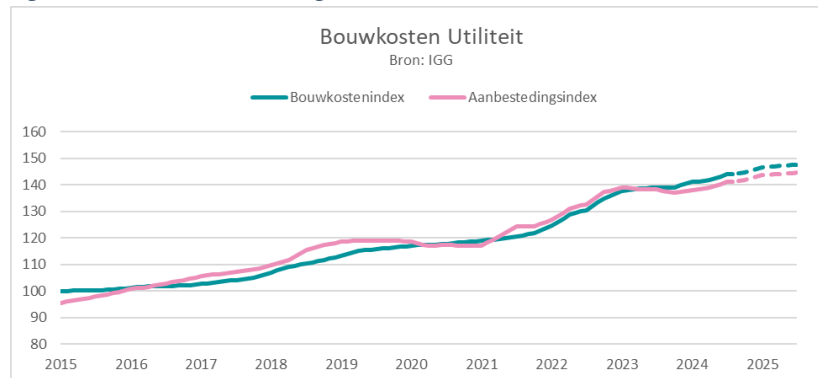
Figuur 4: bouwkosten GWW, BDB, 2024



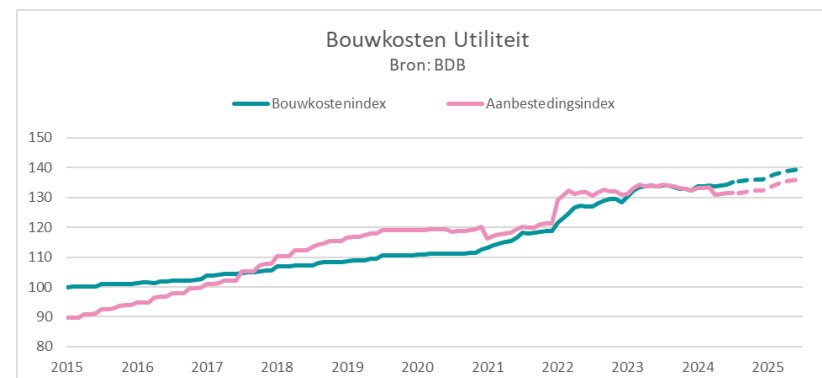
Figuur 2: bouwkosten woningbouw, IGG, 2024



Figuur 5: bouwkosten woningbouw, BDB, 2024

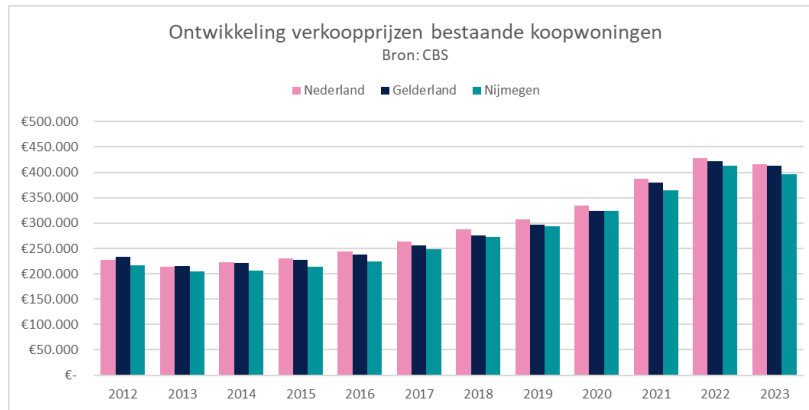


Figuur 3: bouwkosten utiliteit, IGG, 2024

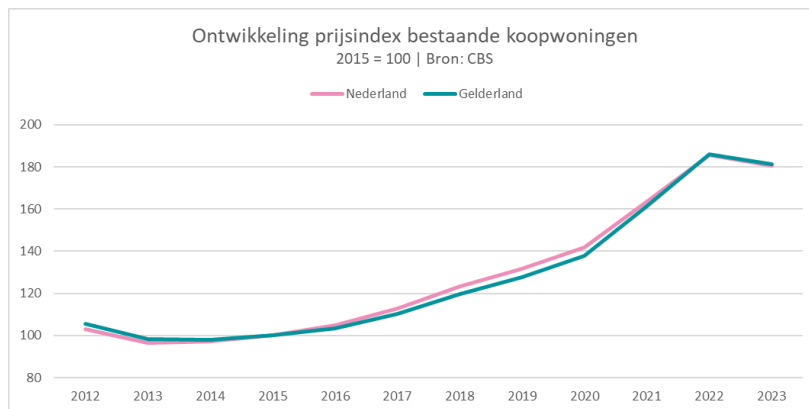


Figuur 6: bouwkosten utiliteit, BDB, 2024

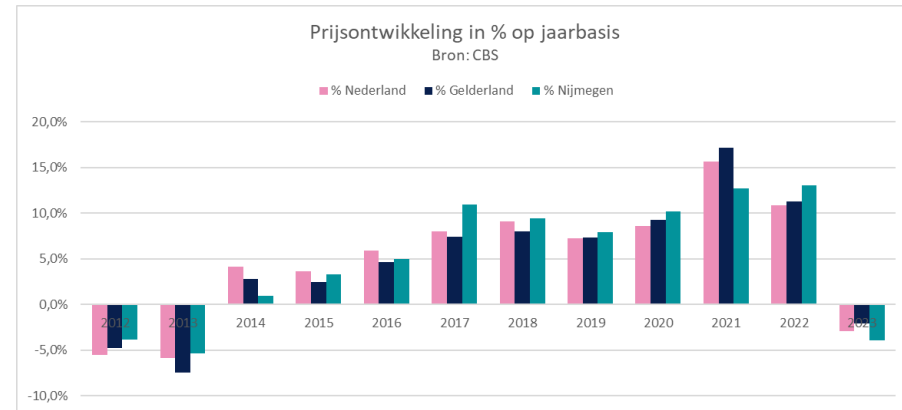
## KOOPWONINGEN



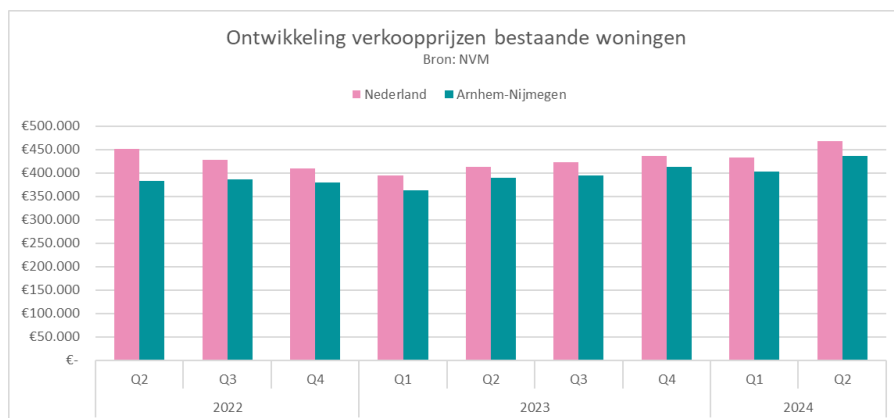
Figuur 7: prijsontwikkeling verkoopprijzen, CBS, 2024



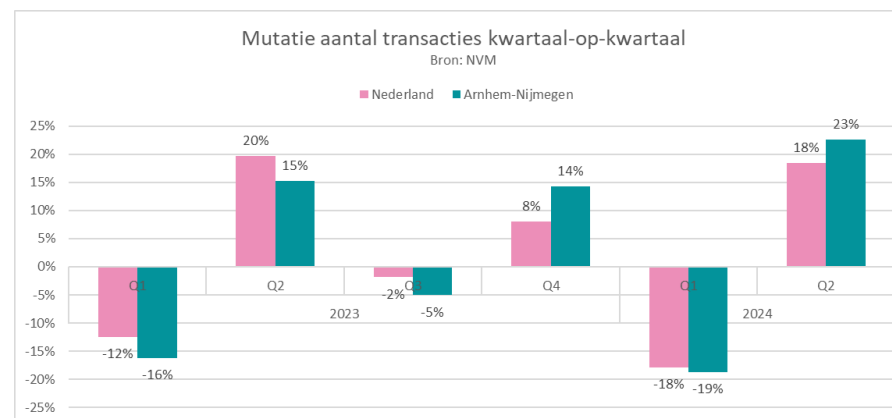
Figuur 8: prijsindex bestaande koopwoningen, CBS, 2024



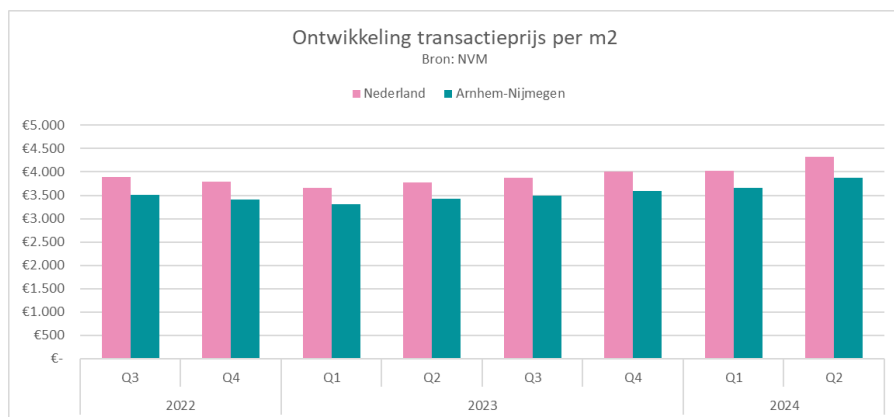
Figuur 9: prijsontwikkeling in percentage jaar-op-jaar, CBS, 2024



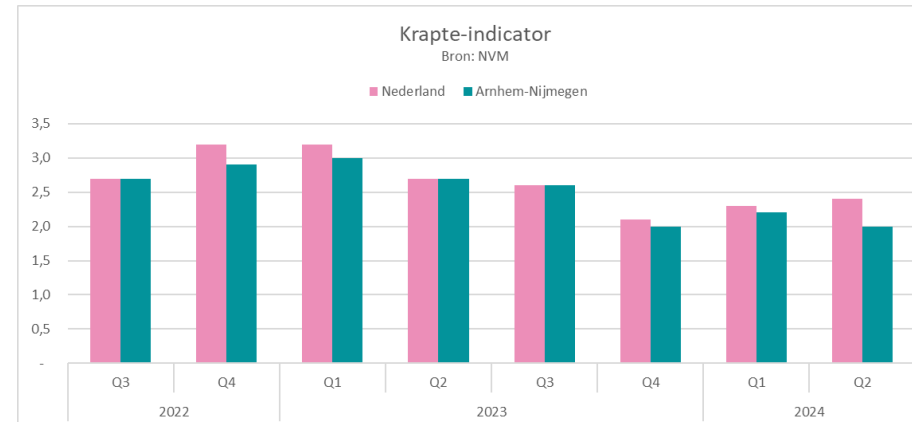
Figuur 10: prijsontwikkeling per kwartaal, NVM, 2024



Figuur 12: mutatie aantal transacties kwartaal-op-kwartaal, NVM, 2024



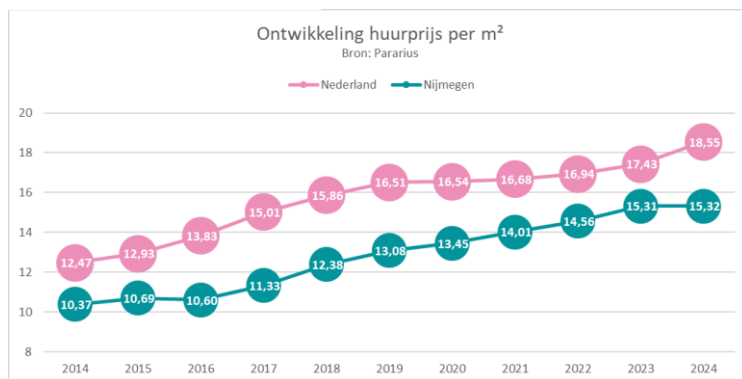
Figuur 31: transactieprijs per m2 per kwartaal, NVM, 2024



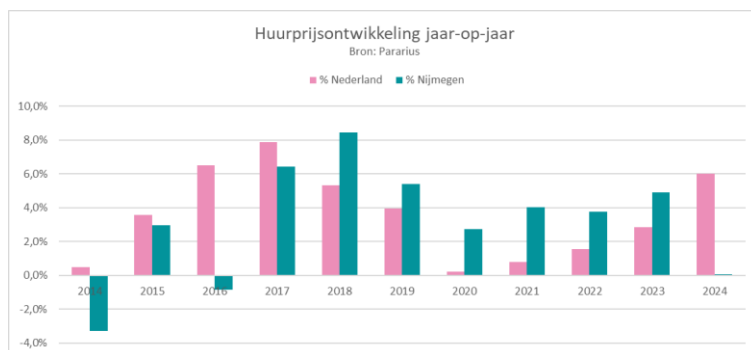
Figuur 13: NVM krapte-indicator per kwartaal, NVM, 2024



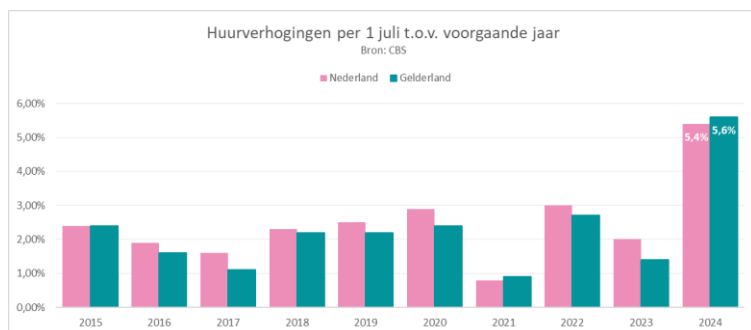
## HUURWONINGEN



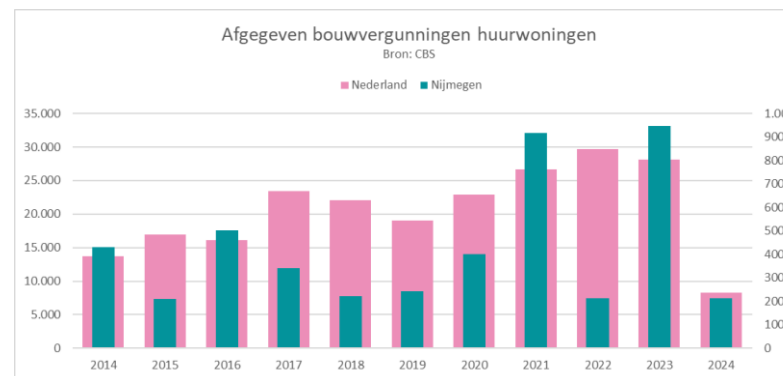
Figuur 14: huurprijsontwikkeling, Pararius, 2024



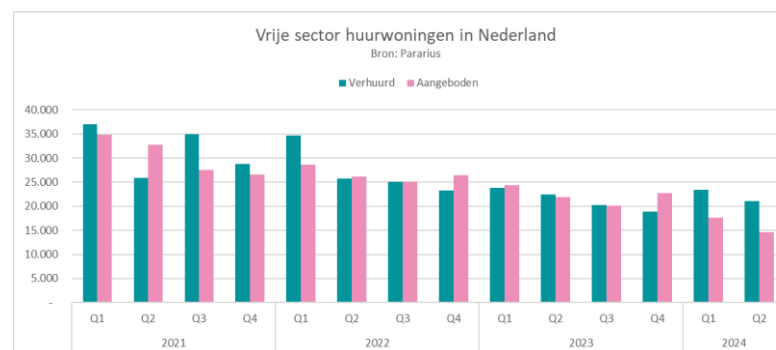
Figuur 15: huurprijsontwikkeling jaar-op-jaar, Pararius, 2024



Figuur 16: huurprijs verhogingen per jaar, CBS, 2024

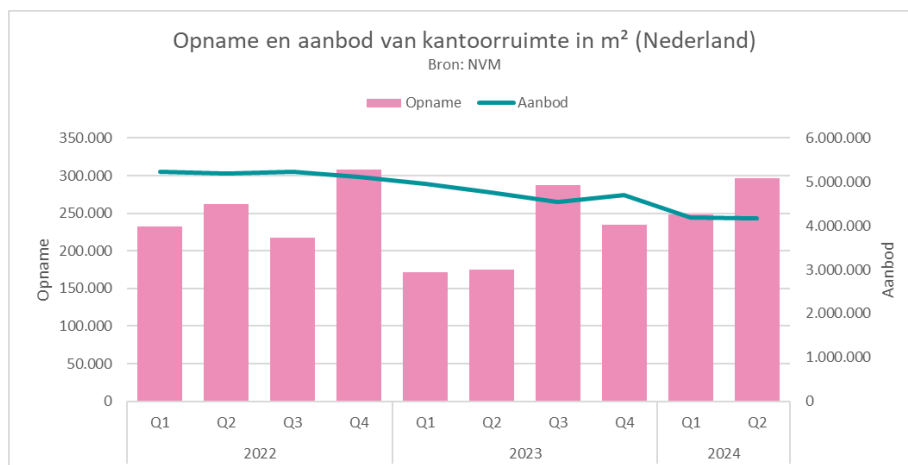


Figuur 17: afgegeven bouwvergunningen voor huurwoningen, CBS, 2024

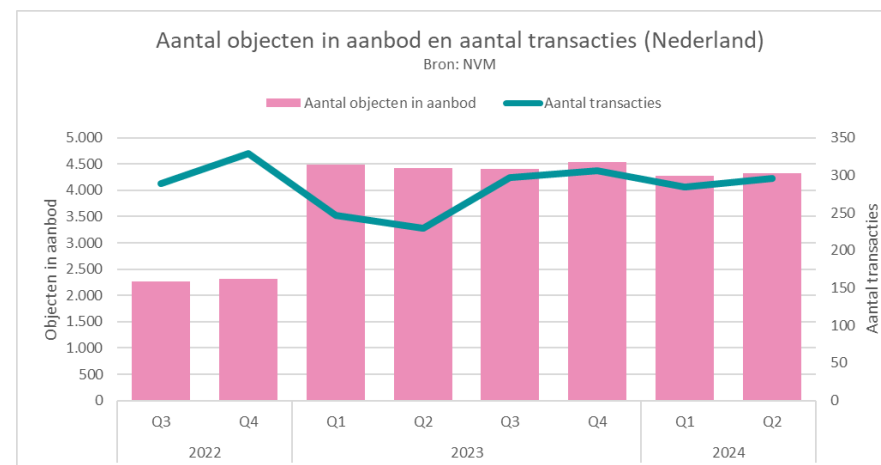


Figuur 18: verhuurde en aangeboden huurwoningen, Pararius, 2024

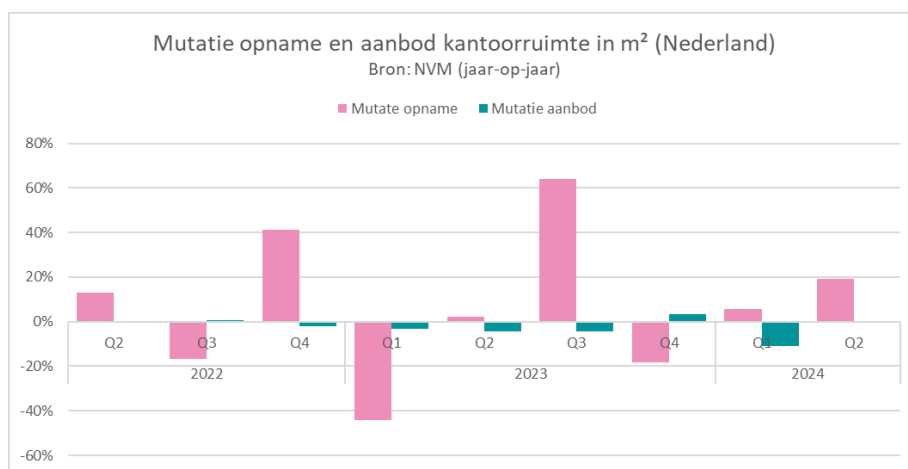
## KANTOOR VASTGOED



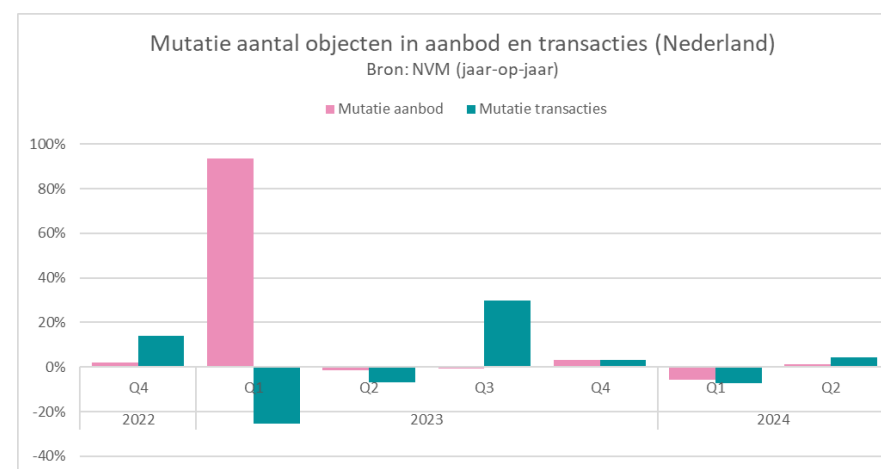
Figuur 19: kantoorruimte opname en aanbod, NVM, 2024



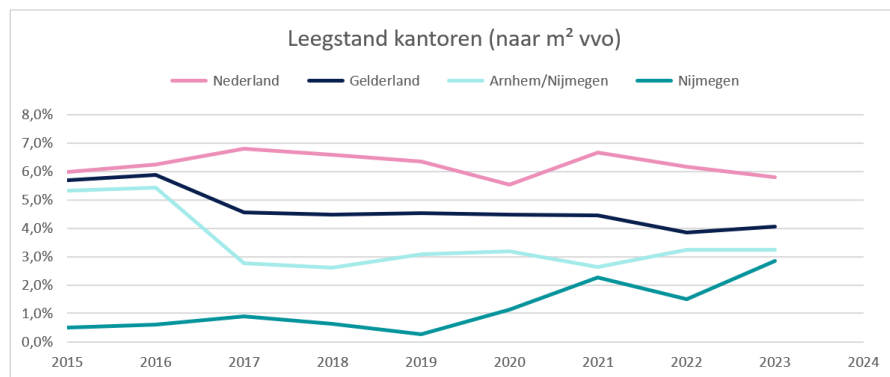
Figuur 21: kantoorruimte aantal objecten en transacties, NVM, 2024



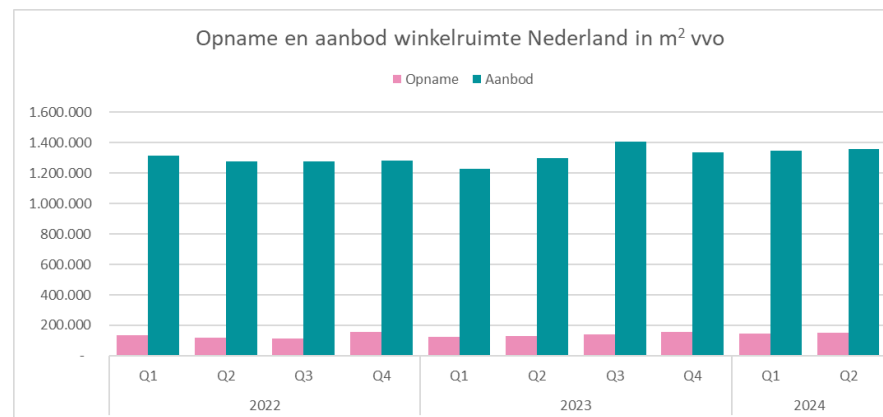
Figuur 20: mutatie opname en aanbod kantoorruimte, NVM, 2024



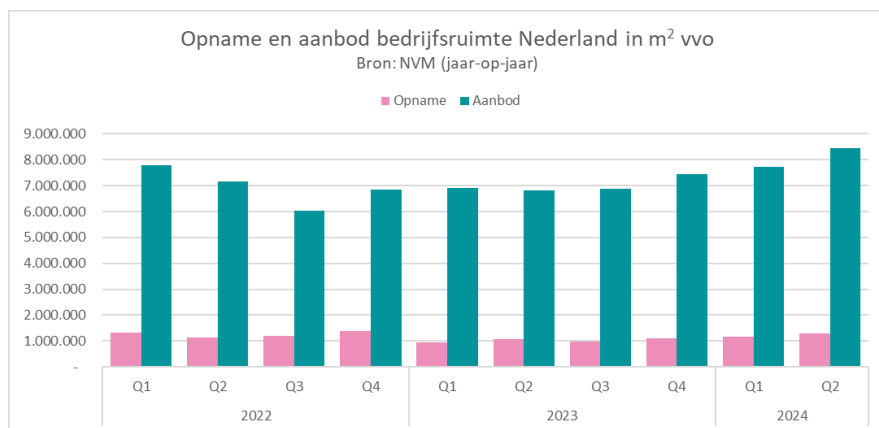
Figuur 22: mutatie aanbod en transacties kantoorruimte, NVM, 2024



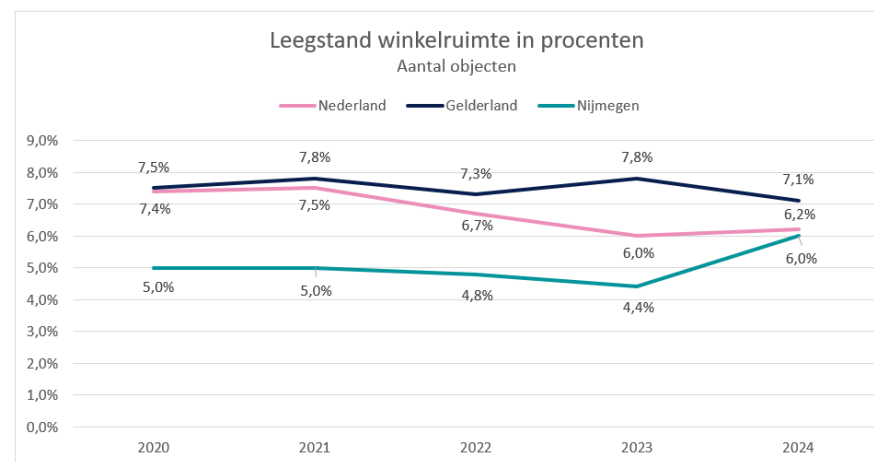
Figuur 23: ontwikkeling leegstand kantoorvastgoed, CBS, 2024



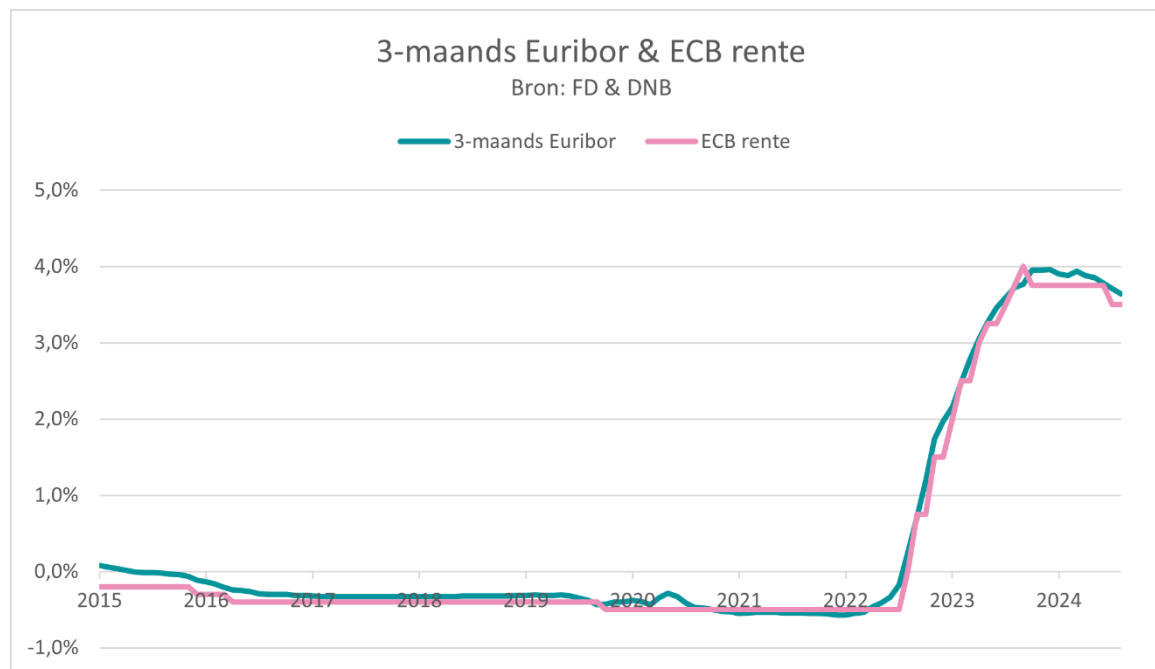
Figuur 25: Opname en aanbod winkelruimte Nederland in m² vvo, NVM, 2024



Figuur 24: Opname en aanbod bedrijfsruimte Nederland in m² vvo, NVM, 2024



Figuur 26: Opname en aanbod winkelruimte Nederland in m² vvo, NVM, 2024



Figuur 27: ontwikkeling 3-maands Euribor en de ECB rente, FD & DNB, 2024



## BRONNEN

- ABF Research (2024). *Primos-prognose*, 12-7-2024
- ABN AMRO (2024). *Woningmarktmonitor*, 16-07-2024
- ABN AMRO (2024). *Hypotheekrente verwachting*, 09-07-2024
- ABN AMRO (2024). *Verbetering welzijn in de bouw komt op goed moment*, 01-07-2024
- ABN AMRO (2024). *Woningmarkt trekt aan en verduurzamen wordt duurder*, 16-7-2024
- ABN AMRO (2024). *Ondanks uitdagingen, lichte groei voor retail*, 27-6-2024
- ABN AMRO (2024). *Hardnekkige uitdagingen beperken groei bouwsector*
- ASR Real Estate (2024). *Real estate market update*, Q1 2024
- Achmea (2024). *Outlook 2024 – 2026*, December 2023
- BBN (2024). *Marktontwikkelingen Bouwkosten*. Juni 2024
- Businessinsider (2023). *Hogere rente en zwaardere belasting in box 3: rendement particuliere vastgoedbelegger verdampt, volgens ambtenaren van Financiën*, 20-12-2023
- Capital Value (2024). *De woning(beleggings)markt in beeld 2024*
- CBRE (2024). *Mid Year Real Estate Market Outlook Report 2024*, 18-07-2024
- CBRE (2024). *Real Estate Market Outlook 2024: Financieringsmarkt*.
- CBRE (2024). *Real Estate Market Outlook 2024: Beleggingsmarkt*
- CBS (2024). *Minder vergunde nieuwbouwwoningen in 2023*, 15-2-2024
- CBS (2024). *In eerste kwartaal 4,4 duizend nieuwbouwwoningen verkocht*, 10-7-2024
- CBS (2024). *Ontwikkeling CAO-lonen*.
- Cobouw (2024). *Bouw blijft 'bedrijfstak met de hoogste vacaturegraad'*
- Colliers (2024). *Outlook NL 2024*, januari 2024
- Cushman & Wakefield (2024). *Kantooropname Stijgt, Leegstand Daalt - Behalve In Amsterdam*
- Cushman & Wakefield (2024). *Marketbeat The Netherlands, Industrial / Logistisch*, Q2 2024
- DNB (2024). *Voorjaarsraming, juni 2024*
- Dynamis (2024). *Woningmarkt, Nijmegen en Omgeving*. Q1 2024
- Dynamis (2024). *Woningmarkt, Nijmegen en Omgeving*. Q2 2024
- Dynamis (2024). *Toekomstbestendige Bedrijventerreinen: Oplossen van Netcongestie en Netverzwaring*
- European Commission (2024). *European Economic Forecast Spring, 2024*
- European Commission (2024). *European Economic Forecast Winter, 2024*
- EIB (2024). *Bouwproductie krimpt dit jaar: 12.000 minder voltijdbanen*, 25-1-2024
- FNV (2023). *Nieuwe cao Bouw & Infra 2024 een feit*
- International Monetary Fund (2024). *World Economic Outlook Steady but slow resilience amid divergence*, April 2024
- IGG (2024). *diverse tabellen op bouwkostenindex*, geraadpleegd augustus 2024
- ING (2024). *Ramingen Nederlandse Economie*. 6-6-2024
- ING (2024). *De Nederlands Woningmarkt*. 10-7-2024
- ING (2024). *Sectorupdate Real Estate*, juni 2024
- ING (2024). *Huizenprijzen buiten Randstad al weer hersteld tot boven eerdere prijspiek*
- ING (2024). *Vooruitzicht op 'zachte landing' gunstig voor beurzen*. 25-07-2024
- ING (2024). *Vooruitzichten retail blijven uitdagend*, 15-8-2024
- JLL (2024). *Offices market quarterly report*, Q1 2024
- JLL (2024). *Logistics market quarterly report*, Q1 2024
- JLL (2024). *Light-industry market quarterly report*, Q1 2024
- JLL (2024). *Retail market quarterly report*, Q1 2024
- JLL (2024). *Residential market quarterly report*. Q1 2024
- JLL (2024). *Netherlands Office market dynamics*. Q2 2024
- Kadaster (2024). *Kwartaalbericht Woningmarkt 1e kwartaal 2024*, 22 april 2024
- Kadaster (2024). *Woningmarkt 2e kwartaal 2024: jongeren kopen meer, doorstromers betalen meer*, 23-7-2024
- NVM (2024). *Hittegolf op huizenmarkt*. 4-7-2024

- NVM (2024). *Analyse Woningmarkt 2e kwartaal, 2024*
- NVM (2024). *Analyse Nieuwbouw 2e kwartaal, 2024*
- NVM (2024). *Kantorenmarkt rapport 2024*, maart 2024
- NVM (2024). *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1e kwartaal, 2024*.
- NVM (2024). *Marktoverzicht Nederland Q2, 2024*
- NVM (2024). *Welke huurwoningen worden uitgepond?*
- NVM (2024). *Nieuwbouwoverzicht Nederland Q2, 2024*
- NVM (2024). *Fors minder huurtransacties door verschraling aanbod*
- TU Delft (2024). *Monitor Koopwoningmarkt 1e kwartaal 2024*, mei 2024.
- Pararius (2024). *Huurmonitor 2e kwartaal, 2024*
- Rabobank (2024). *Blik op de wereld: Blik op de wereld: gematigd herstel mét opwaartse inflatierisico's*, 12-06-2024
- Rabobank (2024). *Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen stijgen verder, doorsnee (aspirant)koopstarter komt ruim een ton tekort*, 12-06-2024
- PWC (2024). *Ontwikkelingen in de Nederlandse Vastgoedmarkt: Eerste helft van 2024*.
- Savills (2024). *Logistics Confidence Index 2024*

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2