

OUTLOOK

Grondexploitatie

2024

*Voorzichtige tekenen van herstel:
"Woningprijzdalingen slaan om in stijgingen"*



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING



Inleiding & Samenvatting

Inleiding

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

Samenvatting

Na een periode van woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023 trekt de woningmarkt weer aan. Consumenten zijn gewend aan de hogere hypotheekrente. Daarnaast zijn en worden lonen gecorrigeerd voor inflatie, wat leidt tot een verhoging van de leencapaciteit. De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023 welke, naar

verwachting rond de 2,5% gaat uitkomen, goedge maakt. Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen weer beginnen te stijgen en de rente stabiliseert, neemt het vertrouwen weer toe.

Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen, onder andere vanwege het gunstige energielabel. Het aantal verleende bouwvergunning is echter historisch laag. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

De woningbouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen in 2023 gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog sprake van een beperkte stijging van de materiaalprijzen. Vanaf maart zijn de prijzen van bouwmaterialen gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproduc-

tie en de lagere energieprijzen. De bouw- en GWW-sector kampt met een personeelstekort, al zal dit tekort teruglopen bij een dalende bouwproductie. De looncomponent in de bouw- en GWW-kosten is dit jaar harder gestegen dan de materiaalcomponent, de stijging zal naar verwachting aanhouden, echter vertegenwoordigt deze slechts een klein deel van de totale kosten. Voor de komende jaren wordt een beperkte stijging van de bouw- en GWW-kosten verwacht.

De gerealiseerde grondprijzen zijn al gelangere tijd stabiel rond de €600 per m². De verwachting dat de woningprijzen en de woningbouwkosten licht zullen stijgen, leidt tot een stijging van de residuele grondwaarde.

Er heerst onzekerheid bij beleggers door de hoge rentestanden, waardoor de financieringskosten van investeringen in commercieel vastgoed fors zijn toegenomen. Door de hoge rentestand zijn de aanvangsrendementen van alle categorieën commercieel vastgoed opgelopen. Nu er een rem is op het ver-

hogen van de officiële rentetarieven, is de verwachting dat de aanvangsrendementen zullen stabiliseren en het sentiment onder beleggers weer zal gaan verbeteren. Bij de beleggers in residentieel vastgoed zal voor herstel ook duidelijkheid moeten komen over de daadwerkelijke invoering van de huurregulering.

Het personeelstekort houdt aan bij gemeenten, onderzoeks- en adviesbureaus. Er is al lange tijd sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte, alsmede de hoge inflatie, leiden tot een stijging van de VTU- en plankosten. Gezien de grote bouwopgave in Nederland is de verwachting niet dat deze krapte op korte termijn zal afnemen.

December 2023



Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting	2
Overzicht parameters	4
Woningmarkt	6
Bouwkosten woningbouw	9
Grondwaarde woningbouw	11
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	12
Kantorenmarkt	13
Retailmarkt	14
Kosten	15
Rente & Inflatie	17
Bronnen	19

Woningprijzen



- Top
- Midden
- Basis

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
— Top	1%	5%	2%	6%	2%
— Midden	0%	4%	1%	5%	2%
— Basis	0%	4%	0%	4%	2%

Grondopbrengsten



Woningmarkt

- Top
- Midden
- Basis

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
— Top	1%	4%	1%	5%	2%
— Midden	0%	3%	0%	4%	2%
— Basis	-1%	2%	0%	4%	2%



Bedrijven

- Logistiek
- Top
- Midden
- Basis

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
— Logistiek	0%	3%	1%	4%	2%
— Top	2%	4%	2%	5%	2%
— Midden	0%	3%	0%	3%	2%
— Basis	-2%	2%	-1%	2%	2%



Kantoren

- Top
- Midden
- Basis

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
— Top	2%	4%	2%	5%	2%
— Midden	0%	3%	0%	3%	2%
— Basis	-2%	2%	-1%	2%	2%



Winkels

- Top
- Midden
- Basis

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
— Top	0%	3%	0%	2%	2%
— Midden	-1%	1%	-1%	1%	2%
— Basis	-2%	0%	-2%	1%	2%



Woningbouwkosten







- GWW
- Plankosten
- Woningbouwkosten

	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
— GWW	1%	5%	0%	4%	2%
— Plankosten	4%	6%	2%	6%	2%
— Woningbouwkosten	1%	5%	0%	4%	2%

Rente & Inflatie

		2024		2025-2026		2027 e.v.
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 Rente	— Kortlopend	2,0%	4,0%	1,5%	3,5%	2%
	— Langlopend	2,5%	4,5%	2,0%	4,0%	2%
	— Hypotheekrente	3,5%	5,0%	2,5%	4,5%	
 Inflatie	— CPI	2,5%	4,5%	1,5%	3,5%	2%

Aanvangsrendementen

		2024		2025 e.v.	
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
 Woningen	— Toplocatie	4,0%	6,0%	3,5%	5,5%
	— Overige locatie	5,0%	7,0%	4,5%	6,5%
 Kantoren	— Toplocatie	<i>min</i>	<i>min</i>	<i>min</i>	<i>min</i>
	— Overige locatie	4,5%	6,5%	4,0%	6,0%
 Winkels	— Toplocatie	5,5%	7,5%	5,0%	7,0%
	— Overige locatie	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
 Logistiek	— Toplocatie	4,0%	6,0%	3,5%	5,5%
	— Overige locatie	5,5%	7,5%	5,0%	7,0%



Woningmarkt

De woningmarkt trekt de komende jaren weer aan. De stabiliserende hypotheekrente en stijgende lonen zorgen ervoor dat de vraag naar woningen toeneemt. De woningprijzen beginnen na een periode van dalingen weer te stijgen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- 1. Krapte op de woningmarkt neemt weer toe.**
- 2. Na een daling in 2023 gaan de prijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen de komende jaren weer stijgen.**

Stand Woningmarkt

Na een daling van de prijzen eind 2022 en begin 2023 is er momenteel sprake van een prijsstabilisering. Deze stabilisering heeft met name te maken met een sterke stijging van de lonen door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en een (vertraagde) inflatiecorrectie. Ook was er eerder nog sprake van een sterk stijgende hypotheekrente, maar deze is inmiddels gestabiliseerd. De loonstijgingen zorgen voor een toename van de leencapaciteit, waardoor consumenten meer kunnen betalen voor een woning.

Andere factoren die mogelijk invloed hebben op de vraag naar koopwoningen zijn tekorten en hoge huren op de huurwoningmarkt en de gedaalde werkloosheid (Rabobank, 2023b). In 2024 wordt, afhankelijk van de macro-economische en inflatie ontwikkelingen, verwacht dat centrale banken overgaan tot renteverlagingen, dat kan leiden tot verdere prijsstijgingen op de woningmarkt.

Stand Huurwoningen

Het aanbod op de huurwoningenmarkt neemt af. Dit is te verklaren doordat de overheid steeds meer maatregelen neemt op de vrije sector huurmarkt. Maatregelen zoals de zelfbewoningsplicht, het plafond op de huurprijsindexatie, verhoging van de overdrachtsbelasting, het verbod op tijdelijke huurcontracten en de regels in box 3 van de inkomstenbelasting zorgen ervoor dat het zowel voor private- als institutionele beleggers minder aantrekkelijk wordt om in te stappen (Rabobank, 2023c). Ook de aanstaande Wet Betaalbare huur,

waarbij er voor een groot aantal woningen een maximale huur wordt opgelegd, zorgt ervoor dat het voor verhuurders minder aantrekkelijk wordt om een woning te verhuren. Hierdoor zijn in 2023 verhuurders overgegaan tot verkoop van hun bezit. Naar verwachting zal ook in 2024 deze beweging voorzetten. Dit in combinatie met een toenemende vraag naar huurwoningen zorgt voor een verdere stijging van de huren (Pararius, 2023).

Aanvangsrendementen

Door het onzekere klimaat in de huurwoningmarkt en de hoge rentestand zijn de aanvangsrendementen van huurwoningen in 2023 opgelopen. De verwachting is dat de onzekerheid in de markt in de laatste maanden van 2023 verder zal afnemen, wat gunstig is voor de investeringsbereidheid onder beleggers (JLL, 2023a). Nu er geen renteverhogingen meer doorgevoerd lijken te worden zullen ook de aanvangsrendementen weer stabiliseren. Renteverlagingen zouden vervol-

gens weer ruimte bieden voor een daling.

Stand Nieuwbouwwoningen

Het aantal bouwvergunningen dat afgegeven wordt loopt terug. In 2023 zijn tot en met augustus 17% minder vergunningen verstrekt als in dezelfde periode een jaar eerder, indien deze trend doorzet zullen er in 2023 minder dan 55.000 bouwvergunningen worden verleend (Capital Value, 2023; CBS, 2023a). Dit is onder meer het gevolg van de hoge rente, een tekort aan bouwgrond en hoge bouwkosten, lange doorlooptijden bij procedures, stikstofproblematiek en een krappe arbeidsmarkt. Door onder andere de Woningbouwimpuls en de ruimere financieringsmogelijkheden van de woonconsument zal naar verwachting de vergunningverlening in 2024 gaan toenemen. Deze woningen zullen echter pas in de jaren daarna op de markt komen.

De prijs voor een nieuwbouwwoning is met 4,4% gedaald tussen Q3 2022 en Q3 2023. Per



vierkante meter stabiliseert de prijs, wat laat zien dat woningen gemiddeld kleiner worden, een trend die al langer zichtbaar is. Het aantal transacties op de nieuwbouwwoningenmarkt was gedurende 2023 van een uitzonderlijk laag niveau. In 2014 was de laatste keer dat het aantal verkopen zo laag was als nu (NVM, 2023c). Dit is het gevolg van een afnemend aanbod en projecten die niet doorgaan of worden uitgesteld. De verwachting is dat de bouw van nieuwe woningen ook in 2024 achterblijft (ABN AMRO, 2023c). Wel is het aantal transacties en zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen weer aan het toenemen (NVM, 2023a). Gezien het lage aantal afgegeven bouwvergunningen is de verwachting dat de krapte op de nieuwbouwwoningmarkt ook op (middel)lange termijn zal aanhouden. Terwijl de

vraag naar nieuwbouwwoningen, mede vanwege het gunstige energielabel, hoog is (ABN AMRO, 2023c). Hierdoor zullen de prijzen van nieuwbouwwoningen verder toenemen.

Overheidsmaatregelen

Ondanks dat het kabinet demissionair is, zullen er in 2024 nog verschillende maatregelen worden genomen om meer betaalbare woningen te creëren. Het doel voor 2030 is om 918.000 woningen bij te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar moet zijn. Een van de maatregelen die het kabinet neemt is de start van een zesde tranche van de woningbouwimpuls begin 2024. Er wordt € 300 miljoen vrijgemaakt voor subsidies om woningbouwprojecten met meer betaalbare woningbouw mogelijk te maken. Het is daarnaast niet uit te sluiten dat er

vergelijkbare subsidieregelingen worden opgezet in de toekomst. Voor bouwprojecten die door veranderende marktomstandigheden financieel niet meer rendabel zijn is de Startbouwimpuls (SBI) beschikbaar. Het toegekende bedrag van 300 miljoen leidt tot de versnelde realisatie van 31.500 woningen waarvan het grootste deel in 2024 in productie wordt genomen. Ook zullen de NHG- en betaalbaarheidsgrens per 1 januari 2024 worden verhoogd naar respectievelijk € 435.000 en € 390.000 (Rijksoverheid, 2023b).

Prognose Woningmarkt

Door de stabilisatie van de hypotheekrente en de stijgende lonen wordt verwacht dat de woningprijzen in 2024 weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5%

(ABN AMRO, 2023c; ING, 2023b; Rabobank 2023b). Daarna zal de woningmarkt naar verwachting verder aantrekken. ABN AMRO (2023c) verwacht dat het aantal transacties in 2024 met 2,5% afneemt. Dit komt doordat de vraag blijft stijgen en de productie van nieuwbouwwoningen achterblijft. Wel is er sprake van een minder sterke daling dan in 2023.

Parameters

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

Woningprijzen



Top
Midden
Basis

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
Top	1%	5%	2%	6%	2%
Midden	0%	4%	1%	5%	2%
Basis	0%	4%	0%	4%	2%



MIDDENHUUR REGULERING

Mensen met een middeninkomen vinden steeds moeilijker een betaalbare huurwoning. Het aanbod neemt af en de huurprijzen stijgen fors. Terwijl het tekort aan essentiële beroepsgroepen steeds verder oploopt, komen mensen met deze beroepen steeds minder in aanmerking voor een woning.

Het kabinet wil het middenhuursegment weer betaalbaar maken door de invoering van de Wet betaalbare huur. Door deze maatregelen poogt het kabinet middels een maximale huurprijs om de huur van ruim 300.000 woningen te doen

verlagen met gemiddeld € 190 per maand.

Een veelgehoord kritiekpunt op deze middenhuurregulering is dat het voor beleggers onaantrekkelijk wordt gemaakt om te investeren in huurwoningen. Hierdoor zal het huur-aanbod alleen maar verder opdrogen en zullen de huren in de vrije sector verder stijgen. Daarnaast is er kritiek op het puntenstelsel (WWS), deze zou achterhaald zijn. Gedeelte voorzieningen zouden bijvoorbeeld onvoldoende tot uiting komen in het puntenstelsel.

De Raad van State heeft advies uitgebracht en is ook niet onverdeeld positief over deze wet. Een van de opmerkingen

betreft de effectiviteit van de voorgestelde regulering van de vrije huursector. Deze zet de investeringsbereidheid onder druk, waardoor een deel van de verhuurders de huurwoningen verkopen ('uitponden') en nieuwbouwprojecten opnieuw worden gezien. Beide gevolgen – uitponden en minder nieuwbouw – betekenen dat het aanbod vermindert in een marktsegment waar nu al sprake is van grote schaarste. Een ander punt van zorg is dat door regulering problemen ontstaan die nu al spelen in het sociale segment. Er zullen waarschijnlijk wachtlijsten komen voor woningen in het lagere middensegment. En huurders die best meer kunnen betalen dan € 1.123,23, zullen opeens wor-

den ervaren als scheefwoners. Ook maakt de Raad van State opmerkingen over verhouding van deze wet met het recht binnen de EU en de wijze waarop de afwijking daarop gemotiveerd is. Men heeft het met name over het vrij verkeer van diensten en van kapitaal en het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie dat het eigendomsrecht beschermt.

Hoe de daadwerkelijke wettelijke regeling er uit gaat zien wordt in 2024 duidelijk.

Bron: Omgevingsweb (2022), Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023a) en Raad van State (2023).

bieden van Nederland. De stijging zal het sterkst zijn in de topwoningmarktgebieden en het minst sterk in de basiswoningmarktgebieden. De meest krappe woningmarktgebieden

reageren over het algemeen het snelst en heftigst op omslagen in marktomstandigheden (Expertisecentrum Woningwaarde, 2023a, 2023b). De prijzen in de top woningmarktgebieden zijn

het snelst en ook het hardst gedaald (NVM, 2023a). Naar verwachting zullen de prijsstijgingen ook in deze gebieden weer het sterkst zijn. De parameters voor de woningprijsontwikke-

lingen in deze Outlook hebben zowel betrekking op bestaande woningen als nieuwbouwwoningen.



Bouwkosten woningbouw

De bouwkosten zijn in 2023 op jaarbasis licht gestegen, in de loop van 2023 is er een stabilisatie zichtbaar van de materiaalprijzen. Ook voor 2024 wordt een lichte stijging van de bouwkosten verwacht.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- 1. Bouwproductie loopt terug als gevolg van hoge rentestand, hoge bouwkosten en personeelstekort.**
- 2. Startbouwimpuls biedt kansen voor meer haalbare bouwprojecten in 2024 en 2025.**

Ontwikkeling van woningbouwkosten

De bouwkosten zijn in 2023, zoals verwacht, licht gestegen. De afgezwakte stijging werd voornamelijk veroorzaakt door het stilvallen van bouwprojecten, waardoor vraag naar bouwmaterialen is afgenomen. Met name de vraag naar beton, cement bakstenen, hout en staalproducten liep hard terug door het teruggelopen van het aantal bouwprojecten. Deze dalende vraag heeft een dempend effect gehad op de prijsstijging van de

woningbouwkosten (BDB, 2023). Daarnaast zijn de materiaalkosten het afgelopen jaar aanzienlijk verminderd en is de toelevering van bouwmaterialen verbeterd, met name voor de technische componenten (Cobouw, 2023). De aanhoudende hoge energieprijzen zorgen daarentegen voor een stabilisering van materiaalprijzen op een hoog niveau (Cobouw, 2023b). De materiaalprijzen zullen naar verwachting verder stabiliseren in 2024 maar aanhoudend hoog blijven. De langetermijnprognose voor de materiaalprijzen blijft onzeker, onder andere door de onzekere ontwikkelingen rondom energieprijzen en de bouwproductie.

Personeelstekort

Het aantal vacatures in de bouwsector is weliswaar iets teruggelopen en het aantal bedrijven dat geen personeelstekort ervaart is gestegen, maar het tekort blijft aanhouden (Cobouw, 2023c). De vraag naar personeel zal iets teruglopen bij een afnemend aantal bouwprojecten. Het personeelstekort

is echter structureel van aard. De onderhandelingen voor het cao-akkoord van 2024 zijn gestart. De voorstellen van de vakbonden FNV en CNV zijn hoger dan de 5% loonsverhoging die voor 2023 werd vastgelegd. De voorgestelde loonsverhogingen zijn historisch hoog, wat de ernst van de situatie en het personeelstekort in de bouwsector aangeeft (CNV, 2023a).

Haalbaarheid bouwprojecten

Een groeiend aantal projecten wordt stilgelegd of loopt vertraging op als gevolg van de

ten zouden uiterlijk in 2024 en 2025 van start moeten gaan. De hoop is dat hiermee de bouwsector weer verder op gang zal komen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023b).

Stikstofproblematiek

De PFAS- en stikstofcrisis is begonnen in 2019 en door het stikstofarrest werd een sterke afname in vergunningverlening verwacht. Echter, uit onderzoek van de ESB (2023) blijkt nu dat er geen sprake is van een terugval in het aantal afgegeven bouwvergunningen als gevolg van

“We proberen alles op alles te zetten om de woningbouw aan de gang te houden en de dip in de woningbouw te beperken. Daarom ook deze extra maatregelen.” – Hugo de Jonge

hoge rentestand, hoge bouwkosten en het personeelstekort. De Startbouwimpuls is in het leven geroepen om stilgevalen bouwprojecten toch te laten starten door middel van een financiële bijdrage. Deze projec-

de stikstofproblematiek, er is zelfs sprake van een lichte toename. Naar verwachting komt dit doordat ontwikkelaars met extra aandacht naar projecten hebben gekeken en tot stikstofbeperkende maatregelen zijn



gekomen, waardoor projecten van start en/of door konden gaan.

Aanbestedingen

Door het teruglopende aantal bouwprojecten neemt de concurrentie op aanbestedingen toe. De verwachting is dat dit 2024 zal aanhouden, waardoor het behalen van het gewenste rendement voor opdrachtgevers moeilijk blijft en het aantal opdrachten en daarmee aanbestedingen verder terug zal lopen (ABN AMRO, 2023a). Dit zal de (prijs)concurrentie verhogen doordat het aantal projecten terug loopt en aannemers hun best moeten doen om de projectenportefeuille op pijl te houden. Dit wordt weerspiegelt in de aanbestedingsindex, die sinds begin dit jaar onder de bouwkostenindex is komen te liggen.

Dit heeft een prijsdrukkend effect op de aanneemsommen.

Parameters

Naar verwachting zullen de bouwkosten in het begin van 2024 stijgen. Vanwege de aanhoudende onzekerheid gaan we uit van een relatief grote bandbreedte. Ook op middellange termijn verwachten wij een gematigde stijging van de bouwkosten. Extreme bouwkostenstijgingen zoals we de afgelopen jaren hebben gezien voorzien wij niet op korte termijn.

INVOERING OMGEVINGSWET

De Omgevingswet zal per 1 januari 2024 in werking treden. De wet zal groot aantal wetten en regels met betrekking tot de leefomgeving bundelen en een digitaal loket introduceren. Ondanks de aanstaande inwerkingtreding zijn er zorgen over de Omgevingswet en het digitaal stelsel. Zo is er in de Eerste Kamer een motie aangenomen die

concludeert dat het digitale en juridische stelsel uitvoeringsproblemen kent. Nader uitstel van de invoering is volgens tegenstanders van de motie echter onwerkzaam. De invoering van de Omgevingswet zal, ondanks deze punten van zorg, niet nogmaals uitgesteld worden.

Bron: Eerste Kamer (2023) en Rijksoverheid (2023c)

Woningbouwkosten



GWW

Plankosten

Woningbouwkosten

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
GWW	1%	5%	0%	4%	2%
Plankosten	4%	6%	2%	6%	2%
Woningbouwkosten	1%	5%	0%	4%	2%



Grondwaarde woningbouw

De residuele grondwaarden hebben in 2023 een schokkerig jaar gekend. Naar verwachting zullen de residuele grondwaarden met ingang van 2024 weer gaan stijgen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De nieuwbouwprijzen en bouwkosten zullen gaan stijgen. Per saldo leidt dit tot stijging van de residuele grondwaarde.

2. De grondwaarde-stijging zal in de duurdere segmenten sterker zijn dan in de betaalbare segmenten.

Grondprijsontwikkeling

De residuele grondwaarde liggen in het derde kwartaal van 2023 op een iets lager niveau dan een jaar eerder. Dit heeft te maken met de daling van de nieuwbouwprijzen op jaarbasis

en de stijgende bouwkosten. Het is echter niet uit te sluiten dat de residuele grondwaarden na het vierde kwartaal van 2023 op hetzelfde niveau liggen als een jaar eerder.

De residuele grondwaarden zullen naar verwachting in 2024 weer gaan stijgen. Dit heeft te maken met het herstel van de nieuwbouwprijzen. Deze gaan naar verwachting in 2024 zowel op procentueel als absoluut niveau harder stijgen dan de bouwkosten. Door de hefboom op de grondwaarde zullen de stijgende woningprijzen een sterkere doorwerking hebben in de ontwikkeling van de grondwaarde dan de stijging van de bouwkosten. De stijging van de residuele grondwaarde zal het sterkst zijn in de duurdere segmenten, waar bouwkostenstij-

gingen makkelijker kunnen worden doorgevoerd in de V.O.N.-prijzen. Voor de betaalbare segmenten voorzien wij een beperkte stijging van de residuele grondwaarde.

Ook in de werkelijke prijzen van bouwgrond van het Kadaster (2023) vertonen een schokkerige ontwikkeling in 2023. Wel liggen de prijzen in het derde kwartaal van 2023 op een hoger niveau dan een jaar eerder. Vanwege de herstellende nieuwbouwprijzen is de verwachting dat deze trend zal doorzetten op korte en (middel)lange termijn.

Parameters

Wij verwachten een lichte stijging van de grondwaarden op korte, middellange en lange termijn. Daarbij dient vermeld te worden dat er verschillen

zullen optreden in de verschillende woningtypen en woningmarktgebieden. In de duurdere segmenten voorzien wij een sterkere stijging van de grondwaarden dan in de betaalbare segmenten. Hetzelfde geldt in de top woningmarktgebieden ten opzichte van de midden en basis woningmarktgebieden.

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

Grondopbrengsten Woningmarkt



Top
Midden
Basis

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
Top	1%	4%	1%	5%	2%
Midden	0%	3%	0%	4%	2%
Basis	-1%	2%	0%	4%	2%



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

De voorspellingen in de Outlook van 2023 waren positief. Doordat de economie na de coronacrisis opbloede, was er een hoge vraag naar bedrijfs- en logistiek vastgoed. In 2023 zien we een afkoeling in deze markt vanwege de hoge rentestand, hierdoor zijn ook de aanvangsrendementen opgelopen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- Het aanbod van bedrijfs- en logistiek vastgoed is stabiel. De vraag naar bedrijfs- en logistieke toplocaties zal in 2024 hoog blijven.**
- De huurprijzen zullen licht verder stijgen.**

Bedrijfsruimtemarkt

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

Logistiek vastgoed

De logistieke vastgoedmarkt heeft in 2023 een minder voortvarend jaar gekend. Als gevolg van afnemend consumentenvertrouwen en de hoge financieringskosten is er terughoudendheid bij retailers en investeerders (Consultancy.nl, 2023; Cushman & Wakefield, 2023b). Naast vraag en aanbod zijn er op de logistieke markt andere factoren die meewegen in de prijsontwikkeling: denk aan politieke maatregelen tegen 'verdozing', stijgende bouwkosten en de landelijke beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk. Deze factoren leiden tot schaarste en stuwten de huren omhoog. De verwachting is dat deze schaarste voorlopig zal aanhouden.

Parameters

Op toplocaties stijgt de grondwaarde voor bedrijfs- en logistiek vastgoed naar verwachting matig vanwege de hoge vraag naar goederen en de daaruit voortvloeiende vraag naar (logistieke) bedrijfsruimten. Het aanbod loopt sterk achter, waardoor op midden- en basisbedrijfslocaties de groei beperkt is en de grondwaarde stabiliseert. Op de middellange termijn verwachten we een verbetering van het investeerderssentiment, wat leidt tot een aantrekking van de markten voor bedrijfs- en logistiek vastgoed.

Grondopbrengsten Bedrijf & Logistiek



Logistiek
Top
Midden
Basis

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
Logistiek	0%	3%	1%	4%	2%
Top	2%	4%	2%	5%	2%
Midden	0%	3%	0%	3%	2%
Basis	-2%	2%	-1%	2%	2%



Kantorenmarkt

De vraag concentreert zich met name rondom hoogwaardige en duurzame gebouwen op toplocaties. Er is terughoudendheid bij beleggers. De hoge rentestanden hebben geleid tot een stijging van de aanvangsrendementen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De vraag naar kantoorvastgoed focust zich op toplocaties.
2. Het onderscheid tussen top- en overige locaties duidelijk zichtbaar in de grondprijsontwikkeling.

Kantoorvastgoed

De vraag naar kantoorruimten is aanzienlijk teruggelopen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit wijst op een blijvende trend in de kantorenmarkt richting hybride werken (Cushman & Wakefield, 2023a). Er is een grote vraag naar hoogwaardige, duurzame gebouwen op toplocaties. Bedrijven zien het kantoor daarnaast ook als middel om nieuw talent aan te trekken (Cushman & Wakefield, 2023b). De vraag naar modern kantoorvastgoed nabij OV-knooppunten in en rondom (middel)grote steden zal hoog blijven. Nabijheid van snelwegen wordt voor bedrijven van steeds minder groot belang (CBRE, 2023)..

Parameters

Naar verwachting zal in de grondprijzen het onderscheid tussen toplocaties en overige locaties duidelijk zichtbaar

blijven. De grondprijzen zullen op toplocaties dan ook harder stijgen dan op overige locaties, waar een stabilisatie tot lichte stijging op te merken zal zijn.

AANVANGSRENDEMENTEN COMMERCIEEL VASTGOED

De aanvangsrendementen van alle typen commercieel vastgoed zijn in 2023 opgelopen als gevolg van de hoge rentestand en onzekerheid bij beleggers. Nu verwacht wordt dat de ECB geen verdere renteverhogingen gaat doorvoeren, zal de investeringsbereidheid onder beleggers weer aan toenemen (Savills, 2023). De verwachting is dat de aanvangsrendementen van commercieel vastgoed zullen stabiliseren in 2024. Bij een teruglopende rente zullen na verloop van tijd ook de aanvangsrendementen een dalende trend laten zien.

Grondopbrengsten Kantorenmarkt



Top
Midden
Basis

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
Top	2%	4%	2%	5%	2%
Midden	0%	3%	0%	3%	2%
Basis	-2%	2%	-1%	2%	2%



Retailmarkt

De retailmarkt kampt met hoge kosten voor inkoop, personeel en energie. Ondanks deze hoge kosten en teruglopende consumentenbestedingen blijkt de retailmarkt robuust. Winkelleegstand bevindt zich op het laagste punt in tien jaar tijd.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- 1. Consumentenbestedingen staan onder druk door inflatie.**
- 2. Er zijn grote verschillen op te merken in de (sub)segmenten van de retailmarkt.**

Consumentenbestedingen

De hoge inflatie heeft geleid tot een afname van de consumentenbestedingen. Consumenten kopen vooral essentiële producten en goedkopere huismerken, daarbij wordt er ook minder uitgegeven aan duurzame consumptiegoederen. Dit is terug

te zien in de omzet van supermarkten ten opzichte van speciaalzaken in de food sector en de non-food sector. Het gevolg hiervan is duidelijk terug te zien op de retailmarkt. Nu de inflatie terugloopt zien we dat het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid weer aan het toenemen zijn (CBS, 2023d). Deze ontwikkeling biedt perspectief voor de retailsector.

Ingebruikname retailvastgoed

In de eerste drie kwartalen van 2023 daalde het investeringsvolume in de detailhandelsmarkt met 39%. Retailers kampen met hoge kosten voor inkoop, personeel en energie. Daarnaast is het sentiment iets verslechterd door recente faillissementen van retailers. Ondanks de onzekerheid zoeken retailers

actief naar nieuwe fysieke winkelruimtes, wat heeft geleid tot stabiele huurprijzen in de grote steden. Zowel het aanbod als de opnameniveaus zijn dit jaar toegenomen (NVM, 2023b). Het aantal internetaankopen daalt voor het eerst sinds de opkomst van online winkelen, en de leegstand in de detailhandel is het laagste in tien jaar, deels door transformatie van leegstaande ruimten (Cushman & Wakefield, 2023b).

De retailmarkt is op te delen in verschillende (sub)segmenten waarvan de een beter presteert dan de ander. Zo zien we dat highstreet-retail goed presteert in de top winkelsteden, maar minder goed in de rest van Nederland. Daarnaast zien we ook dat aanloopstraten minder goed presteren dan de

hoofdwinkelstraten, deze gebieden komen dan ook als eerst in aanmerking voor transformatie.

Parameters

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

Grondopbrengsten Retailmarkt

-  Top
- Midden
- Basis

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
Top	2%	4%	2%	5%	2%
Midden	0%	3%	0%	3%	2%
Basis	-2%	2%	-1%	2%	2%



Kosten

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

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- 1. Aanhoudend hoge prijzen, personeelstekort en stikstofproblematiek treffen GWW-sector.**
- 2. VTU- en plankosten nemen toe door de krapte op de arbeidsmarkt en een (vertraagde) inflatiecorrectie op de lonen.**

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

De GWW-kostenontwikkeling is vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling. De GWW-kosten zijn begin 2023 licht gestegen en laten sinds maart een stabilisering zien. Met name de materiaalprijzen zijn in de loop van 2023 gestabiliseerd (BDB, 2023). Het personeelstekort is ook in de GWW-sector van toepassing. De lonen in de bouw- en infrasector zullen als

gevolg van cao-onderhandelingen per 1 januari 2024 met 3,5% stijgen en nog eens met 3,5% per 1 juli 2024 (Bouwend Nederland, 2023). De looncomponent weegt echter minder zwaar in de kostenontwikkeling dan de materiaalcomponent.

Ondanks de uitspraak van de Raad van State in 2022 in het stikstofdossier is er een lichte stijging te zien in het aantal verleende bouwvergunningen. Daarnaast zijn de materiaalkosten minder hard gestegen dan verwacht (ESB, 2023). Wel zien we dat de totale uitgaven in de GWW-sector sinds 2021 aan het dalen zijn, ook in 2023 is een daling van 2% te zien. Dit wordt veroorzaakt door de stikstofproblematiek en de druk op budgetten voor nieuwe aanlegprojecten. Door deze teruglopende investeringen in de GWW-sector is een verschuiving te zien van (grote en complexe) aanlegprojecten naar onderhoudsprojecten. Hoofdaannemers van de grote, complexe aanlegprojecten die nu wegvallen, gaan mee in de aanbestedingen van klei-

nere gemeentelijke en provinciale projecten. We zien dus dat de stikstofproblematiek (vooral nog) tot meer problemen leidt in de infrasector dan in de (woning)bouwsector. Hierdoor ontstaat meer concurrentie. Dit zorgt voor extra druk op midden- en kleinbedrijven die met name projecten op gemeentelijk en provinciaal niveau aannemen (ABN AMRO, 2023b).

Parameters

Hoe de toekomst er voor de GWW-sector uit zal zien is deels afhankelijk van de ontwikkeling in energiekosten. De afgespro-

verder stabiliseren, echter op een hoog niveau.

Plankosten & VTU

De plankosten bestaan bij gemeenten uit de kosten voor producten en de personele inzet om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat hier om de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. Hoe de plankosten zich ontwikkelen is afhankelijk van de situatie op de arbeidsmarkt en algemene economische ontwikkelingen.

De arbeidsmarkt blijft zeer krap. Deze krapte zorgt voor een op-

“De afgesproken loonsverhoging als gevolg van de cao-onderhandelingen zal de loonkosten op korte termijn aanzienlijk doen stijgen.”

ken loonsverhoging als gevolg van de cao-onderhandelingen zal de loonkosten op korte termijn aanzienlijk doen stijgen. De materiaalkosten zullen verder stabiliseren maar tegelijkertijd hoog blijven. Naar verwachting zullen de GWW-kostenstijgingen op middellange termijn

waartse druk op de personeelskosten. Door de grote bouwopgaven in Nederland is de verwachting ook niet dat de vraag naar ambtelijke capaciteit zal afnemen. De vakbonden hebben een akkoord bereikt met de VNG en de WSGO over een loonsverhoging van 6%. Ge-




meenteambtenaren krijgen een loonsverhoging van 4,75% per 1-1-2024 en de resterende 1,25% per 1-1-2025 (CNV, 2023b). Capaciteitstekorten bij gemeenten worden doorgaans opgevuld met extern personeel. De externe personeelskosten bewegen met de markt mee. De kostenstijging van de externe personeelskosten zal dan ook vergelijkbaar zijn als die van de interne personeelskosten.

Parameters

Vanwege de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de hoge inflatie is de verwachting dat de plankosten en VTU-kosten op korte en (middel)lange termijn zullen toenemen. Per saldo is de verwachting dat de plankosten voor de komende jaren harder zullen stijgen dan het langjarig inflatiegemiddelde.

Woningbouwkosten

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 GW	1%	5%	0%	4%	2%
Plankosten	4%	6%	2%	6%	2%
Woningbouwkosten	1%	5%	0%	4%	2%



Rente & Inflatie

De ECB heeft het afgelopen jaar de rente in tien stappen met 450 basispunten verhoogd, om inflatie te beperken. Het streefinflatieniveau van 2% lijkt in zicht, waardoor de verwachting is dat de kortlopende rente zal stabiliseren. De langjarige rente is eind 2023 al gedaald en zal naar verwachting in 2024 verder afnemen, wat ook een lichte daling van de hypotheekrente in de komende periode kan betekenen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De ECB heeft de rente fors verhoogd, maar het einde van de renteverhogingen lijkt in zicht.

2. De ECB heeft het opkopen van obligaties stopgezet, wat de druk op kapitaalmarktrentes verlicht.

Kortlopende rente

De hoogte van de kortlopende rente wordt grotendeels bepaald door het rentebeleid van de ECB. Om de aanhoudende inflatie van de afgelopen anderhalf jaar in te perken heeft de ECB de beleidsrente, het rentetarief waartegen banken geld lenen, verhoogd (DNB, 2023a). Als gevolg van deze verhoging is de kortlopende rente gestegen.

De monetaire verkrapping van de ECB in de afgelopen anderhalf jaar tempert de economi-

sche groei- en inflatieverwachtingen binnen de eurozone. Dit remt de stijging van de kapitaalmarktrentes af, waardoor de kans groter wordt dat de rentes komend half jaar iets zullen dalen (ING, 2023a). De economie van de eurozone is voor het vierde kwartaal op rij nauwelijks gegroeid en is in derde kwartaal van 2023 met 0,1% gekrompen ten opzichte van een kwartaal eerder (ABN AMRO, 2023e). Daarnaast is de oplopende inflatie in het afgelopen jaar sterk gedaald (CBS, 2023c).

Verwacht wordt dat de ECB deze rente in ieder geval tot maart van 2024 op het huidige niveau zal houden, om daarna in de tweede helft van volgend jaar de beleidsrente mogelijk te verlagen (ABN AMRO, 2023e). Op basis van de aanhoudend zwakke economie en de afnemende inflatie is de verwachting dat de beleidsrente eind 2024 op 2,25% zal liggen (ABN AMRO, 2023e). Het jaargemiddelde zal echter iets hoger liggen, om deze reden houden wij een bandbreedte van 2% tot 4%

aan op korte termijn. Op middellange termijn zal er ruimte zijn voor verdere renteverlagingen.

Langjarige rente

Een andere maatregel die de ECB heeft genomen om de inflatie in te perken is het stoppen met regulier opkopen van obligaties. Deze maatregel heeft met name gevolgen voor de langlopende rente (Nederlandse 10-jaars rente). Deze is in oktober van 2023 per saldo licht gedaald, na een sterke stijging een maand eerder. Onzekerheid over een mogelijke verdere renteverhoging door de Amerikaanse centrale bank (de Fed) hield de rente op obligatiemarkten evenwel nog steeds hoog (ABN AMRO, 2023e).

De ontwikkeling van de kortlopende rente heeft een doorwerking in de langjarige rente. Indien de ECB en de Fed de officiële rentetarieven gaan verlagen, zal dit tevens een neerwaartse druk uitoefenen op de langjarige rente (ABN AMRO, 2023d; ABN AMRO, 2023e).

Hypotheekrente

Korte en variabele hypotheekrentes zijn doorgaans gekoppeld aan marktrentes met een korte looptijd (Euribor, de rentes waartegen banken onderling geld lenen (ING, 2023b)). Gegeven de bovenstaande marktontwikkelingen en het daaropvolgende monetaire beleid van de ECB is de verwachting dat de kortlopende hypotheekrentes de komende periode zullen stabiliseren (Hypotheeker, 2023) en dat variabele hypotheekrentes zelfs kunnen gaan dalen vanaf midden volgend jaar (ABN AMRO, 2023d).

De langjarige hypotheekrente volgt over het algemeen de bewegingen van rente op de kapitaalmarkt (De Hypotheekshop, 2023). In lijn met de Nederlandse staatsrente zal vermoedelijk ook de hypotheekrente met een lange rentevaste periode omlaag gaan. Echter zal deze daling naar verwachting in het geval van hypotheekleningen minder sterk zijn dan bij staatsleningen. Wanneer de economische situatie verslechtert



nemen kredietrisico's namelijk toe. Hypotheekverstrekkers zullen zich daarom genoodzaakt voelen om hun risico-opslag op hypotheeklen te verhogen. De ruimte daarvoor is echter beperkt door de intensieve concurrentie op de hypotheekmarkt in Nederland (ABN AMRO, 2023b). Voor de hypotheekrente op lange termijn houden we in verband met een risico-opslag 3% aan.

Inflatie

De inflatie is in het eerste half jaar van 2023 hoog gebleven. Dit kwam voornamelijk door aanzienlijke prijsstijgingen in de energie- en voedselsector, die mede werden veroorzaakt door de geopolitieke situatie in Oekraïne (CPB, 2023). Vanaf september 2023 loopt de inflatie

echter terug richting 0% (CBS, 2023c). In 2024 wordt een inflatie verwacht van 3,5% tot 3,9% (ten opzichte van 5,7% in 2023) (CPB, 2023; DNB, 2023a; Rabobank, 2023a). Er zijn verschillende redenen waarom er een afname van de inflatie wordt verwacht, ten opzichte van 2023. Een belangrijke reden is dat de prijzen voor energie en grondstoffen dalen. Loonstijgingen leiden daarnaast ook tot een hogere kerninflatie (DNB, 2023b).

De inflatieverwachtingen voor 2025 bedraagt 2,5% tot 2,8%. De werkelijke inflatieontwikkeling is echter afhankelijk van de vordering van de geopolitieke onzekerheden, waarvan de ontwikkeling op dit moment lastig in te schatten is (CPB, 2023; DNB, 2023b; Rabobank, 2023a).

Nieuwe meetmethode CPI

CBS hanteert met ingang van juni dit jaar een nieuwe meetmethode voor de CPI. In de oude meetmethode werd enkel rekening gehouden met de prijzen van nieuwe energiecontracten voor huishoudens, de nieuwe meetmethode houdt ook rekening met de prijzen van bestaande contracten. De invoering van de nieuwe meetmethode voor de CPI, zonder herijking van de oude reeksen, leidt tot een zogenoemde 'methodebreuk'. De gepubliceerde inflatie was tot en met oktober 2022 hoger dan de inflatie volgens de nieuwe meetmethode, vanaf november 2022 lager. Gemeten over een langere periode verdwijnt dit verschil. Ondanks de methodebreuk heeft de nieuwe meetmethode geen

impact op het gebruik van de CPI voor inflatiedoelinden (CBS, 2023b; Rabobank, 2023a).

Rente & Inflatie



- Rente kortlopend
- Rente langjarig
- Hypotheekrente
- Inflatie

	2024		2025-2026		2027 e.v.
	min	max	min	max	
Rente kortlopend	2,0%	4,0%	1,5%	3,5%	2%
Rente langjarig	2,5%	4,5%	2,0%	4,0%	2%
Hypotheekrente	3,5%	5,0%	2,5%	4,5%	
Inflatie	2,5%	4,5%	1,5%	3,5%	2%





Bronnen

Geraadpleegde documenten en bronnen:

ABN AMRO (2023a). *Bouwsector in het nauw door stagnatie nieuwbouw.*

ABN AMRO (2023b). *Positie MKB en verduurzaming op inframarkt onder druk.*

ABN AMRO (2023c). *Woningmarktmonitor oktober 2023.*

ABN AMRO (2023d). *Hypotheekrente verwachting.*

ABN AMRO (2023e). *Visie op rente en euro – ECB stopt met renteverhogingen.*

BDB (2023). *Bouwkostendata.*

Bouwend Nederland (2023). *Werkgevers doen historisch hoog eindbod cao bouw en infra.*

Capital Value (2023). *Mogelijk maar 55.000 bouwvergunningen in 2023.*

CBRE (2023). *Leegstandsimpact hybride werken te overzien door wendbaarheid Nederlandse kantorenmarkt*

CBS (2023a). *Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index.*

CBS (2023b). *CBS stapt over op nieuwe methode voor energieprijzen in de CPI.*

CBS (2023c). *Inflatie daalt naar -0,4 procent in oktober; 5,1 procent exclusief energie.*

CBS (2023d). *Vertrouwen consumenten minder negatief in novem-*

ber.

CNV (2023a). *Onderhandelingen cao Bouw en Infra gestart. Alle pijlen op herstel van de koopkracht.*

CNV (2023b). *Akkoord cao Gemeenten: 6% loon erbij en versterking publieke sector.*

Cobouw (2023a). *Bouwkosten lopen dit jaar veel minder snel op dan in 2022.*

Cobouw (2023b). *Staal, hout, wapening en isolatie opnieuw goedkoper geworden.*

Cobouw (2023c). *Meer dan helft aannemers heeft nog personeelstekort.*

Consultancy.nl. (2023). *Na topjaren wacht logistieke vastgoedsector mager 2023.*

CPB (2023). *Macro Economische Verkenning 2024.*

Cushman & Wakefield (2023a). *Amsterdam draagt Nederlandse kantorenmarkt.*

Cushman & Wakefield (2023b). *Outlook 2023: mid-year update.*

De Hypotheekshop (2023). *Prognose hypotheekrente.*

DNB (2023a). *Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten. Juni 2023, nummer 25.*

DNB (2023b). *Doorwerking monetair beleid kost tijd en verschilt per land.*

Eerste Kamer (2023). *Zorgen om invoering Omgevingswet.*

ESB (2023). *Aantal bouwvergunningen is toegenomen, ondanks stikstofarrest.*

Expertisecentrum woningwaarde (2023a). *Monitor Koopwoningmarkt, 1e kwartaal 2023.*

Expertisecentrum woningwaarde (2023a). *Monitor Koopwoningmarkt, 3e kwartaal 2023.*

ING (2023a). *De Nederlandse woningmarkt.*

ING (2023b). *Verwachtingen kort- en langlopende rentes 2024.*

JLL (2023a). *Residential Market Quarterly Report. Q3 2023.*

JLL (2023b). *Light industrial market.*

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023a). *Wet betaalbare huur.*

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2023b). *Startbouwimpuls.*

NVM (2023a). *Analyse woningmarkt 2023 Q3.*

NVM (2023b). *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3.*

NVM (2023c). *Nieuwbouwoverzicht Nederland 2023 Q3.*

Omgevingsweb (2023). *Regulering van de middenhuur: de upside en de downside.*

Pararius (2023). *Steeds meer huuraanbod verdwijnt naar de koopmarkt.*

Raad van State (2023). *Onduidelijk of woningzoekende is geholpen met Wet betaalbare huur.*

Rabobank (2023a). *Inflatie-monitor Nederland juni: nieuwe CBS-methode verandert weinig aan inflatiebeeld.*

Rabobank (2023b). *Huizenprijzen stabiliseren eerder dan verwacht, voor 2024 prijsstijging voorzien.*

Rabobank (2023c). *Huurwoningenmarkt kan investeerders goed gebruiken.*

Rijksoverheid (2023a). *Ruim half miljard voor nieuwbouw en flexwoningen.*

Rijksoverheid (2023b). *Boven-grens NHG stijgt naar €435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt €390.000.*

Rijksoverheid (2023c). *Groen licht Eerste Kamer: Invoering Omgevingswet op 1 januari 2024.*

Savills (2023). *Outlook: temporary bumps in the Dutch real estate market.*

OUTLOOK

grondexploitaties

2024

Copyright

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

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