



Perspectief voor de vastgoedsector 2025 “Visie gezocht”

Een onderzoek met bestuurders uit de sector

Juni 2025

—

KPMG Real Estate 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 klimaatinitiatieven van de Nederlandse vastgoedsector.

03

Digitalisering & innovatie

Belicht nieuwe technologische toepassingen in vastgoed en de adoptie door de sector.

04

Transacties, financiering & renteontwikkeling

Onderzoekt de effecten van renteontwikkelingen op vastgoedtransacties en investeringsstrategieën.

05

Fiscaliteit

Belicht het huidige fiscale klimaat en onderzoekt de impact daarvan op vastgoedorganisaties.



Voorwoord

Beste lezer,

De vastgoedsector blijft opereren in een voortdurende stroom van veranderingen en uitdagingen. In de afgelopen jaren maken we een dynamische periode door, met een sector die aanzienlijk in beweging is en blijft, en waarop ook nog veel zal afkomen. Veel van de trends en ontwikkelingen die in de editie 2024 van 'Perspectief in de vastgoedsector' zijn beschreven, zijn nog steeds relevant. Denk hierbij onder meer aan onderwerpen als de geopolitieke impact op renteontwikkelingen, beleidsveranderingen in duurzaamheid, technologische vooruitgang met AI en de maatschappelijke druk om te innoveren. Veranderende wet- en regelgeving stonden kregen de volle aandacht sinds de installatie van het nieuwe kabinet Schoof in september 2024 en na de recente val van het kabinet Schoof 1 worden de meeste conclusies uit ons onderzoek nog actueler (noot: het onderzoek werd uitgevoerd in de periode voor de val van het kabinet).

Dit jaar hebben we een extra stap in ons onderzoek gezet door een enquête uit te voeren, waarvan de resultaten zijn geverifieerd aan de hand van een aantal diepte-interviews met bestuurders binnen de vastgoedsector. De waardevolle inzichten die hieruit voortkomen, bieden een actueel en diepgaand overzicht van de huidige situatie en de toekomstige koers van de sector. In dit rapport presenteren we de resultaten van onze enquête en interviews, waarbij we de vijf thema's belichten die momenteel van essentieel belang zijn voor de vastgoedsector in 2025:

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

Deze publicatie is bedoeld om waardevolle inzichten te bieden aan iedereen die betrokken is bij de vastgoedsector, van strategische beslissingen tot de dagelijkse operatie.

Wij benadrukken graag dat dit onderzoek niet mogelijk zou zijn geweest zonder de deelnemers aan de enquête en de geïnterviewden. Onze oprechte dank gaat uit naar iedereen die tijd en expertise heeft geïnvesteerd in dit onderzoek.

Namens ons team van vastgoedspecialisten en adviseurs wensen wij u veel leesplezier. Indien u verdere besprekingen over de onderwerpen wenst, staan wij tot uw beschikking.



Sander Grünewald

Partner

Real Estate & Construction Advisory
Strategie & Organisatie



Frank Mulders

Partner

Real Estate & Construction Advisory
Corporate Finance & Transactions

Uitdagende marktomstandigheden vragen balans tussen korte- en langetermijn afwegingen en visie in tijden vol van paradoxen

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



Macro-economische ontwikkelingen

- De sector ervaart (nog) meer uitdagende marktomstandigheden dan vorig jaar.
- Huishoudensverdunding is een van de grootste demografische uitdagingen. Dit vereist een creatieve herziening van ons vastgoedgebruik.
- De sector heeft een nadrukkelijke wens om het regelgevingsklimaat te verbeteren.
- Waar de politiek de sector niet in beweging krijgt dient de sector zelf visie en gezamenlijk initiatief te nemen.
- De sector pleit dat deregulering zal leiden tot prijs- en aanbod-normalisatie.



ESG-strategie & -rapportage

- Vastgoedorganisaties zoeken actief naar maatschappelijke meerwaarde, met aandacht voor zowel milieuthema's, zoals klimaat en circulariteit, als sociale thema's, zoals inclusie en leefbaarheid..
- CO₂-maatregelen zijn uitvoerbaar, maar externe factoren zoals regelgeving en infrastructuur belemmeren opschaling.
- Ondanks afgenomen druk door de Omnibus-verordening blijven veel organisaties ESG-rapportages vrijwillig voortzetten.
- Impactbeleid wordt vaker geïntegreerd in de bedrijfsvoering, met nadruk op eigen personeel.
- Financiers en ontwikkelaars lopen voorop in het verbeteren van ESG-datakwaliteit.



Digitalisering & innovatie

- De razendsnelle technologische ontwikkelingen zorgen voor een groeiend gevoel van achterstand binnen de sector.
- AI wordt al gebruikt voor operationele doeleinden; de volgende stap is het strategisch inzetten van AI.
- Digitale toepassingen zijn tot nu toe vooral gericht op kostenbesparing; commerciële en waarde toevoegende toepassingen blijven achter.
- Een succesvolle inzet van AI hangt sterk af van gebruikersvaardigheden, opleiding, vertrouwen en bereidheid tot adoptie.
- Een digitale strategie vereist een evenwicht tussen het opstellen van beleid en daadwerkelijk actie ondernemen.



Transacties, financiering & renteontwikkeling

- Ondanks het redelijk stabiele renteniveau, heeft het rentebeleid nog steeds een belangrijke impact op bedrijfsactiviteiten in de vastgoedsector
- De benadering van rentebeleid verschilt tussen ontwikkelaars en beleggers.
- Het huidige overheidsbeleid zorgt voor een beperkt aantrekkelijk investeringsklimaat voor woningen
- Woningen blijven ondanks het huidige overheidsbeleid de meest interessante investeringscategorie. De demografische trends en het huidige woningtekort spelen hierbij een cruciale rol.



Fiscaliteit

- Voor beleggers zorgen de vermogensrendementsheffing in box 3 en het huidige bredere fiscale klimaat voor uitdagingen bij het nemen van investeringsbeslissingen
- Onzekerheid in fiscale regelgeving verstoort de marktwerking en heeft langdurige gevolgen door de langetermijn horizon van vastgoed.
- Verlaging van de overdrachtsbelasting wordt gezien als essentieel om investeren weer aantrekkelijk te maken.
- De vraag naar een Nederlands REIT-regime wordt steeds luider als een stimulans voor de vastgoedmarkt, omdat dit buitenlandse investeerders zou aantrekken.

Demografische ontwikkelingen en het gebrek aan nieuwbouw maken het creatief benutten van bestaand vastgoed noodzakelijk

Demografische verschuivingen, macro-economische veranderingen en geopolitieke onzekerheden dagen de sector uit om innovatieve oplossingen te vinden in tijden van onzekerheid. In een tijd volop paradoxen voor de vastgoedmarkt wordt visie gevraagd van alle betrokkenen in de sector.



De sector ervaart meer uitdagende marktomstandigheden dan vorig jaar

In 2025 blijven demografische ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, veranderende huishoudenssamenstellingen en vergrijzing de woningmarkt onder druk zetten. De markt wordt tevens beïnvloed door recente politieke en economische gebeurtenissen. Het aantreden van het nieuwe kabinet en de voortdurende impact van internationale ontwikkelingen, zoals de handelsoorlog onder het bewind van Trump, zetten het economische en fiscale klimaat verder onder druk. Tegelijkertijd blijkt het realiseren van bouwdoelstellingen lastig door het ontbreken van eenduidig beleid en ambtelijke daadkracht; lange bezwaarprocedures en complexe vergunningstrajecten remmen de voortgang aanzienlijk.



Vastgoedprofessionals wijzen naar huishoudensverdunding als een van de grootste demografische uitdagingen

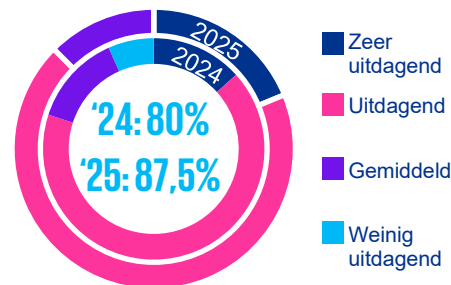
Terwijl huishoudens kleiner worden, neemt de vraag naar woningen toe. De toename van eenpersoonshuishoudens¹ vraagt om creatieve oplossingen en een kritische evaluatie van onze woonruimtebehoeften. In Nederland hebben wij meer vierkante meter aan woonruimte per persoon dan de rest van Europa, terwijl we een van de dichtstbevolkte landen zijn².



De arbeidsmigratie-paradox: noodzaak of kwaal?

Waar de een de huisvesting van arbeidsmigratie noemt als knelpunt op de vastgoedmarkt, waarschuwt de ander juist voor de beperking van arbeidsmigratie. Ondanks de bevolkingsgroei die voortkomt uit arbeidsmigratie, zijn arbeidsmigranten van essentieel belang om meer woningen te realiseren.

FIGUUR 1



ervaart de huidige marktomstandigheden als (zeer) uitdagend



KPMG's perspectief

Een uitdaging in de vastgoedmarkt is dat er al jaren te weinig woningen worden gebouwd om de woningnood op te lossen³ wat op de korte termijn niet significant lijkt te veranderen. Dit vraagt om creatieve alternatieven

om de woningachterstand te verkleinen. Innovatieve oplossingen om het bestaande vastgoed optimaal te benutten, zijn daarom van groot belang, zoals woningdelen, het opsplitsen van woningen en (andere) toewijzingscriteria. Hierdoor zal de bestaande bouw beter aansluiten bij de demografische ontwikkelingen, wat de doorstromingsproblematiek zal versnellen en ruimte in de markt biedt.



“We hebben voldoende slaapkamers in Nederland, maar te weinig voordeuren.”

Astrid Schluter
Vesteda



Goede woonconcepten en -producten voor senioren vormen een groot deel van de oplossing om de markt los te krijgen door doorstroming op gang te brengen.”

Ernst Peeman
Blauwhoed

De sector ervaart de ineffectiviteit van de huidige wet- en regelgeving als remmend, maar ziet lichtpuntjes vanuit de Woontop



Licht aan het einde van de tunnel: Vooruitzicht op verbetering van de wet- en regelgeving

Dit jaar ervaart 62,5% van de sector het regelgevingsklimaat als ongunstig, een verbetering ten opzichte van 80% in 2024. Desondanks vindt 81% de huidige wet- en regelgeving nog steeds ineffectief. Dus ineffectief, maar toch gunstiger? Een verklaring voor dit paradox is het vooruitzicht op verbetering. Van de vijftien afspraken die zijn gemaakt gedurende de Woontop, heeft de sector veruit het meeste vertrouwen in de uniformering en standaardisering van bouwregelgeving. Hierna volgt het verminderen van regeldruk door het STOER-programma. Daarentegen heeft de sector het minste vertrouwen in het bouwen van 100.000 woningen per jaar, alsmede in het verkrijgen van genoeg vergunningen om dit aantal te realiseren.



Sector is overtuigd dat deregulatie zal leiden tot prijs- en aanbodnormalisatie

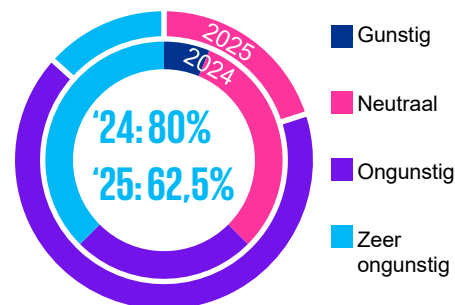
Vastgoedprofessionals onderschrijven het belang van minder regulering voor een gezond marktmechanisme. Hierbij geldt de overtuiging dat liberalisatie van de vastgoedmarkt het aantrekkelijker maakt om te investeren in onroerend goed. Hierdoor zal het aanbod stijgen, waardoor de prijs zal afnemen. Indien de overheid toch medezeggenschap wenst, wordt subjectsubsidie ten opzichte van objectsubsidie naar voren geschoven als een mogelijke verbetering: Verhoog de koopkracht van de consument, in plaats van de prijs van het (woon)product kunstmatig laag te houden.



Commercieel vastgoed blijft onvoorspelbaar

Naast de opkomst van online alternatieven voor fysieke winkels veroorzaakt de herziening van kantoorbehoeftes onzekerheid. Er is een trend zichtbaar waarbij werkgevers de voorkeur geven aan het hebben van medewerkers op kantoor en de kantoorruimte dienovereenkomstig willen inrichten.

FIGUUR 2



ervaart het huidige
regelgevingsklimaat als
(zeer) ongunstig



KPMG's perspectief

Het gebrek aan vertrouwen in de doelstelling om 100.000 woningen per jaar te bouwen is spijtig, maar niet verrassend. In het eerste kwartaal van 2025 zijn er namelijk maar 12.500 vergunningen afgegeven⁴. Dit illustreert het knelpunt van de overheid in een markt die langetermijnvisie nodig heeft. Wij benadrukken daarom het belang van een verenigd kabinet, met neuzen die allemaal in dezelfde richting wijzen: het oplossen van woningnood. En het uitroepen van een Wooncrisis?

In de afwezigheid van een verenigde overheidsvisie zien wij de noodzaak van een verenigde markt. Ondanks de verschillende commerciële belangen ziet KPMG een kans voor de sector om een gezamenlijke visie te presenteren.



"Om de vastgoedsector in beweging te krijgen en actie te laten ondernemen, is het belangrijk dat de sector zich verenigt en gezamenlijke prioriteiten stelt. Het is teleurstellend dat de vastgoedsector zelf geen plan heeft ingediend voor de woningmarkt."

Huib Boissevain
Annexum



Internationaal heeft indirect veel impact op wat er nationaal gebeurt, tegelijkertijd zien we dat voor de vastgoedmarkt de nationale besluiten ook heel zwaar wegen. Zo'n besluit over de huurbevrozing heeft direct een grote impact. Ze zijn beide heel relevant en daar kijken we dan ook strak naar."

Peter de Bruin
Rabobank Real Estate
Finance

Vastgoedorganisaties op zoek naar duidelijke sociale kaders om hun duurzaamheidsinspanningen vorm te geven

Binnen de vastgoedketen verschillen bouwers, ontwikkelaars, investeerders en financiers in hun strategische invulling van ESG. De 'E' is goed ingebed in de bedrijfsvoering, voor de 'S' ontbreekt een duidelijk kader, en de 'G' geldt als randvoorwaarde maar niet als onderscheidend element.



Impactbeleid ontwikkelaars vaker geïntegreerd in bedrijfsvoering, maar focus ligt vooral op intern personeel

Bouwers en ontwikkelaars integreren sociale verantwoordelijkheid doorgaans dieper in hun beleid dan investeerders. Er worden initiatieven opgezet rondom sociale woningbouw, het versterken van de sociale cohesie, het bieden van steun aan kwetsbare doelgroepen, en het gebruik van groen ter verbetering van de leefomgeving. Ook samenwerking met maatschappelijke partners, cocreatie en biodiversiteit spelen een rol, naast interne initiatieven zoals vrijwilligerswerk. Toch richten bouwers en ontwikkelaars zich vooral op het eigen personeel bij de invulling van de 'S' van ESG. Hierdoor komt het maatschappelijke potentieel van projecten minder systematisch tot uiting.

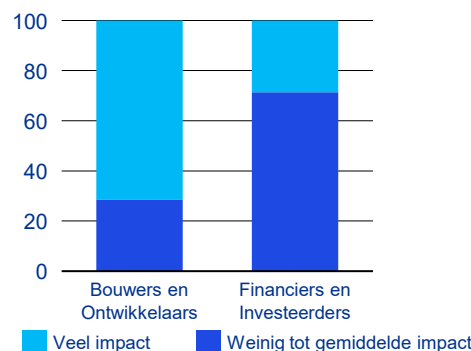


Milieudimensie richt zich met name op klimaat en circulariteit; water en biodiversiteit raken verder op de achtergrond

Binnen de milieudimensie ('E') krijgt klimaatverandering structureel prioriteit, vooral onder bouwers en ontwikkelaars. Zij zien duidelijkere regionale verschillen in klimaatgerelateerde risico's dan investeerders en financiers, en passen hun beleid hier actiever op aan. Circulariteit wordt daarnaast consequent benoemd als strategisch relevant milieuthema. Waterbeheer en biodiversiteit daarentegen worden minder vaak als topprioriteit genoemd. Biodiversiteit krijgt aandacht, maar blijft doorgaans op de achtergrond binnen ESG-prioriteiten.

FIGUUR 3

Mate van integratie van sociale verantwoordelijkheid op bedrijfsvoering



KPMG's perspectief

De sector mist een duidelijke sociale kapstok om sociale impact concreet en meetbaar te maken. Zodra er een breedgedragen en gestandaardiseerd kader ontstaat voor het sociale aspect van ESG, kan dit – net als bij het milieuaspect – uitgroeien tot een strategisch sturingspunt voor investeerders. Sectorbrede samenwerking en gezamenlijke kaders zijn daarbij essentieel om richting te geven en sociale impact structureel te verankeren in de praktijk.



Cocreëren is ons uitgangspunt. Hoewel het belangrijk is om prachtige, duurzame woningen te bouwen, draait het ook om het gebruik ervan, de bewoners en hoe zij ontmoetingen ervaren. Het gaat om het creëren van een aangename woonomgeving waar gezinnen zich thuis voelen. Voor ons is het sociale aspect dan ook heel belangrijk naast het duurzame aspect."

Ernst Peeman
Blauwhoed



Juist door de verbeterde isolatie van de afgelopen jaren is hittestress onverwachts een groot klimaatrisico geworden. In een goed geïsoleerd gebouw krijg je warmte er moeilijk uit als het er eenmaal in zit."

Ralph Willems
Catella Investment Management

Ondanks dat Omnibus de verplichting wegneemt, worden ESG-rapportages gecontinueerd en behoudt het onderwerp momentum



Ondanks de afgenomen urgentie als gevolg van de Omnibus-verordening blijven de meeste organisaties vasthouden aan ESG-rapportage

Hoewel [Omnibus](#) de druk op duurzaamheidsactiviteiten en de bijbehorende rapportage vermindert, blijven organisaties toegewijd aan hun duurzaamheidsdoelstellingen. De verruiming stelt hen in staat om scherper te kiezen welke thema's ze uitlichten, waardoor ESG-rapportage meer een strategisch instrument wordt om hun maatschappelijke impact en langetermijnwaarde richting stakeholders zichtbaar te maken.



CO₂-maatregelen worden als uitvoerbaar ervaren, maar externe belemmeringen frustreren de opschaling

Organisaties geven aan dat ze beschikken over de kennis, technieken en systemen om CO₂-reductie en circulariteit structureel te integreren in hun bouwconcepten en hierover te rapporteren. De knelpunten liggen volgens hen niet in de maatregelen zelf, maar in externe factoren zoals beperkte netcapaciteit en aanvullende gemeentelijke eisen. Hierdoor worden duurzame ambities – zoals elektrisch bouwen, inzet van elektrisch materieel en eigen energieopwekking – in de praktijk vaak onmogelijk gemaakt.

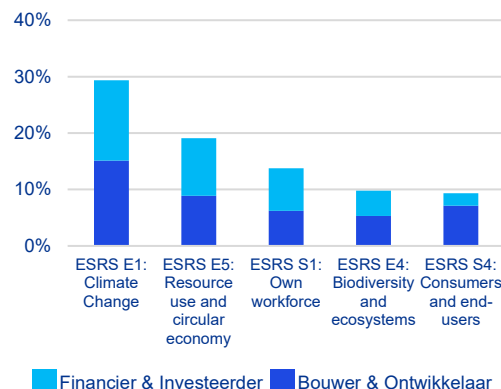


Binnen de sector tonen investeerders en financiers zich koplopers in ESG-datakwaliteit

Er is een verschil in ESG-rapportagevolwassenheid binnen de sector: investeerders en financiers beoordelen de kwaliteit van hun ESG-data positiever dan bouwers en ontwikkelaars. Laatstgenoemden ervaren vooral uitdagingen door versnipperde, onbetrouwbare en inconsistente ESG-data in de keten, en wijzen op gebrekkige interne dataprocessen en de noodzaak tot samenwerking met externe partijen. Ondanks lopende initiatieven blijft de behoefte aan betrouwbare ESG-data groot, en geven sommige betrokkenen aan zich onvoldoende geïnformeerd te voelen om effectief bij te kunnen dragen.

FIGUUR 4

Top 5 als belangrijkste genoemde ESRS-standaarden op basis van thema



KPMG's perspectief

De ESG-rapportage verplichting geldt sinds [Omnibus](#) formeel niet meer voor veel vastgoedbedrijven, maar de urgentie blijft. ESG biedt vastgoedbedrijven juist kansen om toekomstbestendig en onderscheidend te zijn en te blijven. Nu duurzaamheidsvereisten toenemen binnen de financiële sector, worden een professioneel ESG-beleid en het verzamelen van accurate en actuele ESG-data steeds belangrijker. Dit versterkt niet alleen de transparantie richting financiers en bijvoorbeeld gemeenten, maar ook het strategisch profiel van vastgoedpartijen



Nu we niet langer onder de CSRD vallen, zullen we ons in onze rapportage meer richten op projectniveau dan op de eigen organisatie.”

Marcel Eggenkamp
Edge



Data is nog te troebel, met andere woorden niet betrouwbaar en in verschillende formats aangeleverd.”

Bas van Dam
Being

AI ter ondersteuning bij het bereiken van organisatiedoelen, maar moet geen doel op zich zijn

De invloed van digitalisering en AI is onmiskenbaar en wereldwijd in alle sectoren merkbaar. Hoe staat de vastgoedsector tegenover deze ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en innovatie? Hoe worden budgetten voor digitalisering en innovatie benut? En welke specifieke uitdagingen ervaart de sector hierbij?



AI & digitale oplossingen zijn tot nu toe gericht op operationele kostenbesparingen in specifieke processen. Opleidingen medewerkers cruciaal.

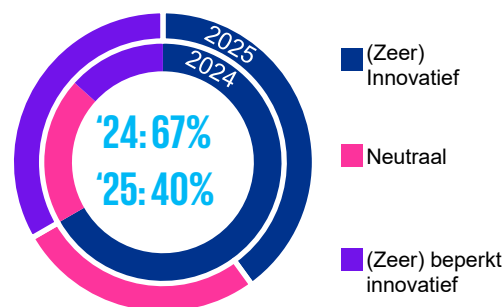
In vastgoedorganisaties worden diverse tools gebruikt om operationele en ondersteunende processen te automatiseren, zoals een chatbot voor huurders, het automatisch opstellen van huurcontracten en voorspellen van onderhoud. De volgende stap is de implementatie van AI-Agents, die interne en externe data integreren voor voorspellende analyses en procesflows automatiseren. Hierdoor kunnen strategische beslissingen beter worden genomen, zoals het identificeren van winstgevendende investeringen en het optimaliseren van huurprijzen. Om de overgang van operationele naar strategische AI-toepassingen te realiseren, is het essentieel dat een organisatie toegang heeft tot aanzienlijke hoeveelheden nauwkeurige interne en externe data. Deze data voeden de modellen en stellen de organisatie in staat om zich strategisch te onderscheiden van de concurrentie. Daarnaast is opleiden van het gehele medewerkersbestand cruciaal om de waarde van AI te realiseren.



De technologische ontwikkelingen gaan zó snel dat de sector zichzelf ingehaald voelt en minder innovatief vindt dan vorig jaar

Vorig jaar profileerde de vastgoedsector zichzelf als innovatief, maar dit jaar is de algemene perceptie neutraler, waarbij deze zich nu schaart onder de 'early majority' ⁵. Onder bouwers en ontwikkelaars heerst een positiever beeld; sommige scharen zich zelfs onder 'innovator'. Er zijn diverse mogelijkheden voor innovatie binnen de vastgoedsector, waarbij ook de huidige woningbouwopgave stimuleert tot innovatieve processen die kunnen bijdragen aan het doel van 100.000 nieuwe woningen per jaar.

FIGUUR 5



vindt hun organisatie innovatief en voorbereid om met technologische ontwikkelingen om te gaan.



KPMG's perspectief

De mate van innovatie van vastgoedorganisaties hangt af van het verandervermogen en de kennis van hun medewerkers. Het opleiden en vertrouwd maken van medewerkers zorgt voor snellere toegevoegde waarde van AI-tools. Dit is van belang in het snel evoluerende landschap om uit te blinken, waar gegevensgestuurde inzichten de strategische besluitvorming versnellen en een voorsprong op de concurrentie mogelijk maken.



De toepasbaarheid van AI varieert en er zijn tal van mogelijkheden, maar het koppelen en implementeren van toepassingen blijft een uitdaging."

Bas van Dam
Being



"AI moeten we zelf opleiden en slim maken om ons daadwerkelijk in het proces te helpen. Hiervoor moet tijd en vooral capaciteit worden vrijgemaakt. Zonder de juiste input krijg je geen nuttige output bij AI."

Kia Hosseini
Daiwa House Modular Europe

Leiderschap en kennisontwikkeling op AI rand voorwaardelijk voor daadwerkelijk realiseren van toegevoegde waarde



Effectief en efficiënt gebruik van AI valt of staat bij de bekwaamheid, het comfort en de adoptie van de gebruiker

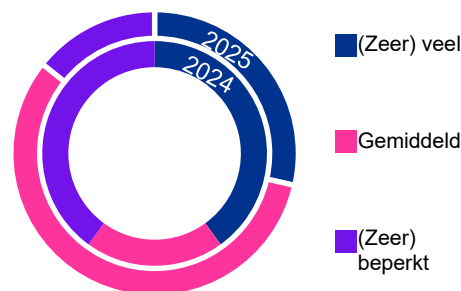
De sector geeft aan dat deze beter in staat is om technologische vernieuwingen (zoals AI, machinelearning en IoT) te integreren in de vastgoedstrategie en/of bedrijfsvoering dan in het voorgaande jaar. Er is ook een groeiend besef dat de waarde van AI niet alleen ligt in de technologie zelf, maar vooral in de manier waarop deze wordt toegepast. De meeste vooruitgang wordt geboekt door organisaties die hun mensen actief betrekken, experimenteren met concrete toepassingen en gericht investeren in vaardigheden. Het is essentieel dat werknemers AI als een hulpmiddel kunnen benutten, waardoor ze de bespaarde tijd kunnen aanwenden voor andere taken. Leiderschap en het tonen van voorbeeldgedrag zijn van cruciaal belang om teams mee te krijgen.



AI blijft steken in plannen zolang beleid niet wordt omgezet in toepassing

Hoewel veel vastgoedorganisaties budget vrijmaken voor digitalisering & innovatie, ontbreekt het vaak aan richting en besluitvaardigheid. Er wordt beleid geschreven, commissies worden ingesteld en projecten gestart, maar ondertussen blijft de toepassing van AI hangen in pilots en praatgroepen. Een veelgenoemd knelpunt luidt: je weet niet waar je moet beginnen, en dit leidt tot uitstel van innovatie. Tegelijkertijd blijkt dat beleid alléén niet werkt. Meerdere vastgoedorganisaties ervaren dat je simpelweg ergens moet beginnen met AI-toepassingen, omdat er anders niets van de grond komt. De inzichten en vaardigheden die daarbij worden opgedaan, vormen een waardevolle basis voor de verdere innovatie van het business- en operatiemodel. De sector balanceert tussen de wens om controle te houden en de angst om fouten te maken, wat de stap naar daadwerkelijke digitale vooruitgang vertraagt.

FIGUUR 6



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



KPMG's perspectief

Het is van belang dat medewerkers in staat worden gesteld om de behoeften en vereisten van teams en processen om te zetten in technologische oplossingen. Het management speelt hierbij een leidende rol door het goede voorbeeld te geven. Om het enthousiasme van teams voor digitalisering en innovatie te stimuleren, is het essentieel dat ze de ruimte krijgen om te experimenteren en vooral breed worden opgeleid in AI. Een grondig begrip van verandermanagement en de voordelen van het gebruik van technologie en data kan de digitalisatie van bedrijven versnellen. Tegelijkertijd is het aan het management om te zorgen voor een duidelijke digitale roadmap, om risico's te beheersen en kansen te benutten.



Belangrijk om goed mee te nemen dat werknemers zich dankzij AI niet meer bezig hoeven te houden met standaardtaken en dat het hun werk juist leuker zou kunnen maken."

Astrid Schluter
Vesteda



AI omarmen begint met doen: geef iedereen 10 minuten per dag om ermee te werken – inspireren kan, verplichten niet."

Marcel Eggenkamp
EDGE

Het monetaire beleid heeft een blijvende impact op de bedrijfsactiviteiten in de vastgoedsector

Afgelopen jaren werden bedrijfsactiviteiten van organisaties beïnvloed door de schommelende rentes, wat leidde tot variaties in waarde en kasstromen, gestagneerde transactievolumes en wat van invloed was op de levensvatbaarheid van businesscases. Hoe reageert de vastgoedsector op deze voortdurende onzekerheden nu de rentes enigszins gestabiliseerd zijn?



Impact van monetair beleid op activiteiten

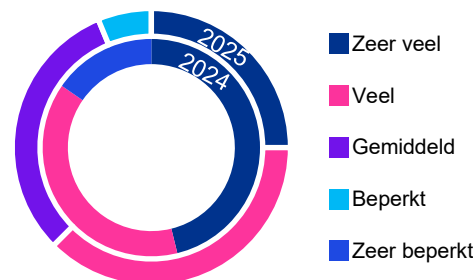
De afgelopen periode kenmerkt zich door een redelijk stabiel renteniveau, maar rentebeleid en met name verwachte renteontwikkelingen hebben nog steeds een belangrijke impact op bedrijfsactiviteiten in de vastgoedsector. De ontwikkeling van de hypotheekrente beïnvloedt de verwachte verkoop van woningen aan particulieren en de renteniveaus hebben invloed op vastgoedwaarden en transactieverwachtingen van beleggers. Financiering blijft vooralsnog niet beperkend en de opstelling van banken wordt ook niet als terughoudend ervaren. Het is essentieel om de verwachte renteontwikkelingen nauwlettend te volgen en hierop in te spelen.



Het gehanteerde rentebeleid varieert tussen ontwikkelaars en beleggers

Veel organisaties in de sector spelen in op verwachte renteontwikkelingen vanwege de significante impact op hun bedrijfsvoering. Ontwikkelaars houden de renteontwikkelingen nauwlettend in de gaten in relatie tot de geplande timing en prijsniveaus van projecten. Gezien de impact van de rente op de winstmarge streven zij naar financieringsafspraken die vastrentend zijn en overwegen regelmatig het gebruik van meer eigen vermogen voor financiering in plaats van vreemd vermogen. Voor beleggers met omvangrijke portefeuilles en een lange investeringshorizon is rentemanagement van essentieel belang. Hierbij ligt de focus op de variatie in looptijd van financieringen en bijbehorende renteniveaus, mogelijk in combinatie met derivaten.

FIGUUR 7



in hoeverre beïnvloedt het monetaire beleid (rentwijzigingen ECB) uw bedrijfsactiviteiten



Hoewel renteschommelingen onze projectvoortgang niet direct beïnvloeden door rentevaste periodes, hebben ze wel een directe impact op de verkoop van de woningen door veranderingen in de hypotheekrente."

Alfred Bolks
Van Wonen



KPMG's perspectief

Om de impact van rentewijzigingen te minimaliseren en het ontstaan van een negatieve hefboom te voorkomen, blijft het essentieel om renterisico's te beheersen, scenario-analyses uit te voeren en haalbaarheidsstudies te doen. Deze proactieve stappen benadrukken het belang voor alle partijen in de vastgoedwaardeketen om risico's zorgvuldig te evalueren en te beheren in een dynamische en onvoorspelbare marktomgeving.

Ondanks dat Omnibus de verplichting wegneemt, worden ESG-rapportages gecontinueerd en behoudt het onderwerp momentum



Het huidige overheidsbeleid zorgt voor een beperkt (gunstig) investeringsklimaat voor woningen

Zoals uit de eerdere delen van dit onderzoek naar voren komt, wordt de woningmarkt gekenmerkt door tegenstrijdige wet- en regelgeving en (fiscale) maatregelen die met name de rendementen van huurwoningen onder druk zetten. De uitdaging van het realiseren van nieuwe (huur)woningen blijft daarmee groot, terwijl het investeringsklimaat onzeker blijft. Het verantwoordelijke ministerie erkent deze kwesties en onderzoekt momenteel manieren om het investeringsklimaat te verbeteren, inclusief mogelijke beleidsmaatregelen.



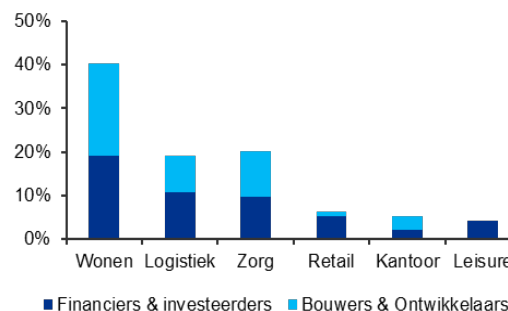
Woningen blijven wel de meest interessante investeringscategorie

Desondanks blijkt uit de bevindingen van ons onderzoek dat de vraag naar investeringen in de woningmarkt nog steeds sterk is; de meerderheid van de respondenten beschouwt de woningmarkt, ondanks de genoemde uitdagingen, als de meest aantrekkelijke investeringscategorie.

Zowel voor directe investeringen als voor risicovolle ontwikkelingsaankopen worden (toekomstige) woningen beschouwd als het meest aantrekkelijk. De demografische trends en het huidige woningtekort spelen hierbij een cruciale rol. De huidige uitdagingen zijn naar verwachting niet op korte termijn op te lossen, waardoor de vraag naar woningen hoog blijft. Dit draagt positief bij aan het risico- en rendementsprofiel van woningen.

FIGUUR 8

Welke assetclass wordt op dit moment het meest interessant geacht om in te investeren of aan te kopen?



KPMG's perspectief

Het handhaven en bevorderen van een gunstig investeringsklimaat is van essentieel belang om aan de groeiende behoefte aan nieuwe (huur)woningen te voldoen. Hierbij is het versnellen van grootschalige gebiedsontwikkelingen en het verruimen van financieringsmogelijkheden van groot belang. Naast het creëren van gunstige investeringsvoorwaarden, lijkt de actieve betrokkenheid van de overheid onmisbaar om de gestelde doelen te behalen en de woningbouwproductie te versnellen. Een participerende rol van de overheid bij deze ontwikkelingen wordt daarbij als doorslaggevend beschouwd.



De markt staat klaar om te leveren, grote beleggers staan klaar om te investeren in woningbouw, maar door gebrek aan betrouwbare wet- en regelgeving slaan zij het investeren in de NL vastgoedmarkt over”

Kia Hosseini

Daiwa House Modular Europe

Het fiscale beleid biedt mogelijkheden voor stimulering maar is tegelijkertijd een belemmering voor woningbouw

Het huidige fiscale klimaat voor vastgoedinvesteerders, beleggers en ontwikkelaars wordt gekenmerkt door een aantal belangrijke factoren die van invloed zijn op hun financiële beslissingen en strategieën. Hoe reageert de sector op de huidige en aankondigde maatregelen?



Financiers en investeerders voelen negatieve invloed van het huidige fiscale klimaat op bedrijfsactiviteiten

Beleggers ondervinden aanzienlijke hinder van het huidige fiscale klimaat en hebben aangegeven moeite te hebben met het rondrekenen van investeringen vanwege de belastingdruk. Aan de andere kant hebben bouwers en ontwikkelaars gemeld dat de impact van het fiscale klimaat op hun bedrijfsactiviteiten en projectberekeningen neutraal is. De verslechterde positie van woningen als investering als gevolg van de box-heffing heeft geleid tot verminderde interesse van (buitenlandse) beleggers, wat de negatieve ervaringen van investeerders kan verklaren.

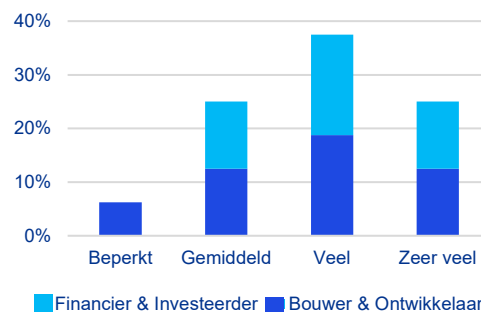


De onzekerheid in fiscale wet- en regelgeving beïnvloedt de marktwerking aanzienlijk, met langdurige gevolgen vanwege de cyclische aard van de sector

De belastingwetgeving is in de afgelopen jaren vaak gewijzigd, zowel door de implementatie van EU-wetgeving als door nationale politieke keuzes. Wijzigingen in belastingwetgeving kunnen van invloed zijn op de winstgevendheid van vastgoedinvesteringen, waarbij langetermijn plannen worden gehinderd. Het Regeerprogramma kabinet-Schoof stelt als doel het ondernemingsklimaat te versterken en staat voor stabiel en voorspelbaar (fiscaal) beleid. In de praktijk zien wij echter dat de benodigde budgettaire middelen op dit moment ontbreken om de belastingdruk voor vastgoedbeleggers aanzienlijk te verlagen.

FIGUUR 9

Invloed van het huidige fiscale klimaat op de bedrijfsactiviteiten van de deelnemende vastgoedorganisaties



KPMG's perspectief

Het is van essentieel belang dat belastingmaatregelen doordacht zijn en rekening houden met de lang-cyclische aard van de vastgoedsector, waarbij de gehele keten wordt beïnvloed. Als KPMG benadrukken we de noodzaak van een duidelijke fiscale visie vanuit wet- en regelgeving om stabiliteit te waarborgen in deze dynamische markt. Onzeker beleid kan leiden tot uitstel van investeringen, wat de markt onnodig verstoort. Veranderingen zijn onvermijdelijk en aankondigingen zijn cruciaal, maar de implementatie moet helder zijn en de potentiële impact van nieuwe maatregelen moet worden geanalyseerd met inachtneming van de voorschok van aankondigingen.



Het is naïef om te denken dat partijen 50% meer zullen investeren in woningbouw als de fiscale en andere omstandigheden op de woningmarkt verslechteren.”

Huib Boissevain
Annexum

Een lagere overdrachtsbelasting en een Nederlands REIT-regime zouden het investeringsklimaat een boost geven



De vastgoedsector pleit voor een lagere overdrachtsbelasting om investeren in woningen weer aantrekkelijker te maken

Verschillende organisaties binnen de vastgoedsector hebben aangegeven dat het plan om per 1 januari 2026 het overdrachtsbelastingtarief voor woningen te verlagen van 10,4% naar 8%, niet voldoende zal zijn om de sector weer een boost te geven. Voor investeerders zal een verlaging van het tarief naar 6% (of lager), zoals het geval was tot 2020, waarschijnlijk wel bijdragen aan het aantrekkelijker maken van investeringen in woningen. Het is de wens van partijen om dit lagere tarief dan niet alleen te laten gelden voor woningen, maar ook voor commercieel vastgoed.



Waar blijft een Nederlands REIT-Regime?!

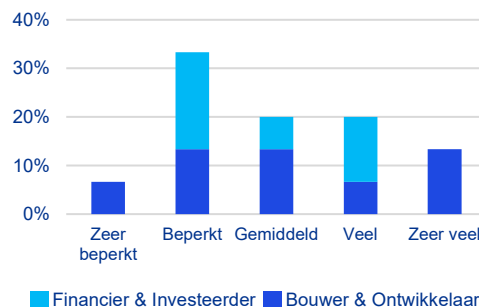
De renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting heeft aanzienlijke gevolgen voor woningcorporaties en beleggers. Deze regeling is bedoeld om belastingontwijking te voorkomen, maar leidt tot een hogere belastingdruk en cashflowproblemen in de vastgoedsector.

Woningcorporaties ervaren een zware fiscale last. Vanaf 2025 is er in de wet meer ruimte gecreëerd voor renteaftrek, maar vastgoedpartijen ervaren nog steeds dat de renteaftrekbeperking kan resulteren in een hogere belastingdruk.

Vanaf 2025 is het Nederlandse 'REIT-regime' afgeschaft voor Nederlandse vastgoedinvesteringen. Via een fiscale beleggingsinstelling (REIT-regime) kon onder voorwaarden worden geïnvesteerd in Nederlands vastgoed tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% en dividendbelastingtarief van 15%. Dit regime is afgeschaft in Nederland, terwijl veel Europese landen wel een dergelijk REIT-regime kennen waarbij fiscaal gunstig kan worden geïnvesteerd in vastgoed. Nederland verliest hiermee zijn concurrentiepositie.

FIGUUR 10

In hoeverre projecten en investeringen niet rond te rekenen zijn door de huidige belastingdruk



KPMG's perspectief

Door een REIT-regime te implementeren, kan Nederland een gunstig investeringsklimaat creëren dat aansluit bij de behoeften van met name institutionele Nederlandse of buitenlandse vastgoedinvesteerders. Dit kan helpen om het benodigde kapitaal aan te trekken om de woningopgave aan te pakken en de groei van – met name – de woningmarkt te ondersteunen. Een REIT-regime zou niet alleen buitenlandse investeerders aantrekken, maar ook de nationale markt verder ontwikkelen en bijdragen aan duurzame groei en investeringen in de Nederlandse vastgoedsector.



Overweeg alsnog een overgangsregeling om financieel vriendelijk van box 3 naar box 2 over te stappen. De beleggers die daarvan dan gebruik maken, zullen hiervoor heel bewust kiezen en in dat geval op duurzame wijze belasting gaan betalen in box 2. Komt een dergelijke regeling er niet, dan zullen veel beleggers in box 3 het vastgoed (blijven) verkopen en loopt de Nederlandse schatkist het risico, dat de opbrengsten elders worden geïnvesteerd, waaronder over de landsgrenzen."

Rob van der Sterren
Coever Vastgoed



De ATAD / renteaftrekbeperking VpB is momenteel het grootste fiscale probleem voor de sector."

Maarten Feilzer
Zadelhoff

Methodologie

Perspectief in de vastgoedsector 2025 is gebaseerd op verkregen inzichten uit enquêtes die zijn afgenomen bij toonaangevende partijen in de Nederlandse vastgoedsector. De resultaten van de enquête zijn verrijkt met diepte-interviews.

Onderstaand zijn enkele feiten vermeld over de gehanteerde methodologie:

Periode

De enquête en diepte-interviews vonden plaats tussen februari en mei 2025.

Deelnemers

Respondenten waren C- en/of C-1-afgevaardigden van Nederlandse vastgoedpartijen; vanuit de vastgoedwaardeketen hebben 16 organisaties deelgenomen.

Diepte-interviews

Om meer verdieping te krijgen op de antwoorden van de enquête, zijn er diepte-interviews gehouden met enkele respondenten. De diepte-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 enquête kende vijf primaire thema's, die direct terug te vinden zijn in deze publicatie:

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

Enquête

De methodologie van dit onderzoek richtte zich op het verkrijgen van essentiële inzichten via een enquête die 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.

Externe bronnen

Om de verkregen inzichten te valideren, hebben wij externe bronnen gebruikt. Deze staan aangegeven in de tekst met een voetnoot. Hieronder volgt de bronvermelding:

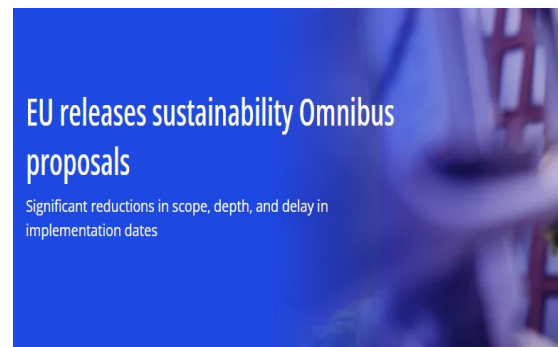
1. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/51/prognose-huishoudensgroei-in-de-toekomst-vooral-door-meer-alleenstaanden>
2. <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/building-and-construction/themastudie-nederlanders-wonen-europees-gezien-ruim-maar-relatief-wel-duur>
3. <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/wonen/huizenmarkt-nieuwbouw.html#:~:text=Te%20weinig%20nieuwbouw,ruim%2090.000%20nieuwe%20woningen%20bijgekomen.>
4. [https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/20/evenveel-nieuwbouwwoningen-erbij-als-een-jaar-geleden#:~:text=In%20het%20eerste%20kwartaal%20van%202025%20werden%20voor%20de%20bouw,7%20duizend%20\(%202D38%20procent\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/20/evenveel-nieuwbouwwoningen-erbij-als-een-jaar-geleden#:~:text=In%20het%20eerste%20kwartaal%20van%202025%20werden%20voor%20de%20bouw,7%20duizend%20(%202D38%20procent))
5. Het concept van de technologie adoptiecurve. Everett Rogers, "Diffusion of Innovations" (1962)

Meer inzichten gewenst? Lees onderstaande publicaties!

AI in de hypotheekmarkt



EU sustainability Omnibus



Transacties, financiering en rente (op aanvraag)



Contactgegevens



Sander Grünewald

*Partner
Real Estate & Construction Advisory
Strategie & Organisatie*

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



Frank Mulders

*Partner
Real Estate & Construction Advisory
Corporate Finance & Transactions*

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



Annemiek van Dijk

*Partner
Real Estate Tax Advisory
Tax & Legal*

Tel: +31 6 2293 9566
E-mail: vandijk.annemiek@kpmg.com



Paul Oligschläger

*Senior Manager
Real Estate Advisory
Strategie & Organisatie*

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



Guido Soonius

*Director
Real Estate Digital Strategy
Digital Strategy Group*

Tel: +31 6 2139 3058
E-mail: soonius.guido@kpmg.nl



Guusje Rypma

*Senior Consultant
Real Estate Advisory
Strategie & Organisatie*

Tel: +31 6 5715 2801
E-mail: Rypma.guusje@kpmg.nl