

Vastgoedbeleggingen in Nederland nemen af

De beleggingsmarkt in Nederland was in het eerste halfjaar van 2008 minder dynamisch dan het eerste half jaar van 2007. De onzekerheid in de markt is zichtbaar bij vastgoedinvesteerders. Het aantal grote deals in Nederland neemt af, zowel in de gebruikers-, als de beleggingsmarkt. Er is een periode ontstaan waarin vastgoed minder snel verhandeld wordt. De grootste oorzaak van de daling is de aanhoudende 'kredietcrisis' en als gevolg daarvan een moeilijker financieringsmarkt. Door de beperktere financieringsmogelijkheden voor beleggers is in het eerste half jaar van 2008 volgens cijfers van Vastgoedmarkt 35% minder belegd in vergelijking met vorig jaar. Beleggers hebben voor ongeveer € 2,1 miljard nieuw geïnvesteerd in Nederlands commercieel vastgoed en € 1,7 miljard in bestaand vastgoed. Dit is in vergelijking met een jaar eerder een daling van € 900 miljoen. De daling kwam grotendeels tot stand door een lager beleggingsvolume van buitenlandse beleggers. Van de buitenlandse investeerders waren vooral Engelse en Duitse beleggers minder actief. Zij kochten voor circa € 1,2 miljard aan Nederlands vastgoed, terwijl dat een jaar eerder nog het dubbele was. De grootste beleggingscategorie blijft kantoren, gevolgd door bedrijfsruimten en daarna winkels. De grootste transactie in de eerste zes maanden van dit jaar is de verkoop van de gehele Nederlandse kantoren-, en bedrijfsruimteportefeuille van Corio aan een consortium geleid door White Estate Investments voor € 650 miljoen. In vergelijking met andere Europese landen blijft Nederland een stabiele beleggingsmarkt, maar het zal niet eenvoudig worden om het totaal aantal beleggingen van € 15,5 miljard in commercieel vastgoed van 2007 te overtreffen.

Woningkopers krijgen weer meer macht

De huidige woningmarkt wordt geleidelijk aan weer een kopersmarkt. Verkopers hadden het de afgelopen jaren voor het zeggen, maar inmiddels krijgen kopers meer keuzevrijheid. Het aanbod wordt ruimer en de verhuisbereidheid neemt af. De Nederlandse woningmarkt is, onder invloed van economische omstandigheden zoals de kredietcrisis, oplopende rente, stijgende inflatie en een laag consumentenvertrouwen van -31 in juli sterk afgekoeld. Bewoners blijven momenteel langer wonen in hun huidige woning en in onzekere tijden wordt het migreren naar een andere woning uitgesteld. De overspannen woningmarkt wordt door bovengenoemde oorzaken dus steeds meer ontspannen. De meest ontspannen woningmarkt troffen we in september 2004 aan, toen ruim 11 woningen per koper ter beschikking waren. Verkopers kunnen hogere prijzen vragen als het aantal te koop staande woningen per koper laag is. Kopers kunnen lager inzetten en beter onderhandelen als het aantal te koop staande woningen groot is. Momenteel staan er iets meer dan 10 woningen per koper te koop. Dit is een gemiddelde en kan voor Nederland als een tendens worden gezien. Regionaal zijn de verschillen echter behoorlijk groot. In Utrecht en Amsterdam bijvoorbeeld is er nog steeds een groot tekort aan woningen en zijn er veel potentiële starters en woningbezitters op zoek. Het aantal inwoners groeit in Utrecht en Amsterdam sneller dan verwacht. Het inwonertal groeit volgens prognoses tot 2025 met 36% in de Domstad en 13% in de hoofdstad, terwijl de totale bevolking in Nederland in dezelfde periode met 3% groeit.

Nieuwe Wro van start gegaan

De nieuwe Grondexploitatiewet (Grex) die onder de Nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening valt, is op 1 juli jongstleden in werking getreden. De wet voorziet in een nieuwe werkwijze bij de ontwikkeling van bouwlocaties. De positie van gemeenten wordt sterker en de zogenoemde 'freeriders' kunnen eenvoudiger worden aangepakt. Verder regelt de wet zaken als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen. Er zijn behoorlijk wat veranderingen doorgevoerd. Zo is er veel minder snel sprake van planschade en is het niet meer mogelijk om met een Artikel 19-procedure vrijstelling te krijgen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke verbetering is dat de procedures nog maar een half jaar hoeven te duren, omdat de provincie niet meer geraadpleegd hoeft te worden. De nieuwe Wro betekent het einde van een ruimtelijkeordeningsstelsel dat begon bij de invoering van de Vinex, begin jaren negentig. De invoering van de wet is inmiddels een aantal keren uitgesteld, maar de Eerste Kamer heeft uiteindelijk unaniem ingestemd met de Invoeringswet. De komende tijd organiseert het ministerie van VROM samen met het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in alle provincies bijeenkomsten onder het motto 'Aan de slag met de nieuwe Wro'. Deze campagne lijkt ook noodzakelijk voor de vastgoedwereld, aangezien er uit onderzoek is gebleken dat de helft van de vastgoedprofessionals geen idee heeft wat er veranderd is in de nieuwe wet.