

Actualiteit vastgoedmarkt

Over marktkansen en waardevol vastgoed

27 januari 2025



Even voorstellen

Arjen Ouwehand
Senior Vastgoedmarktanalist

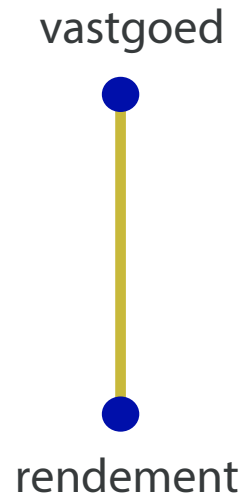


Rabo Real Estate Finance 
www.rabobank.nl/vastgoed

*Als je denkt aan waardevol
vastgoed, waar denk je dan
aan?*

Essentie

Van traditioneel, lineair denken

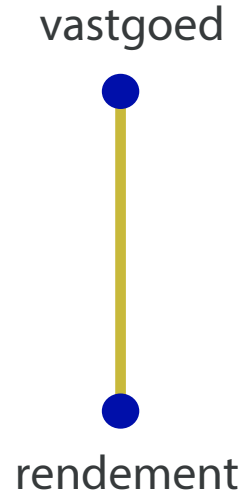


Gouden lijn

Van 'spreadsheet belegger'

Essentie

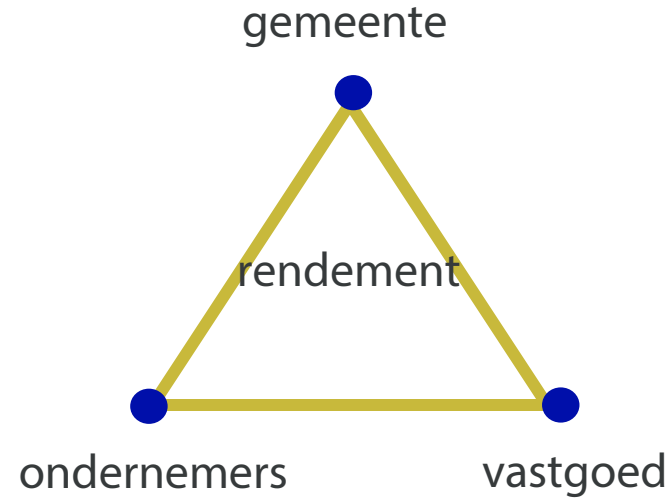
Van traditioneel, lineair denken



Gouden lijn

Van 'spreadsheet belegger'

Naar modern, functioneel denken

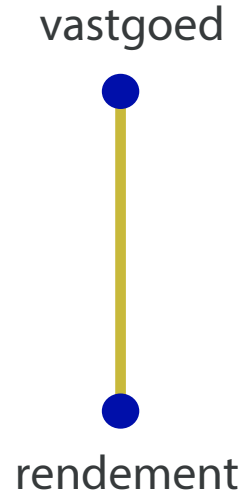


Gouden driehoek

Naar 'actieve belegger'

Essentie

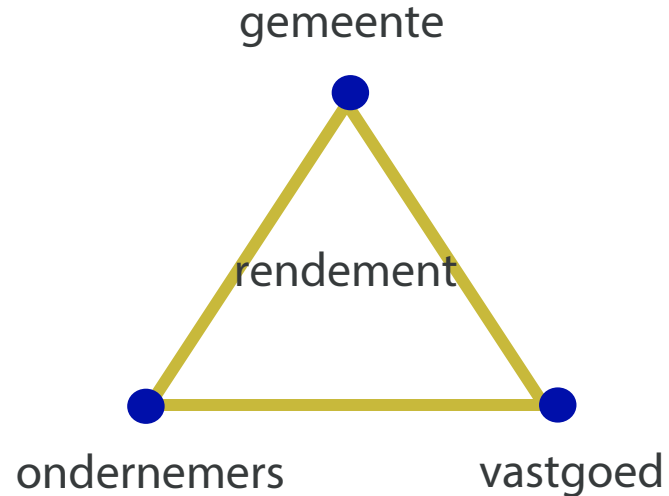
Van traditioneel, lineair denken



Gouden lijn

Van 'spreadsheet belegger'

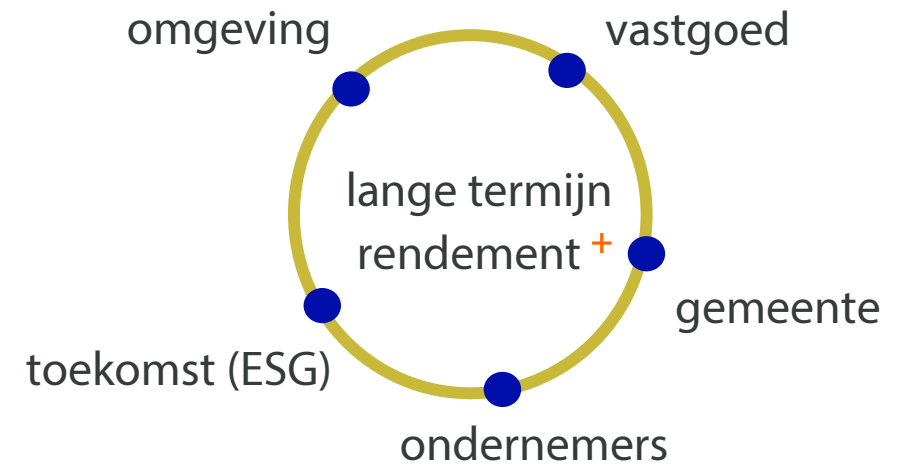
Naar modern, functioneel denken



Gouden driehoek

Naar 'actieve belegger'

Naar toekomstgericht, betekenisvol denken



Gouden cirkel

Naar 'impact belegger'

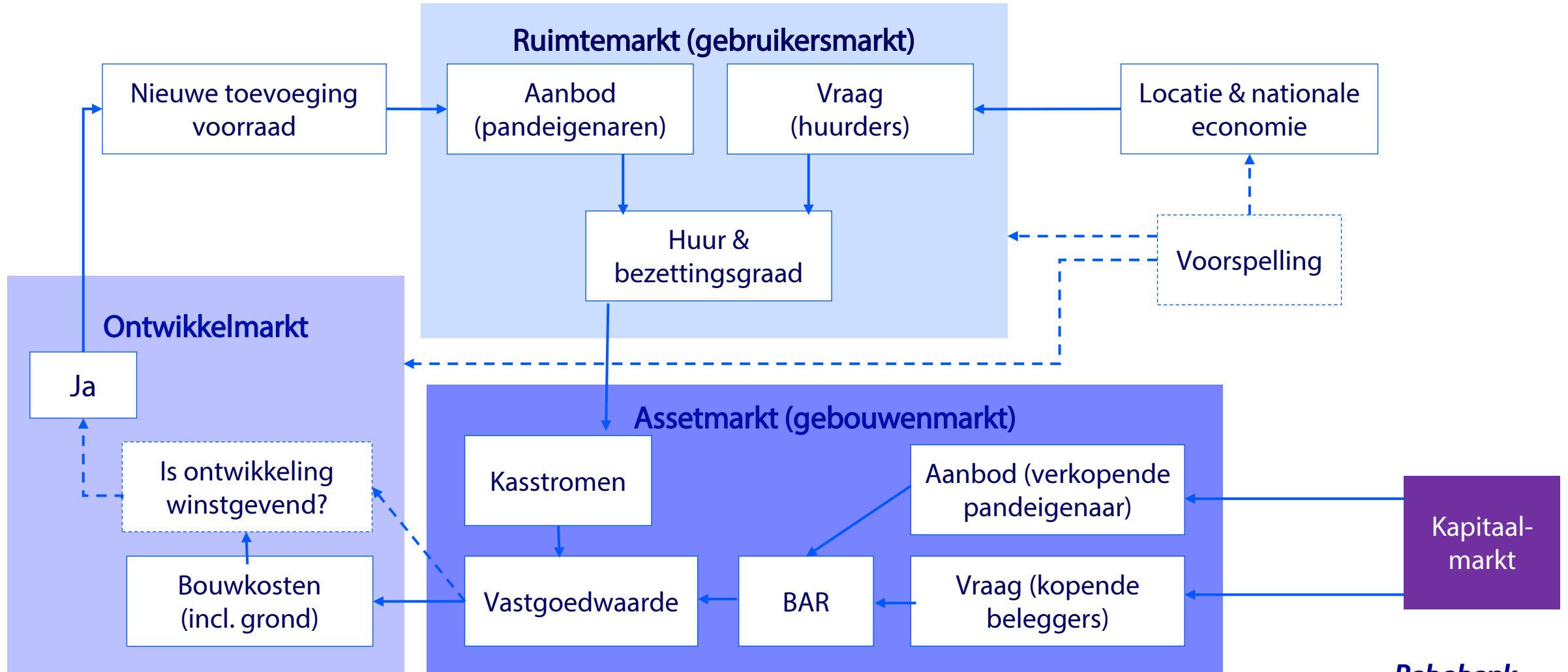
Commercieel vastgoed

Marktherstel zet door,
overtuiging ontbreekt nog



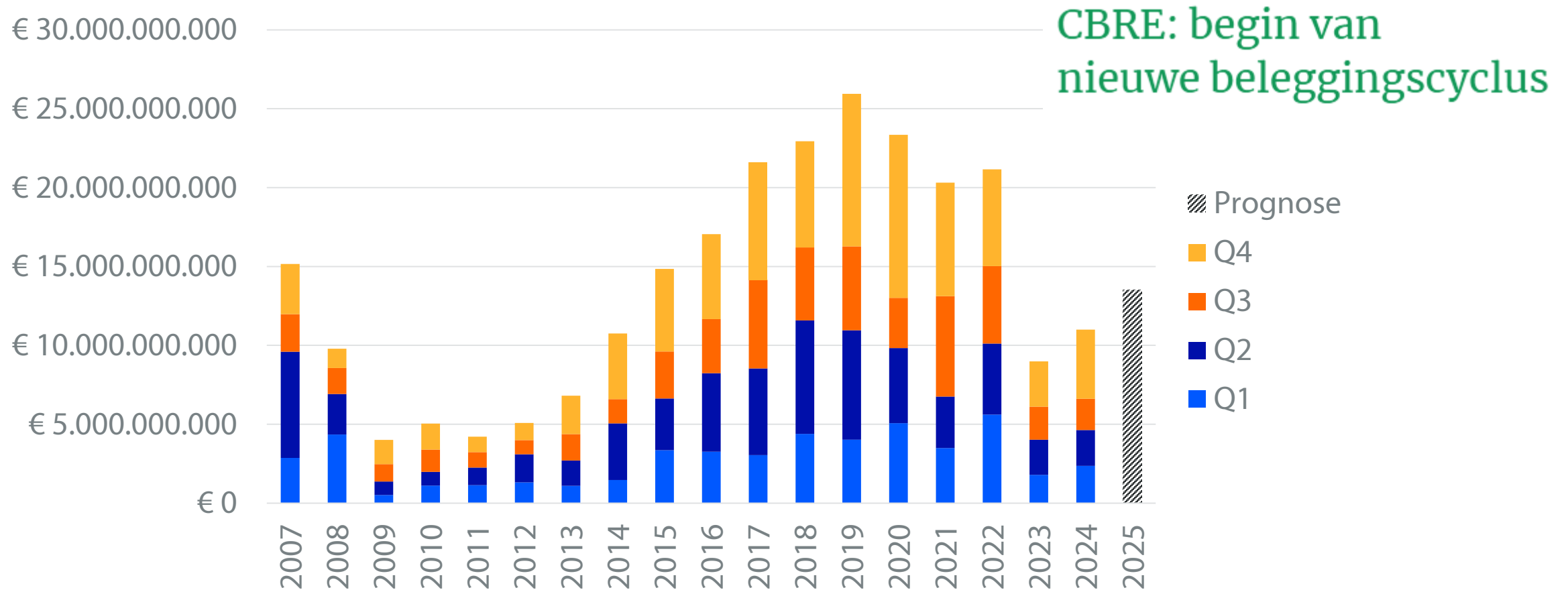
Vastgoed: geen markt, maar een systeem

Denken vanuit de harde kant



Vastgoed: tijd om de dip achter ons te laten

Beleggingsvolume (transacties in Euro's) commercieel vastgoed, per periode

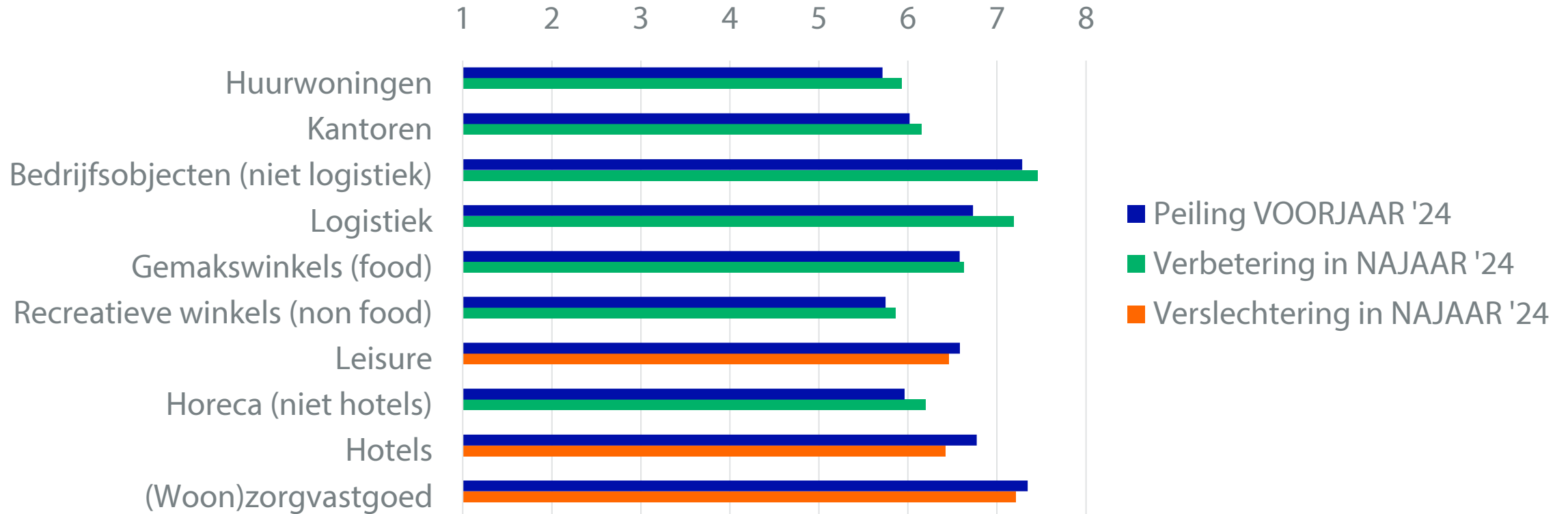


Bron: RCA, JLL, Stivad, bewerking Rabobank

Uiteenlopende perspectieven deelmarkten

Beleggingsperspectief komende 1 tot 2 jaar

Rapportcijfer (schaal: 1 = zeer slecht tot 10 = uitstekend)



Bron: Rabobank Taxateursenquête 2024

Verliezers kantorenmarkt

Noodzaak van kantoren verdwijnt...

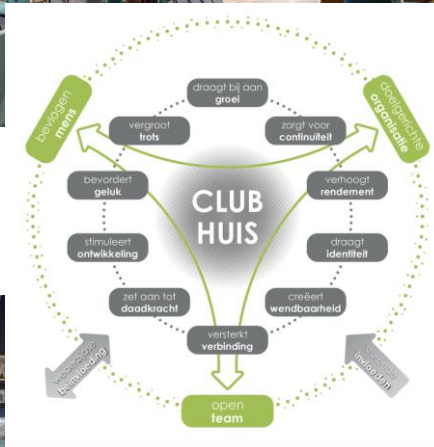
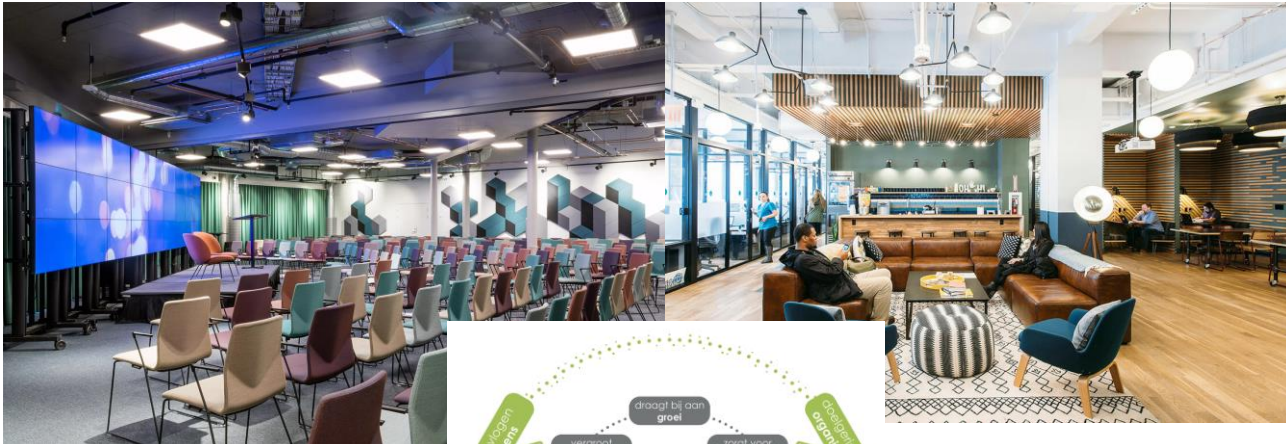
Kenmerken

- Monofunctioneel gebied
- Steriel (geen identiteit)
- Buiten de stad
- Niet bereikbaar met OV
- Niet duurzaam
- Solitair
- Weinig faciliteiten / services
- Gebrek aan identiteit
- Productieruimte (de kantoortuin)



Winnaars kantorenmarkt

Noodzaak van kantoren verdwijnt, het **nut** neemt toe



Kenmerken

- Modern
- Identiteit (places to be)
- Divers (ontmoeten, overleggen)
- Flexibel
- Clubhuis & fun
- In gemengd stedelijk gebied (met voorzieningen)
- Goed bereikbaar (multimodaal)
- Duurzaam / klimaat
- Veel faciliteiten / services (warm ontvangst)



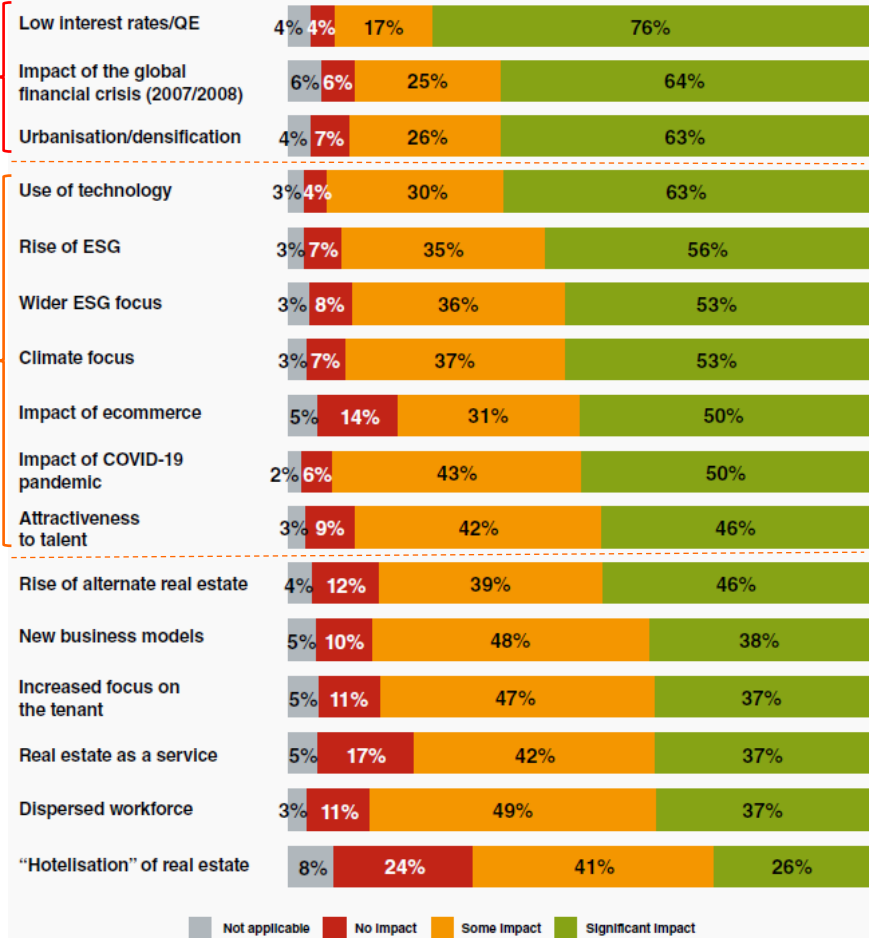
Waardevol vastgoed

Meer dan stenen stapelen

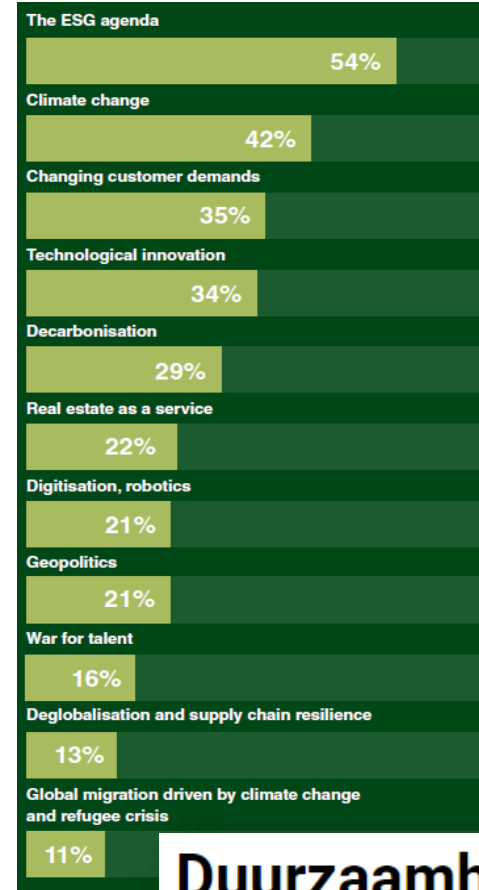


Wat beïnvloedt de waarde?

< 20 jaar



> 20 jaar



CO₂ reductie
Klimaatadaptatie
Circulair

Sociaal

Verantwoording



ECB verlangt hoger tempo van banken met klimaatdoelen

AFM: gevolgen klimaatverandering moet meetellen bij waardebeoordeling woningen

ESG en Klimatrisico's gaan meewegen in bepaling marktwaarde zakelijk vastgoed

Duurzaamheidsparagraaf 2.0: Taxateurs worden geforceerd in glazen bol te kijken

De wereld van vastgoed

Sturen op lange termijn rendement +



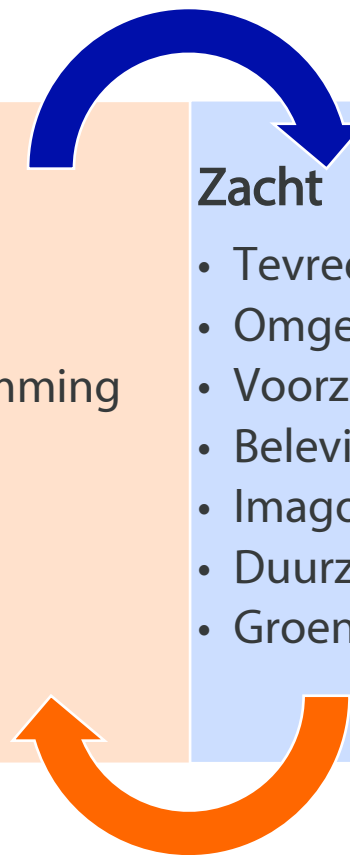
Twee kanten van waardecreatie

Hard

- Locatie
- Omvang (m2)
- Functie / bestemming
- Fysiek
- Rente
- Technologie

Zacht

- Tevreden gebruikers
- Omgeving
- Voorzieningen
- Beleving / identiteit
- Imago
- Duurzaam
- Groen / blauw



Een zachtere blik



van.
wie
is
de plint?

*Onderzoek naar de
kansen en belemmeringen
bij plintontwikkeling*

x Gemeente
x Amsterdam
x



“De plint: slechts 10% van het gebouw, maar goed voor 90% van de beleving in de stad.”

Tot slot

Voortvarend aan de slag



Voorbeelden moderne gebiedsontwikkeling

Van mono- naar multifunctioneel (mixed use)



*Als je nú aan waardevol
vastgoed denkt, waar denk je
dan aan?*

Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Hard én zacht in steekwoorden

- **Adaptiviteit** - Gebouwen en gebieden die zich kunnen aanpassen aan veranderende behoeften en omstandigheden.
- **Flexibiliteit** - Multifunctionele ruimtes die verschillende doeleinden kunnen dienen.
- **Energiepositief** - Gebouwen die meer energie produceren dan ze verbruiken.
- **Technologie** - Slimme technologieën voor efficiëntie en gebruikerservaring.
- **Gezondheid en welzijn** - Ontwerpen die de fysieke en mentale gezondheid van gebruikers bevorderen.
- **Gemeenschapsvorming** - Creëren van plekken waar mensen samenkomen en interactie bevorderen.
- **Inclusiviteit** - Ruimtes die toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen.
- **Volhoudbaar** - Gebieden die bestand zijn tegen klimaatverandering en andere externe invloeden.
- **Levenscyclusdenken** - Focus op de volledige levensduur van materialen en gebouwen.
- **Groen en blauw** - Integratie van natuur (biodiversiteit) om de ecologische waarde te verhogen.
- **Autoluw** – Slimme en duurzame (multimodale) vervoersoplossingen.
- **Lokale identiteit** - Behoud en versterking van de unieke kenmerken van een gebied.
- **Erfgoedbehoud** - Respect en integratie van historisch erfgoed in nieuwe ontwikkelingen.



Growing a better world together

Dank voor jullie aandacht!

Meer weten? Volg ons op [rabobank.nl/vastgoed](https://www.rabobank.nl/vastgoed)



Rabo Real Estate Finance
Building vital real estate communities



Rabobank