



Perspectief voor de vastgoedsector

Een onderzoek met bestuurders
uit de sector

April 2024

KPMG Advisory



Inhoudsopgave



01

Macro-economische ontwikkelingen

Analyseert de impact van macro-economische en globale trends voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

02

ESG-strategie & -rapportage

Behandelt de ESG-strategieën en klimaatacties van de Nederlandse vastgoedsector.

03

Digitalisering & innovatie

Belicht impact technologische ontwikkelingen in vastgoed en de adaptie door de sector.

04

Transacties, financiering & renteontwikkeling

Onderzoekt de effecten van renteontwikkelingen op vastgoedtransacties en investeringsstrategieën.

Voorwoord

Beste lezer,

De vastgoedsector gaat in recente jaren door een turbulente periode. Bijna dagelijks schrijven de media over ontwikkelingen die de sector beïnvloeden. Hierbij kunt u denken aan veranderende wet- en regelgeving, ontwikkeling van de rente, regulering van huurprijzen, stikstofbeleid, maatschappelijke druk om te verduurzamen en technologische ontwikkelingen zoals Artificial Intelligence. Vanuit onze vastgoed- en bouwadviespraktijk bespreken we deze onderwerpen dagelijks met onze klanten. Dit vormde voor ons aanleiding om begin 2024 in gesprek te gaan met vijftien bestuurders uit diverse deelsegmenten van de vastgoedmarkt, waaronder bouwers, ontwikkelaars, financiers, en investeerders. Deze gesprekken, geleid door professionals van KPMG, verschaffen inzicht in hoe bestuurders van toonaangevende bedrijven in de sector aankijken tegen de ontwikkelingen die op de sector afkomen.

In dit onderzoek worden vier centrale thema's belicht, welke momenteel van groot belang zijn voor de gesproken bestuurders:

- Macro-economische en wereldwijde ontwikkelingen;
- ESG-strategie en -rapportage;
- Digitalisering en innovatie, en
- Transacties, financiering en rente.

Deze publicatie is bedoeld om bruikbare inzichten te verschaffen aan iedereen die actief is in de vastgoedsector – van strategieontwikkeling tot dagelijkse operatie.

Graag benadrukt KPMG dat dit onderzoek niet had kunnen worden uitgevoerd zonder de medewerking van de geïnterviewden. Vandaar een hartelijke dank voor de tijd en inhoudelijke kennis die is bijgedragen door eenieder.

Tot slot wensen wij u veel leesplezier. Mocht u over onderwerpen willen verder spreken dan zijn wij daartoe graag bereid.

Mede namens ons brede vastgoed- en bouwadviesteam,



Sander Grünewald

*Partner
Real Estate & Construction Advisory
KPMG Advisory*



Frank Mulders

*Partner
Real Estate & Construction Advisory
KPMG Advisory*

CEO-prioriteiten in de vastgoedsector zijn divers en uitdagend

Hieronder worden de belangrijkste uitkomsten en inzichten van de ondervraagde bestuurders in de vastgoedsector weergegeven.



Macro-economische ontwikkelingen

- De uitdagende woningopgave wordt sterk bepaald door vergrijzing en door bevolkingsgroei als gevolg van immigratie.
- De grootste belemmering is het regelgevingsklimaat, dat door de sector als (zeer) ongunstig wordt beschouwd.
- Het gebrek aan stabiel beleid verhoogt daarnaast kosten en remt innovatie en verduurzaming.
- In combinatie met toenemende geopolitieke spanningen staat het investeringsklimaat onder druk.
- De kantorenmarkt anticipeert op een dalende vraag naar bestaand vastgoed als gevolg van toekomstige 'verborgen leegstand' en een groeiende vraag naar duurzaam aanbod op A-locaties.



ESG-strategie & -rapportage

- De focus op duurzaamheid is naar alle verwachting blijvend, ondanks politieke verschuivingen en moeilijke marktomstandigheden.
- Het implementeren van CSRD is inmiddels 'top of mind', zelfs voor organisaties die hier niet direct toe verplicht zijn.
- Er is een toegenomen acceptatie van de noodzakelijke kosten van ESG door een groeiend besef van nut en noodzaak.
- Er is een sterke focus op sociale duurzaamheid, naast de voortdurende aandacht voor CO₂-reductie.
- Klimaatmitigatiemaatregelen worden door de hele sector gezien als een 'must-have', klimaatadaptatie vooralsnog vooral door financiers & investeerders.



Digitalisering & innovatie

- Artificial Intelligence (AI) heeft de grootste potentie, maar concrete toepassing hiervan is en blijft een zoektocht.
- Deelnemers aan het onderzoek beschouwen de sector over het algemeen als traditioneel, maar zien zichzelf als innovatief.
- Technologische veranderingen komen traag op gang vanwege een beperkte verander- en innovatiecultuur.
- De focus ligt en blijft liggen op traditioneel rendementsdenken, waarbij digitale businessmodellen slechts ondersteunend zijn maar niet centraal worden gesteld.



Transacties, financiering & renteontwikkeling

- De volledige waardeketen anticipeert op renteveranderingen, waardoor er slechts een beperkt aantal projecten in de afgelopen maanden 'on hold' is gezet.
- De normalisatie van verhoogde renteniveaus is nog niet volledig ingeprijsd in de vastgoedwaarde.
- Hoge(re) rentetarieven hebben echter wel een grote impact op transactievolumes, onder meer vanwege de invloed op de kapitaalallocatie (van institutionele beleggers) en rondrekening business cases.
- Er wordt gezocht naar vastgoedfinanciers voor investeringen, waarbij alleen de beste businesscases standhouden.
- Schaal wordt steeds belangrijker, met verwachte consolidatie in de bouw- en ontwikkelingssector.

Marktomstandigheden worden als (zeer) uitdagend ervaren

Veranderende demografie, macro-economische dynamiek en (geo)politieke onzekerheden dagen de vastgoedsector uit om oplossingen te bieden in onzekere tijden. Welke ontwikkelingen ziet de vastgoedsector zelf als kansen/bedreigingen? En hoe wordt hierop gereageerd?



Wijzigende samenstelling bevolking, immigratie en 'hybride werken'-dilemma; creativiteit en ondernemerschap is nodig om maatschappelijke uitdagingen het hoofd te bieden

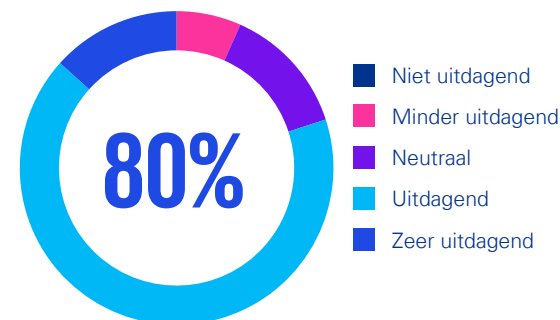
Demografische trends, zoals bevolkingsgroei door immigratie, veranderende samenstelling huishoudens en vergrijzing vergroten de woningmarktdruk. Dit vereist een passende reactie van de vastgoedsector met betaalbare woningen en innovatieve woonconcepten voor een diverser wordende bevolking. Qua hybride werken lijkt het eindspel nog gaande. Het onderstreept de noodzaak van creatieve, multifunctionele oplossingen die inspelen op zowel huidige als toekomstige woon- en werkbehoeften, en benadrukt het belang van een brede aanpak die duurzaamheid, leefbaarheid, en sociale cohesie integreert voor een inclusieve samenleving.



De sector wil bouwen en aanbod creëren, maar voelt dat de politiek met regels op de rem trapt

De sector worstelt met het huidige politieke speelveld, gekenmerkt door onrust en – te veel – politieke bemoeienis. Dit zorgt ervoor dat ontwikkelaars en investeerders impact zien op vastgoedwaarden (en businesscases) door procedurele kosten en vertraagde voortgang vanuit politieke inmenging, bovenop de gestegen rente. Vooral de woningmarkt ondervindt hinder, bijvoorbeeld door overheidsingrijpen op huurniveaus. Ondanks de noodzaak voor versnelling en stabiliteit, wordt de sector significant gehinderd door veranderlijk overheidsbeleid en de opeenstapeling van regelgeving.

FIGUUR 1



ervaart de huidige marktomstandigheden als **(zeer) uitdagend**



KPMG's perspectief

Met name de ontwikkelingen op de woningmarkt ondervinden grote hinder door overheidsbeleid en (potentieel) ongunstig investeringsklimaat. Het blijven uitdragen van het eerlijke en juiste verhaal in binnenland en buitenland lijkt cruciaal om gewenste versnelling te organiseren.



In hoeverre hebben wij nog een woningmarkt en wordt het niet meer een woningsysteem? Stel geen regels op, maar schep voorwaarden.”

Alfred Bolks
CEO VanWonen

80% beoordeelt het regelgevingsklimaat als ongunstig



Regelgeving en fiscaliteit een struikelblok om meer te innoveren en te verduurzamen

Wet- en regelgeving, het fiscale beleid en het politieke landschap in Nederland stellen vastgoedondernemingen voor uitdagingen. Respondenten beoordelen deze omstandigheden unaniem als ongunstig voor hun bedrijfsactiviteiten (Figuur 2). Zij die inzetten op duurzame en innovatieve projecten ondervinden hinder van restrictieve politieke besluiten. De verhoging van overdrachtsbelasting en het afschaffen van het fbi-regime maken het belastingstelsel meer belemmerend dan stimulerend. De implementatie van beleid wordt bovendien bemoeilijkt door o.a. de nieuwe Omgevingswet en personeelstekorten bij de overheid. Er heerst een dringende behoefte aan helder en stimulerend beleid.



Geopolitieke spanningen lopen wereldwijd op; hierdoor nemen ook kosten in de keten aanzienlijk toe

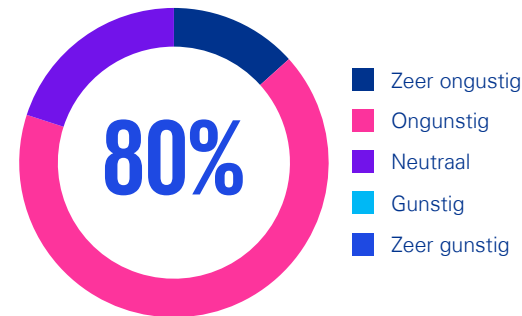
Geopolitieke spanningen, oorlog op het Europese continent en onvoorspelbaar overheidsbeleid brengen het Nederlandse vestigingsklimaat schade toe. Respondenten geven aan dat dit Nederland minder aantrekkelijk maakt voor buitenlands kapitaal dat hard nodig is voor de Nederlandse woningmarkt. Wereldwijde conflicten en handelsspanningen houden bouwkosten en tekorten in bouwmaterialen op een hoog, maar inmiddels stabiel niveau. Deze ontwikkelingen dwingen ondernemingen om hun toeleveringsketens en investeringsstrategieën te herzien.



Kantorenmarkt anticipeert op toekomstige leegstand, woonmarkt speelt in op de behoefte aan thuishkantoren

Hybride werken verandert kantoren in clubhuizen en samenwerkingshubs, en brengt de 'verborgen leegstand' aan het licht, waarbij bedrijven bij contractvernieuwing mogelijk ruimte inleveren.

FIGUUR 2



beoordeelt het regelgevingsklimaat en fiscaal regime als **(zeer) ongunstig**

“

Het glas is wel halfvol, maar in de context van commercieel vastgoed is er behoefte aan snelheid, duidelijkheid en transparantie over wat er in 2024 nog gaat komen.”

Denise Notenboom

Directeur Real Estate Finance
Rabobank

“

Nederland staat voor de uitdaging om een aanzienlijke woningbouwopgave te realiseren. Hiervoor zijn we afhankelijk van Nederlands én buitenlands kapitaal. Dit betekent dat het investeringsklimaat voor Nederlandse woningen aantrekkelijker moet zijn. Het totaalplaatje - inclusief wetgeving en fiscaliteit - moet daarom kloppen om kapitaal aan te trekken en te behouden.”

Mark Siezen

CEO Bouwinvest



KPMG's perspectief

Besef dat het vlottrekken van de Nederlandse woningmarkt ook voor een groot deel afhankelijk is van buitenlandse investeringen lijkt niet bij iedereen duidelijk. Bij kantoren lijkt ondertussen duidelijk waar de winnende locaties zich bevinden en waar de verborgen leegstand zit.

ESG focus in de vastgoedsector is blijvend – ondanks politieke en economische druk

ESG – Een van de meest voorkomende lettercombinaties van dit decennium. De vraag vanuit de samenleving en de druk vanuit toezichthouders in Europa wordt constant aangescherpt. Hoe goed is de vastgoedsector voorbereid op ontwikkelingen op het vlak van ESG (environmental, social en governance)?



Ondanks politieke verschuivingen blijft ESG een belangrijk fundament van de vastgoedsector

Een kleine groep van de respondenten verwacht minder focus op ESG-vereisten door recente politieke ontwikkelingen in Nederland (Figuur 3). Bovendien geeft men aan dat politieke ontwikkelingen slechts beperkt of helemaal geen impact hebben op de ESG-ambities en ingeslagen koers van hun eigen vastgoedorganisatie. Het committeren aan ESG-doelstellingen past in een langere termijnvisie, waar het treffen van voorbereidingen voor recente en aanstaande Europese ESG-gerelateerde richtlijnen onderdeel van is.



De sector zet zich sterk in om te voldoen aan de CSRD-vereisten, zelfs zonder verplichting vanuit wet- en regelgeving

Vastgoedorganisaties lijken over het algemeen zich goed voor te bereiden op aankomende CSRD-wetgeving. Dit geldt zelfs voor organisaties die geen CSRD-verplichting hebben, maar zich vanuit strategisch oogpunt wel committeren. Routekaarten liggen klaar, maar de haalbaarheid en de volledigheid van implementatie vormen op dit moment soms nog een uitdaging. Uitdagingen op het gebied van implementatie concentreren zich op de beschikbaarheid en kwaliteit van de benodigde data en op de tooling ten behoeve van ESG-rapportage en -monitoring.

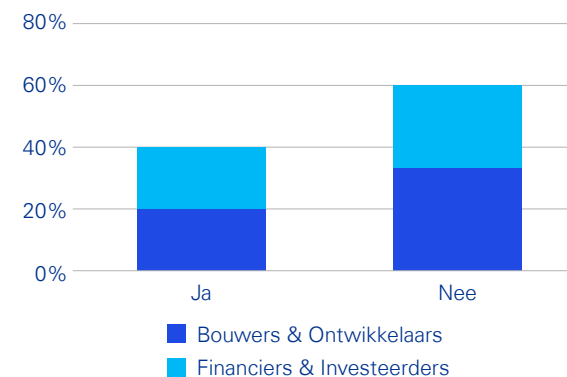


De acceptatie van ESG gerelateerde implementatiekosten stijgt door groeiend besef van nut en noodzaak

Het realiseren van ESG-doelstellingen wordt gezien als een groot commitment en vraagt intensieve betrokkenheid van de hele organisatie. Door de toegenomen inspanningen en vereisten zijn ESG-compliance-kosten aanvankelijk aanzienlijk gestegen. Dit lijkt enigszins te stabiliseren doordat ESG voor veel vastgoedondernemingen een standaard onderdeel begint te worden van de bedrijfsvoering. De meeste ondernemingen hebben het tijdspad richting 2030 en sommigen richting 2050 inzichtelijk en werven ook specifiek op functies die ondersteuning kunnen bieden op ESG en ESG-strategie.

FIGUUR 3

Verwacht u met de nieuwe politieke ontwikkelingen, in Nederland, minder focus op ESG vereisten?



KPMG's perspectief

Met de introductie van ESG-wet- en regelgeving waaronder CSRD en SFDR, is het opzetten van een gedegen data governance en -landschap als basis voor ESG-sturing en -rapportage cruciaal om kosteneffectief aan de wettelijke vereisten te kunnen voldoen.



Ik verwacht in de politiek een 'processie van Echternach'-beweging die vertragend werkt: drie stappen vooruit, en weer stapje terug. Voor ons heeft dat wel impact, maar onze ambitie blijft intact."

Jaap van der Bijl
CEO Altera Vastgoed

Klimaatmitigatie 'gewoongoed', klimaatadaptatie nog niet



Niet alleen het milieu, maar ook sociale impact en sociale duurzaamheid krijgen veel aandacht

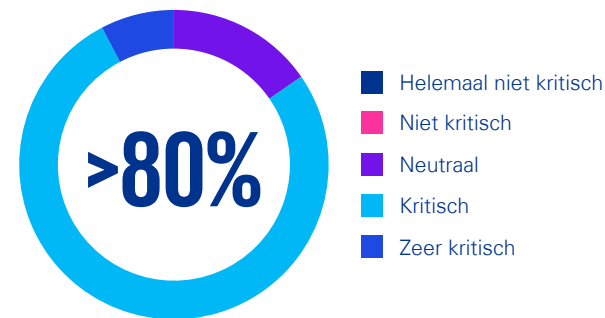
Ruim 80% van de deelnemers geeft aan dat het maken van sociale impact als een kritisch element van de bedrijfsvoering wordt gezien (Figuur 4). Dit weerspiegelt het toenemende belang van sociale aspecten voor zowel klanten, de maatschappij als eigen personeel. Thema's als betaalbaarheid, toegankelijkheid en impact op de gemeenschap komen steeds meer centraal te staan. Deze elementen zijn van toenemend belang bij bijvoorbeeld aanbestedingen in de bouw en het aantrekken van investeerders bij (woning)verhuurders die maatschappelijke waarde naast rendement plaatsen. Daarnaast benadrukken vastgoedorganisaties hun sociale verantwoordelijkheid ook door goed werkgeverschap en door het steunen van goede doelen.



Klimaatmitigatiemaatregelen worden door de hele sector gezien als een 'must-have'; klimaatadaptatie vooral nog vooral door financiers & investeerders

De vastgoedsector maakt een versnelde beweging richting CO₂-neutraal, waarbij vanaf de ontwerpfase de nadruk wordt gelegd op klimaatmitigerende maatregelen zoals energie-efficiëntie, duurzaamheid en circulariteit. Voor financiers en investeerders is duurzaamheid bovendien inmiddels de standaard geworden, met – naast klimaatmitigatie – ook een focus op klimaatadaptatie. Zij zijn proactief bezig met het beoordelen van klimaatrisico's binnen hun portefeuilles en nemen duurzaamheid mee als een kritische factor bij de aankoop van panden, wat onderstreept in welke mate duurzaamheid verankerd is in hun besluitvorming. Bouwers en ontwikkelaars merken vooral een toenemende aandacht in aanbestedingen over duurzaam materiaalgebruik, zoals hout. Thema's als maatregelen voor klimaatadaptatie, zoals tegen hittestress, evenals de zorgvuldige selectie van bouwlocaties, lijken nu nog ondergeschikt.

FIGUUR 4



... ziet de impact vanuit
'Sociaal' als **(zeer) kritisch**



KPMG's perspectief

Het vrijwillig naleven van de CSRD kan strategische voordelen bieden, zoals het aansluiten op de taal die de bredere waardeketen gebruikt en het versterken van de marktpositie door het expliciet kunnen aantonen van ESG-impact. Proactief anticiperen op Europese regelgeving is daarnaast essentieel voor het tijdig bijstellen van de strategie, want in vastgoed geldt: plannen van nu zijn pas over 5-10 jaar gerealiseerd.



De 'S' van ESG verdient echt meer aandacht. Sommige partijen denken 'waar moet ik beginnen', maar start alsjeblieft klein waarschijnlijk doe je al meer dan je denkt."

Denise Notenboom
Directeur Real Estate
Finance Rabobank



Duurzaamheidsambities worden in de sector toch vaak het eerst losgelaten als de businesscase moeilijk wordt. En dat is zonde."

Kia Hosseini
Hoofd Commercie
Daiwa House

Innovatie en digitalisering op ieders agenda aanwezig

Digitalisering is niet meer weg te denken en strekt zich over de hele wereld en alle sectoren uit. Technologieën worden geavanceerder en breder inzetbaar. En dan is er natuurlijk de AI trend. Hoe kijkt de vastgoedsector naar digitalisering en innovatie?



Artificial Intelligence (AI) krijgt de volle aandacht; de 'beste' toepassing ervan is echter nog een zoektocht

De respondenten zijn het grotendeels eens over één relevante ontwikkeling: AI. Er is een sterke focus op data-gedreven inzichten en sturing. Mogelijkheid tot verbetering van processen, efficiëntieslagen door automatisering en beter benutten van beschikbare data komen door digitaliseren dichterbij.

Hoewel de technologie veelbelovend is, is het nog steeds een uitdaging om de meest effectieve toepassingsgebieden te identificeren en te ontwikkelen om het maximale potentieel te benutten. AI wordt veel genoemd in relatie tot operationele vraagstukken: optimaliseren van gebouwbesturing, procesefficiëntie, opstellen en controleren van contracten, klantinteractie, data- en risicoprofielanalyses voor financiering. Echter, het gebrek aan kwalitatieve datasets, 'security' vraagstukken, kennis en kunde in de organisatie worden genoemd als limiterende factor.

Het onderzoek laat zien dat volledige integratie van digitalisering in alle processen nog niet zo ver is. Bij de meeste partijen wordt volop geëxperimenteerd, waarbij financiers & investeerders al een stap verder lijken te zijn dan bouwers en ontwikkelaars. (Figuur 5).

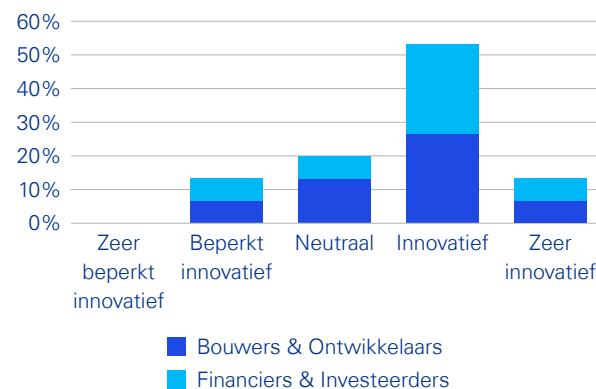


Vrijwel gehele vastgoedsector vindt zichzelf innovatief

De vastgoedsector wordt vaak als traditioneel en conservatief bestempeld. De meeste deelnemers herkennen dit beeld ook over de sector in het algemeen. Echter vond 66% van de respondenten dat zij zelf juist (zeer) innovatief zijn (Figuur 5).

FIGUUR 5

In hoeverre vindt u uw organisatie innovatief en voorbereid om met technologische ontwikkelingen om te gaan?



KPMG's perspectief

Innovatie (en de benodigde investering) blijft voor veel partijen spannend, maar niets doen lijkt gezien het enorme tempo geen optie. Blijf daarom de trends niet alleen vanaf een afstand volgen en acteer niet alleen 'omdat concurrenten het doen'. Experimenteer en werk aan een innovatiecultuur in de organisatie.



Artificial Intelligence zit vooral in het verder 'verslimmen' van onze organisatie naast het ontzorgen van medewerkers. Het levert extra denkkracht. Met andere woorden: we laten technologie voor ons werken."

Phillip Smits
CEO Blauwhoed



Je ziet bouwers en ontwikkelaars niet zo snel bij Europa's grootste technologiefestival 'The Next Web Conference' (TNW)¹."

Bas van Dam
CEO Being Development

¹ TNW is a 2-day technology event that brings together international tech executives, top tier investors, scale-ups and startups for business and knowledge sharing. Please refer to TNW Conference for more information.

Financiers & investeerders voorop in technologische integratie



Technologische veranderingen komen traag op gang vanwege een beperkte verander- en innovatiecultuur

Respondenten zijn in de toelichting vrij kritisch (en realistisch) over de efficiëntie en effectiviteit om technologische veranderingen te integreren in de bedrijfsvoering. Technologie en innovatie zijn voortdurend in beweging, maar vormen een vast onderdeel van de bestuursagenda. Aangezien er daarnaast veel uitdagende marktontwikkelingen spelen, kost de adoptie en implementatie van nieuwe technologie veel tijd en inspanning.

Belangrijke factor hierbij is het menselijke aspect dat een grote rol lijkt te spelen bij de adoptie. Vooral oudere generaties hebben meer moeite met veranderende werkwijzen in nieuwe technologie. Zij houden door hun ervaring graag vast aan maatwerk en veel keuzevrijheid. Medewerkers dienen zich bewust te zijn van de noodzakelijke ontwikkelingen en voordelen die dit biedt. Daarmee groeit de innovatiebeweging zowel top-down als bottom-up.

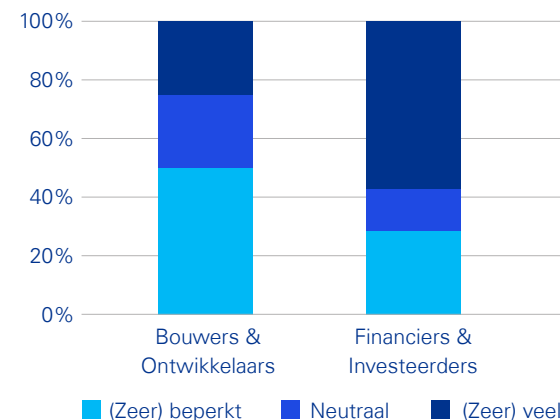


De focus ligt en blijft liggen op traditioneel rendementsdenken, waarbij digitale businessmodellen slechts ondersteunend zijn

Ondanks de trend in digitalisering en innovatie blijft traditioneel rendementsdenken ten grondslag liggen aan het business model van ondervraagden. Digitalisering van klantreizen is weliswaar al ruime tijd in volle gang (bijvoorbeeld in de verhuur- en verkoopprocessen), maar de focus ligt hierbij echter niet op nieuwe digitale businessmodellen.

FIGUUR 6

In hoeverre integreert uw organisatie technologieën, zoals AI, IoT in uw vastgoedstrategie?



KPMG's perspectief

Aandacht voor verandermanagement, met begrip voor de voordelen van technologie- en datagebruik kan de digitalisering van ondernemingen in een stroomversnelling brengen. Juiste afstemming van bedrijfs-, operationele en innovatiestrategie met robuuste data, tooling en inachtneming van wet- en regelgeving, is cruciaal om succesvol te innoveren.



Technische mogelijkheden en oplossingen hebben we goed in beeld en waar mogelijk geïmplementeerd, de uitdaging zit nu in de gedragsverandering om hier goed mee aan de slag te gaan.”

Jeroen van der Bron
CFO KlokGroep



Hoe krijg je de mens die al dertig jaar projecten ontwikkelt mee in nieuwe vormen van bouwen? De mens is uiteindelijk de sleutel van de ontwikkelingen in de wereld.”

Kia Hosseini
Hoofd Commercie Daiwa House

Anticipatie beperkt impact van renteontwikkelingen

Renteschommelingen zijn van invloed op de bedrijfsactiviteiten van organisaties. Ze zorgen voor fluctuaties in waarde & kasstromen en hebben impact op de haalbaarheid van businesscases en transacties. Hoe speelt de vastgoedsector in op deze onzekerheden?



Beperkt aantal projecten 'on hold' als gevolg van renteontwikkeling

Vanwege de anticipatie op renteveranderingen worden vastgoedprojecten slechts in beperkte mate 'on hold' gezet. Deze ontwikkeling dwingt medewerkers om zich te richten op onderhandelingen met aannemers aangaande project- en prijsaanpassingen, aangezien de fluctuerende kosten voor materialen en financiering de budgetten onder druk kunnen zetten. Dit markeert een verschuiving in de prioriteiten van de organisaties en haar medewerkers. Bovendien kan verminderde marktinteresse leiden tot minder handelsactiviteiten, wat betekent dat vastgoedorganisaties hun bedrijfsmodellen en projectwaarderingen dienen bij te stellen.

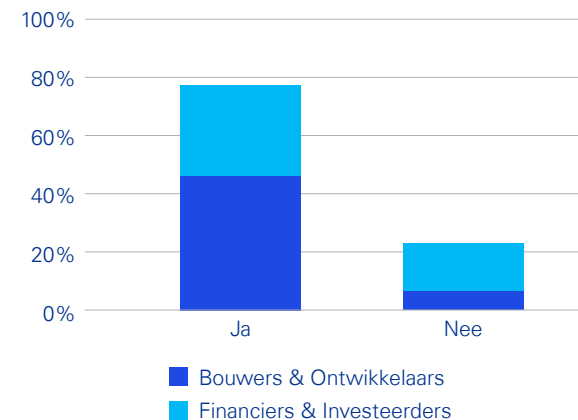


Volledige vastgoedwaardeketen anticipeert op renteveranderingen

De volledige vastgoedwaardeketen anticipeert op renteveranderingen en erkent de directe gevolgen die renteschommelingen hebben voor bouwbedrijven en projectontwikkelaars. Hierdoor worden financieel onhaalbare projecten aangepast en wordt de betaalbaarheid van woningen voor hun klanten onder druk gezet. Voor investeerders heeft de stijgende rente invloed op de marktwaarde van de beleggingsportefeuille en de investeringsbereidheid van aandeelhouders, waarbij de verwachting leeft dat de huidige waarde nog niet de volledige impact van gestegen renteniveaus weerspiegelen. De anticipatie ziet met name toe op het beperken van renterisico's gedurende de projectperiode en in combinatie met het opstellen van scenario analyses en haalbaarheidsstudies om risico's beter te beoordelen.

FIGUUR 7

Wordt er binnen uw organisatie geanticipeerd op korte- en/of lange termijn renteveranderingen?



KPMG's perspectief

Vastgoedbedrijven dienen een proactieve aanpak te hanteren bij het anticiperen op renteschommelingen. Dit vereist grondige markt- en risicoanalyses, en een flexibele (project) strategie om veerkracht te behouden in onzekere marktcondities.



De hoogte van de rente is toch grotendeels bepalend voor je business case. Hierdoor kunnen de projecten onder druk komen te staan."

Phillip Smits
CEO Blauwhoed



Uiteindelijk moet er vermogen vrijgespeeld worden. Dan blijft de keuze: ofwel overgenomen worden, ofwel omvallen als je niet sterk genoeg bent."

CEO Vastgoedbelegger

Belang van schaal neemt toe, meer consolidatie verwacht



Impact van hoge(re) rentetarieven op vastgoedtransacties, ondanks sterke kapitaalpositie

Ondanks de sterke kapitaalpositie van vastgoedondernemingen hebben hoge(re) rentetarieven directe invloed op vastgoedtransacties. De recente renteontwikkelingen leiden tot een mismatch tussen waarde en prijs, lagere kapitaalallocatie door institutionele beleggers en hebben impact op de economische haalbaarheid van nieuwe projecten. Vastgoedondernemingen verwachten dat de renteontwikkeling beperkt zal leiden tot herfinancieringszorgen in de komende twaalf maanden, gezien de spreiding van vervaldatum van bestaande financieringen.



Focus op diversificatie van financiering

Vastgoedorganisaties diversifiëren hun financieringsbronnen als gevolg van de huidige markt- en renteontwikkelingen. Spreiding en minder leverage hebben daarbij aan belang toegenomen.

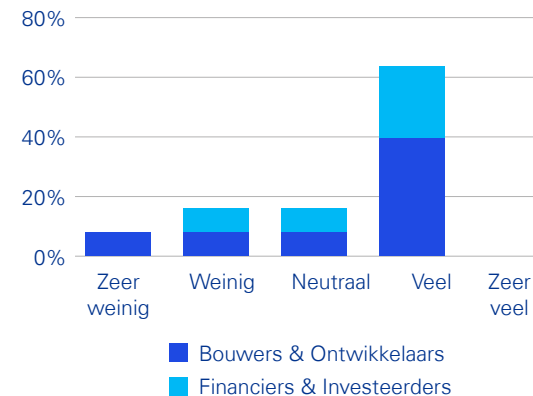


Aanzienlijke consolidatie verwacht bij middelgrote bouwers en ontwikkelaars

Het is de verwachting dat er veel consolidatie plaats zal vinden bij middelgrote bouwers en ontwikkelaars, die op zoek zijn naar overnamepartners. Enerzijds om ontwikkelingen financieerbaar en rendabel te houden, anderzijds om te kunnen voldoen aan de investeringen en overheadkosten in relatie tot verduurzaming en rapportageverplichtingen. Dit duidt op het groeiende belang van schaal in de sector. Bouwbedrijven die noch de flexibiliteit hebben van kleinere bedrijven, noch de differentiatiemogelijkheden van grotere spelers, zullen naar verwachting fuseren of een overname doen om hun positie in de markt te versterken.

FIGUUR 8

In hoeverre verwacht u verdere consolidatie in de sector en verwacht u daar zelf een actieve rol in te spelen?



KPMG's perspectief

Schaalvoordelen en meer geografische spreiding blijven belangrijke drijvers voor consolidatie van bouwbedrijven en ontwikkelaars in Nederland. Gezien de stabilisatie op de markt wordt de komende jaren meer M&A activiteit verwacht.



Grote institutionele investeerders herbalanceren hun portefeuille op de autopilot: rente omhoog betekent obligaties bijkopen en andere asset classes, waaronder vastgoed, afbouwen."

Marcel Eggenkamp
CFO EDGE



De uitdagingen vragen naast investeringskracht een grotere organisatie en daarmee extra schaal om dat rendabel te krijgen en te houden. Bouwers/ ontwikkelaars met een omzet tot EUR 75-100 miljoen krijgen het lastig."

Ton van de Klok
CEO KlokGroep

Methodologie

Perspectief voor de Vastgoedsector is gebaseerd op inzichten uit een reeks interviews met toonaangevende partijen in de Nederlandse vastgoedsector.

Onderstaand enkele feiten over de gehanteerde methodologie:

Periode:

De interviews zijn afgenomen in het eerste kwartaal van 2024.

Deelnemers:

Respondenten waren C en/of C-1 afgevaardigden van Nederlandse vastgoedpartijen; 15 organisaties in de vastgoedwaardeketen hebben deelgenomen, waaronder 8 bouwers & ontwikkelaars en 7 financiers & investeerders.

Interviews:

De methodologie van dit onderzoek richtte zich op het verkrijgen van essentiële inzichten via diepgaande kwalitatieve interviews. Om de gewenste diepte te waarborgen, vulden respondenten een vragenlijst in voorafgaand aan het interview. Deze voorbereiding maakte het mogelijk om tijdens de interviews, die 45 tot 90 minuten duurden, te concentreren op diepgaande discussies. De interviews werden deskundig geleid door een Partner of Senior Manager van KPMG en met toestemming van de respondenten gedocumenteerd, wat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de verzamelde gegevens heeft verhoogd.

Onderzoeksthema's:

De interviews kenden vier primaire thema's, welke direct terug te vinden zijn in deze publicatie:

- Macro-economische ontwikkelingen
- ESG-strategie en -rapportage
- Digitalisering en innovatie
- Transacties, financiering en rente

Methodologie:

De vragenlijst bestond uit een mix aan kwantitatieve vragen (5-puntsschaal) en kwalitatieve vragen (open vragen). Alle antwoorden zijn vastgelegd. Beide typen vragen liggen ten grondslag aan de bevindingen in deze publicatie.

Meer inzichten gewenst? Lees onderstaande publicaties!

Macro-economische ontwikkelingen



ESG-strategie & -rapportage



Digitalisering & innovatie

(Zie pagina 40 voor publicatie "The Age of Digital Real Estate")



Transacties, financiering & renteontwikkeling





Contactgegevens



Sander Grünewald

*Partner
Real Estate & Construction Advisory*

Tel: +31 6 1375 2686
E-mail: Grunewald.Sander@kpmg.nl



Frank Mulders

*Partner
Real Estate & Construction Advisory*

Tel: +31 6 5207 8863
E-mail: Mulders.Frank@kpmg.nl



Michiel Beijersbergen

*Senior Manager
Real Estate & Construction Advisory*

Tel: +31 6 1334 5669
E-mail: Beijersbergen.Michiel@kpmg.nl



Paul Oligschläger

*Senior Manager
Real Estate & Construction Advisory*

Tel: +31 6 1208 6565
E-mail: Oligschlager.Paul@kpmg.nl