Monitor Koopwoningmarkt

4e kwartaal 2022

Expertisecentrum Woningwaarde
MBE - Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde
Technische Universiteit Delft

Harry Boumeester

Februari 2023

Deze publicatie komt tot stand op initiatief van de volgende organisaties:

MBE – TU Delft
De Hypotheekshop
HDN (Hypotheken Data Netwerk)
NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Aan de publicatie wordt verder meegewerkt door de volgende organisaties:

Centraal Bureau voor de Statistiek
Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM
Stichting BKR
Vereniging Eigen Huis
Meso Onderzoek

De rapportage en de daarin opgenomen analyses vallen onder de verantwoordelijkheid van MBE.

© Copyright 2023 by MBE – Management in the Built Environment

Koopprijzen op woningmarkt dalen ondanks grote vraagdruk

De forse daling van de mediane verkoopprijs in het derde kwartaal van 2022, zet zich ook in het vierde kwartaal door (-3,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal), zo blijkt uit de gegevens van de NVM. Tegelijkertijd laat ook de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK), die 2 tot 3 maanden achter loopt op de NVM cijfers, in het vierde kwartaal van 2022 voor het eerst sinds 9 jaar een daling zien (-2,4%). De jaar-op-jaar mutatie van de mediane verkoopprijs is in dit vierde kwartaal voor het eerst zelfs negatief (-6,4%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voor gedaan.

De huidige koopprijsdaling is eigenlijk niet conform eerdere perioden met marktcorrecties, omdat in de verkoopgegevens nog geen duidelijke vraaguitval is te herkennen. Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 32.500 woningen) komt in het vierde kwartaal van 2022 namelijk uit op hetzelfde niveau als in het voorliggende kwartaal en betekent slechts een daling met 1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. Een vergelijkbaar beeld is te zien bij de door het Kadaster geregistreerde transacties: de 51.300 transacties in het vierde kwartaal van 2022 liggen eveneens in de buurt van het niveau van een jaar geleden. Er is dus nog zeker geen neerwaartse trend in het aantal woningverkopen te zien.

De oorzaak voor de recente koopprijsdaling ligt dan ook in de vrij plotseling fors opgelopen hypotheekrente (van 1,5% tot 4,5%) en de enorme inflatie (tot ver boven de 10% op jaarbasis) in de laatste drie kwartalen van 2022. Enerzijds is de maximale hypotheeksom die kopers kunnen krijgen, hierdoor met 10% tot 15% teruggelopen. Anderzijds zijn woonconsumenten daardoor meer risicomijdend gedrag gaan vertonen in hun keuze om al dan niet te gaan kopen en in hun keuze voor de bijbehorende hypotheek. Potentiële doorstromers willen nu veelal eerst hun huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt uitgekozen. Potentiële kopers blijken daarnaast minder bereid (en minder genoodzaakt) om andere kopers af te troeven door boven de vraagprijs te bieden. En bij het afsluiten van een hypotheek kiezen woonconsumenten weer minder vaak voor een aflossingsvrije hypotheek.

De situatie met hoge inflatie, flink gestegen (maar historisch nog steeds lage) hypotheekrente en tot dusver beperkte inkomensstijging heeft geleid tot een fors dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie in de afgelopen anderhalf jaar (-55%). Ook het vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten is afgenomen in deze periode, maar hier blijkt de daling maar half zo sterk te zijn geweest (-30%). In combinatie met een eventueel verder oplopende kapitaalmarkt- en hypotheekrente ligt een verdere koopprijsdaling in de komende kwartalen dan wel in het verschiet; ondanks de te verwachten inkomensgroei en toename van de koopkracht en de enorme woningvraag als gevolg van de toegenomen bevolkingsgroei.

Een ander en wellicht groter gevaar voor de koopwoningmarkt en de hypotheekmarkt schuilt echter in de verdere terugval van de woningbouwproductie in met name de koopsector. Het aanbod en de verkoop van nieuwbouwkoopwoningen zit nu al ruim twee jaar in een neerwaartse spiraal en bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 nog maar 4.000 tot 5.000 woningen; meer dan een halvering in vergelijking met eerdere jaren. Het aantal koopwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven, laat ook al ruim een jaar een

negatieve trend zien, wat weinig verbetering voor de kortere termijn voorspelt. Een onbedoeld voordeel van deze situatie is het feit, dat hierdoor de vraagdruk op de koopwoningmarkt hoog blijft en daarmee de huidige koopprijsdaling op de middellange termijn ook weer om kan buigen.

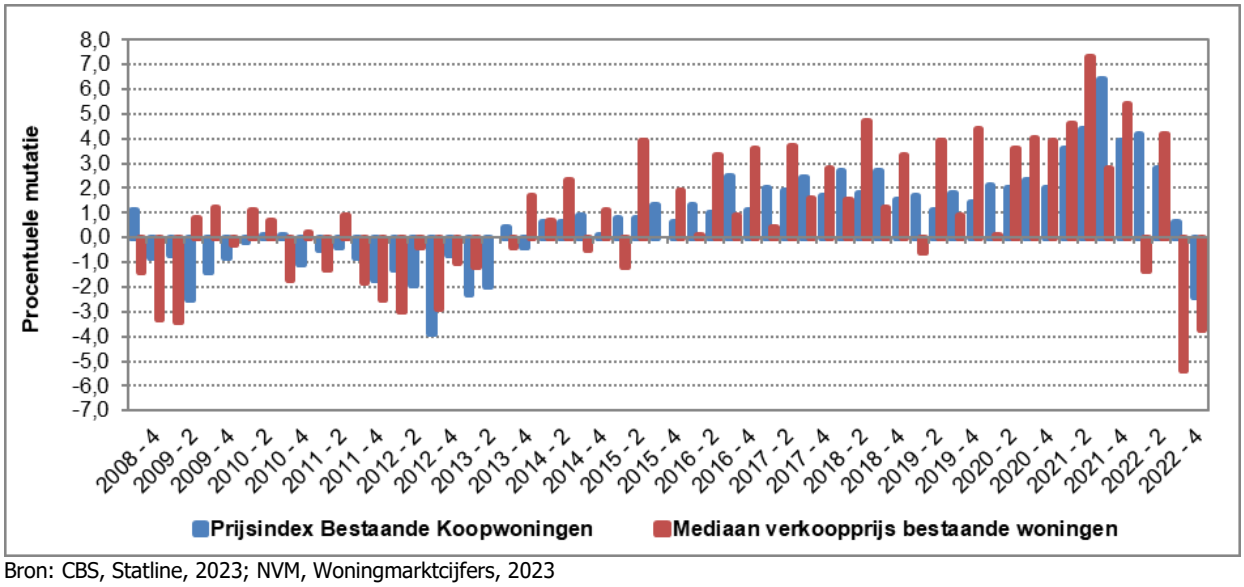
Dit blijkt uit de gegevens in de veertigste Monitor Koopwoningmarkt (vierde kwartaal 2022).

Koopprijscorrectie zet zich voorlopig door

In de vorige kwartaalrapportage werd al voorspeld, dat de koopprijzen in het vierde kwartaal van 2022 zeer waarschijnlijk zouden dalen met zo'n 4% tot 5%. Deze voorspelling is inderdaad uitgekomen, ondanks de nog steeds enorme vraagdruk op de woningmarkt. De prijsdaling is dan ook vrijwel geheel toe te schrijven aan de fors gestegen hypotheekrente gedurende het jaar 2022, waardoor de woonconsument inmiddels minder kan én wil betalen voor de koopwoning.

De forse daling van de mediane verkoopprijs (zoals geregistreerd door de NVM) in het vierde kwartaal van 2022 (-3,7% ten opzichte van het voorliggende kwartaal) bevestigt bovenstaande constatering (zie figuur 1). Uit de praktijk kwamen in de afgelopen kwartalen al signalen van minder bezichtigingen per te koop staande woning, een oplopende verkooptijd en minder overbiedingen van de vraagprijs. De stijging van de mediane verkoopprijs gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 (+23%), is in de tweede helft van 2022 (prijsdaling van -10%) al bijna voor de helft teniet gedaan. De mediane verkoopprijs bedraagt in het vierde kwartaal van 2022 inmiddels €407.000 en komt daarmee uit op het niveau van begin tweede kwartaal 2021 (zie ook figuur 4).
In de gegevens van het Kadaster en het CBS over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) is in het vierde kwartaal van 2022 ook voor het eerst sinds 9 jaar (!) een daling waar te nemen, zo is te zien in figuur 1. De PBK neemt in het vierde kwartaal van 2022 met 2,4% af ten opzichte van het derde kwartaal van 2022.

Figuur 1 De procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022

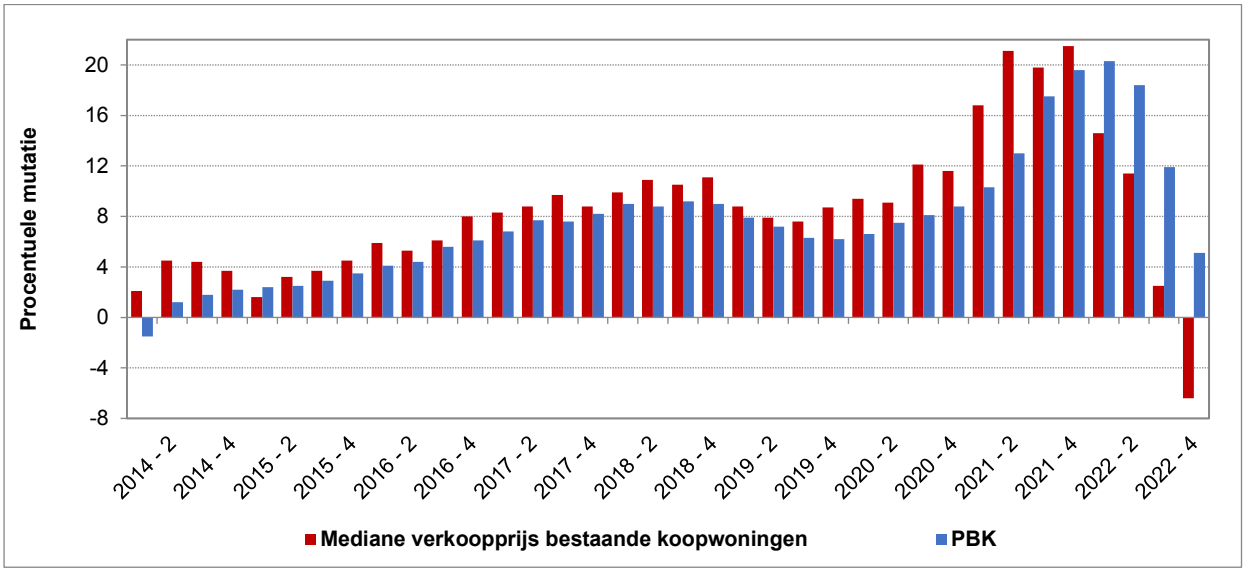


Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Volgens het normale seizoenspatroon in de koopprijsmutaties kent de mediane verkoopprijs in het tweede en vierde kwartaal steeds een iets sterkere prijsstijging, dan in het eerste en derde kwartaal. Doordat de feitelijke transactie van de verkochte woning meestal enige tijd later plaatsvindt dan de verkoopdatum, is een tegengesteld patroon te herkennen in de PBK van alle woningtransacties in de bestaande woningvoorraad. In dit vierde kwartaal is de koopprijsontwikkeling (zowel gemeten in de mediane verkoopprijs als in de PBK) geheel losgekoppeld van het normale seizoenspatroon.

Dat de prijsontwikkeling op de Nederlandse koopwoningmarkt in een andere fase is beland, blijkt ook uit de jaar-op-jaar mutaties van zowel de mediane verkoopprijs als de PBK (zie figuur 2). De mediane verkoopprijs laat al vanaf begin 2022 steeds minder extreme prijsstijgingen zien dan gedurende 2021. In het vierde kwartaal van 2022 is de prijsmutatie op jaarbasis voor het eerst zelfs negatief (-6,4%); een ervaring die zich in het derde kwartaal van 2013 voor het laatst heeft voor gedaan.
Zoals gezegd ligt het registratiemoment van de PBK over het algemeen enkele maanden na de koopovereenkomst (en wordt bij het berekenen van de PBK nauwkeuriger gecorrigeerd voor kwaliteitsverschillen in de verkopen), waardoor de ontwikkeling van PBK met enige afstand volgt op die van de mediane verkoopprijs. Ook de jaar-op-jaar mutatie van de PBK blijkt vanaf het tweede kwartaal van 2022 steeds lager uit te komen (zie figuur 2). De mutatie van de PBK ligt met 5,1% in het vierde kwartaal van 2022 nog wel steeds aan de positieve kant.

Figuur 2 De procentuele jaarmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2014 – 4e kwartaal 2022



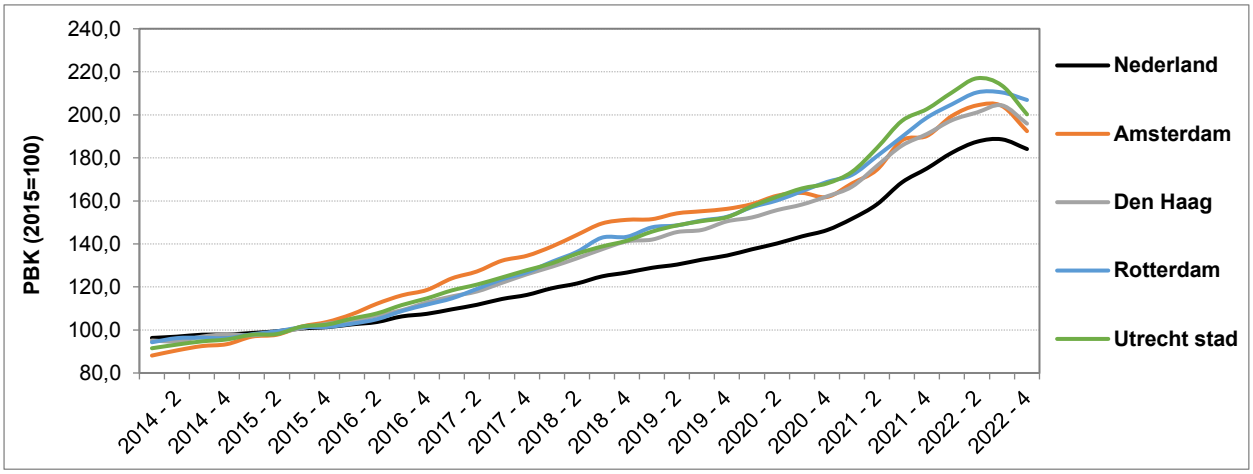
Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Daling van de verkoopprijzen kent een regionale rimpeleffect

In de recente koopprijsgegevens is een bekend marktfenomeen goed te herkennen: het rimpeleffect. In de woningmarktgebieden waar gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 de prijsstijgingen het sterkst zijn geweest, is nu ook als eerste en in sterkere mate de dalende trend in de koopprijzen te herkennen. Waar de PBK voor Nederland als geheel pas in het vierde kwartaal van 2022 daalt, zien we de ombuiging al een kwartaal eerder in de grote steden (zie figuur 3). Ook is uit deze figuur af te lezen, dat de daling sterker is in de grote steden (met uitzondering van Rotterdam) dan gemiddeld in Nederland. In Amsterdam neemt de PBK in het vierde kwartaal van 2022 met 5,7% af tegenover een daling van 2,4% voor Nederland als geheel. Voor de stad Utrecht is dit percentage zelfs -6,3%.

Eenzelfde proces is ook op provinciaal niveau terug te zien. In de provincies Utrecht, Noord-Holland, en Flevoland daalt de PBK steeds met -3% tot -4%. In Noord-Brabant en Limburg neemt de PBK juist minder sterk af dan landelijk.
Uit de praktijkervaringen van de makelaars komt naar voren dat binnen de provincies de koopprijsdaling in de grotere, centrale steden ook weer sterker is dan in de omliggende woonplaatsen. De woningmarktgebieden met de meest krappe markten reageren over het algemeen sneller en heftiger op een omslag in de marktomstandigheden.

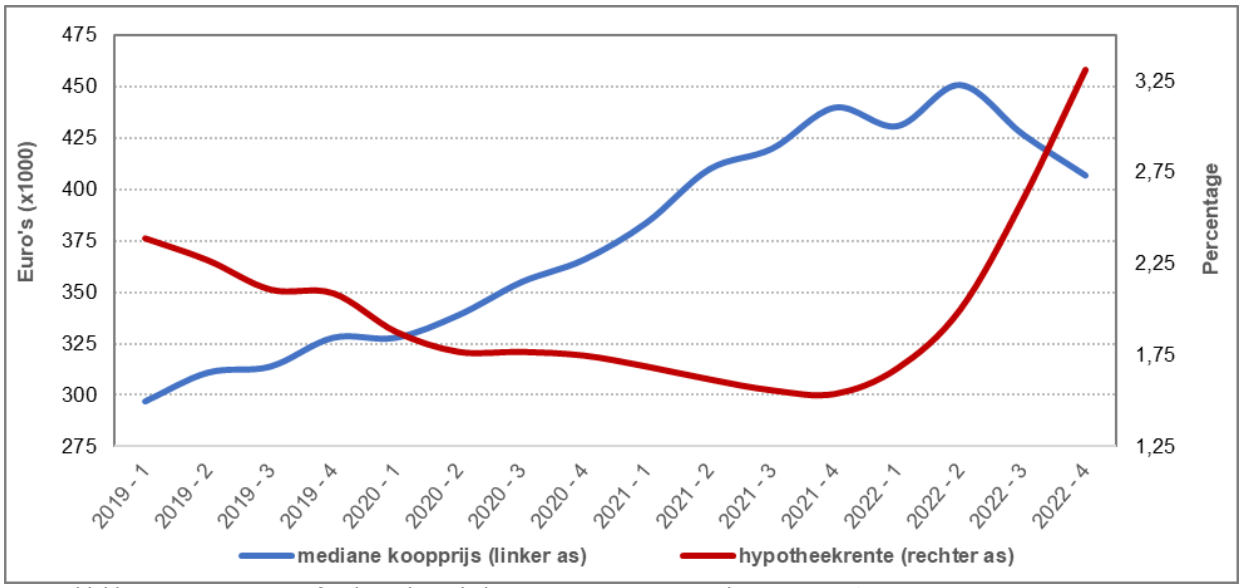
Figuur 3 De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS) voor de vier grote steden en voor geheel Nederland, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2013 – 4e kwartaal 2018



Bron: CBS, Statline, 2023

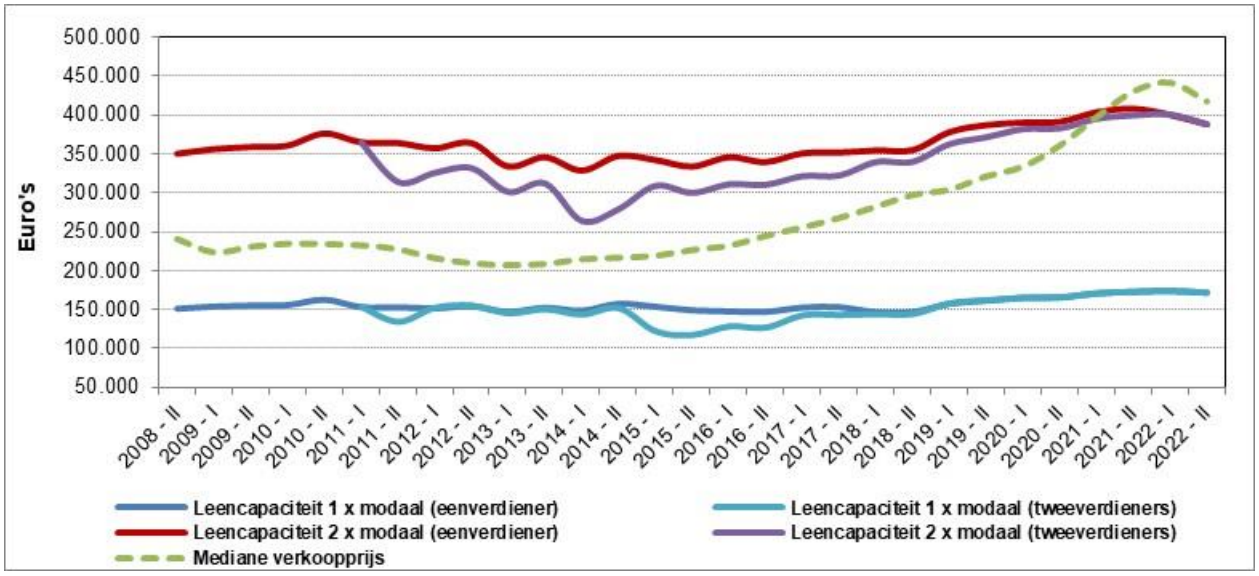
Daling van de koopprijzen is directe gevolg van de recente rentestijging en hoge inflatie
De forse stijging van de hypotheekrente gedurende de vier kwartalen van 2022 kan zonder twijfel worden aangewezen als de oorzaak voor de meer recente daling van de verkoopprijzen; voornamelijk als reactie op de gestegen renteniveau op de kapitaalmarkt.
De gemiddelde hypotheekrente die door banken wordt gehanteerd, bedraagt in december 2022 ongeveer 4,0%, terwijl dit percentage begin van dit jaar nog rond de 1,4% uitkwam. In de gegevens over de recent geregistreerde hypotheken zien we deze stijgende rente inmiddels ook duidelijk terug (zie figuur 4). De gemiddelde hypotheekrente van afgesloten hypotheken ligt daarbij wel op een wat lager niveau (3,3%) dan de huidige tarieven van de banken. Enerzijds omdat deze hypotheken enkele maanden eerder zijn overeengekomen onder gunstigere voorwaarden, anderzijds omdat met name doorstromers op de koopwoningmarkt eventuele gunstigere hypotheektarieven van de vorige hypotheek mee kunnen nemen naar de nieuwe hypotheek. Uit figuur 4 kan worden afgelezen dat vanaf eind 2021 de gemiddelde hypotheekrente oploopt en vanaf dat moment ook de groei van de mediane verkoopprijs stagneert.

Figuur 4 De gemiddelde hypotheekrente[1] (DNB, rechter as) en de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM, linker as), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2019 – 4e kwartaal 2022



1 gemiddelde rente voor nieuw afgesloten hypotheken met rentevaste periode van 5 tot 10 jaar;
Bron: NVM, 2023; DNB, 2023.

Figuur 5 De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2008- 2e helft 2022



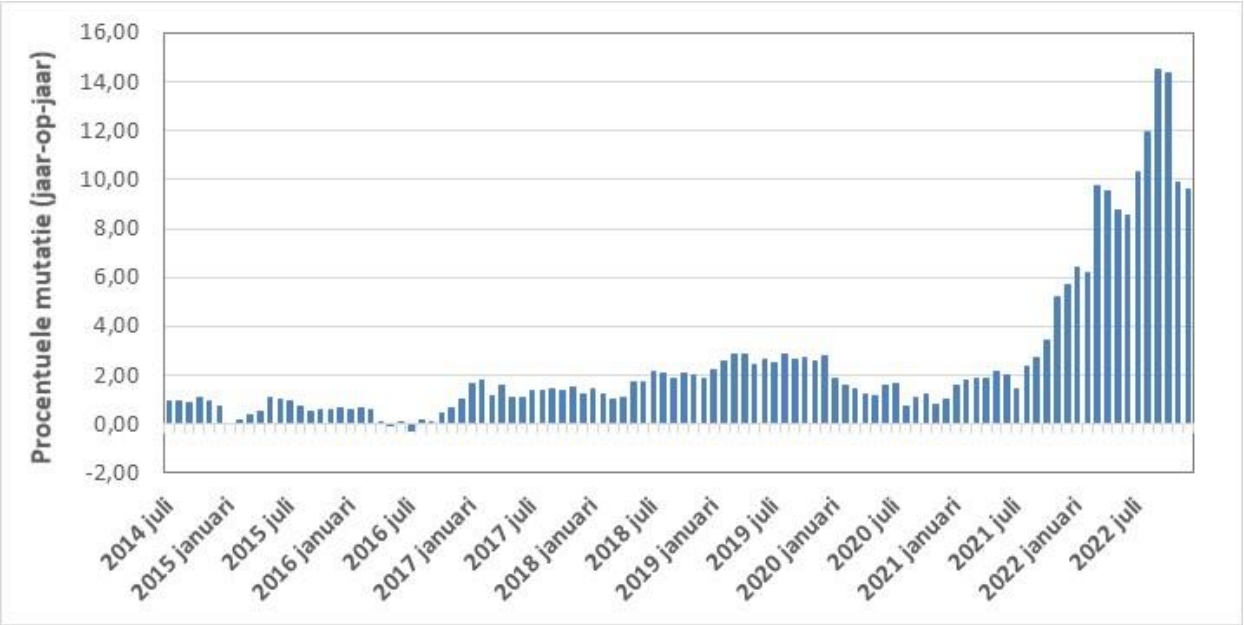
Bron: TU Delft-MBE, 2023

Het is gedurende 2022 dus gewoon steeds 'duurder' geworden om een hypotheek te nemen voor het kopen van een woning. De gestegen hypotheekrente heeft, bij gelijkblijvende hypotheekvoorwaarden, in de tweede helft van 2022 de maximale leencapaciteit van met name huishoudens in de midden en hogere inkomensklassen negatief beïnvloed (zie figuur 5). De maximale hypotheeksom kan daardoor gemiddeld wel 15.000 tot 25.000 euro lager uit komen (en voor de hogere inkomens wel op 40.000 tot 50.000 euro lager) dan in de eerste helft van 2022. In de voorliggende jaren is de sterke groei van de gemiddelde leencapaciteit juist een belangrijke basis geweest voor de forse koopprijsstijging, als gevolg van de

disbalans tussen vraag en aanbod op de koopwoningmarkt. Daarbij is in de jaren 2020 en 2021 de mediane verkoopprijs veel sneller is gestegen dan de gemiddelde maximale leencapaciteit. Hoewel de disbalans tussen vraag en aanbod nog steeds actueel is op de koopwoningmarkt, is een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen in de tweede helft van 2022 (zie figuur 5).

Naast de recente ontwikkelingen in de hypotheekrente en de maximale leencapaciteit, speelt zeker ook het zeer hoge inflatieniveau gedurende het jaar 2022 een duidelijke rol in de eerder geconstateerde negatieve ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen. De oorlog in Oekraïne duurt nog steeds voort, wat de mondiale economie verder ontwricht. Het meest duidelijk zijn de gevolgen herkenbaar op de gas- en elektriciteitsmarkt, waar de prijzen in zeer korte tijd werkelijk omhoog zijn geschoten. Maar ook de aanvoer van vele andere grondstoffen, voedingsmiddelen en overige consumptiegoederen is steeds verder onder druk komen te staan, waardoor ook de prijzen van veel levensmiddelen en niet dagelijkse producten fors zijn opgelopen. Mede daardoor is de inflatie in Nederland in de afgelopen kwartalen verder opgelopen tot een ongekend hoog niveau. De jaar-op-jaar mutatie van het inflatieniveau blijkt in de maanden september en oktober van 2022 zelfs ruim boven de 14% uit te komen; een percentage dat extreem ver boven het niveau uitkomt uit de afgelopen tien jaar (zie figuur 6).

Figuur 6 Procentuele jaar-op-jaar mutatie van de inflatie , op maandbasis, in de periode juli 2014 – december 2022



Bron: CBS, 2023

Voor het merendeel van de woonconsumenten in loondienst (ruim 80% van alle werkenden) is het inkomen in nominale termen steeds gestegen in de afgelopen vier jaar. Door de hoge inflatie in 2022 zijn de reëel beschikbare huishoudeninkomens gemiddeld genomen nog maar gegroeid met circa 1% tot 2% in de eerste drie kwartalen van 2022. Daarmee is deze inkomensgroei duidelijk geringer geweest dan de 2,5% tot 3% in de jaren 2019-2021.
Concreet betekent dit dat voor veel huishoudens het dagelijkse leven een stuk duurder is geworden, ondanks het eind 2022 ingevoerde compensatiebeleid van de rijksoverheid voor de hoge gas- en stroomtarieven. Naast het feit dat woonconsumenten minder kunnen lenen voor de aankoop van een woning, zijn zij ook voorzichtiger geworden bij de keuze met betrekking tot de hoogte en de aflossingsvorm van de hypothecaire lening die men wil aangaan. Voor starters op de koopwoningmarkt geldt daarbij, dat

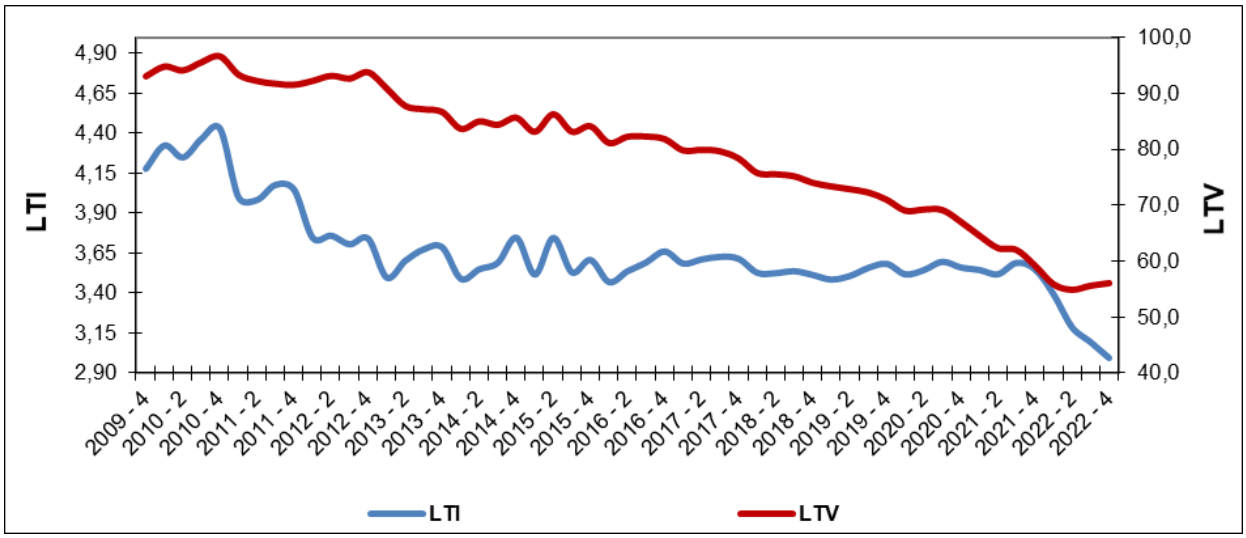
de netto maandlasten van een aflossingsvrije hypotheek zonder aftrek inmiddels al weer gelijk zijn aan die van een annuïteitenhypotheek.

Woonconsument neemt minder risico's bij koopbeslissing

Dat de woonconsumenten bij het kopen van een woning gedurende 2022 minder risico's nemen dan in de jaren ervoor, wordt ondersteund door het beeld uit figuur 7. Door het aangescherpt hypotheekverstrekkingsbeleid was de gemiddelde LTI bij de door HDN geregistreerde hypotheekaanvragen tijdens de kredietcrisis fors afgenomen, om vervolgens sinds 2015 redelijk stabiel te blijven op een niveau van 3,5. Dus ook in de periode dat de verkoopprijzen almaar bleven stijgen, bleef de verhouding tussen de hoogte van de hypotheeksom en de omvang van het inkomen gelijk. Stijgende inkomens en het inbrengen van meer eigen vermogen (met name door de doorstromende huishoudens) ondersteunden het overbieden en de bijbehorende koopprijsstijgingen.

Vanaf het begin van 2022 daalt de gemiddelde LTI echter fors van 3,55 naar 2,99 in het vierde kwartaal van 2022. Deze verschuiving blijkt nauwelijks veroorzaakt te zijn door een eventuele verschuiving in de verhouding starters-doorstromers van de hypotheekaanvragers. Daarom kan deze daling van de LTI gezien worden als een indicatie voor minder risicovolle beslissingen bij het aangaan van een hypotheek en de aanschaf van een koopwoning.

Figuur 7 De Loan-To-Value (LTV)* en Loan-To-Income (LTI) bij hypotheekaanvragen, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2022



* De gepresenteerde LTV is gebaseerd op de marktwaarde van de woning.
Bron: HDN, 2023

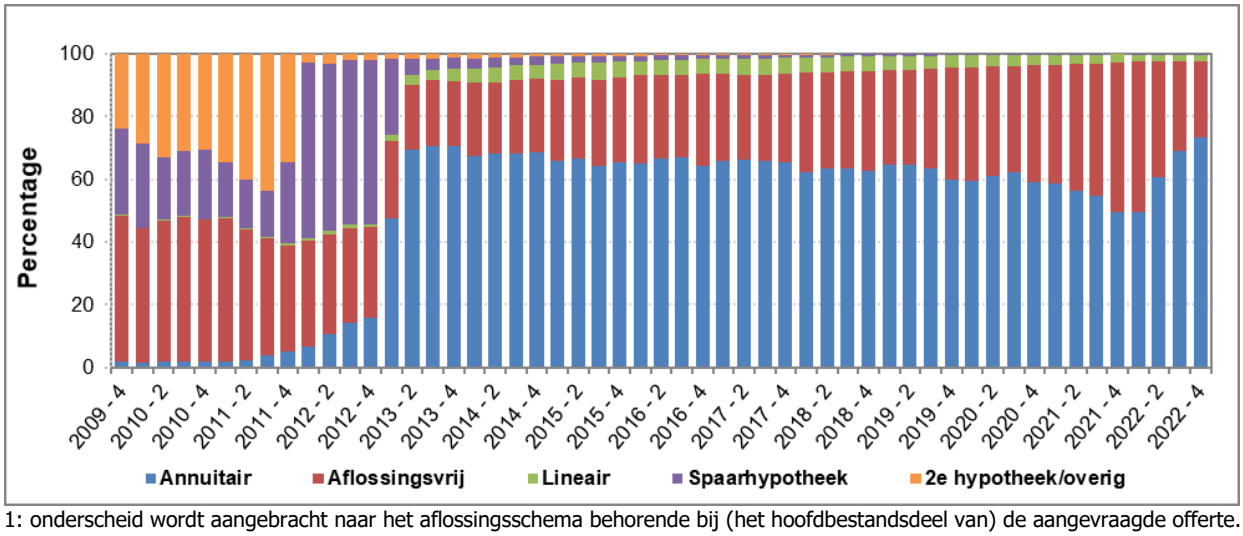
Aandeel 'aflossingsvrij' daalt verder bij hypotheekaanvragen

Door de aanhoudende prijsstijgingen in de afgelopen jaren liggen de koopprijzen inmiddels op een fors hoger niveau. In combinatie met de extreem lage hypotheekrente kozen steeds meer woonconsumenten weer voor een (voor maximaal 50% van de woningwaarde) aflossingsvrij deel van de hypotheek (zie figuur 8). Op deze manier kon men de netto maandlasten beperken (ook bij een hogere hypotheeksom), maar nam men wel een extra investeringsrisico voor lief. Bij het oversluiten van de hypotheek wordt daarnaast veelal ook de bestaande aflossingsvrije hypotheek gehandhaafd.

Het aandeel hypotheken met een fors aflossingsvrij deel is sinds begin 2022 echter weer duidelijk afgenomen in het totaal aantal hypotheekaanvragen. Vervolgens zakt dit aandeel van 48% in het eerste

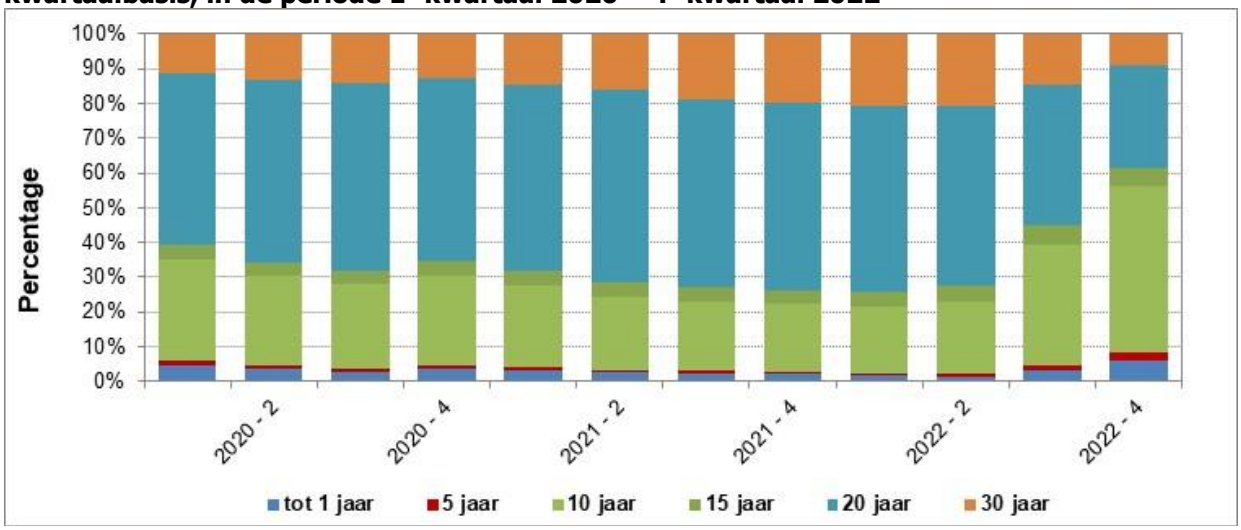
kwartaal naar 24% in het vierde kwartaal van 2022; een halvering van het aandeel. De woonconsumenten worden ook op de hypotheekmarkt meer behoudend, omdat enerzijds de oplopende hypotheekrente het financiële voordeel van een aflossingsvrije hypotheek heeft weggenomen en anderzijds de dalende koopprijzen het risico van een aflossingsvrije hypotheek vergroten.

Figuur 8 Aantal hypotheekaanvragen naar hypotheekvorm[1], op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 3e kwartaal 2022



1: onderscheid wordt aangebracht naar het aflossingsschema behorende bij (het hoofdbestandsdeel van) de aangevraagde offerte.
Bron: HDN, 2023

Figuur 9 Aandeel toegekende hypotheken naar rentevaste periode van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 4e kwartaal 2022



Bron: HDN, 2023

In deze kwartaalrapportage over het vierde kwartaal van 2022 kunnen we voor het eerst ook informatie presenteren over feitelijk afgesloten hypotheken, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Van deze afgesloten hypotheken is onder andere de overeengekomen rentevaste periode bekend (zie figuur 8). De zeer lage hypotheekrente in de jaren 2019-2021 was voor veel woningkopers (tot wel 75%) een reden om een lange rentevaste periode (langer dan 20 of 30 jaar) te kiezen. De in 2022 sterk gestegen hypotheekrente heeft deze keuze van de rentevaste periode van de woonconsument fors beïnvloed. Het aandeel toegekende hypotheken met een rentevaste periode van 20 jaar of langer daalt in negen maanden tijd naar 40%; ondanks het feit dat de huidige hypotheekrente historisch gezien nog steeds laag genoemd

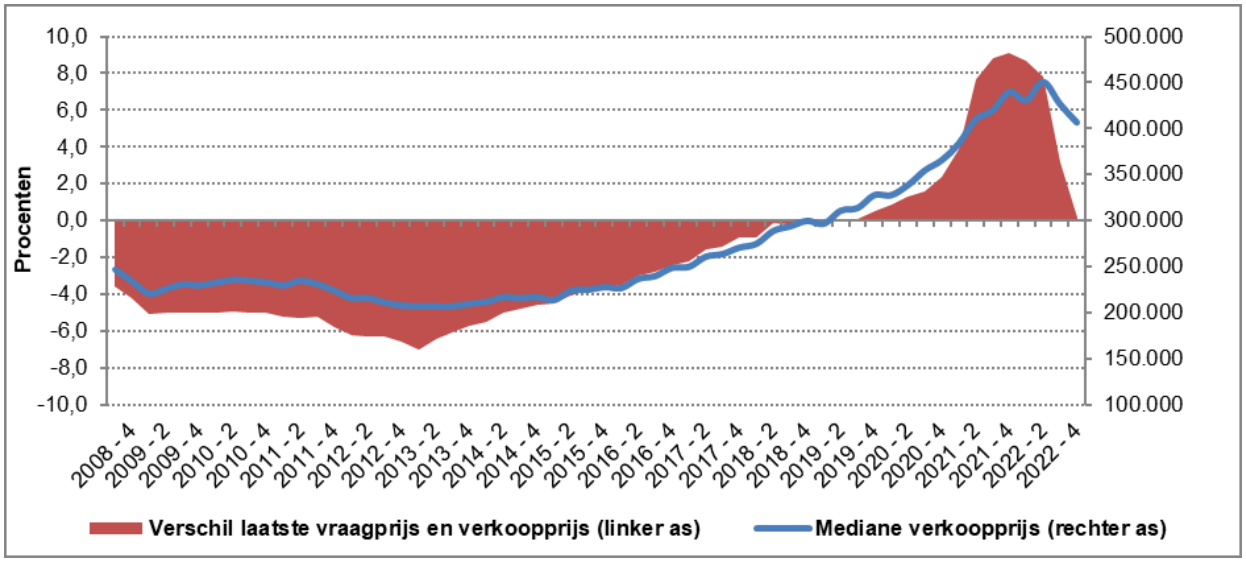
kan worden. Door te kiezen voor een korte rentevaste periode, wordt de maximale leencapaciteit namelijk iets hoger bij de gestegen rente. Maar daarmee wordt wel de periode met vastliggende hypotheekkosten aanzienlijk verkort ten opzichte van de situatie in voorliggende jaren. De woonconsument blijkt minder zeker van zijn zaak, nu de hypotheekrente en koopprijzen zich anders gaan ontwikkelen dan in de voorgaande jaren.

Vraagprijs wordt minder overboden door kopers

Dat de woonconsumenten inmiddels minder kunnen of willen betalen voor de te koop staande woning, blijkt wel uit figuur 10. Het fenomeen 'overbieden' op de koopwoningmarkt wordt vanaf het tweede kwartaal van 2022 minder extreem. In 2020 en 2021 leidden de grote disbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de gunstige financieringsvoorwaarden en de grote concurrentie tussen potentiële kopers tot de onwerkelijke situatie, waarin er gemiddeld genomen (veel) meer dan de vraagprijs werd betaald voor de koopwoning. In de tweede helft van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 blijkt de uiteindelijke koopprijs gemiddeld 9% boven de vraagprijs te liggen.

Hoewel de druk op de markt van bestaande koopwoningen historisch gezien nog steeds groot is en de actuele ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt daar vooralsnog geen verandering in zal brengen, blijkt er sinds het tweede kwartaal van 2022 toch een flinke afname van het overbieden plaats te vinden (zie figuur 10). Gemiddeld genomen blijken kopers van een woning in het vierde kwartaal van 2022 nauwelijks meer dan de vraagprijs te hebben betaald. In het vierde kwartaal van 2022 is nog maar in 40% van de verkopen (iets) meer betaald dan de vraagprijs; aan het begin van 2022 lag dit aandeel nog op circa 80% zo blijkt uit de informatie van de NVM. Potentiële kopers zijn minder bereid, of minder genoodzaakt, om andere kopers af te troeven, door (ver) boven de vraagprijs te bieden. Al zal dit beeld nog niet in alle woningmarktregio's en marktsegmenten te herkennen zijn.

Figuur 10 Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Consumentenvertrouwen zakt weer verder weg

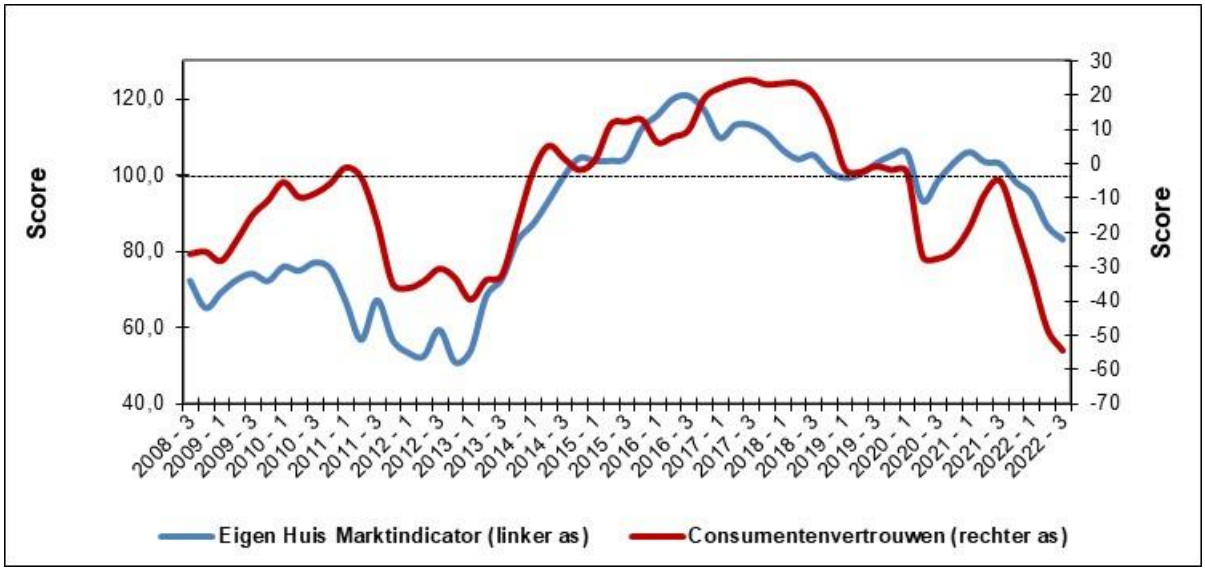
Na de jarenlange ervaring met dalende en lage hypotheekrentes en aanhoudende stijging van de koopprijzen, hebben de recente stijging van de hypotheekrente en de daling van de gemiddelde verkoopprijzen zeker ook een psychologisch effect op de woonconsumenten; los van de financiële mogelijkheden van het huishouden onder de huidige omstandigheden. Zowel de oplopende hypotheekrente als de dalende koopprijzen hebben een negatief effect op het vertrouwen van die

woonconsumenten in de koopwoningmarkt. De stijgende rente zorgt er namelijk voor dat een potentiële koper minder kan lenen en relatief minder toegang tot de koopwoningmarkt heeft. De dalende koopprijzen wakkeren juist de eventuele risicoaversie en verliesaversie van potentiële kopers aan, waardoor men de aankoop van een (andere) koopwoning kan uitstellen. Het dalende vertrouwen zorgt er mede voor dat de woonconsument niet alleen minder kan betalen, maar ook minder wil betalen voor de te koop staande woning.

Tegenover de gunstige onderliggende 'fundamentals' voor de vraag naar koopwoningen, zoals het inkomen van huishoudens, het beschikbaar eigen vermogen en de ruime criteria voor hypotheekverstrekking, zijn er nu dus steeds meer ongunstige ontwikkeling aan de orde (de oplopende hypotheekrente, een hoog inflatieniveau en dalende koopprijzen). Bovenstaande ontwikkelingen hebben ook hun neerslag op het vertrouwen in de koopwoningmarkt, dat sinds begin 2021 al enigszins onder druk staat. De Eigen Huis Marktindicator zakt verder terug van 83,3 in het derde kwartaal van 2022 naar een score van 73,1 (duidelijk onder de neutrale waarde '100') in het vierde kwartaal. Vooral het aandeel woonconsumenten dat een gelijkblijvende of dalende koopprijs heeft ervaren in het afgelopen jaar en verwacht in het komende jaar, is sinds begin 2022 vervijfvoudigd. Over de toekomstige ontwikkeling van de hypotheekrente is men wel minder sceptisch. Deze verwachting zet het vertrouwen in de koopwoningmarkt sterk onder druk (zie figuur 11).

Het is niet verwonderlijk dat de eerder geschetste ongunstige (mondiale) economische omstandigheden en de fors opgelopen inflatie in Nederland, het algemene consumentenvertrouwen flink hebben geraakt. Het consumentenvertrouwen zakt in het vierde kwartaal van 2022 tot het laagste niveau (-52) uit de afgelopen 40 jaar (zie figuur 11). Ter vergelijking: aan het einde van de kredietcrisis medio 2013 stond het consumentenvertrouwen op -40.
De terugval in het vertrouwen in de algemene economie is in de afgelopen anderhalf jaar veel sterker geweest, dan de daling van het consumentenvertrouwen in de koopwoningmarkt. Waar het vertrouwen in de koopwoningmarkt met bijna 30% is gedaald, blijkt het vertrouwen in de algemene economie met circa 55% te zijn afgenomen vanaf medio 2021.

Figuur 11 De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023; CBS, Statline, 2023

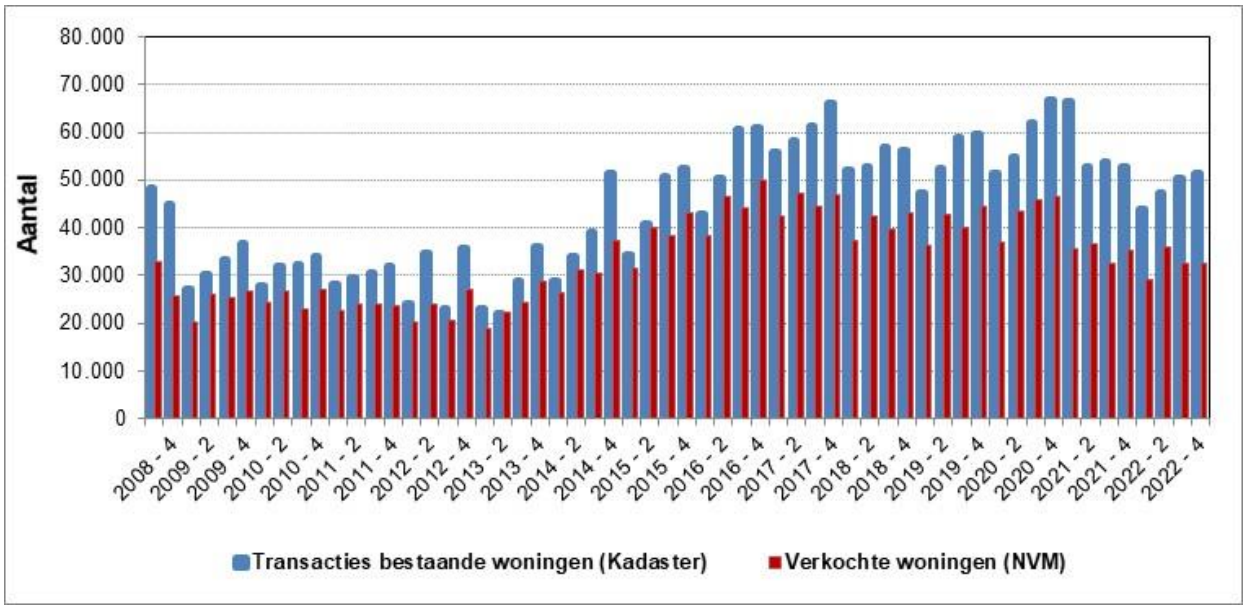
Verkoop van bestaande koopwoningen stabiliseert

Aantal verkochte woningen blijft op niveau in vierde kwartaal 2022

Onder normale marktomstandigheden volgt een koopprijsdaling pas na een zekere periode van vraaguitval en teruglopende verkopen. Daarom is de huidige koopprijsdaling ook atypisch, omdat uit de gegevens tot nu toe geen duidelijke vraaguitval is te herkennen. De plotseling opgelopen hypotheekrente, aangejaagd door de stijgende kapitaalmarktrente als reactie op de hoge inflatie, geldt hier als belangrijkste verklaring.

Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen (ruim 32.500 woningen) is in het vierde kwartaal van 2022 gelijk aan het aantal in het vorige kwartaal, terwijl volgens het normale seizoenspatroon, een iets hoger aantal te verwachten was (zie figuur 12). Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021 is er sprake van een daling (-7,9%) van het aantal verkochte woningen. Het totaal aantal verkopen ligt in 2021 en 2022 (respectievelijk 139.800 en 130.300 woningen) op een duidelijk lager niveau dan in de jaren 2019 en 2020 (rond de 165.000 verkopen), maar lijkt niet echt weg te zakken. De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen blijft daarmee geringer dan in de voorgaande jaren en evenaart het niveau van 2008 (net voor de Kredietcrisis) en 2014 (kort na de Kredietcrisis).

Figuur 12 Aantal transacties van bestaande woningen (Kadaster registratie) en aantal door NVM-makelaars verkochte bestaande koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; NVM, Woningmarktcijfers, 2023

De transactie van een koopwoning, zoals geregistreerd door het Kadaster, volgt veelal met een zekere vertraging op de feitelijke verkoop/koopovereenkomst tussen de huidige en toekomstige eigenaren. De NVM registreert het aantal verkopen op basis van de verkoop/koopovereenkomst, waarmee de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt dus circa twee tot drie maanden eerder gesignaleerd kunnen worden. Normaal neemt het aantal door de NVM geregistreerde verkopen in het tweede en vierde kwartaal iets toe ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Het Kadaster registreert normaal gesproken door het jaar heen steeds iets meer transacties.

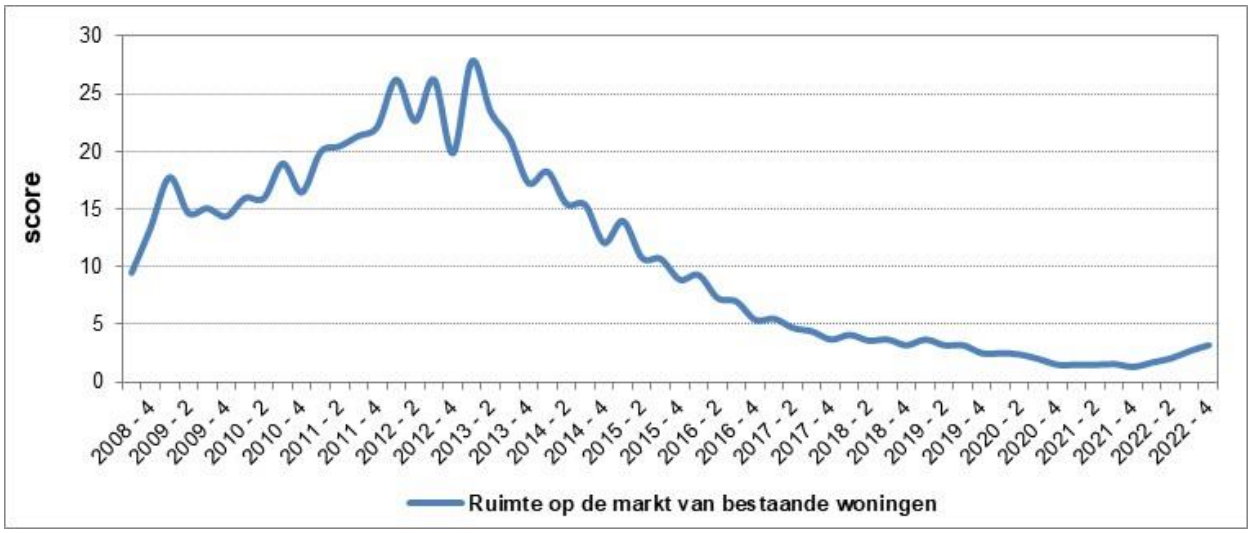
Na twee mindere kwartalen aan het begin van 2022, blijken in het derde en vierde kwartaal respectievelijk circa 50.500 en 51.300 transacties geregistreerd te zijn door het Kadaster (zie figuur 12). Dat betekent steeds een stijging, overeenkomstig het normale seizoenspatroon, ten opzichte van het voorliggende

kwartaal (1,8%). Daarmee komt het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2022 ook weer meer in de buurt van het niveau in het vierde kwartaal in 2021 (-2,8%). Het totaal aantal transacties in het jaar 2022 (193.100) komt daarmee circa 15% lager uit dan in 2021 en is vergelijkbaar met het niveau van 2007 en van 2015.

Krapte op de markt van bestaande koopwoningen neemt voorzichtig af

Jarenlang leidden de omstandigheden op de markt van koopwoningen tot een steeds krappere markt. De krapte-indicator (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal transacties) voor de bestaande koopwoningmarkt laat sinds 2013 een aanvankelijk forse en daarna gestage daling zien (zie figuur 13). Gedurende het jaar 2022 is er voorzichtig een tegengestelde ontwikkeling waar te nemen. De score komt ook in het vierde kwartaal van 2022 iets hoger uit (3,2) dan in het voorliggende kwartaal (2,7). Een koper kan gemiddeld uit ruim drie aangeboden koopwoningen kiezen. In het tweede tot en met vierde kwartaal van 2022 blijkt het te koop staande woningaanbod in de bestaande voorraad fors te zijn toegenomen. In het tweede kwartaal zijn er duidelijk meer woningen nieuw in de verkoop gezet en in het derde en vierde kwartaal zijn er meer woningen in de verkoop blijven staan. De NVM stelt: "Er komt wat meer lucht in de nog steeds krappe woningmarkt. Het sterk gestegen woningaanbod biedt een kijker een betere kans om koper te worden". Toch blijft de markt van bestaande koopwoningen nog steeds zeer krap, want normaal gesproken wordt een score van circa '7' als indicatie voor een normaal functionerende koopwoningmarkt beschouwd.

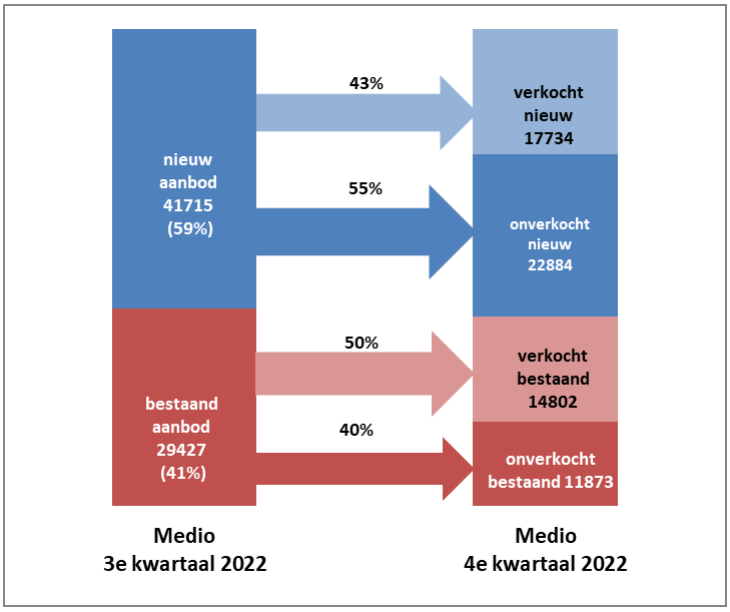
Figuur 13 De krapte-indicator voor bestaande koopwoningmarkt, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

De grootste krapte komt inmiddels vooral voor in de provincies Overijssel (2,9), Utrecht (2,9) en Flevoland (3,0). Juist dit middengebied is de laatste jaren erg in trek bij met name gezinnen uit de Randstad, die de woningen daar te duur vinden of op zoek zijn naar een ruime grondgebonden woning. De recentelijke geringe verruiming van de woningmarkt blijkt relatief gezien dan ook het meest duidelijk te herkennen in de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant.

Figuur 14 Het vijvermodel (instroom, voorraad, uitstroom[1]) voor bestaande woningen, in de periode medio 3e kwartaal 2022 en medio 4e kwartaal 2022



[1] In deze periode is ongeveer 9,5% van het bestaande aanbod en 3,5% van het nieuwe aanbod weer ingetrokken uit de verkoop

Bron: NVM, Woningmarktcijfers, 2023

Uit de vereenvoudigde weergave van het vijvermodel van de activiteiten op de markt van bestaande woningen (zie figuur 14) blijkt, dat 41% van het totaal bij de NVM makelaars te koop staand aanbod bestaat uit woningen die al langer dan drie maanden in de verkoop zijn; de resterende 59% is nieuw aanbod. Tot begin 2020 bestond minder dan de helft van het totale aanbod uit nieuw te koop gezet aanbod. Hierin is duidelijk het effect te zien van het anticiperend gedrag van woningeigenaren, die hun woning nog snel te koop willen zetten nadat de hypotheekrente ging stijgen en de koopprijzen stabiliseerden.
In tegenstelling tot het verleden hebben de woningen die aan het begin van het 3e kwartaal 2022 nieuw in de verkoop zijn gebracht, een kleinere kans om in dat kwartaal verkocht te worden dan woningen die al langer te koop staan (43% versus 50% verkochte woningen). Een belangrijke reden daarvoor is waarschijnlijk dat de verkopende partij nog te weinig rekening houdt met de veranderde woningmarkt-omstandigheden bij het bepalen van de hoogte van de gewenste vraagprijs.
Het kost inmiddels al weer iets meer tijd om een bestaande woning aan een nieuwe eigenaar te verkopen. Gemiddeld staat een woning 64 dagen te koop, zo blijkt uit de informatie van de NVM. Uit de NVM cijfers blijkt ook dat inmiddels zo'n 9,5% van de te koop staande woningen om diverse redenen weer uit de verkoop wordt gehaald.

Nieuwbouwproductie vormt grote bedreiging voor dynamiek op markt van bestaande koopwoningen

De dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen is voor een deel afhankelijk van het aanbod van koopwoningen op de nieuwbouwmarkt. Nieuwbouwwoningen zijn relatief duur en worden daardoor relatief vaak gekocht door huishoudens, die al eigenaarbewoners zijn en die daarmee de start vormen van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad. Minder transacties op de nieuwbouwmarkt, resulteert dus met enige vertraging ook in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Juist onder de huidige woningmarktomstandigheden (met een nog steeds grote woningvraag maar onduidelijke verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling van hypotheekrente, koopprijzen en inflatie) kan het

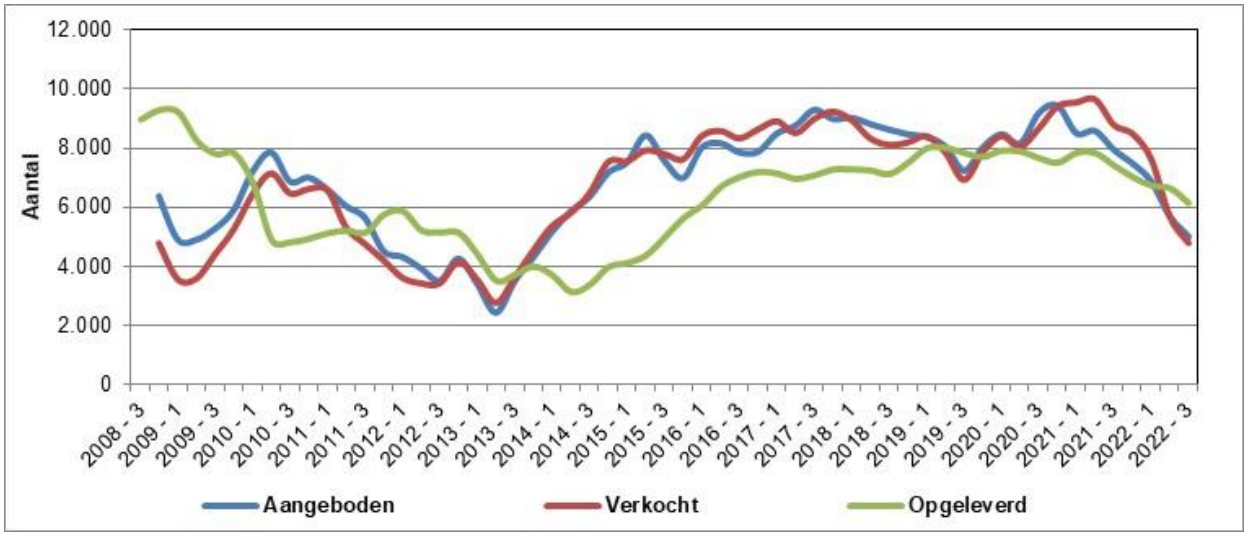
uitblijven van voldoende nieuwbouw koopwoningen de dynamiek op de koopwoningmarkt verder onder druk zetten.

Nieuwbouwproductie koopwoningen zakt terug tot niveau van 2013

In de drie vorige kwartaalrapportages werd al melding gemaakt van grote problemen aan de aanbodkant van de markt van nieuwbouw koopwoningen. Na negen maanden is de conclusie, dat de situatie wederom is verslechterd en dat de vooruitzichten voor de nabije toekomst ook niet verbeterd zijn.

De grootste problemen op de markt van nieuwbouw koopwoningen liggen vooralsnog minder aan de vraagkant, maar meer aan de aanbodkant. Het verkoop- of productieproces op de markt van nieuwbouw koopwoningen kent vier fasen: woningen worden achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd. Het begin van dat proces, het aanbod en de verkoop van nieuwe woningen, blijkt al sinds eind 2020 steeds meer onder druk te staan.

Figuur 15 Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

Het aantal nieuw aangeboden koopwoningen kent al sinds het derde kwartaal van 2020 een sterk dalende trend (zie figuur 15). Daarbij neemt dit aantal af van zo'n 9.700 woningen op kwartaalbasis naar circa 4.000 woningen in het derde kwartaal van 2022. Daarmee is het aanbod van nieuwe koopwoningen dus ruim gehalveerd in de afgelopen twee jaar. Het aantal aangeboden koopwoningen op kwartaalbasis bereikt inmiddels het niveau van de tweede helft van 2013, toen de Kredietcrisis op haar einde liep. Het jaartotaal van aangeboden koopwoningen zal in 2022 naar verwachting circa 10.000 woningen lager uitkomen dan in 2021, wat een daling van ruim 30% op jaarbasis betekent.

Wat niet wordt aangeboden, kan ook niet worden verkocht. Het is dan ook logisch dat het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen vanaf medio 2021 eveneens een fors dalende trend laat zien van bijna 9.900 woningen in het tweede kwartaal van 2021 naar een kleine 4.200 woningen in het derde kwartaal van 2022; een daling van -58% (zie figuur 15). De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan potentiele kopers ook minder zeker maken over het al dan niet kopen van een nieuwbouwwoning. Dat zou dan op termijn ook weer kunnen leiden tot vraaguitval naar nieuwbouwwoningen.

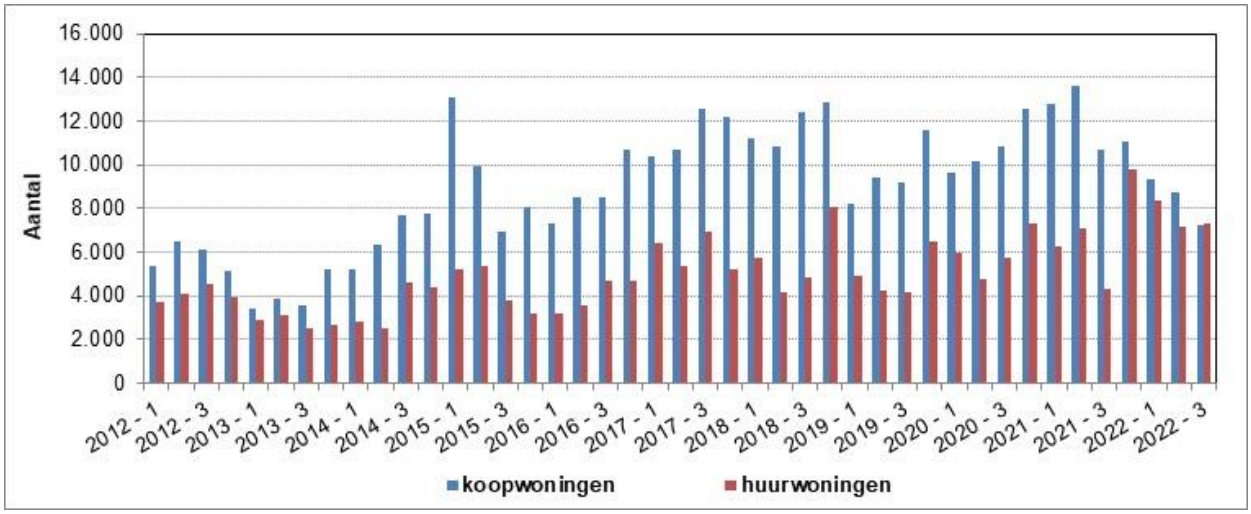
Door de dalende trend in het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, is er vanaf het tweede kwartaal 2021 ook een neerwaartse ontwikkeling te zien in het twee kwartalen voortschrijdend aantal opgeleverde koopwoningen (zie figuur 15). In het derde kwartaal van 2022 worden er ruim 4.800 koopwoningen opgeleverd, wat een daling betekent van 35% ten opzichte van de circa 7.400 koopwoningen in het voorliggende kwartaal en een daling met 25% in vergelijking met het derde kwartaal van 2021. De daling ten opzichte van een jaar geleden is in deze reeks geringer dan bij de aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, omdat er ook woningen uit de 'pijplijn' van nog op te leveren verkochte woningen zijn vrijgekomen.

Woningbouwproductie in de koopsector trekt voorlopig nog niet aan

Vanuit de praktijk worden al langere tijd dezelfde bedreigingen voor de woningbouwproductie genoemd. Nog steeds en in toenemende mate spelen het gebrek aan bouwmaterialen, de gestegen bouwkosten en het tekort aan personeel in zowel de bouwsector als bij de overheid en de algemene stikstofproblematiek, de nieuwbouwmarkt parten. Alle beleidsdoelen en -plannen van de rijksoverheid en alle bouwafspraken tussen rijk en gemeenten zorgen vooralsnog niet voor een ommezwaai in de koopsector.

Het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor koopwoningen heeft in de afgelopen kwartalen een duidelijk dalende trend laten zien. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen (ruim 7.200 woningen) blijkt in het derde kwartaal van 2022 ongeveer 17% lager uit te komen dan in het voorliggende kwartaal en zelfs 33% lager dan een jaar geleden. Daarmee is dit het vijfde opeenvolgende kwartaal waarin het aantal nieuwbouwkoopwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, lager is dan in hetzelfde kwartaal een jaar geleden (zie figuur 16). Hiermee is het uitgesloten dat het woningaanbod op de markt van nieuwbouwkoopwoningen in de komende twee jaar substantieel zal gaan toenemen.

Figuur 16 Het aantal nieuwe woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend naar eigendomsverhouding (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2012 – 3e kwartaal 2022



Bron: CBS, Statline, 2023

Voor een deel loopt de productie van huurwoningen natuurlijk tegen dezelfde problemen aan als die bij koopwoningen. Daarnaast zijn particuliere beleggers en woningcorporaties ook terughoudender op de huurwoningmarkt, door exploitatieproblemen bij geplande en op te starten nieuwbouwprojecten als gevolg van hogere investeringskosten door de sterk stijgende kapitaalmarktrente. Toch zien we dat het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen in de laatste vier kwartalen op een wat hoger niveau uitkomt

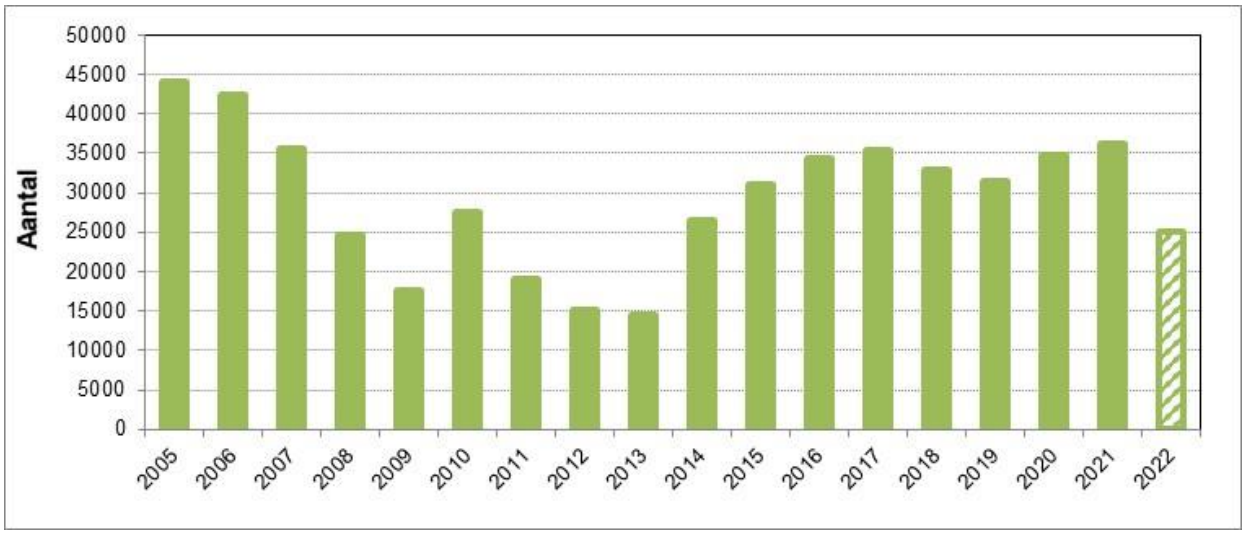
dan in de jaren daarvoor (zie figuur 16). Dat geldt met name voor het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 met tussen de 8.000 en 10.000 vergunningen per kwartaal.

Desondanks laat het totaal aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, een dalende trend zien in de eerste drie kwartalen van 2022. De kleine 14.600 vergunningen in het derde kwartaal van 2022 betekenen een daling van 8,4% ten opzichte van het voorliggende kwartaal en een daling van ongeveer 30% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2021 (zie figuur 16). Dit staat in schril contrast met de in de komende jaren gewenste en benodigde nieuwbouwproductie van zo'n 20.000 tot 25.000 woningen per kwartaal.

Aantal transacties nieuwbouw koopwoningen valt ver terug in 2022

Uit figuur 17 wordt duidelijk dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2022 naar verwachting duidelijk lager uit gaat komen dan in de voorliggende jaren. Daarbij moet wel vermeld worden, dat de aantallen voor de twee laatste kwartalen van 2021 en voor de drie eerste kwartalen van 2022 nog bijgesteld kunnen worden als gevolg van nameldingen. Bovendien is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2022 gebaseerd op een zo reëel mogelijke inschatting. Deze correcties zullen echter zeker niet het gehele beeld uit figuur 17 gaan bijstellen, zodat een forse terugval van het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in 2022 niet te voorkomen lijkt. Dit blijft natuurlijk moeilijk te rijmen met de omvangrijke berekende uitbreidingsbehoefte van de woningvoorraad voor de komende jaren, die ook niet door de nieuwbouw van huurwoningen opgevangen zal kunnen worden. De belangrijkste oorzaak voor het relatief lage aantal transacties ligt in een beperkt of minder marktconform (dure koopappartementen) aanbod van nieuwbouw koopwoningen. Hierin verschilt de situatie dus duidelijk met de situatie in de jaren 2010-2013 ten tijde van de Kredietcrisis, toen er sprake was van een forse vraaguitval.

Figuur 17 Aantal transacties van nieuwbouwwoningen, op jaarbasis, in de periode 2005 – 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

Prijsontwikkeling nieuwbouw koopwoningen komt ook verder onder druk staan

De prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad geeft onder normale omstandigheden, met een lichte vertraging, richting aan de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt. De forse stijging van de mediane verkoopprijs op de markt van bestaande koopwoningen gedurende 2021, is dan ook terug te zien de procentuele jaarmutatie van de verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen (zie figuur 18). De prijsstijging op de nieuwbouwmarkt is daarbij minder extreem (11% tot 12%) dan in de bestaande woningvoorraad (20% tot 21%), omdat het fenomeen van 'overbieden op de vraagprijs' bij nieuwbouw geen rol speelt.

Uit figuur 18 blijkt verder dat de stagnerende en zelfs dalende koopprijzen van bestaande koopwoningen gedurende het jaar 2022 slechts gedeeltelijk lijkt door te werken in de koopprijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt in de eerste kwartalen van 2022. De jaar-op-jaar koopprijsmutatie van nieuwbouwwoningen fluctueert nogal per kwartaal, maar blijft ook in de eerste helft van 2022 nog wel op een hoger niveau dan de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad (zie figuur 18 en figuur 2).
In het derde kwartaal van 2022 blijkt het prijsverschil met een jaar geleden plotseling veel lager uit te vallen met 1,8%.

De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen bedraagt in het derde kwartaal van 2022 circa €487.900 en zakt daarmee ruim onder de €514.400 in het voorliggende kwartaal (-5,2%). Het verschil met de mediane verkoopprijs voor bestaande koopwoningen (€ 427.000 volgens de NVM gegevens) in datzelfde kwartaal blijft dus nog erg groot. De onzekerheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente en de verkoopprijzen in de bestaande woningvoorraad, kan via vraaguitval naar nieuwbouwwoningen ook de prijsontwikkeling op de nieuwbouwmarkt verder onder druk zetten.

Figuur 18 De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2022



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2022

Consumenten nemen ook minder risico op hypotheekmarkt

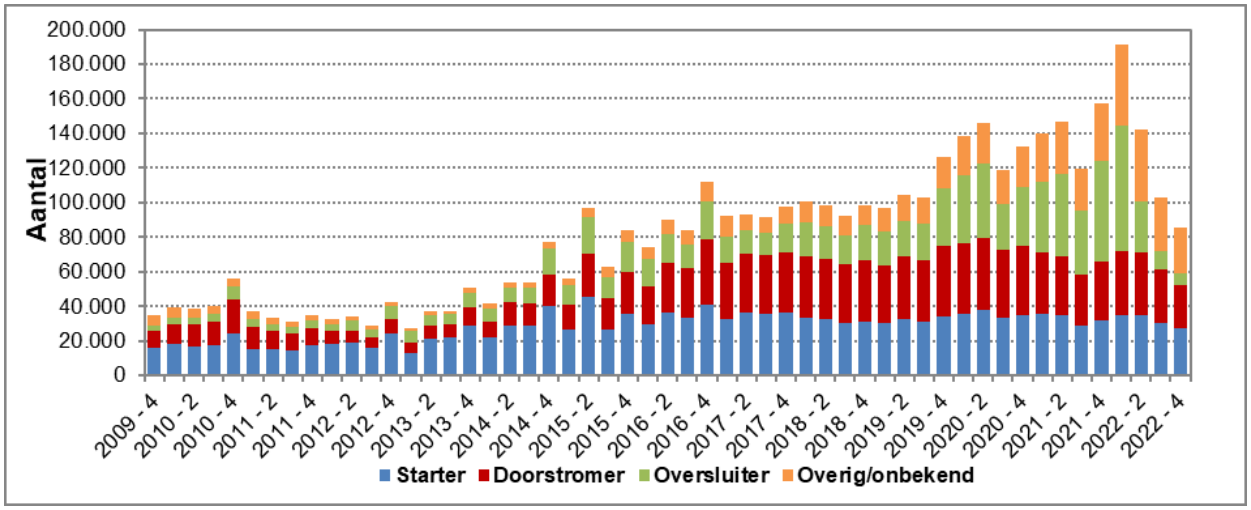
Daling in aantal hypotheekaanvragen zet zich voort

De koopwoningmarkt en de hypothekenmarkt zijn in Nederland sterk aan elkaar gerelateerd, al was dat verband gedurende de periode 2020-2021 minder goed zichtbaar. Een sterke toename van met name het aantal aanvragen voor oversluitingen van bestaande hypotheken zorgde er in die periode voor, dat het aantal hypotheekaanvragen (geregistreerd door HDN) per kwartaal het aantal woningtransacties ver overtrof (zie figuur 19). Eigenaarbewoners voerden verbouwingen aan hun woning door, of kozen vanwege de historisch lage hypotheekrente voor het oversluiten van hun lopende hypotheek.

In het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022 reageren veel eigenaarbewoners op de stijgende hypotheekrente en willen alsnog snel hun lopende hypotheek oversluiten. Daardoor schiet het

aantal hypotheekaanvragen door tot ongekende hoogte (ruim 191.00 aanvragen in het eerste kwartaal van 2022). In de laatste drie kwartalen van 2022 neemt het aantal aanvragen voor oversluitingen echter weer drastisch af (zie figuur 19). Een deel van de eigenaarbewoners heeft hun hypotheek dan al aangepast én daarnaast nodigt de inmiddels fors opgelopen hypotheekrente niet meer uit tot oversluiten. Het aantal hypotheekaanvragen voor oversluiting daalt daarbij van 72.400 aanvragen in het eerste kwartaal naar 6.300 aanvragen in het vierde kwartaal van 2022 (daling van ruim 90%).

Figuur 19 Aantal hypotheekaanvragen naar type aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2022



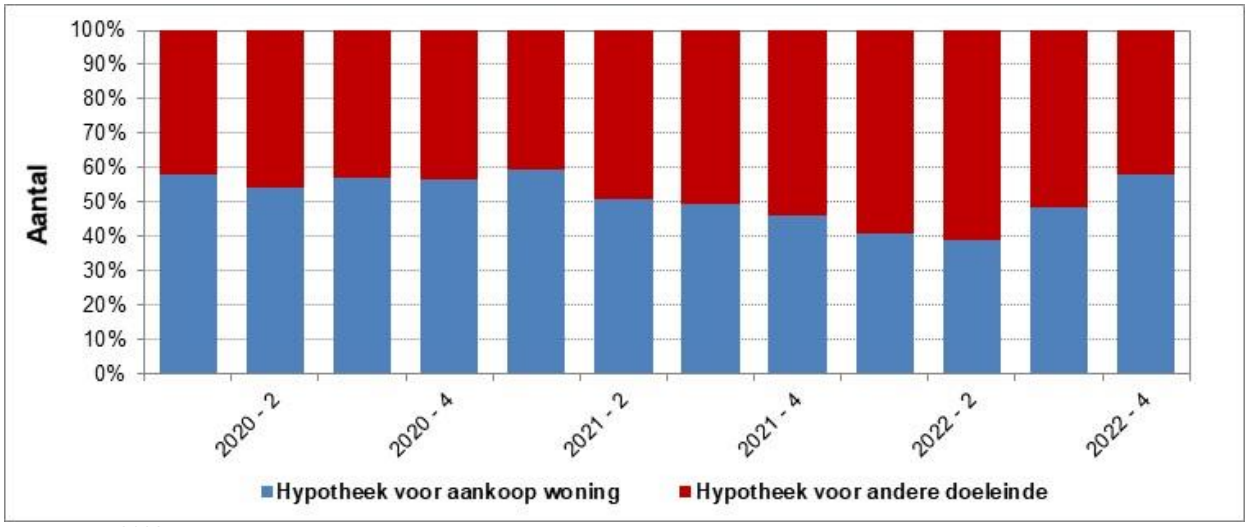
Bron: HDN, 2023

Het aantal hypotheekaanvragen van 'reguliere' starters (inclusief expats) en doorstromers blijkt in het derde en vierde kwartaal van 2022 eveneens te dalen van 71.000 in het tweede kwartaal van 2022 naar 52.600 aanvragen in het meest recente kwartaal (zie figuur 19). In deze daling met 25,9% is de relatie met de verminderde dynamiek op de koopwoningmarkt duidelijk te herkennen. Het aandeel van de starters binnen deze reguliere aanvragen bedraagt voor het eerst sinds begin 2018 nu weer iets meer dan de helft (52%).

Als gevolg van bovenstaande verschuivingen komt het totaal aantal hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2022 uit op 85.200 aanvragen. Dat is een daling van 17,2% in vergelijking met het voorliggende kwartaal en een daling van maar liefst 45,8% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Het totaal aantal hypotheekaanvragen is daarmee terug op het niveau uit 2015.

In deze kwartaalrapportage over het vierde kwartaal van 2022 kunnen we voor het eerst ook informatie presenteren over feitelijk afgesloten hypotheken, die via het datasysteem van HDN worden verwerkt. Van deze afgesloten hypotheken is onder andere het doel van de hypotheek bekend. Dat in de laatste drie kwartalen van 2022 het aantal hypotheekoffertes voor oversluitingen fors is afgenomen, is ook terug te zien in de verdeling van het totaal aantal feitelijk toegekende hypotheken (bijna 81.500 in het vierde kwartaal van 2022). Het aandeel hypotheken bedoeld voor het aankopen van een (andere) woning, neemt namelijk in korte tijd toe van 40% naar bijna 60% (zie figuur 20). De verhouding is daarmee weer vergelijkbaar met de situatie in 2020.

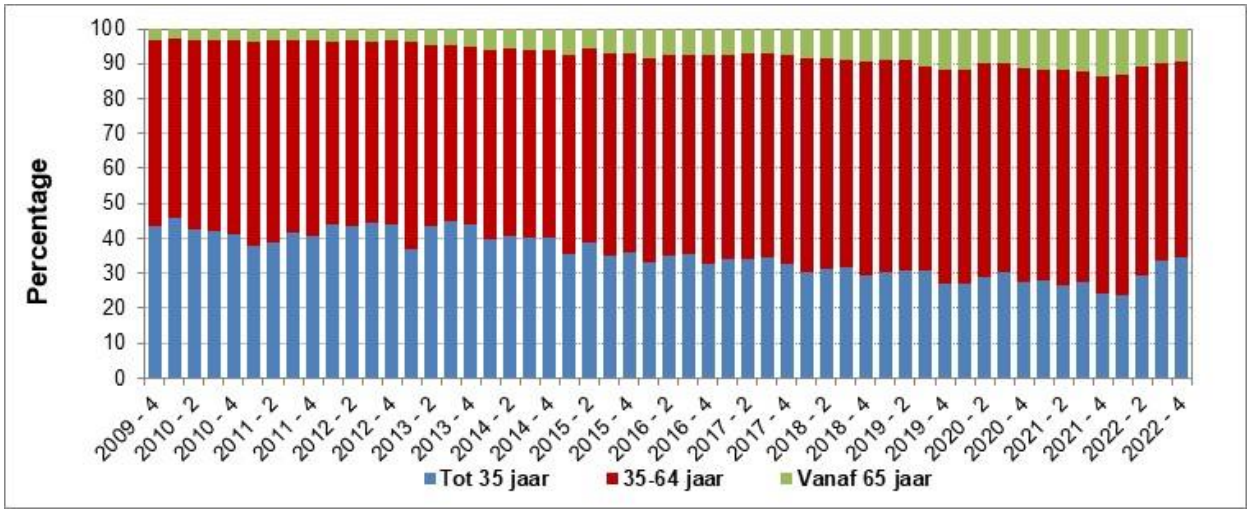
Figuur 20 Aantal toegekende hypotheken naar doel van de hypotheek, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 4e kwartaal 2022



Bron: HDN, 2023

Hiervoor is geconstateerd dat het absolute en relatieve aantal hypotheekaanvragen voor oversluitingen fors is gedaald en dat potentiële starters weer een iets groter aandeel in de aanvragen hebben gekregen. Deze verschuiving is inmiddels ook terug te zien in de verdeling van alle hypotheekoffertes naar leeftijd van de aanvrager. Het aandeel van de jongere huishoudens neemt namelijk al drie kwartalen op rij duidelijk toe (zie figuur 21). In het vierde kwartaal van 2022 behoort 35% van de aanvragers tot de jongste leeftijdsklasse. Daarmee is het aandeel jongere hypotheekaanvragers echter nog niet terug op het niveau van 2013 en eerder, toe bijna de helft van de potentiële kopers jonger dan 35 jaar was.

Figuur 21 Aandeel hypotheekaanvragen naar leeftijdsklasse aanvrager, op kwartaalbasis, in de periode 4e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2022

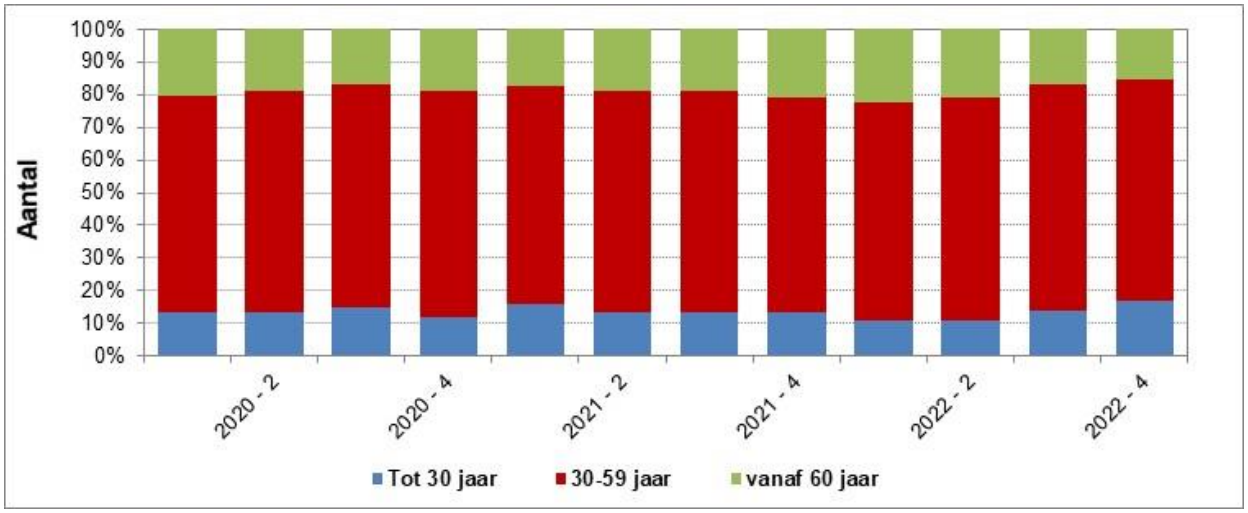


Bron: HDN, 2023

Jongere huishoudens oriënteren zich de laatste kwartalen niet alleen vaker op het kopen van een woning, ook in de feitelijk toegekende hypotheken is al een voorzichtige toename te zien van het aandeel jongeren, zo blijkt uit figuur 22. Hoewel het absolute aantal hypotheekgevers onder de 30 jaar iets terugvalt, loopt hun aandeel in het totaal daarbij op van 11% in het eerst kwartaal van 2022 naar 17% in het vierde

kwartaal. Het absolute en relatieve aantal oudere hypotheekgevers neemt de laatste kwartalen juist af, waardoor hun aandeel in het vierde kwartaal van 2022 (15%) zelfs iets geringer is dan die van de jongere huishoudens.

Figuur 22 Aandeel toegekende hypotheken naar leeftijdsklasse hypotheekgever, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 4e kwartaal 2022

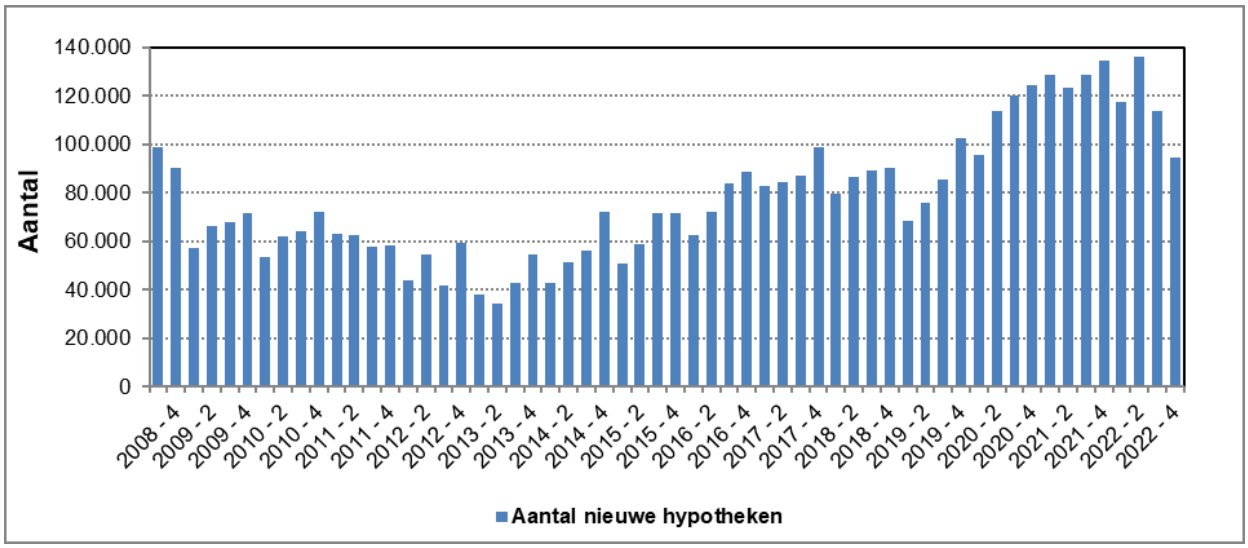


Bron: HDN, 2023

Aantal nieuwe hypotheken stabiliseert vooralsnog op hoog niveau

Niet alle hypotheekaanvragen worden ook daadwerkelijk omgezet in nieuw verstrekte hypotheken, maar ze vormen wel een goede indicatie voor de (te verwachten) activiteiten op de hypotheekmarkt. Het aantal nieuw afgesloten hypotheken, zoals geregistreerd door het Kadaster, kent normaal een seizoenpatroon, waarin op een terugval in het eerste kwartaal van een jaar steeds een (lichte) stijging in het erop volgende kwartaal van dat jaar volgt. De daling van het aantal nieuwe hypotheken in het eerste kwartaal van 2022 ten opzichte van het voorliggende kwartaal past dus in dit patroon, al is de daling wel forser dan in voorgaande jaren (zie figuur 23).

Figuur 23 Aantal nieuw afgesloten hypotheken, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, 2023

In het derde en vierde kwartaal van 2022 blijken er flink minder nieuwe hypotheken te zijn geregistreerd, waarmee deze ontwikkeling duidelijk afwijkt van het normale seizoenspatroon. In het vierde kwartaal van 2022 zijn uiteindelijk bijna 94.500 nieuwe hypotheken geregistreerd. In totaal zijn er in het jaar 2022 circa 461.900 nieuwe hypotheken ingeschreven, wat ruim 10% minder is dan in 2021 en vergelijkbaar is met het aantal nieuwe hypotheken in 2020. Dit correspondeert natuurlijk met het licht verminderd aantal transacties van koopwoningen gedurende 2022.

Trends in hypotheekvoorwaarden in vierde kwartaal van 2022

Ontwikkelingen op de woningmarkt hebben invloed op de keuze die consumenten maken voor een hypotheekproduct. De voorkeur voor bepaalde hypotheekvoorwaarden verandert daarom in de tijd. Figuur 24 geeft de belangrijkste veranderingen in hypotheekvoorwaarden in het vierde kwartaal van 2022 weer[1].

Figuur 24 Verschuivingen in hypotheekvoorwaarden ten opzichte van het voorlaatste kwartaal op basis van de adviessoftware van De Hypotheekshop-adviseurs, vierde kwartaal 2022

Nr.	Grootste stijgers	%-punt	Grootste dalers	%-punt
1.	Is een verhuis-/meeneemregeling van toepassing?	+2,1%	Wat is de maximale overbrugging o.b.v. een verkoopakte?	-7,1%
2.	Is een desktoptaxatie acceptabel voor de nieuw te financieren woning?	+0,9%	Wat is de maximale overbrugging indien de woning nog NIET is verkocht?	-1,4%
3.	Kun je in 2022 een rentevoorstel aanvragen o.b.v. (NHG-)normen 2023?	+0,8%	Wat is de geldigheid van het renteaanbod en de bindende offerte?	-0,8%
4.	Niet-NHG: is een hypotheek mogelijk voor een startend zelfstandig ondernemer, korter dan 3 jaar actief?	+0,3%	Is het mogelijk te lenen voor een consumptief bestedingsdoel / in box 3? (bijv. aanvulling op het pensioen, schenking, caravan, tweede woning).	-0,6%
5.	Is financiering van individuele nieuwbouw mogelijk? (bouw in eigen beheer / kavelbouw / zelfbouw)	+0,2%	Explain / werkelijke last: mogelijkheden buiten de standaardverruimingen	-0,5%

Bron: De Hypotheekshop, 2023

Gevolgen hogere hypotheekrente

De snel stijgende hypotheekrente in met name de eerste helft van 2022 had directe negatieve gevolgen voor de leencapaciteit en maandlasten van huizenkopers. Gekoppeld aan een lager vertrouwen in de woningmarkt zorgde dat voor een dalend aantal woningverkopen, wat duidelijk terug valt te zien bij de drie grootste dalers in gehanteerde hypotheekvoorwaarden (overbruggingen en geldigheid offerte). Indirect zorgde de fors hogere hypotheekrente voor een afname van twee van de belangrijkste hypotheekvoorwaarden van de afgelopen jaren: verhoging van de hypotheek in verband met consumptieve besteding en toetsing op werkelijke lasten (aflossingsvrij in plaats van de gebruikelijke annuïtaire toetsing). Daarnaast is oversluiten van de hypotheek door de hogere hypotheekrente voor veel woningeigenaren niet of nauwelijks meer interessant.

Een hypotheekvoorwaarde die vorig jaar door de rentestijging als een komeet is opgekomen, betreft de verhuisregeling (ook wel meeneemhypotheek). Aan het begin van 2022 nog zo goed als onbekend, was het gebruik van de verhuisregeling in december reeds opgelopen tot bijna de helft van alle doorstromers (kopers van een volgende koopwoning). Daarmee worden de totale maandlasten van de nieuwe hypotheek niet alleen verlaagd, maar wordt ook de leencapaciteit op inkomen verhoogd. Omdat de voorwaarden van verhuisregelingen tussen de verschillende geldverstrekkers sterk verschillen, is het belangrijk dat doorstromers zich daarover goed (laten) informeren voor de zoektocht naar een nieuwe woning start.

[1] Deze informatie is aangedragen door De Hypotheekshop. De Hypotheekshop is één van de labels van Ingage Franchise, met ruim 260 aangesloten onafhankelijke financieel advieskantoren, en onderdeel van Ingage Group.

Toename desktoptaxaties en hypotheekaanvragen met NHG

Een tweede hypotheekvoorwaarde die snel is opgekomen, is de desktoptaxatie. Sinds 1 juli van 2021 gelden er nieuwe Europese regels voor modelmatige taxaties en is de desktoptaxatie nieuw ontwikkeld als een vorm van hybride taxeren. In deze veranderende woningmarkt biedt de desktoptaxatie vooral doorstromers soms extra mogelijkheden om de koop van een volgende woning rond te maken. Ook wordt die veel ingezet voor bestaande woningeigenaren die verhogen voor verbouwing en/of verduurzaming.
Jaarlijks past de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) per 1 januari haar Voorwaarden & Normen aan. Bekendste voorbeelden van deze voorwaarden & normen zijn de borgtochtprovisie en de NHG-kostengrens. De hoogte van de borgtochtprovisie wijzigt in 2023 niet (blijft 0,6%). De kostengrens wordt flink verhoogd naar 405.000 euro (was 355.000 euro). Een aantal geldverstrekkers kan al vanaf begin december offreren (renteaanbod of voorlopige offerte) op basis van de nieuwe NHG-regels, als het bindend aanbod in het nieuwe jaar wordt uitgebracht. Andere aanbieders kunnen aanvragen zonder NHG in 2023 alsnog omzetten naar NHG. Dit proces zorgt elk jaar voor een stijging in december van het aantal hypotheekaanvragen met NHG.

Uitgelicht: generieke versus individuele hypotheekverstrekking

Sinds jaar en dag is de werkgeversverklaring in combinatie met een loonstrook leidend bij het bepalen van het toets-inkomen voor aanvragers in loondienst. Bij flexibele dienstverbanden wordt het gemiddelde inkomen van de laatste drie jaar gehanteerd. Toch is er ook kritiek op deze wijze van inkomen vaststellen. Kansrijke aanvragers zonder vaste aanstelling en een arbeidsverleden korter dan drie jaar komen er in de toetsing niet goed uit, terwijl dat andersom geen problemen geeft. Reden waarom bijna 10 jaar geleden andere instrumenten (Arbeidsmarktscan, Perspectiefverklaring) werden gelanceerd, waarmee ook naar het individuele toekomstperspectief wordt gekeken. Het gebruik is vooralsnog beperkt gebleven tot aanvragers met een flexibel dienstverband, hoewel deze instrumenten wel breder inzetbaar zijn en waarde zouden kunnen toevoegen.

Ook bij het bepalen van de leencapaciteit op inkomen wordt een generieke toetsing gebruikt. De leennormen die het Nibud jaarlijks bepaalt gaan uit van een gemiddelde situatie. Daarbij wordt de hypotheekadviseur geacht rekening te houden met individuele kenmerken als aantal vakanties per jaar en dure hobby's. Sinds kort is daar ook het energieverbruik bij gekomen. Andere factoren die het generieke plaatje kunnen beïnvloeden zijn het aantal kinderen, type auto, onderhoudskosten van de woning en uitgavenpatroon. Hoewel het Nibud vanaf 2024 rekening wil gaan houden met het energielabel van de woning bij het bepalen van de maximale hypotheek, zijn er dus nog vele andere individuele factoren die van invloed zijn op een verantwoorde hypotheekverstrekking. Voor een goede toetsing is generieke vaststelling derhalve niet afdoende.

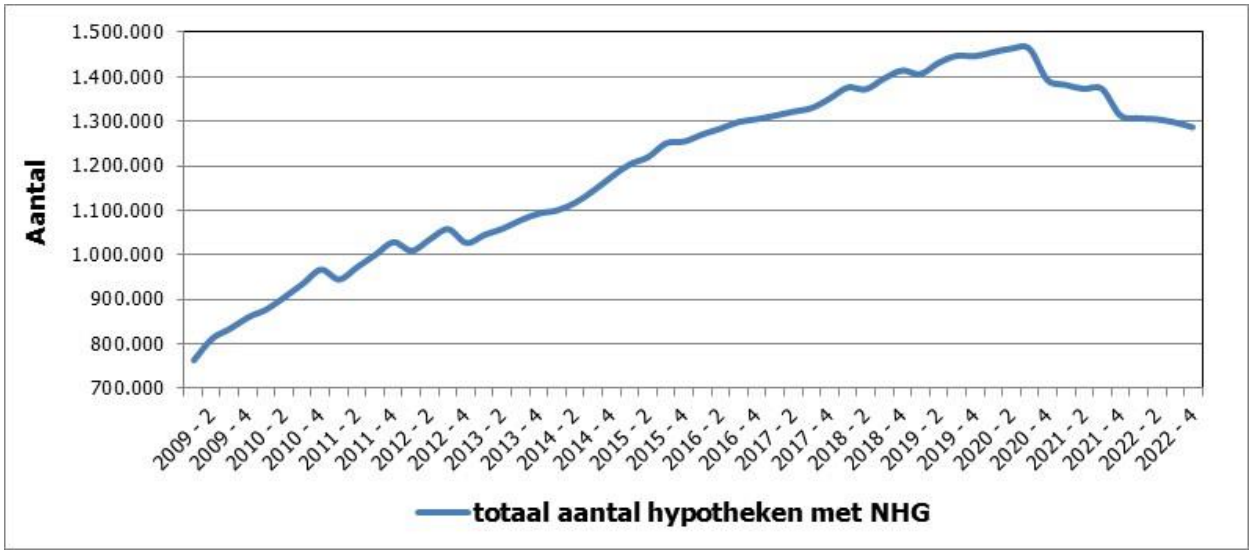
Net als bij het arbeidsmarktperspectief bieden ook hier data en de voortschrijdende techniek nieuwe mogelijkheden. Door de inwerkingtreding per februari 2019 van PSD2 - een Europese wet voor het betalingsverkeer van consumenten en bedrijven - zijn banken verplicht om derde partijen toegang te geven tot iemands betaalrekening als deze persoon daar toestemming voor geeft. Dankzij PSD2 ontstaan er veel nieuwe mogelijkheden, denk daarbij bijvoorbeeld aan een overzicht van iemands betaalrekeningen en betaaltransacties bij verschillende banken. Zo ontstaat een slim huishoudboekje dat met eerdere betaaltransacties voorspellingen kan doen. De hypotheekbranche zou deze innovatie kunnen inzetten voor een eigentijdse manier van hypotheekverstrekking, waarbij meer rekening wordt gehouden met de individuele situatie van de aanvrager.

Vraagondersteuning starters en middeninkomens blijft nodig

In de afgelopen jaren zijn diverse aanscherpingen van de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypothecaire lening doorgevoerd (striktere toepassing en aanscherping van LTI norm, maximale LTV stapsgewijs verlaagd, hypotheekrenteaftrek alleen bij aflossen op nieuwe hypotheek, alle bijkomende kosten voor het kopen van een woning met eigen geld moeten financieren). Hierdoor is vooral voor potentiële starters de financierbaarheid van koopwoningen in Nederland aangetast. Per 1 januari 2021 is hierin enige verandering gekomen, door de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor woningkopers tot 35 jaar (starters en jonge doorstromers) die een woning tot 355.000 euro kopen.
Door bovengenoemde aanscherpingen, in combinatie met de sterk oplopende koopprijzen, zijn zowel de financierbaarheid, als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters en voor middeninkomens steeds meer onder druk komen te staan in de laatste vier jaar. De meer recente stijging van de hypotheekrente zorgt daarbij zeker niet voor meer mogelijkheden voor deze groep woonconsumenten; de huidige koopprijsdaling heeft dit verschil niet kunnen overbruggen.

Vraagondersteuning door NHG-hypotheken lijkt voorzichtig aan te trekken in 2022
De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters als gevolg van de aanhoudende koopprijsstijgingen, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.
In de afgelopen jaren is steeds per 1 januari de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek verhoogd van € 245.000 (in 2017), via € 265.000 (in 2018), € 290.000 (in 2019), € 310.000 (in 2020) en € 325.000 (in 2021) naar € 355.000 in 2022. De methodiek is sinds januari 2021 gebaseerd op de gemiddelde koopsom van de laatste 15 maanden met een correctiefactor van +2 procent[2]. Als gevolg hiervan volgt NHG de prijsstijging van de koopwoningmarkt met iets meer vertraging dan in de oude methodiek.

Figuur 25 Totaal aantal hypotheken met NHG, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2009 – 4e kwartaal 2022



Bron: NHG, 2023

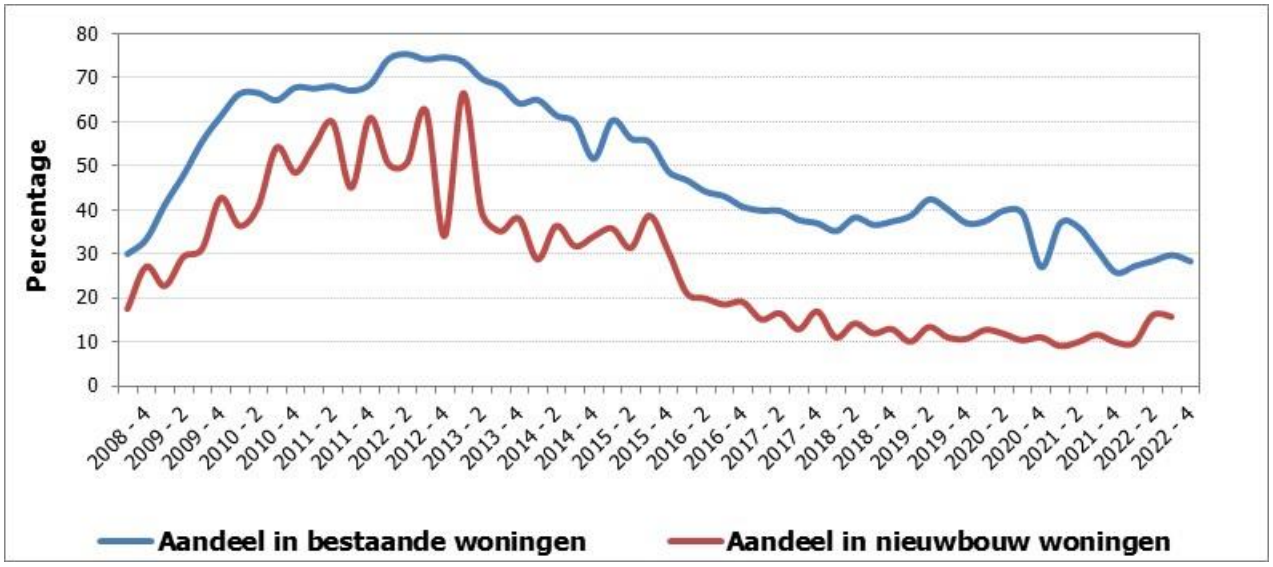
Het totaal aantal uitstaande NHG-hypotheken is gegroeid van ruim 760.000 hypotheken begin 2009 naar ruim 1,46 miljoen hypotheken in het derde kwartaal van 2020. Deze stijging was met name het gevolg van het mee verhogen van de maximale kostengrens en het grotere rentevoordeel in deze periode. Doordat

[2] Vanaf januari 2022 wordt dit opgehoogd naar 27 maanden en vier procent correctie en vanaf 2023 voor de laatste keer opgehoogd naar 39 maanden met een zes procent correctie.

NHG gedurende het jaar 2020 verbeteringen heeft doorgevoerd in de kwaliteit van NHG-hypotheekgegevens, heeft er in het vierde kwartaal van 2020 een eenmalige administratieve correctie plaatsgevonden. Mede daardoor daalt het aantal actieve garanties in dat kwartaal naar 1,39 miljoen uitstaande NHG-hypotheken (zie figuur 25).

Gedurende de jaren 2021 en 2022 neemt dit aantal steeds iets verder af en komt in het vierde kwartaal van 2022 uit op bijna 1,29 miljoen hypotheken. Dit betekent dat er een geringere instroom van nieuwe NHG-hypotheken is, dan dat er garanties uitstromen door het opheffen van de hypotheek.
Vanaf het eerste kwartaal van 2022 neemt het aantal nieuw verstrekte NHG-garanties op kwartaalbasis echter weer toe van circa 12.700 garanties naar ruim 15.000 garanties in het vierde kwartaal van 2022. Deze licht stijgende trend in het laatste jaar is mede het gevolg van een wat ruimer aanbod van te koop staande woningen, die door de recente koopprijsdaling ook weer iets vaker onder de NHG-grens blijven qua koopprijs. Ook het feit dat een licht toenemend aantal kopers weer kiest voor een financiering zonder een aflossingsvrije hypotheek (een voorwaarde om recht te hebben op NHG), kan hierbij zeker een rol spelen.

Figuur 26 Aandeel NHG-hypotheken in het aantal transacties, op de markt van bestaande koopwoningen en de markt van nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2021; NVB/NEPROM/OTB, MonitorNieuweWoningen, 2021; NHG, 2021

De stijging van de NHG kostengrens heeft aanvankelijk bijgedragen aan het grotere aandeel van NHG-hypotheken op bestaande woningen binnen alle nieuw afgesloten hypotheken in 2018 en 2019: van 35% naar ruim 40% (zie figuur 26). In de jaren 2020 en 2021 laat dit aandeel een licht dalende trend zien, waarschijnlijk als gevolg van een geringer aanbod van te koop staande woningen onder de NHG-grens en een lagere rentekorting bij NHG-hypotheken (de plotselinge daling van het aandeel in het vierde kwartaal van 2020 is mede het gevolg van een aanpassing in de overdrachtsbelasting - verhoging voor investeerders en verlaging voor jongere starters - per 1 januari 2021, waardoor investeerders nog snel woningen wilde kopen en veel jonge starters hun woningaankoop juist uitstelden). Gedurende de eerste kwartalen van 2022 neemt het aandeel NHG-hypotheken voorzichtig weer iets toe. Door de recente koopprijsdaling komt de koopprijs van te koop staande woningen in de bestaande voorraad weer iets vaker onder de NHG-grens terecht.

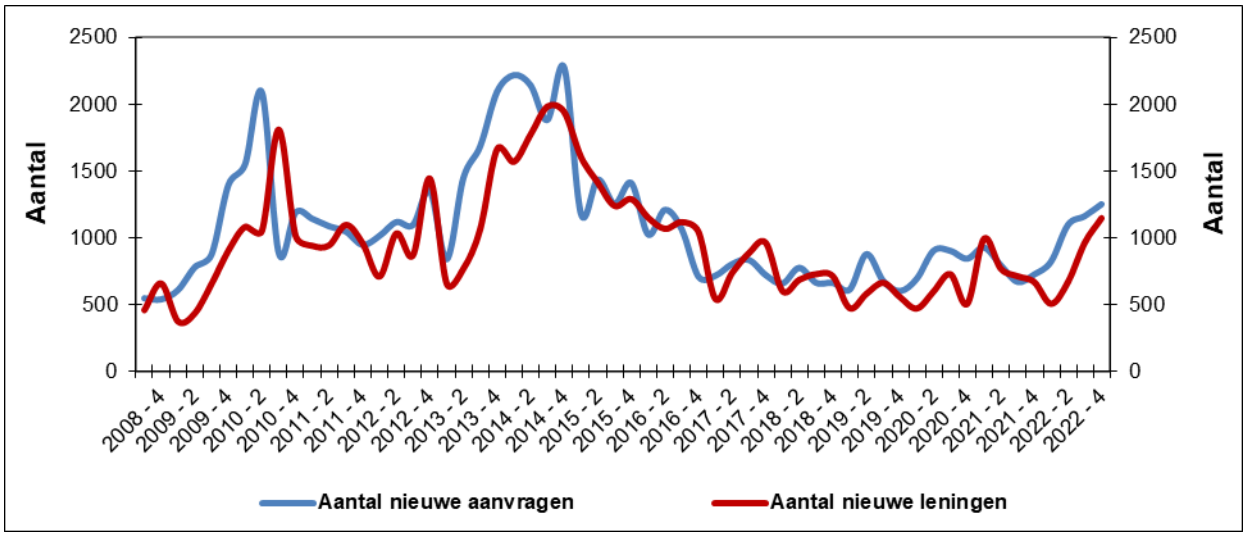
Met betrekking tot de nieuwbouwwoningen blijkt het aandeel verkochte woningen met NHG-hypotheek in de periode 2018-2021 een zeer stabiel beeld te vertonen met een percentage tussen de 10% en 15% (zie figuur 26). Het aanbod nieuwbouwwoningen in het prijssegment tot de maximale kostengrens voor een NHG-hypotheek was en is in veel woningmarktgebieden natuurlijk ook zeer beperkt, als gevolg van de (sterke) prijsstijging van nieuwbouwwoningen en de grote nadruk op nieuwbouw in de duurdere prijssegmenten. Gedurende het tweede en derde kwartaal van 2022 lijkt dit aandeel een licht opwaartse beweging te maken, maar is het nog te vroeg om deze ontwikkeling goed op waarde te kunnen schatten.

Door de enorme druk op de koopwoningmarkt en de bijbehorende koopprijsstijgingen is er in de afgelopen jaren maar weinig beroep gedaan op het garantiefonds van NHG. Als er al een woning gedwongen verkocht moet worden, dan zal er onder de huidige omstandigheden maar zelden sprake zijn van een restschuld waarvoor men bij NHG moet aankloppen.
Sinds het tweede kwartaal van 2020 registreert NHG 'nog maar' zo'n 20 tot 30 verliesdeclaraties en vanaf medio 2021 daalt dit aantal zelfs onder de 10 verliesdeclaraties. In geheel 2022 heeft NHG slechts 8 verliesdeclaraties hoeven te registreren! Mede door de lage werkloosheid en de forse stijging van de koopprijzen in de afgelopen jaren, is een opwaartse beweging van het aantal verliesdeclaraties ook nog niet te verwachten.

Aanvragen voor Startersleningen trekken toch weer aan

De sterk verminderde financierbaarheid en betaalbaarheid van koopwoningen voor potentiële starters, als gevolg van de forse koopprijsstijgingen in de jaren 2020 en 2021 en de meer recente stijging van de hypotheekrente, leiden de laatste jaren weer tot meer aandacht voor de vraagondersteuning voor deze groep woonconsumenten.
Het verstrekken van Startersleningen aan starters op de koopwoningmarkt zit sinds begin 2020, wanneer de koopprijzen bovengemiddeld gaan oplopen, weer enigszins in de lift. Dit is terug te zien in met name het aantal aanvragen van Startersleningen, maar ook in het aantal nieuw verstrekte Startersleningen op kwartaalbasis (zie figuur 27). In de praktijk blijkt dat gemeenten een meer actief beleid voeren op dit punt en in hun regelingen meer aansluiting zoeken bij de NHG-grenzen. In 2022 verstrekken inmiddels 256 gemeenten Startersleningen (medio 2018 waren dat nog 234 gemeenten).

Figuur 27 Totaal aantal aangevraagde en verleende Startersleningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 4e kwartaal 2022



Bron: SVn, 2023

De beide pieken die zichtbaar zijn rond 2009-2010 en 2013-2014 (zie figuur 27) zijn vooral veroorzaakt door een tijdelijke rijksbijdrage Startersleningen ter stimulering van de woningmarkt. Deze rijksbijdrage is een katalysator geweest voor provincies en gemeenten om meer middelen voor Startersleningen beschikbaar te stellen. Deze genoemde perioden buiten beschouwing gelaten, is er een zekere stabiliteit waar te nemen in deze vorm van ondersteuning voor starters op de koopwoningmarkt.

In 2020 is het aantal door SVn ontvangen aanvragen van Startersleningen over het geheel genomen weer licht gestegen tot rond de 900 in het eerste kwartaal van 2021. Daarna treedt er in het vervolg van 2021 toch weer een lichte daling in (zie figuur 21). Waarschijnlijk speelt hier met name een gebrek aan passend aanbod van goedkopere tot middel dure koopwoningen een rol, waarop potentiële starters veelal zijn aangewezen. Naast de financierbaarheid en de betaalbaarheid van woningen, is ook de beschikbaarheid van koopwoningen een steeds grotere rol gaan spelen in de kansen voor potentiele starters op de koopwoningmarkt. Vanaf het vierde kwartaal van 2021 neemt het aantal aanvragen juist weer fors toe tot 1.250 aanvragen in het vierde kwartaal van 2022. Daarmee wordt het niveau van rond 2016 weer bereikt. De potentiële starters lijken weer meer mogelijkheden op de woningmarkt te zien door de stabiliserende en zelfs dalende koopprijzen. Potentiële doorstromers op de koopwoningmarkt worden onder de huidige omstandigheden wat minder actief, waardoor de concurrentie voor starters iets verminderd.

Het aantal nieuw verstrekte Startersleningen volgt met een lichte vertraging dezelfde trend als die bij de aanvragen. Het aantal verstrekte Startersleningen laat in 2020 eveneens een licht opwaartse trend zien en varieert daarbij tussen de 500 en 750 leningen per kwartaal (zie figuur 27). De kortstondige dip in het vierde kwartaal van 2020 en de forse toename van het aantal verstrekte Startersleningen in het eerste kwartaal van 2021 zijn volgens de SVN voornamelijk het gevolg van uitstelgedrag van starters. Door de overdracht van de gekochte woning (en dus de daadwerkelijke verstrekking van de lening) pas na 1 januari 2021 te laten plaatsvinden, kon men profiteren van de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters per 2021. Vanaf het eerste kwartaal van 2022 volgt een stijgende trend in het aantal verstrekte Startersleningen, waarbij in het vierde kwartaal van 2022 circa 1.150 leningen zijn verstrekt.

Volgens de SVn houden inmiddels meerdere gemeenten binnen hun regeling een hogere koopprijsgrens aan, als gevolg van de stijgende woningprijzen en de verhoogde NHG-grens. Het gemiddelde bedrag van de nieuw verstrekte Starterslening is gedurende de periode 2019-2021 dan ook opgelopen tot bijna €34.000. In 2022 stabiliseert het gemiddeld bedrag op dat niveau. Circa 56% van alle nieuw verstrekte leningen in het vierde kwartaal van 2022 komt boven de €30.000 uit, tegenover 26% in het begin van 2019.

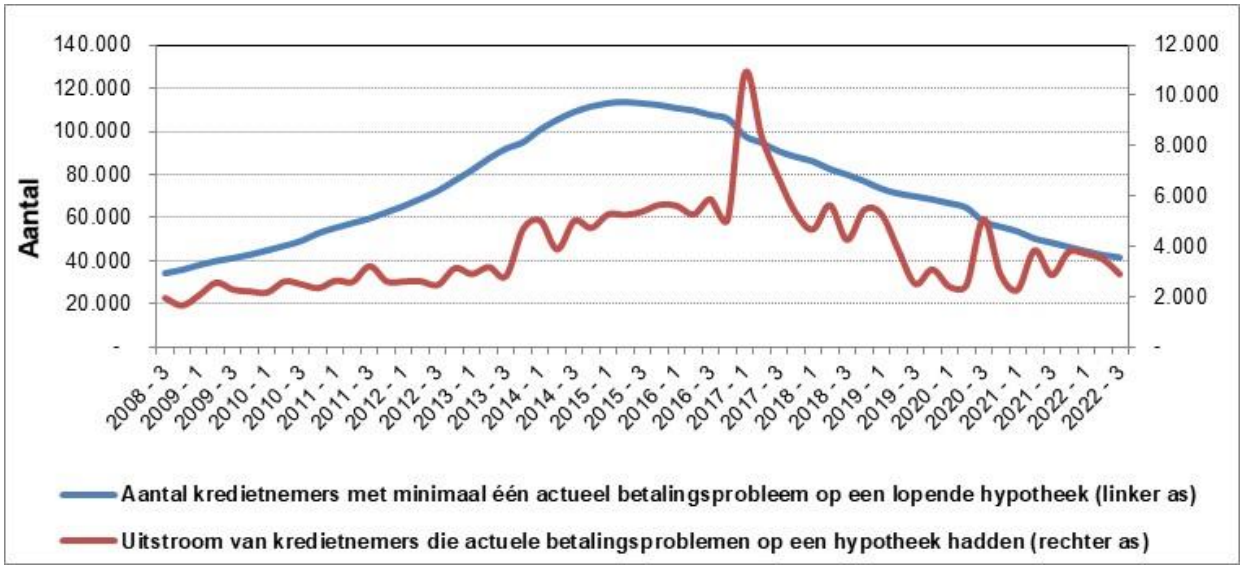
Betalingsproblemen onder eigenaar-bewoner blijven zeer gering

Het aantal bij Stichting BKR geregistreerde kredietnemers met minimaal één betalingsachterstand op lopende hypotheekcontracten laat sinds het tweede kwartaal van 2015 een daling zien: van bijna 113.300 naar ruim 41.600 kredietnemers in het derde kwartaal van 2022 (gegevens van Stichting BKR worden hier alleen in het 2e en 4e kwartaal geactualiseerd en met een kwartaal vertraging gepresenteerd). Dit is mede het gevolg van een flinke, redelijk constante uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt in de jaren 2014-2018; een uitstroom die in de jaren daarna ook constant is, maar op een wat lagere volume niveau doorzet. In combinatie met een geringe instroom in de laatste jaren, is het totaal aantal kredietnemers met een betalingsachterstand met ruim 60% afgenomen ten opzichte van het record aantal medio 2015 (zie figuur 28).

In het derde kwartaal van 2020 neemt het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand op de hypotheek weer inloopt, plotseling fors toe (5.100). Door de coronacrisis zijn mensen spaarzamer geweest en is men (tijdelijk) ook meer doordrongen van risico's als werkloosheid en betalingsproblemen. In de

eerste drie kwartalen van 2022 neemt de uitstroom kredietnemers met een betalingsachterstand iets in omvang af van ongeveer 3.800 naar 2.900 kredietnemers op kwartaalbasis (zie figuur 28). Hoewel het nog wat pril is om deze ontwikkeling goed te kunnen duiden, zou dit natuurlijk wel samen kunnen hangen met de forse kostenstijging voor het levensonderhoud in 2022.Het resterend aantal van 41.600 kredietnemers met een betalingsachterstand is, ongeveer 9 jaar na het eerste herstel vanuit de kredietcrisis, nog wel iets hoger dan het niveau van voor het uitbreken van deze crisis in 2008.

Figuur 28 Aantal kredietnemers met minimaal één actueel betalingsprobleem op een lopende hypotheek en de uitstroom van kredietnemers die actuele betalingsproblemen op een hypotheek hadden, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 3e kwartaal 2022[3]



Bron: BKR, 2023.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

In Nederland lijkt een voor de koopwoningmarkt 'giftige' mix te zijn ontstaan van hoge inflatie, vooralsnog beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende kooprijzen en een dalend consumentenvertrouwen in de algemene economie en ook specifiek in de koopwoningmarkt. Een gemiddeld genomen verdere koopprijsdaling is in een dergelijke situatie natuurlijk zeer plausibel in de komende maanden en kwartalen. Een vergelijking met het begin van de Kredietcrisis medio 2008 dringt zich hierbij wellicht op. Er zijn echter een aantal verschillen te benoemen tussen de situatie destijds en de huidige uitgangspunten.

Waar problemen op de financiële markt de oorzaak vormden voor de start van de Kredietcrisis van 2008, lijkt deze financiële markt nu veel meer solide te zijn en adequaat op de ontstane situatie te reageren. Omdat de rentestand op de diverse financiële markten in 2021 nog steeds historisch laag waren, konden renteverhogingen op de geldmarkt worden doorgevoerd en steeg eveneens de kapitaalmarktrente. Daarbij zijn de huidige kapitaal- en hypotheekrentes, overigens ook na deze verhogingen, momenteel nog steeds lager dan aan het begin van 2008.

[3] Sinds juli 2016 noteert Stichting BKR de restschulden van hypotheken met en zonder Nationale Hypotheek Garantie (NHG) met aparte coderingen. Deze worden niet meer als hypothecaire betalingsachterstand geregistreerd, maar apart als restschuld op de hypotheek. Hierdoor is er eenmalig een correctie doorgevoerd in de uitstroom van het aantal kredietnemers dat de betalingsachterstand heeft ingelopen.

De Nederlandse overheid en de internationale wereld werden door de Kredietcrisis zelf ook erg hard geraakt in de financiële huishouding, waardoor ondersteuning van huishoudens en bedrijven minder snel en minder omvangrijk kon worden uitgevoerd. Eind 2022 heeft de overheid echter al meteen een ondersteuningspakket aangekondigd voor de energiekosten van huishoudens en het Midden en Kleinbedrijf om (de effecten van) de hoge inflatie op kortere termijn te bestrijden. De overheidsfinanciën laten dit vooralsnog toe, ondanks de eerdere forse uitgaven tijdens de COVID-19 pandemie in de periode 2020-2021 en de extra uitgaven voor de ondersteuning van Oekraïne gedurende 2022.
De financiële situatie van veel huishoudens blijkt begin 2023 eveneens beter op orde dan in 2008. Gedurende de COVID-19 crisis hebben veel huishoudens kans gezien om hun spaargeldpotje te vergroten. Mede door het grote tekort aan arbeidskrachten is de werkloosheid momenteel veel lager dan destijds in 2008 (3,5% versus 5%). In combinatie met het hoge inflatieniveau in 2022 zal deze druk op de arbeidsmarkt vanuit de huidige CAO onderhandelingen ook tot duidelijke loonsverhogingen leiden voor veel mensen in loondienst.
Door de te verwachten gemiddelde verhoging van huishoudeninkomens zal ook de maximale leencapaciteit zich gemiddeld genomen kunnen stabiliseren, wanneer de hypotheekrente toch nog iets zou gaan oplopen. Het feit dat de financieringsnormen voor het verkrijgen van een hypotheek op basis van het advies van het NIBUD in januari 2023 minder scherp zijn bijgesteld dan verwacht, draagt ook bij aan een meer robuuste ontwikkeling van de maximale leencapaciteit. Doordat de financieringsnormen in 2011 wel sterk zijn versoberd (maximaal 50% aflossingsvrije hypotheek en verplicht aflossen om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek), hebben eigenaarbewoners in het afgelopen decennium bovendien meer buffer aan eigen vermogen in de woning opgebouwd. Woningen zullen daardoor minder snel 'onder water komen te staan' nu de koopprijzen dalen, dan in de jaren na het uitbreken van de Kredietcrisis in 2008. Met uitzondering voor de zeer recente kopers van een eigen woning, hebben de enorme koopprijsstijgingen in 2021 en 2022 die buffer ook zeer fors vergroot voor de eigenaarbewoners. De recente koopprijsdaling hoeft de koopwoningmarkt dus minder 'op slot te zetten' dan destijds tijdens de Kredietcrisis het geval was.
Het consumentenvertrouwen in de algemene economie en in mindere mate ook het vertrouwen specifiek in de koopwoningmarkt waren in 2021 veel groter dan destijds in 2008. De hoge inflatie, geringere economische groei, gestegen (hypotheek)rente en recente daling van de koopprijzen hebben dat vertrouwen gedurende 2022 wel laten dalen, maar desalniettemin ligt het vertrouwen momenteel nog steeds op een vergelijkbaar niveau als begin 2008.

Een grotere bedreiging voor de dynamiek op de markt van bestaande koopwoningen (en daarmee voor de hypotheekmarkt) vormt echter de huidige woningbouwproductie van koopwoningen, die nu al bijna twee jaar sterk onder druk staat. De vooruitzichten voor de komende jaren zijn ook niet zo rooskleurig, gezien het afnemend aantal bouwvergunningen voor koopwoningen dat is verleend. Nieuwbouwwoningen vormen de start van een verhuisketen in de bestaande woningvoorraad, zodat minder transacties op de nieuwbouwmarkt met enige vertraging ook resulteert in minder transacties op de markt van bestaande koopwoningen. Hierin is wel een parallel te zien met de situatie in de periode 2008-2013, al zijn de oorzaken voor de huidige daling in de nieuwbouwproductie (capaciteitsgebrek, hoge prijzen bouwmaterialen, stikstofproblematiek) wel van andere aard dan destijds tijdens de Kredietcrisis (gebrek aan investeringen en vraaguitval).

De gestegen hypotheekrente, het afnemend vertrouwen in de koopwoningmarkt onder woonconsumenten en de recente koopprijsdaling zullen de komende kwartalen wel leiden tot een verdere koopprijsdaling. Toch zal de nog steeds grote woningvraag, de krapte op de koopwoningmarkt en de te verwachten stijging van de huishoudeninkomens op de midden lange termijn kunnen zorgen voor opnieuw koopprijsstijgingen en een nieuw prijsevenwicht op die koopwoningmarkt. Mits de economische schade van de oorlog niet nog

veel groter wordt en de hypotheekrente niet al te ver oploopt. De woning zal dan, evenals in het verleden wel het geval was, zijn functie kunnen vervullen als bescherming tegen een hoge inflatie.

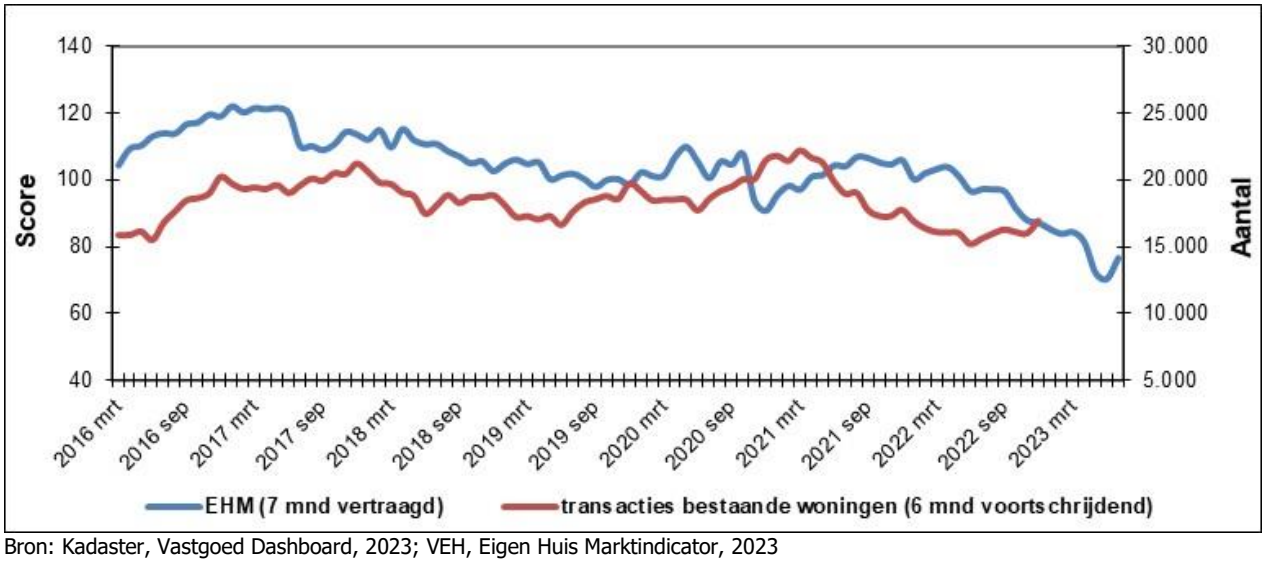
Verwachte aantallen hypotheken en transacties in het komende kwartaal

Gegeven het seizoenspatroon zou normaal verwacht kunnen worden dat het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het eerste kwartaal van 2023 lager uitkomt dan in het vierde kwartaal van 2022. Gezien het wederom veel geringer aantal nieuwe hypotheekaanvragen in het vierde kwartaal van 2022, zal de terugval deze keer veel sterker zijn dan in de voorliggende jaren. Het aantal nieuw afgesloten hypotheken in het eerste kwartaal van 2023 zal naar verwachting uitkomen op ongeveer 65.000 tot 70.000 hypotheken.

Gezien het seizoenspatroon dat de koopwoningmarkt normaliter kenmerkt, is het te verwachten dat het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2023 lager zal uitkomen dan in het vierde kwartaal van 2022. Door met name de daling van het nieuwbouwaanbod en de recente veranderingen in het verkoopproces (potentiele doorstromers willen eerst de huidige woning verkopen, voordat een andere woning wordt gekocht), zal deze daling forser zijn dan in de voorgaande jaren. Het aantal door NVM makelaars verkochte woningen in het eerste kwartaal van 2022 kan daarbij uitkomen op circa 24.000 à 25.000 woningen.

De ontwikkeling van de Eigen Huis Marktindicator (zeven maanden vertraagd) en de ontwikkeling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen hebben normaal gesproken een hoge correlatie (de correlatiecoëfficiënt is 0.89; zie figuur 29). De periode tussen september 2020 en september 2021 vormt hierop een uitzondering. Gezien de dalende trend in het vertrouwen in de koopwoningmarkt gedurende het laatste anderhalf jaar, de daling van de nieuwbouwproductie en gegeven het normale seizoenpatroon dat de koopwoningmarkt kenmerkt, is een nog sterkere daling dan in voorgaande jaren te verwachten van het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad in het eerste kwartaal van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Hier liggen daarom ongeveer 40.000 tot 42.000 transacties in de lijn der verwachting.

Figuur 29 De samenhang tussen het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad en de score op de Eigen Huis Marktindicator, op maandbasis, in de periode juni 2016 – april 2023



Bron: Kadaster, Vastgoed Dashboard, 2023; VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023

De ontwikkeling van de Marktindicator en de ontwikkeling van het aantal verkopen op de nieuwbouwmarkt hebben normaal gesproken eveneens een hoge correlatie. Gegeven het normale seizoenspatroon, waarbij het aantal transacties in het tweede en vierde kwartaal hoger uitkomt dan in het voorliggende kwartaal, maar ook rekening houdend met het dalend aanbod van nieuwbouwkoopwoningen, zal het aantal verkochte nieuwe koopwoningen in het vierde kwartaal van 2022 uit kunnen komen op circa 4.000 woningen.

Gemiddelde koopprijs in Nederland zal dalen in 2023 en eerste helft 2024

Op basis van de modelvergelijking van het koopprijsmodel van de TU Delft over de periode 1971 – tweede helft 2022, de gestegen hypotheekrente, de te verwachte inkomensstijging en de afname van het aanbod, verwachten we dat er een forse daling van de gemiddelde koopprijs (-6% tot -6,5%) zal zijn waar te nemen in de eerste helft van 2023 ten opzichte van het voorliggende kwartaal. Deze daling zal gedurende de tweede helft van 2023 zeer waarschijnlijk worden doorgezet. Gezien de te verwachten inkomensstijging van huishoudens, de afvlakking van de inflatiestijging, een mogelijke stabilisatie van de hypotheekrente en de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt, is medio 2024 een koopprijsherstel te verwachten (zie figuur 30). Indien de economie eerder aantrekt of de huishoudeninkomens fors gaan stijgen, kan eind 2023 of begin 2024 al een stabilisatie van de koopprijzen optreden.

De onzekerheid bij de koopprijsvoorspelling is echter erg groot vanwege de onduidelijkheid over de ontwikkeling van de hypotheekrente. In het geval dat de gemiddelde hypotheekrente het komend jaar nog één procent verder zou oplopen, is het te verwachten dat een koopprijsstijging ook in de tweede helft van 2024 en begin 2025 nog uitblijft en zullen de prijzen eerder stabiliseren. Indien de hypotheekrente nog verder zou oplopen, is er volgens de modelschatting tot in 2025 geen prijsherstel te verwachten, mits de overige omstandigheden ongewijzigd blijven.

Een procentuele mutatie van de mediane verkoopprijs van rond -6% ligt in de lijn der verwachting; vertaald naar de PBK zou dat een daling met zo'n -4% tot -5% in het eerste kwartaal van 2023 kunnen betekenen.

Figuur 30 De gerealiseerde en geschatte gemiddelde verkoopprijs (nominaal) bij drie scenario's van de hypotheekrenteontwikkeling[1], op halfjaarbasis, in de periode 2000 – 2025



1: het betreft hier de gemiddelde rente van door de DNB nieuw geregistreerde hypotheken met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar.
Bron: TU Delft-MBE, 2023

MBE – Management in the Built Environment
Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59
E-mail: MBE-bk@tudelft.nl
www.mbe.bk.tudelft.nl

WONING-TRANSACTIES

Q1 Q2 Q3 Q4 2022

Marktoverzicht

Gemeente Amsterdam

NVM

brainbay

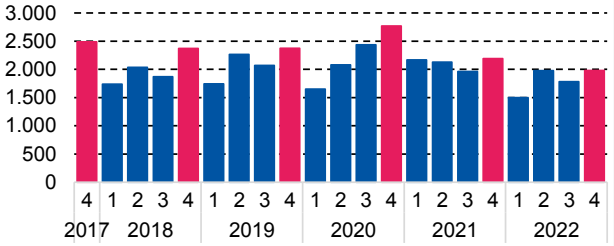
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	197	156	**153**	-22%	-2%
Hoekwoning	53	45	**50**	-6%	11%
2-onder-1-kap	20	13	**13**	-34%	2%
Vrijstaand	28	13	**23**	-18%	77%
Appartement	1.893	1.556	**1.741**	-8%	12%
Totaal	**2.191**	**1.783**	**1.980**	**-10%**	**11%**

Aantal transacties

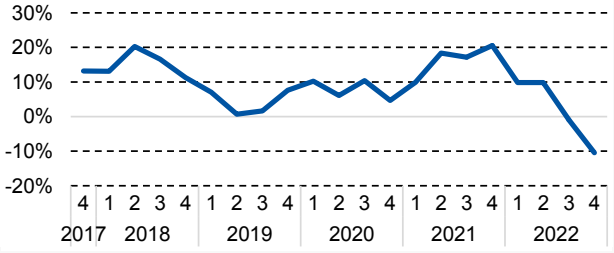


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	769	693	**688**	-10,4%	-0,7%
Hoekwoning	689	677	**689**	-0,1%	1,7%
2-onder-1-kap	981	937	**801**	-18,3%	-14,5%
Vrijstaand	1.362	1.346	**1.014**	-25,6%	-24,7%
Appartement	568	533	**512**	-10,4%	-4,0%
Totaal	**603**	**560**	**538**	**-10,4%**	**-3,9%**

Prijsontwikkeling

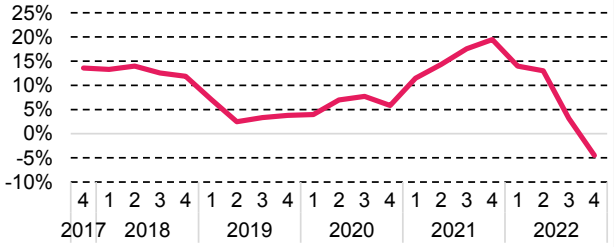


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.043	6.148	**5.473**	-9,4%	-11,0%
Hoekwoning	6.144	5.945	**5.560**	-9,5%	-6,5%
2-onder-1-kap	6.587	7.686	**6.195**	-6,0%	-19,4%
Vrijstaand	8.111	8.384	**6.792**	-16,3%	-19,0%
Appartement	7.767	7.841	**7.544**	-3,7%	-3,6%
Totaal	**7.567**	**7.648**	**7.316**	**-4,5%**	**-4,6%**

Transactieprijsontwikkeling per m²

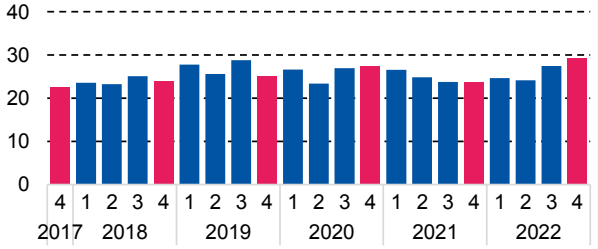


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	25	28	**35**
Hoekwoning	25	30	**32**
2-onder-1-kap	23	25	**25**
Vrijstaand	35	29	**53**
Appartement	23	27	**28**
Totaal	**24**	**27**	**29**

Verkooptijd in dagen



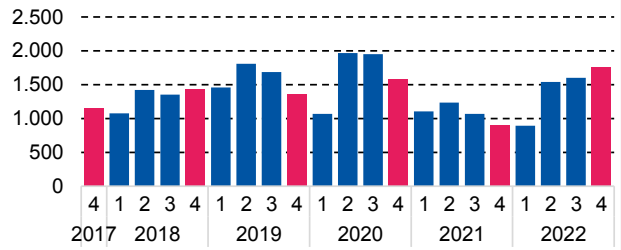
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	94	188	**213**	127%	13%
Hoekwoning	29	40	**64**	120%	59%
2-onder-1-kap	9	12	**19**	109%	56%
Vrijstaand	20	42	**35**	75%	-17%
Appartement	750	1.318	**1.421**	89%	8%
Totaal	**902**	**1.600**	**1.752**	**94%**	**9%**

Aantal in aanbod

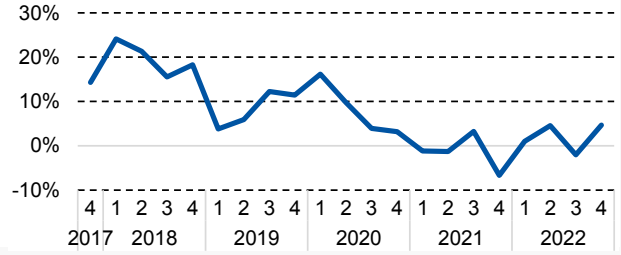


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.000	830	**829**	-17,1%	-0,2%
Hoekwoning	683	892	**809**	18,4%	-9,3%
2-onder-1-kap	827	1.098	**929**	12,3%	-15,4%
Vrijstaand	1.865	1.362	**1.358**	-27,2%	-0,3%
Appartement	542	578	**592**	8,5%	2,5%
Totaal	**626**	**640**	**647**	**4,7%**	**1,5%**

Vraagprijsontwikkeling

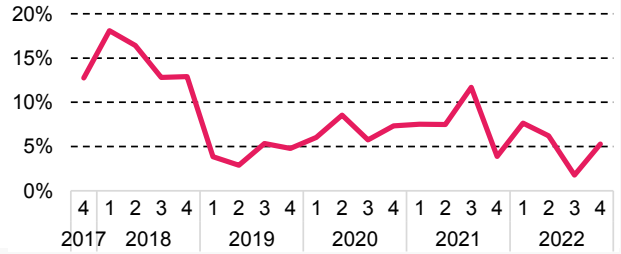


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	6.843	5.698	**5.921**	-13,5%	3,9%
Hoekwoning	5.458	5.838	**5.978**	9,5%	2,4%
2-onder-1-kap	5.796	7.767	**6.861**	18,4%	-11,7%
Vrijstaand	7.321	7.331	**7.413**	1,3%	1,1%
Appartement	6.833	7.341	**7.383**	8,0%	0,8%
Totaal	**6.790**	**7.114**	**7.149**	**5,3%**	**1,1%**

Vraagprijsontwikkeling per m2

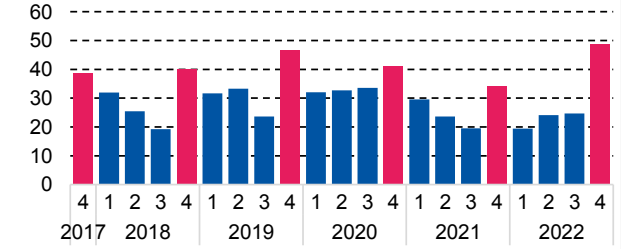


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	54	39	**56**
Hoekwoning	42	48	**47**
2-onder-1-kap	28	14	**67**
Vrijstaand	155	111	**116**
Appartement	28	19	**46**
Totaal	**34**	**25**	**49**

Looptijd aanbod in dagen

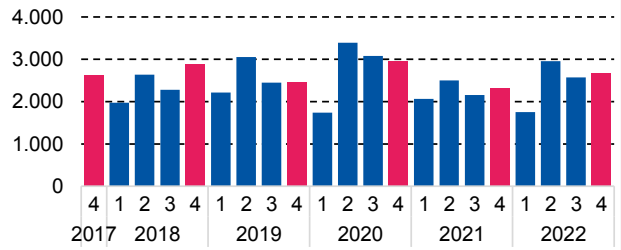


Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

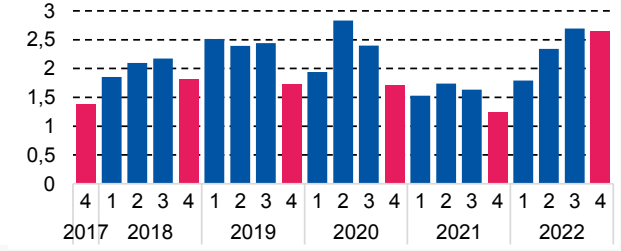
Aantal te koop gezet	2021-4	2022-3	2022-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	196	224	**240**	22%	7%
Hoekwoning	61	57	**86**	41%	51%
2-onder-1-kap	22	21	**21**	-5%	0%
Vrijstaand	27	26	**25**	-7%	-4%
Appartement	1.998	2.246	**2.296**	15%	2%
Totaal	**2.304**	**2.574**	**2.668**	**16%**	**4%**



Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

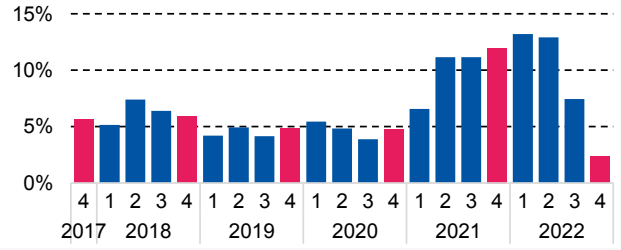
Krapte-indicator	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	1,4	3,6	**4,2**
Hoekwoning	1,6	2,7	**3,8**
2-onder-1-kap	1,4	2,8	**4,3**
Vrijstaand	2,1	9,7	**4,6**
Appartement	1,2	2,5	**2,4**
Totaal	**1,2**	**2,7**	**2,7**



Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

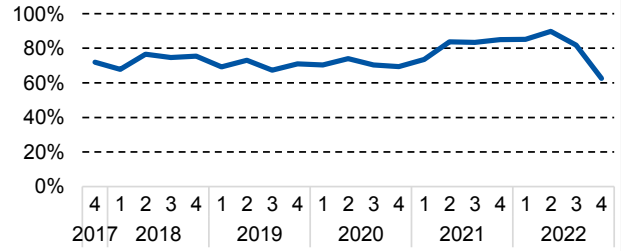
Vraag-verkoopprijs verschil in %	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	10,0%	6,9%	**1,4%**
Hoekwoning	14,3%	7,5%	**2,9%**
2-onder-1-kap	6,8%	11,8%	**0,8%**
Vrijstaand	2,5%	1,7%	**-3,0%**
Appartement	12,3%	7,5%	**2,5%**
Totaal	**12,0%**	**7,4%**	**2,3%**



% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2021-4	2022-3	2022-4
Tussenwoning	79%	77%	**56%**
Hoekwoning	91%	69%	**60%**
2-onder-1-kap	70%	92%	**54%**
Vrijstaand	54%	62%	**26%**
Appartement	86%	83%	**64%**
Totaal	**85%**	**82%**	**63%**



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4



NVM Business

brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

Horeca

Kantorenmarkt

Beleggingsmarkt

Winkelmarkt

Verantwoording

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

NVM Business

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

NVM Business

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

- De cijfers van NVM business uit het vierde kwartaal van 2022 geven aan dat zowel de **gebruikersmarkt** als de **beleggingsmarkt** voor commercieel vastgoed verzwakken.
- Het aantal **beschikbare objecten** in aanbod van alle soorten commercieel vastgoed is toegenomen. De trend van dalend aanbod lijkt hierdoor ten einde. Vooral in de kleinere oppervlakteklassen zien we meer aanbod.
- Aan de **vraagzijde** zien we ten opzichte van dezelfde periode in 2021 een dalend opnameniveau. Met name in de kantoren- en winkelmarkt worden gebruikers voorzichtiger.
- Het positieve **sentiment voor beleggingen** neemt sterk af door de gestegen rente. Hoewel in de markt zichtbaar is dat prijzen dalen, voldoen vraagprijzen vaak niet aan de prijzen die beleggers bereid zijn te betalen. Hierdoor stagneert de markt.
- De hard gestegen **energieprijzen** krijgen vat op de **huisvestingsbeslissingen** van bedrijven. Dat geldt vooral voor kleinere bedrijven voor wie de energierekening een relatief grote kostenpost is.
- Gebrek aan **uitbreidingsmogelijkheden** spelen de markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed blijvend parten. Een groot deel van het bedrijfsleven merkt nog weinig van economische stagnatie en vindt nauwelijks kansen in de bestaande voorraad. Dit heeft effect op de prijsvorming.
- NVM-leden zien een duidelijke **neerwaartse druk op huurprijzen**. Dit uit zich vooral in de kantoren- en winkelmarkt. De hoge indexatie van huurprijzen zijn vooral voor winkeliers een bron van zorg.

NVM Business

Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data en de enquête onder NVM-Business leden



NVM Business

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4

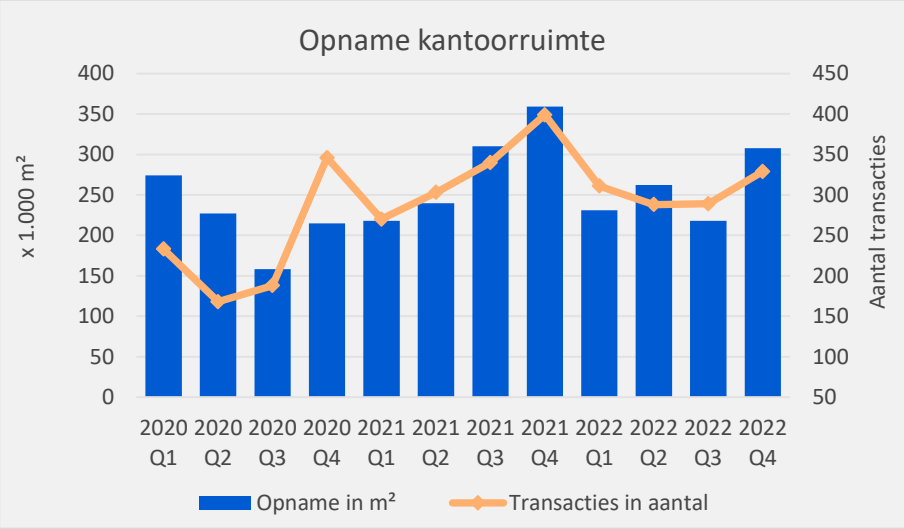
Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

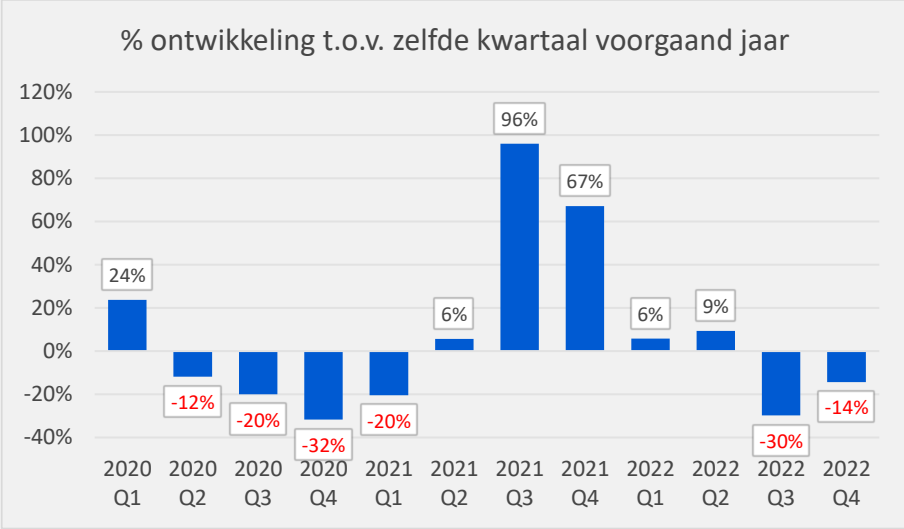
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,37 mln.	307.900
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 2%	+ 41%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 10%	- 14%
Aantallen	2.316	329
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 2%	+ 14%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 3%	- 18%

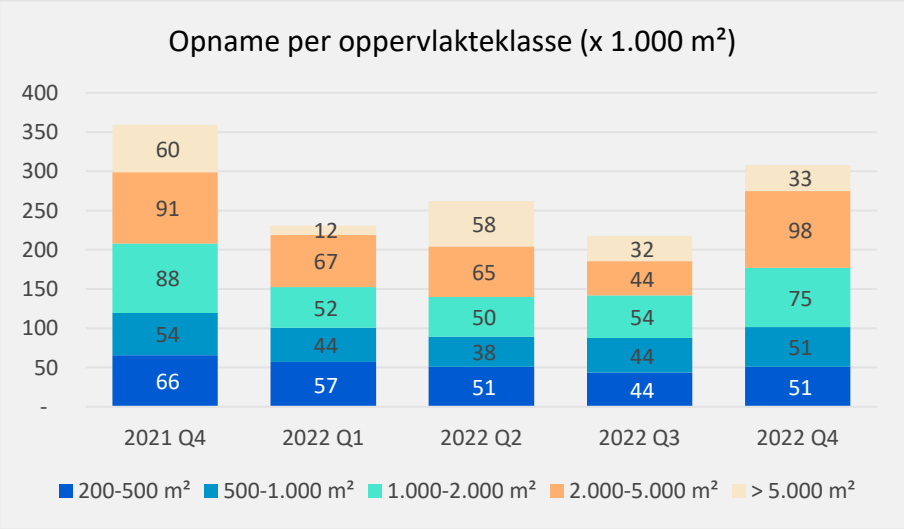
- De kantooropname kwam in Q4 2022 uit op 307.900 m². Hoewel vergeleken met Q3 sprake was van een forse stijging (+41%) lag het volume 14% lager dan in dezelfde periode in 2021. Het **aantal geregistreerde** opnames (329) lag 18% lager dan Q4 2021.
- In de oppervlakteklasse tussen 2.000 en 5.000 m² werd opvallend veel kantoorruimte opgenomen. Transacties boven 5.000 m² blijven schaars. Veel grote organisaties **krimpen eerder in**, dan dat zij nieuwe kantoorvloeren in gebruik nemen.
- In Q4 **daalde het aanbod** met 2% tot 4,37 miljoen m² vergeleken met Q3. Gemeten in aantallen nam het aanbod echter met 2% toe tot 2.316 objecten.
- Reden hiervoor is de afname van **metrages boven 5.000 m²**, waar het aanbod met 210.000 m² kromp. Tegelijkertijd steeg het aanbod in de kleinere oppervlakten.
- Huurniveaus stijgen door de indexering met de hoge inflatie. Reëel is echter sprake van stabilisering tot daling in grote delen van de markt. **Toename van huurniveaus** vinden wel degelijk plaats op populaire vestigingslocaties als de Zuidas en centrum Rotterdam.
- Meer vraag gaat uit naar **moderne kantoren** met een laag energieverbruik.
- De opname over geheel 2022, op **provinciaal niveau**, laat zien dat in Utrecht en Groningen fors meer is opgenomen dan in 2021. In Noord-Holland en Noord-Brabant was juist sprake van een daling. In Zuid-Holland stabiliseerde het niveau.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

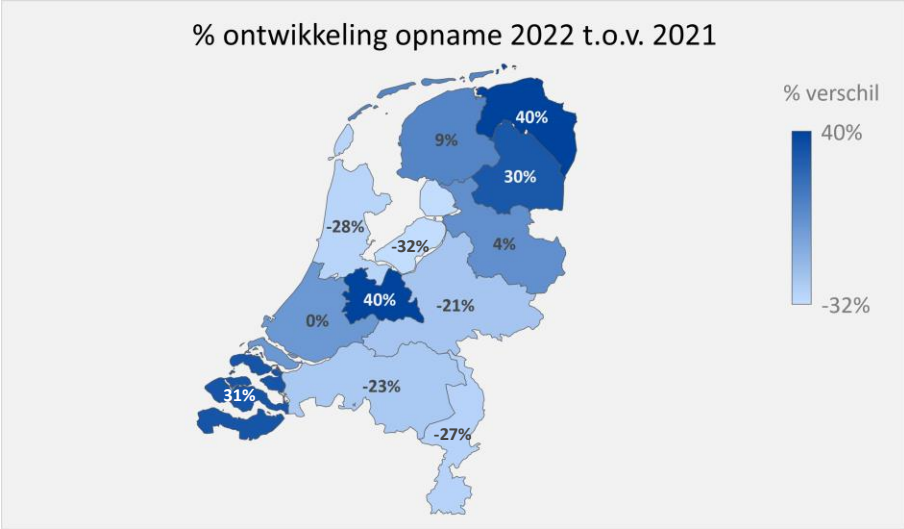
NVM Business

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

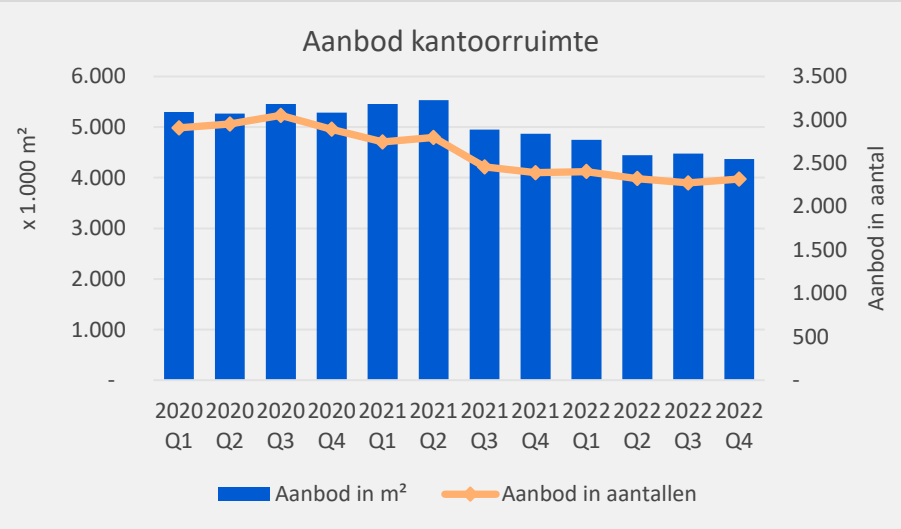


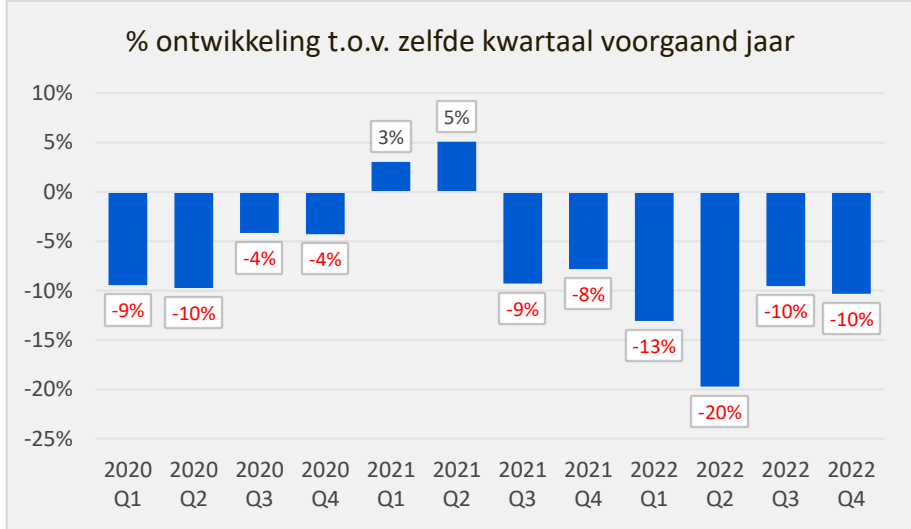


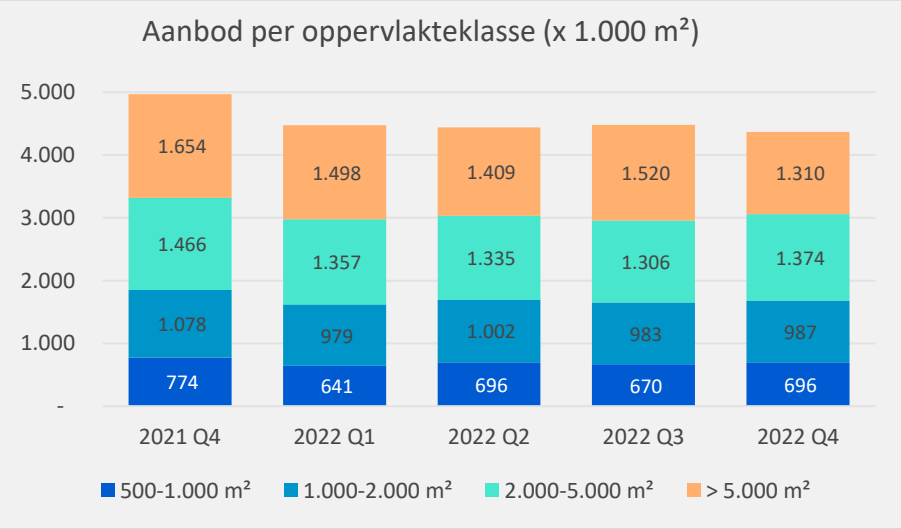


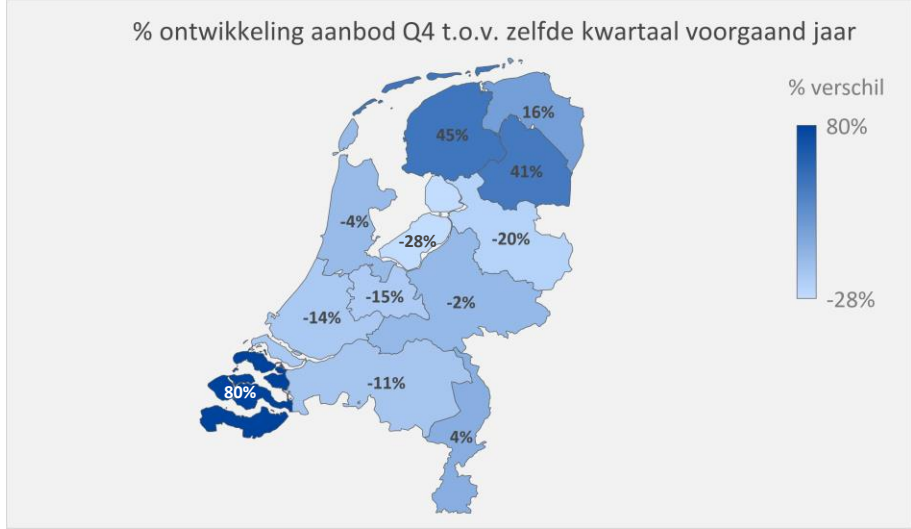


Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod





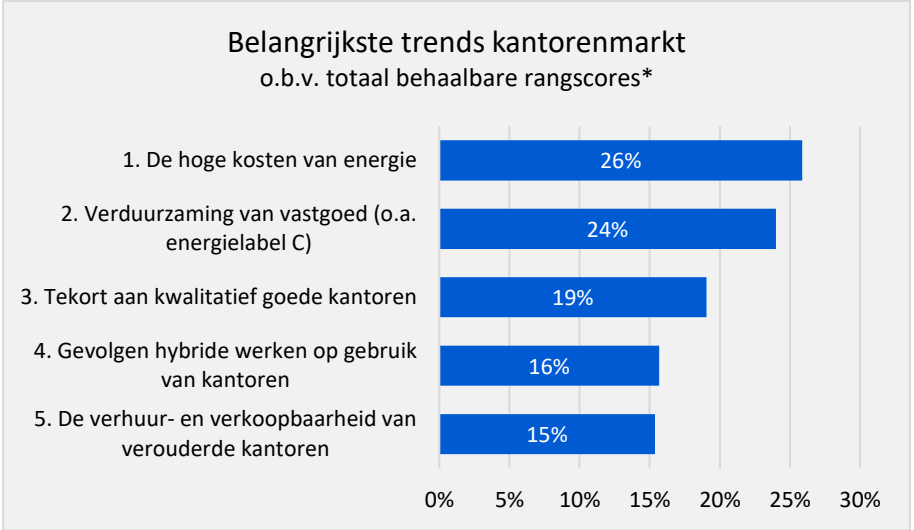


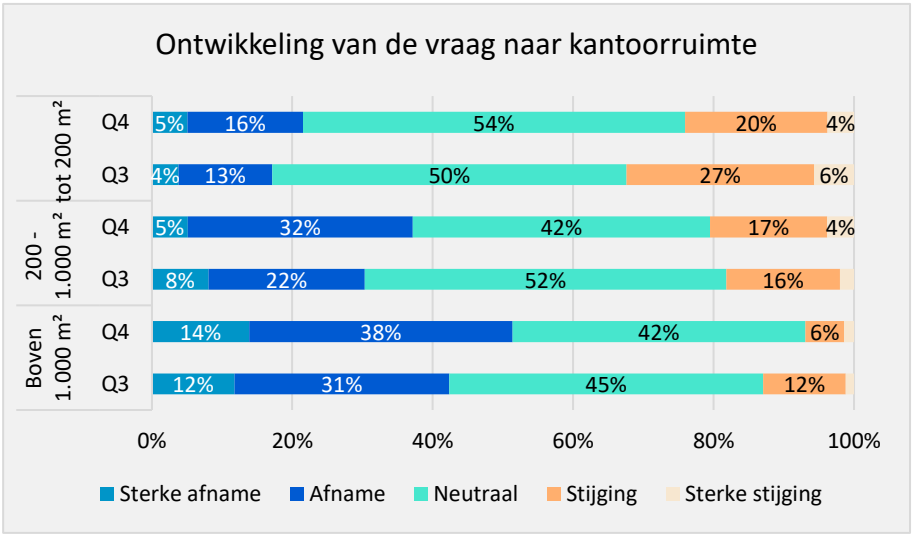


Meer weten? Ga naar de brainbay tool [business marktanalyse]

Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- Uit de enquête onder NVM-leden blijkt dat de **hoge energiekosten** de belangrijkste trend is in de kantorenmarkt. Bedrijven letten veel vaker op energiezuinigheid van kantoren, terwijl dit nog niet zo lang geleden niet hoog op de agenda stond.
- **Verduurzaming** van kantoren is mede door de stijgende energieprijzen een belangrijke trend. Zo is er een verduurzamingsplicht maar voldoen veel kantoren per 1 januari 2023 nog niet aan minimaal energielabel C.
- Ook is er nog altijd een tekort aan **kwalitatief goede kantoren**. Duurzame kantoren zijn gewild en worden in meeste gevallen tegen hogere prijzen verhuurd. Maar ook kantoren bij OV-knooppunten blijven schaars.
- Als gevolg van stijgende energieprijzen worden gebruikers ook **kritischer op huisvestingskosten** en daarmee op de omvang van het oppervlakte in gebruik.
- **Grote kantoorgebruikers** lijken gaandeweg meters af te willen stoten. Door hybride werken is benutting van kantoren nog niet op pre-coronaniveau. Er zijn meer bedrijven die ongebruikte kantoormeters in onderhuur aanbieden.
- Uit de enquête van Q4 blijkt dat de NVM-leden minder vraag zien naar **kantoren in alle oppervlakteklassen** vergeleken met Q3. Kleinschalige metrages tot 200 m² en tussen 200 m² en 1.000 m² liggen nog wel **beter in de markt** dan grote metrages.

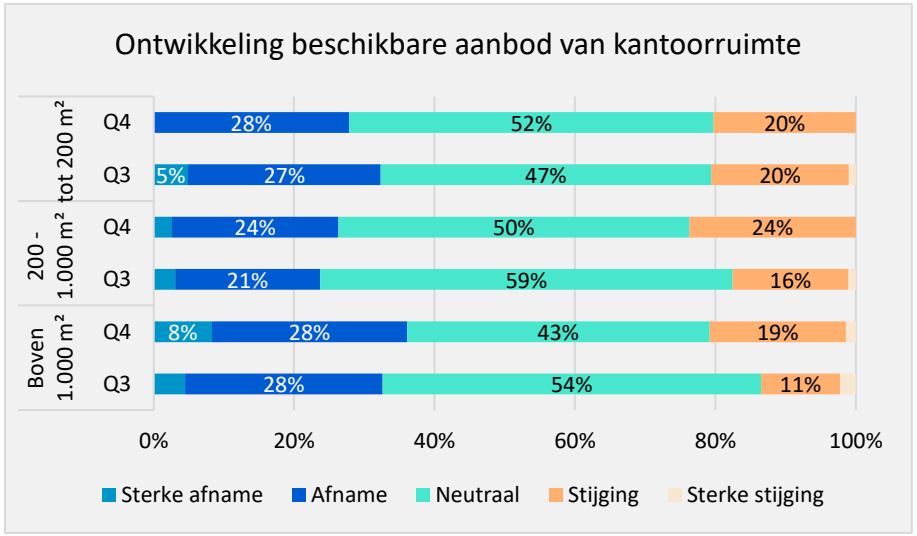


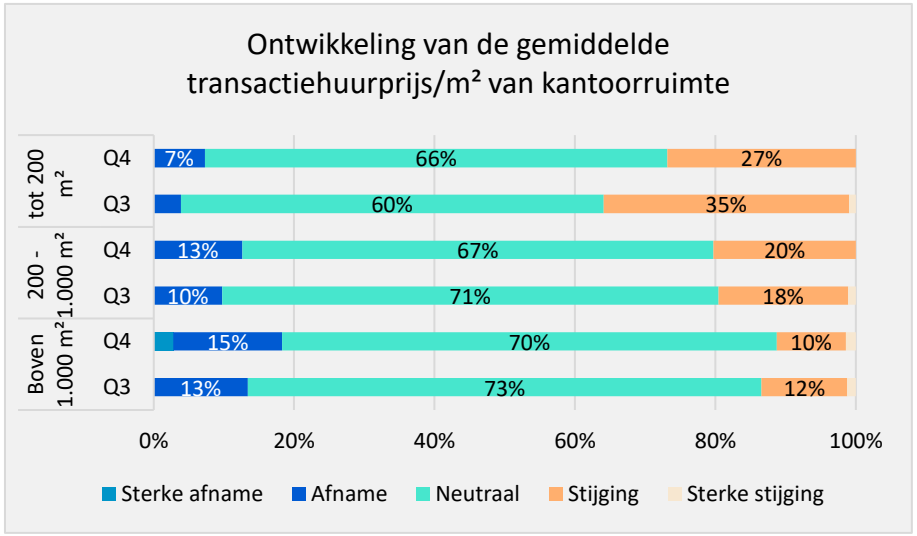


*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- In Q4 zien meer leden het **aanbod toenemen** van metrages tussen de 200 m² en 1.000 m² en boven de 1.000 m². In het segment tot 200 m² blijft het aanbod redelijk stabiel.
- Het aanbod van vooral **kwalitatief goede kantoren** (met laag energieverbruik) op prime locaties is beperkt. Met als gevolg stijgende kantoorprijzen en dalende incentives. Kantoren van slechte kwaliteit verliezen steeds meer aan populariteit.
- Volgens de NVM-leden is het beeld van de huurprijsontwikkeling redelijk stabiel gebleven. Bij kantoorruimtes tot 200 m² verwachten iets meer leden een **afname van de huurprijzen** te zien vergeleken met vorig kwartaal.
- Huurders worden vaker geconfronteerd met **hoge huurindexeringen**. De hoge indexaties beperken de financiële mogelijkheden van bedrijven. Vooral voor startende bedrijven is de huur een grote kostenpost.
- Voor het tweede kwartaal op rij is het **sentiment voor kantoor beleggingen** fors gedaald. Veel leden geven aan dat de interesse voor beleggingen in kantoren daalt (zie onderdeel beleggingsmarkt).





Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data en de enquête onder de NVM-Business leden



NVM Business

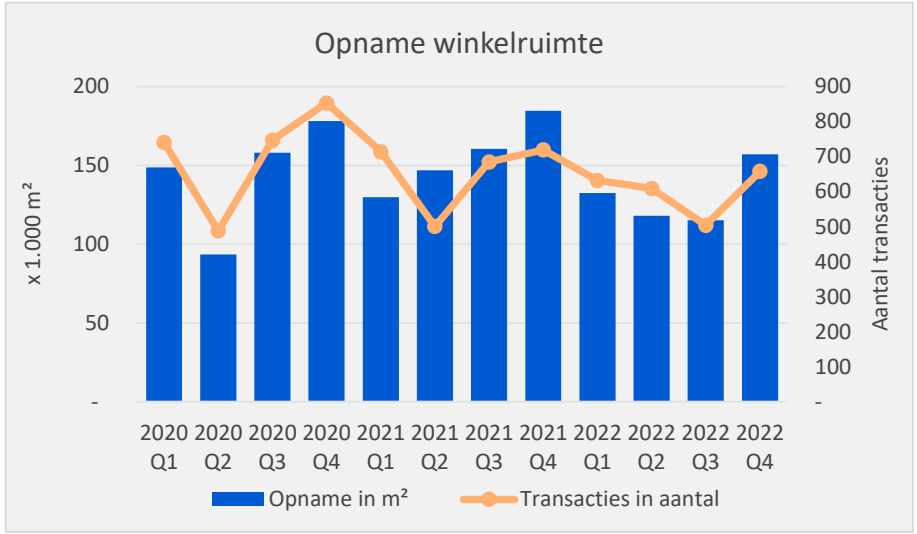
Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

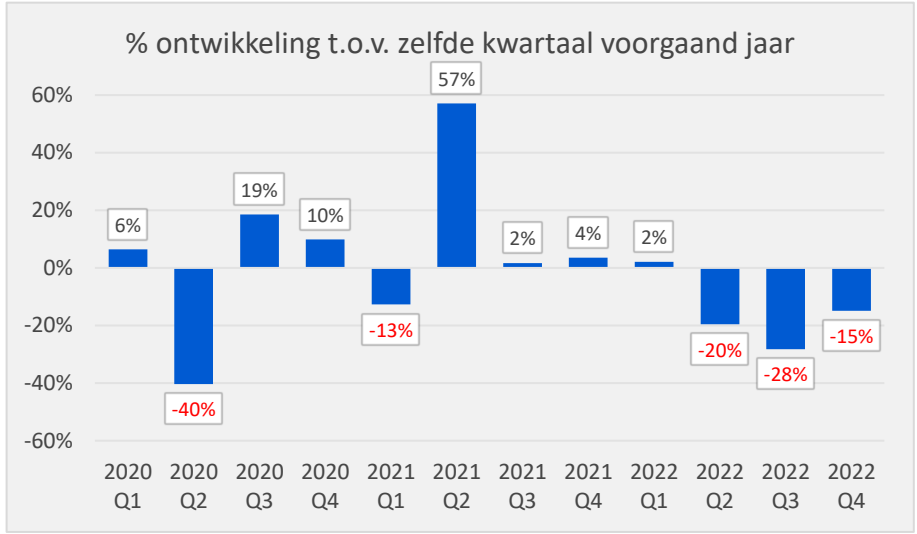
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,28 mln.	157.100
Verandering t.o.v. Q3-2022	0%	+ 36%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 7%	- 15%
Aantallen	4.272	658
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 4%	+ 31%
Verandering t.o.v. Q4-2021	+ 2%	- 8%

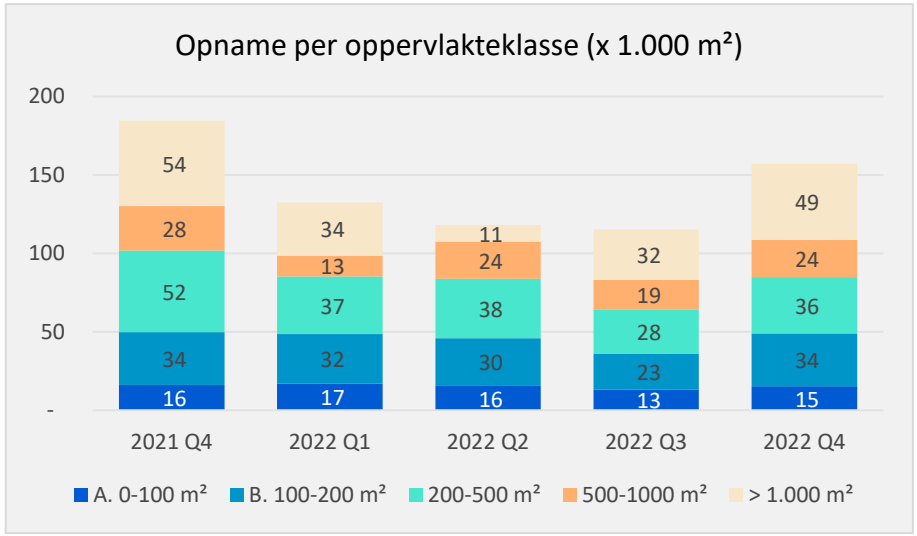
- Ondanks de beëindiging van steunmaatregelen, de oplopende kosten (o.a. energie) voor winkeliers en de terugval in koopkracht bij consumenten **zakt de winkelmarkt niet weg.** Wel zien we meer winkels in aanbod komen en vlakt de opname af.
- Met ruim 157.000 m² ligt **de opname van winkelruimte** in Q4 circa 36% hoger dan Q3. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2021 is het niveau echter 15% lager. Voor het derde kwartaal op rij ligt de opname lager dan hetzelfde kwartaal in 2021.
- Hoewel de winkelleegstand daalt (bron:Locatus), registreren we voor het derde kwartaal op rij een **hoger aanbodvolume**. We zien vooral meer kleine metrages op de markt komen. Grotere metrages nemen af, deels door transformatie naar andere functies.
- De **winkelhuren in de winkelmarkt** zijn de afgelopen jaren sterk afgenomen en staan nog steeds onder druk ondanks de indexatie. Zeker in gebieden waar de bezoekersaantallen na Corona niet zijn hersteld.
- Het aanbod stijgt in slechts **drie van de twaalf provincies**, waarvan het meest in Flevoland (+15% t.o.v. vorig jaar). De toename in Noord-Holland (+4%) komt grotendeels voor rekening van Amsterdam waar het aanbod 9.000 m² steeg.
- In het **sectorrapport winkelruimtemarkt 2022** van NVM Business/brainbay staan alle ontwikkelingen in de winkelmarkt beschreven, ook op provinciaal niveau.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

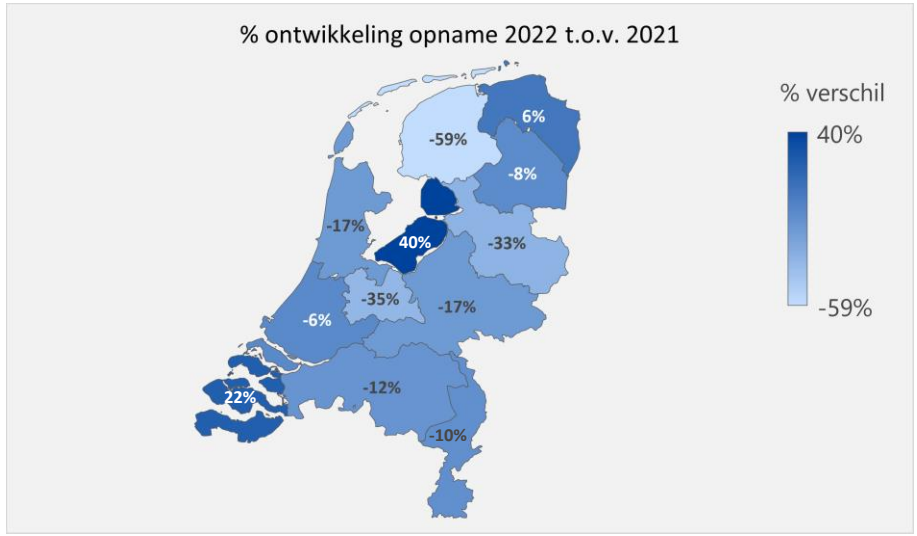
NVM Business

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



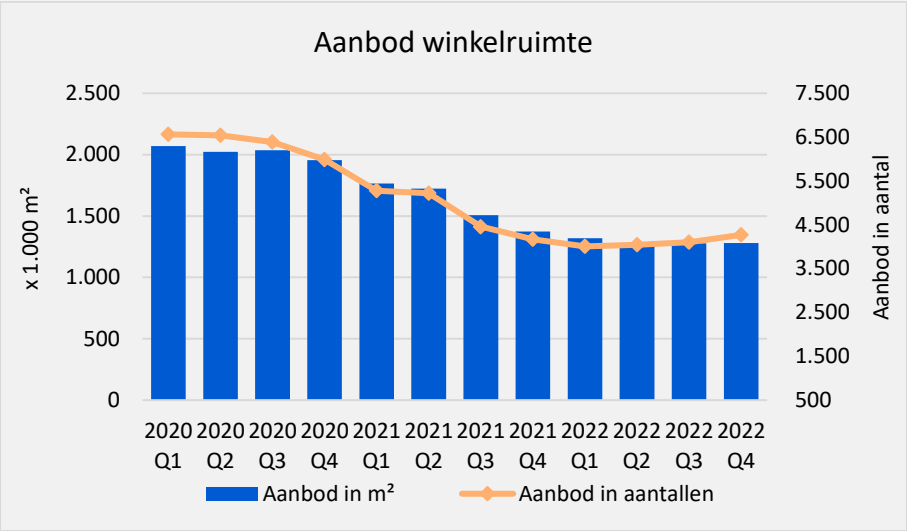


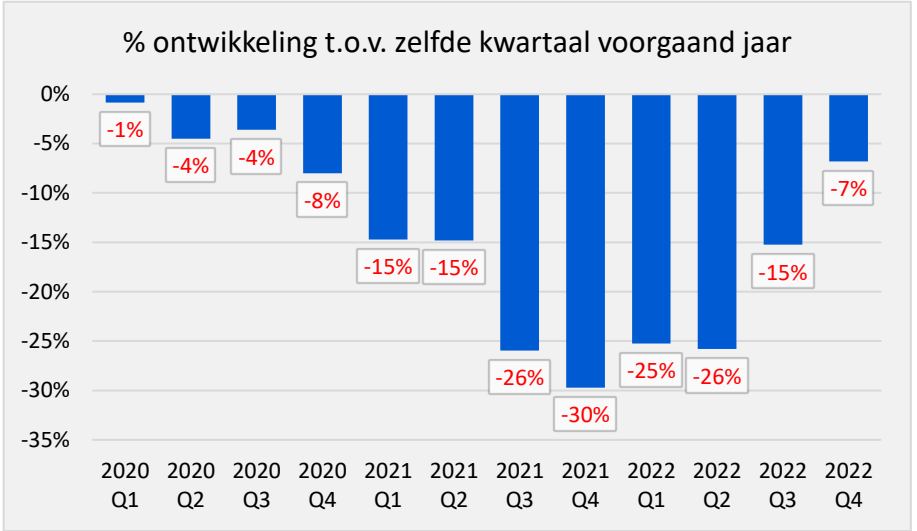


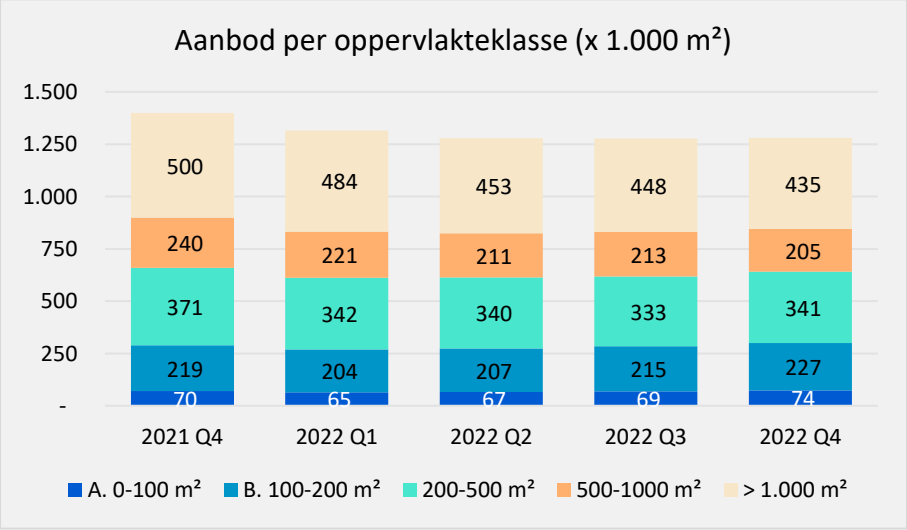


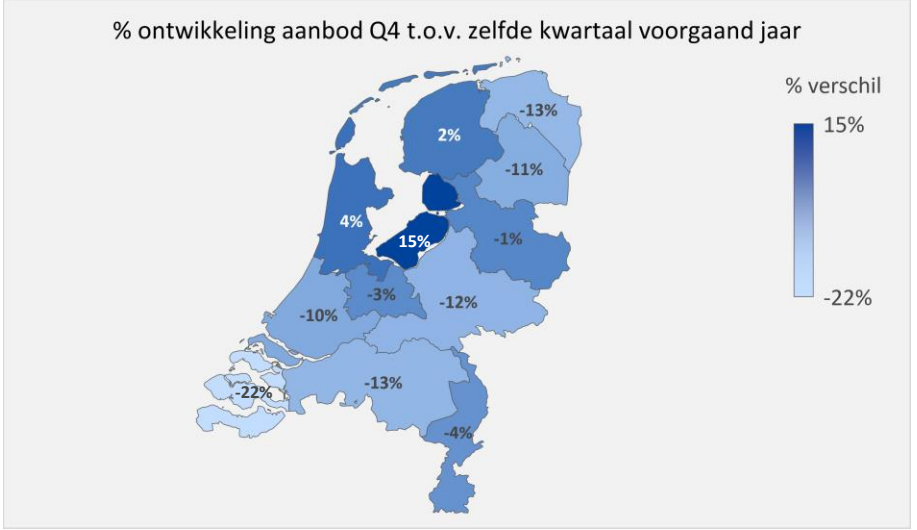
Meer weten? Ga naar de brainbay tool [business marktanalyse]

Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



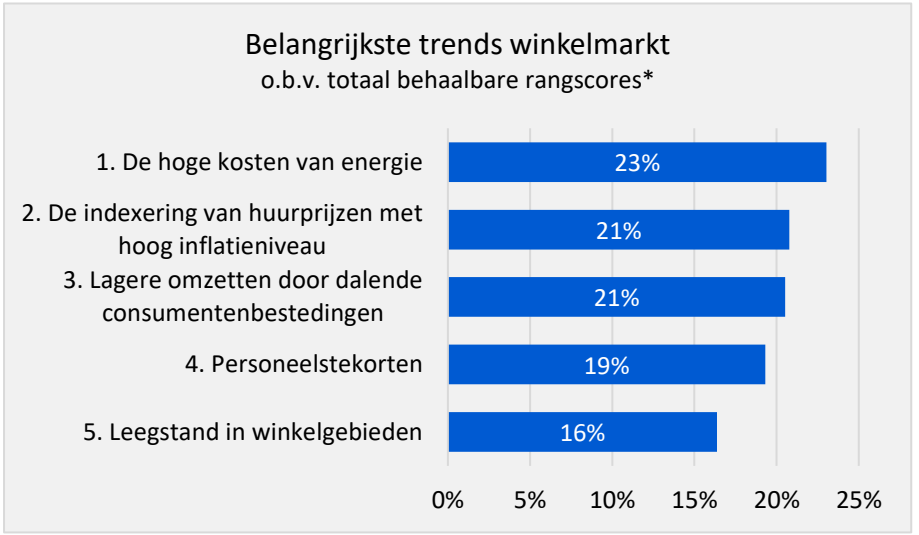


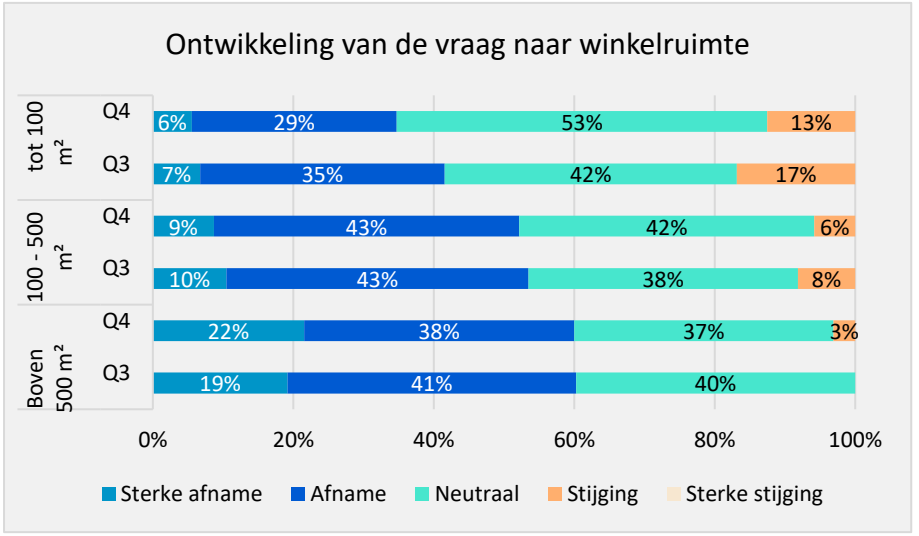




Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- De **hoge energiekosten** zijn volgens de NVM-leden de belangrijkste trend voor winkelvastgoed. Gedurende 2022 zagen gebruikers van winkelruimten de energierekening hard oplopen.
- Ook de indexering van de huren met **de inflatie scoort hoog** en zorgt ervoor dat de exploitatiekosten voor winkeliers fors stijgen.
- Door de hoge inflatie zijn prijzen voor producten en diensten fors gestegen en dat zet de **consumentenbestedingen** onder druk. Het consumentenvertrouwen ligt eind 2022 op een zeer laag niveau.
- Ook de **personeelstekorten** spelen een rol en raken net als de oplopende kosten, de continuïteit van winkeliers.
- Kleinschalige winkelruimten liggen net als het voorgaande kwartaal **beter in de markt** dan grotere winkels. Ongeveer 13% van de leden ziet een toename in de vraag naar kleine winkelruimten tot 100 m², maar 35% ziet nog wel een daling.
- Net zoals voorgaand kwartaal is de vraag naar grote **winkelruimten boven 500 m² erg laag**. Grotere panden zijn steeds moeilijker te verhuren. Een lichtpuntje is dat een klein deel van de leden dit kwartaal een lichte toename ziet.

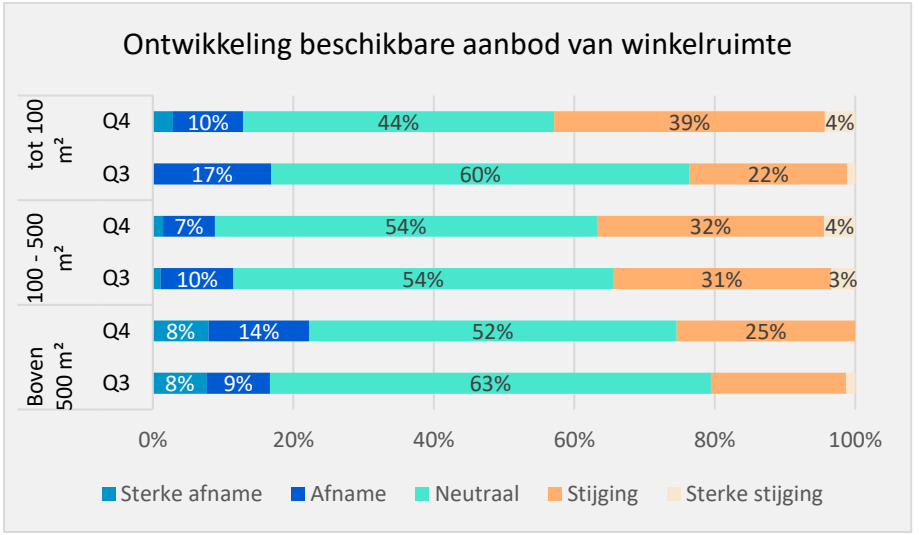


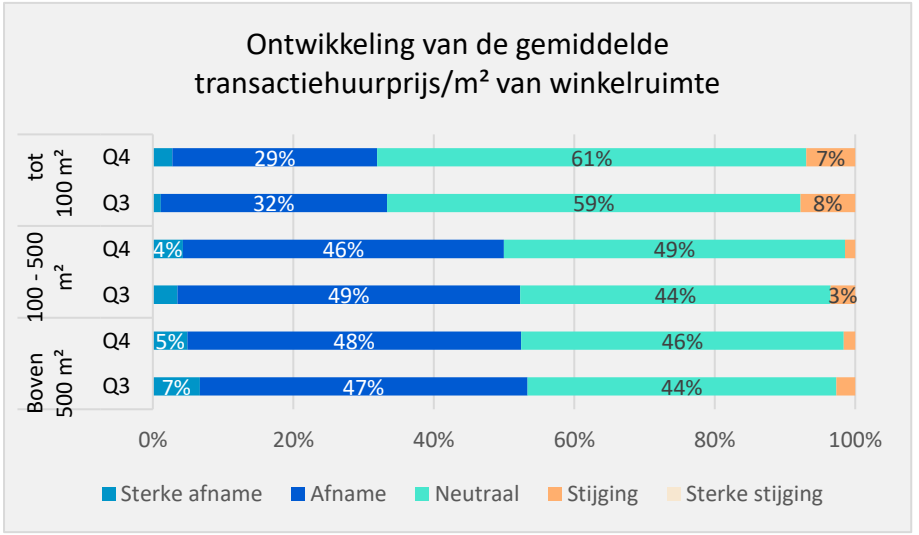


*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- De NVM-leden zijn in Q4 iets negatiever over het verloop van het aanbod van winkelruimten. Het merendeel ziet een **stijging van beschikbare winkelruimten**. Opvallend is de oppervlakteklasse tot 100 m², waar 43% een stijging ziet.
- De enquête geeft aan dat NVM-leden overwegend **negatief zijn over de huurprijsontwikkeling** van winkelruimten. Transactiehuren bevinden zich in een dalende trend.
- **Bezoekersaantallen** in winkelgebieden zijn nog niet hersteld. Ondanks het opheffen van de COVID-19 maatregelen. Potentiële huurders zijn dan ook, mede door de onzekerheid in de economie, nog steeds terughoudend.
- Courante winkels in de populaire steden blijven gewild bij ketens. Echter openen er **minder nieuwe formules** en streven grote ketens naar minder winkels in een winkelgebied.
- Beleggers haken vaker af bij aankoop vanwege de hoge rente, de vraag als belegging is vooral daarom **verder gedaald.** Door de dalende vraag naar beleggingspanden moeten eigenaren vaak afwaarderen op winkelvastgoed. Met als gevolg **stijgende aanvangsrendementen** (zie onderdeel beleggingsmarkt).





NVM Business

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Resultaten uit de NVM-data en de enquête onder de NVM-Business leden



NVM Business

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4

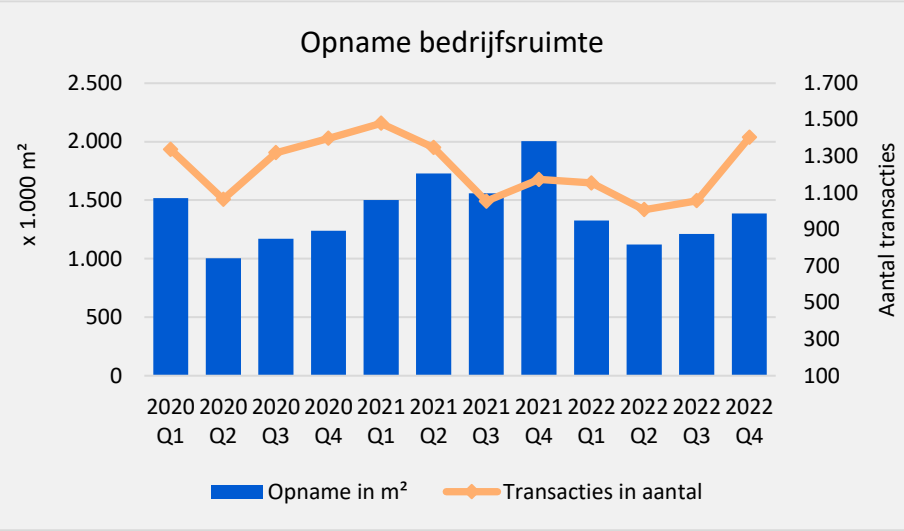
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

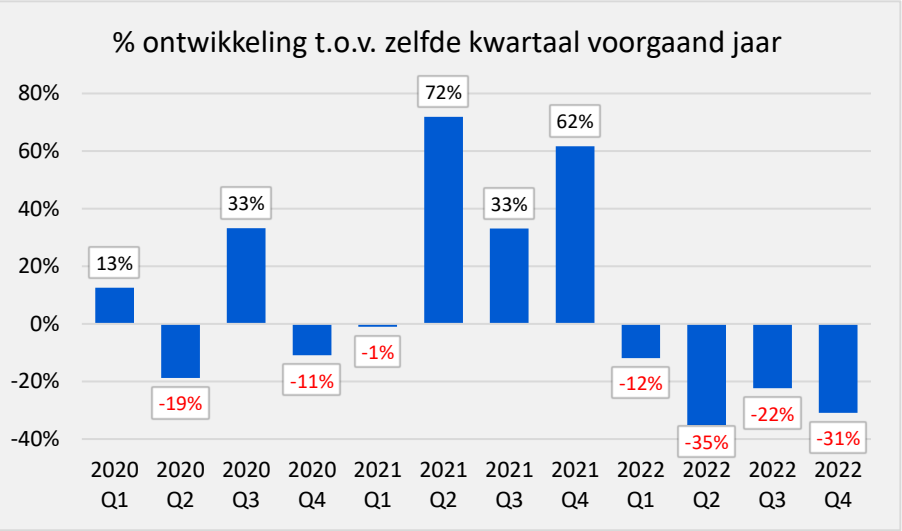
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,85 mln.	1.385.100
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 1%	+ 14%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 18%	- 31%
Aantallen	4.558	1.403
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 8%	+ 33%
Verandering t.o.v. Q4-2021	+ 5%	+ 20%

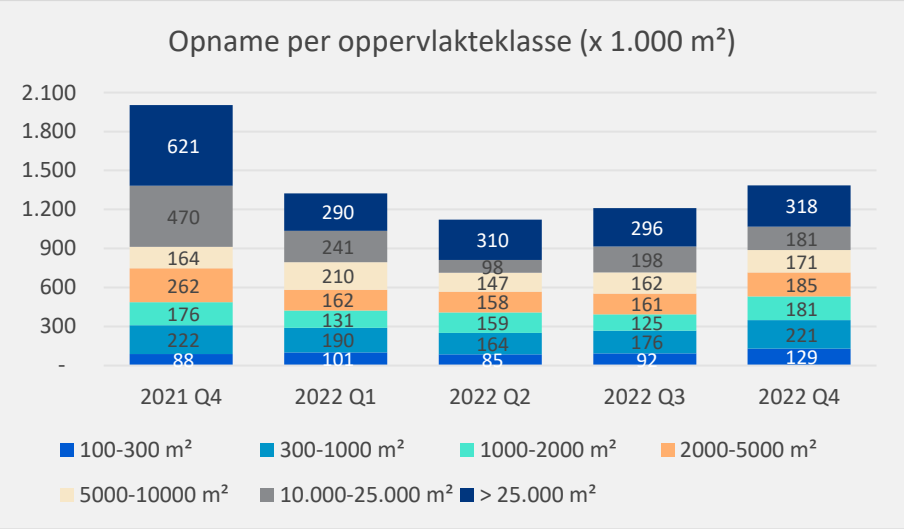
- De opname van bedrijfsruimten lag in Q4 2022 **ruim 30% lager** dan in dezelfde periode in 2021. Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- We registreerden dan ook uitzonderlijk veel **kleinschalige transacties** tot 1.000 m², maar ook van middelgrote metrages tussen 1.000 en 5.000 m². Dit beeld zagen we ook in Q3.
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare bedrijfsruimten is licht afgenomen met 1% tot 6,85 miljoen m². Maar het aantal objecten in aanbod is 5% gestegen.
- Reden hiervoor is de toename **van kleine oppervlakten tot 300 m²** met circa 33.000 m². Maar ook in andere oppervlakteklassen zien we dit kwartaal meer aanbod. De afname van metrages boven 25.000 m² zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog daalt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor **opwaartse druk op huur- en koopprijzen**. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van 2021 is het aanbod in **bijna alle provincies** gedaald. Alleen in Utrecht (+13%), Friesland (+12%) en Zuid-Holland (+2%) is het aanbod gestegen. In Noord-Brabant daalde het aanbod met 39%.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

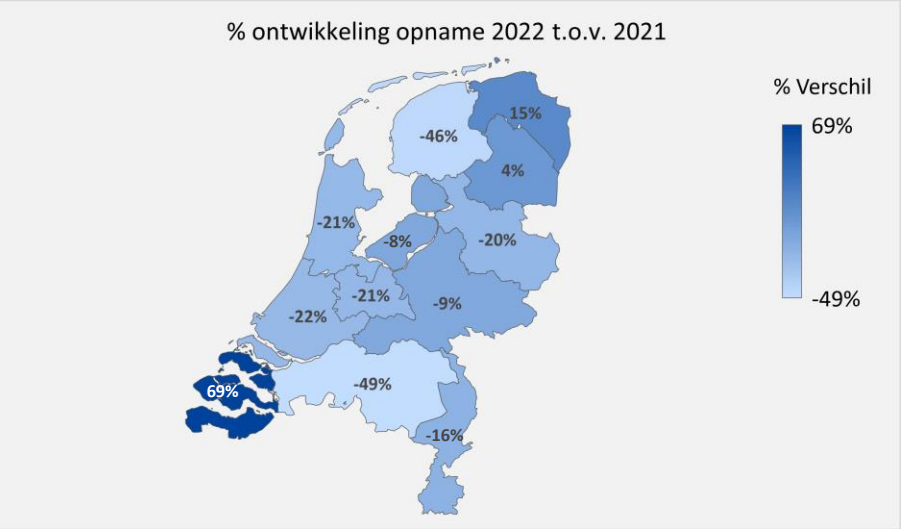
NVM Business

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

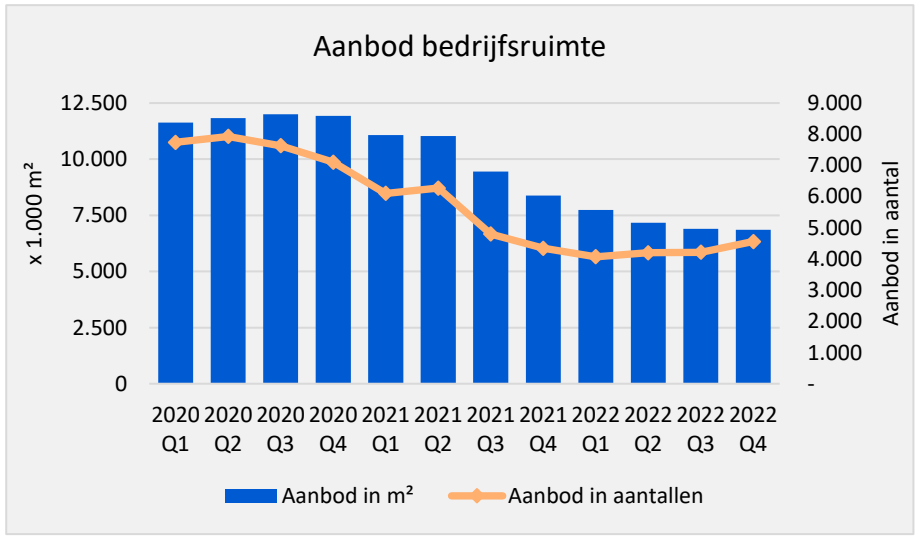


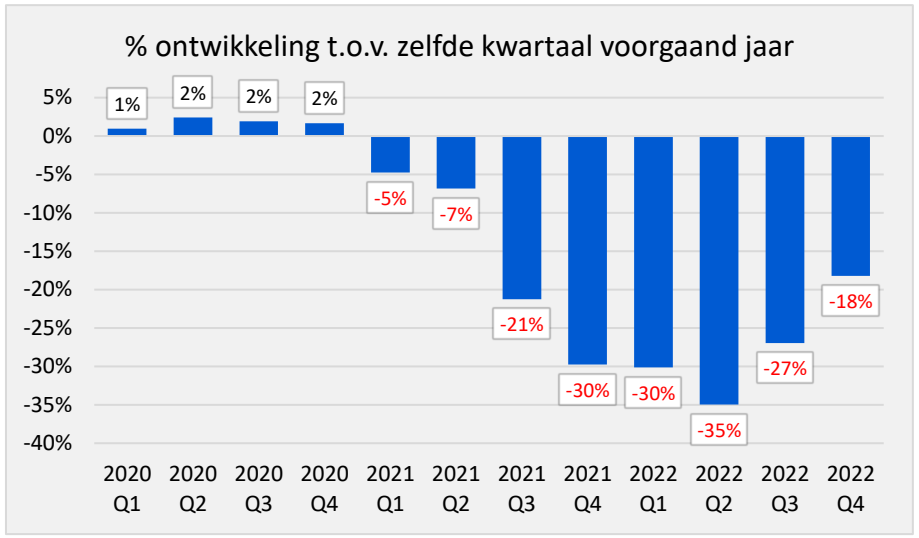


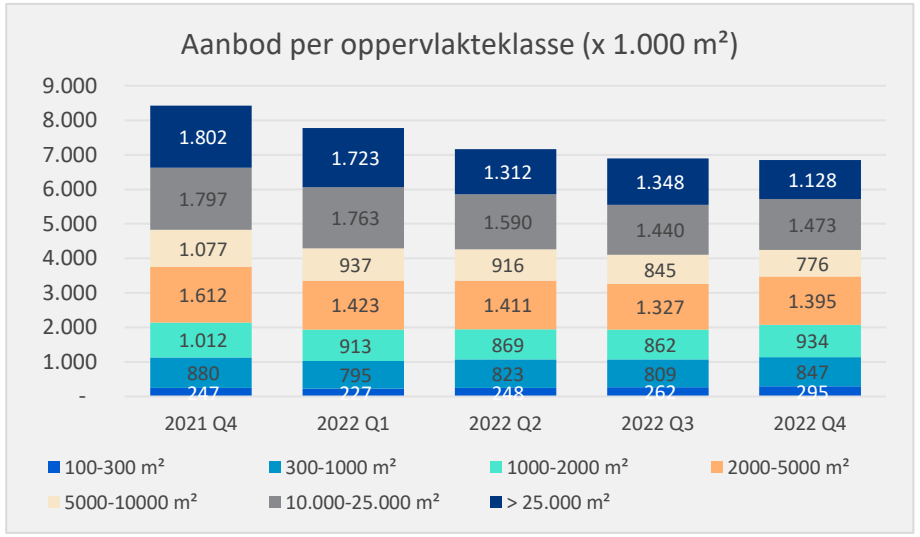


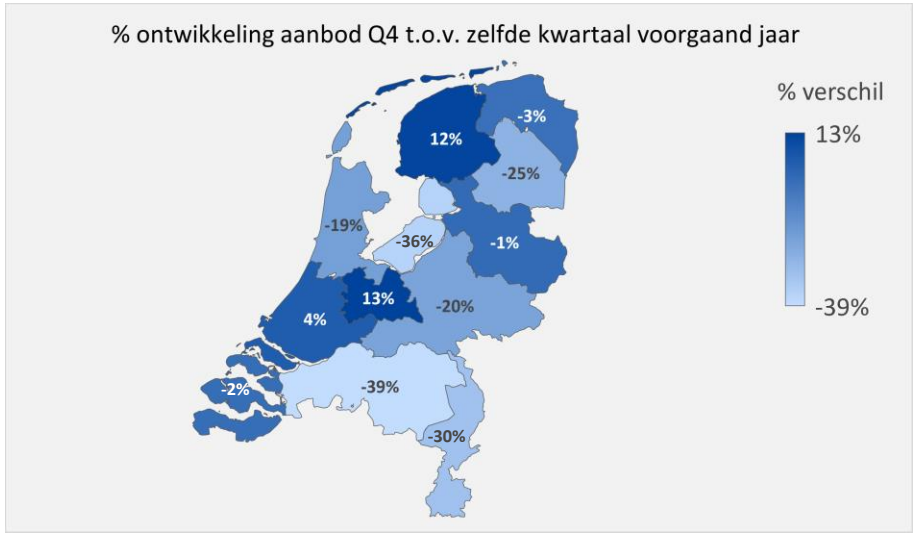


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



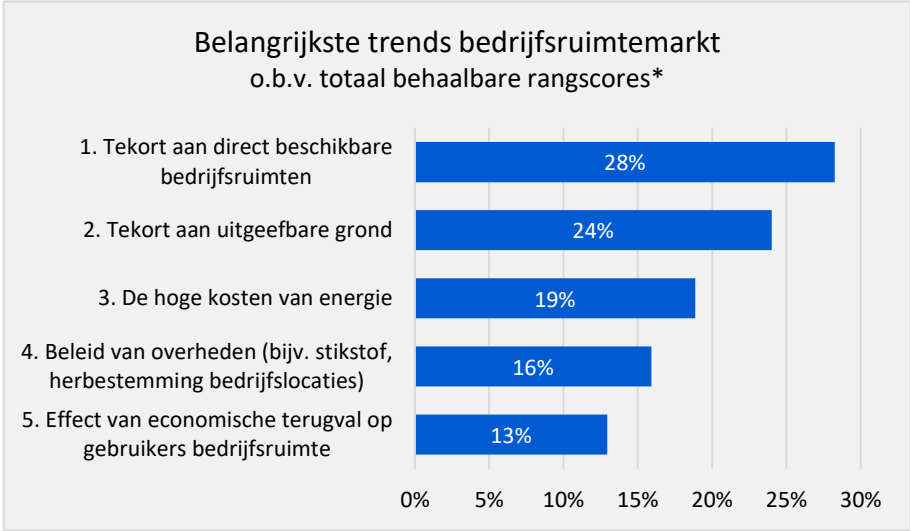


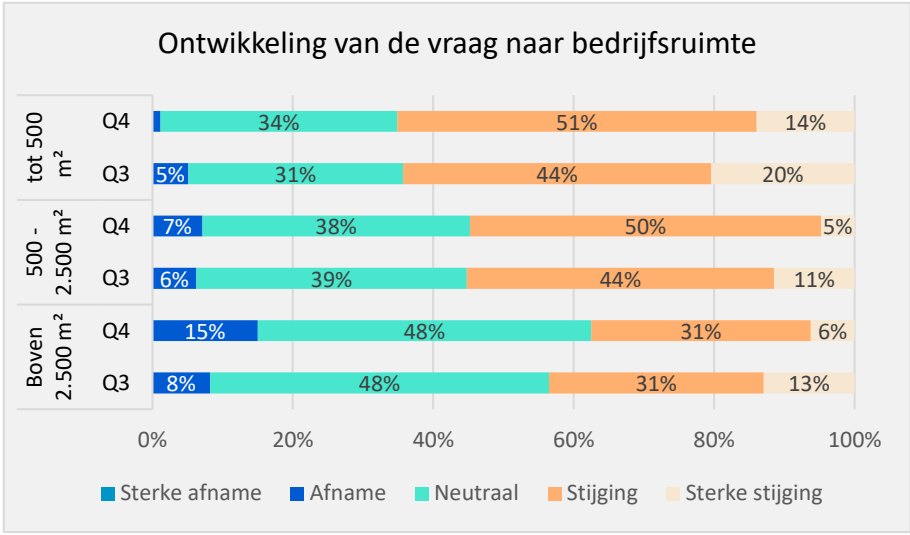




Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Er is onverminderd een groot tekort aan **direct beschikbare bedrijfsruimten**. Dit wordt door de NVM-leden als belangrijkste trend genoemd in de bedrijfsruimtemarkt. Veel bedrijven ondervinden moeite met het vinden van ruimte in de bestaande voorraad.
- De vraag naar bedrijfsruimten is daarom in alle oppervlakteklassen hoog. De leden zijn in Q4 minder positief over de vraag naar bedrijfsruimten groter dan 2.500 m².
- Het **tekort aan bouwgrond** beperkt het aanwezige ontwikkelingspotentieel voor nieuwbouw. Leden geven aan dat recent gerealiseerde projecten in kleinschalige bedrijfsobjecten snel worden verhuurd of verkocht.
- **Nieuwbouw** is vaak geen optie in verband met hoge bouwkosten. De bouwsector kampt bovendien met vertragingen door personeelstekort en schaarste aan materialen. Door de hoge bouwkosten van nieuwbouw, wordt de druk groter op de bestaande voorraad bedrijfsruimten en dat zorgt voor prijsstijgingen.
- Gebruikers van bedrijfsruimten hebben ook te maken met **stijgende energiekosten**. Energie-intensieve mkb'ers krijgen van de overheid deels een compensatie van de energiekostenstijging.
- Ook de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op bestaande industrieterreinen door **stikstofregelingen** spelen een beperkende rol volgens verschillende leden.

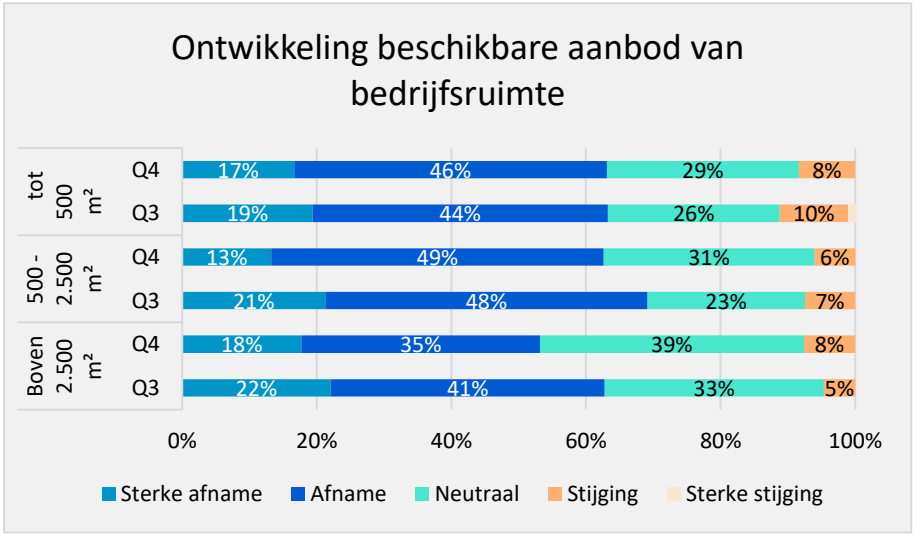


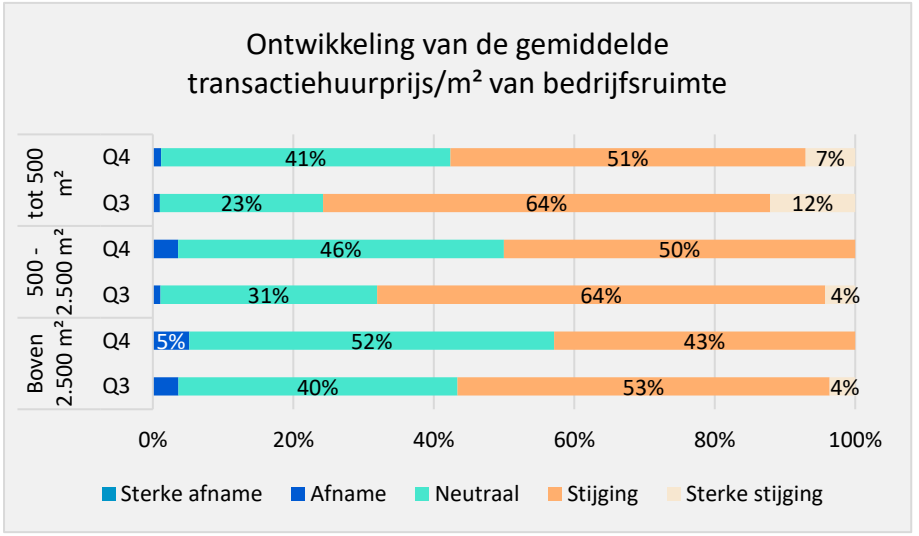


*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

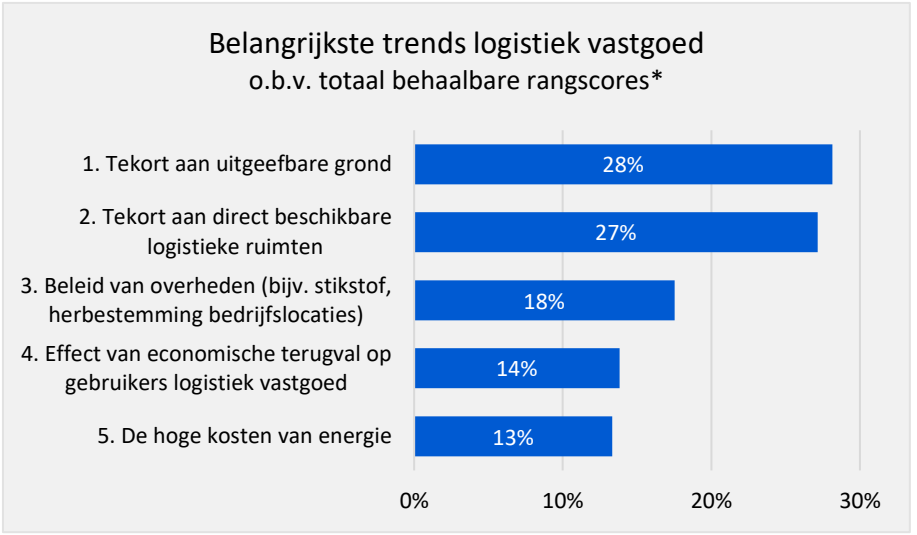
- Het **lage aanbod** aan bedrijfsruimten blijft achter bij de hoge vraag. Vergeleken met vorig kwartaal zien de leden een lichte verbetering in het segment boven de 2.500 m².
- Kleine bedrijfsruimten (tot 500 m²) zijn bijzonder in trek, zelfs van nieuwbouw met hoge huurprijzen. Eindgebruikers bieden vaak boven de vraagprijs voor **bedrijfsruimten op goede locaties.**
- Door voortdurend grote tekorten blijven de **huurprijzen stijgen**. Prijsstijgingen zijn aanwezig in alle grootteklassen volgens het overgrote deel van de NVM-Business leden. De leden zijn echter minder positief dan in het vorige kwartaal
- Verhuurders kunnen kiezen uit **meerdere potentiële huurders**. Ze kiezen vaak voor de beste huurders die het minst vervuilende of intensieve gebruik met zich meebrengen.
- Door gestegen financieringsrentes wordt het lastiger om beleggingspanden aan te kopen. Door de tekorten is het **risicoprofiel** van bedrijfsruimten lager dan van andere sectoren.
- Beleggers willen zich indekken tegen toegenomen risico's, dit zorgt er mede voor dat **de rendementseisen stijgen** (zie onderdeel beleggingsmarkt).

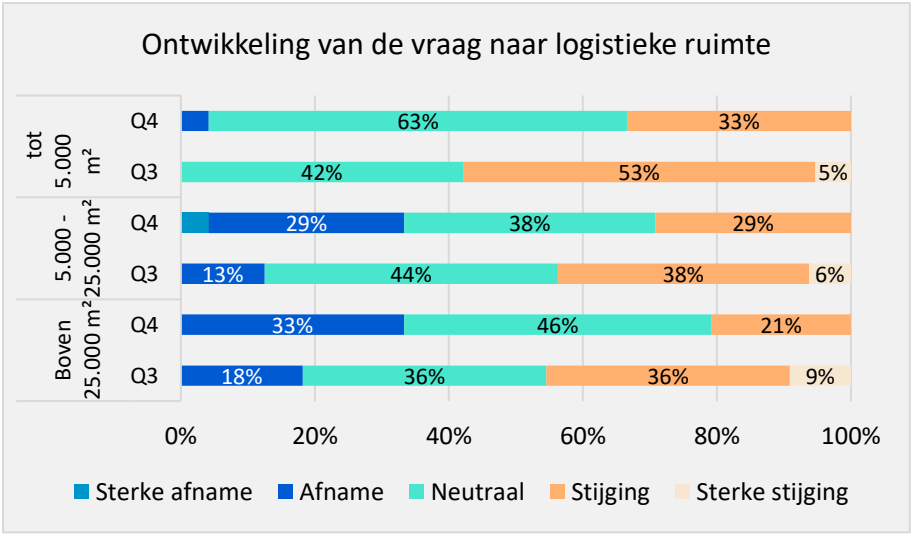




Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- Het ontwikkelen van logistiek vastgoed wordt steeds lastiger door **tekort aan bouwgrond**, strenger overheidsbeleid en stijgende bouwkosten.
- Leden zien nog altijd veel vraag naar logistiek vastgoed. Toch **daalt het sentimen**t onder de leden vergeleken met vorig kwartaal.
- Zo zag 33% van de leden in Q4 een stijging in de vraag naar oppervlakten tot 5.000 m². In Q3 lag dit op 58%. In het segment tussen 5.000 en 25.000 m² daalde dit van 44% naar 29%.
- Bij **metrages boven 25.000 m²** was duidelijk een daling te zien vergeleken met voorgaand kwartaal. In dit segment zag nog 21% van de leden de vraag toenemen (Q3=45%). Het aantal leden dat een afname zag groeide juist naar 33% (Q3=18%).
- De verklaring ligt deels in de minder grote behoefte aan **voorraadopbouw** bij bedrijven.
- Veel vraag gaat uit naar **duurzame warehouses** met voldoende docks, een goede vloerbelasting en vrije hoogte.
- Ook is de schaarste groot voor hoogwaardige **last mile logistiek** en vastgoed in de logistieke kernzones.
- In tegenstelling tot andere vastgoedmarkten vormen hoge energiekosten een **minder groot probleem** in logistiek vastgoed. Voor veel niet energie-intensieve logistieke dienstverleners zijn de energiekosten namelijk een kleiner deel van de kosten.

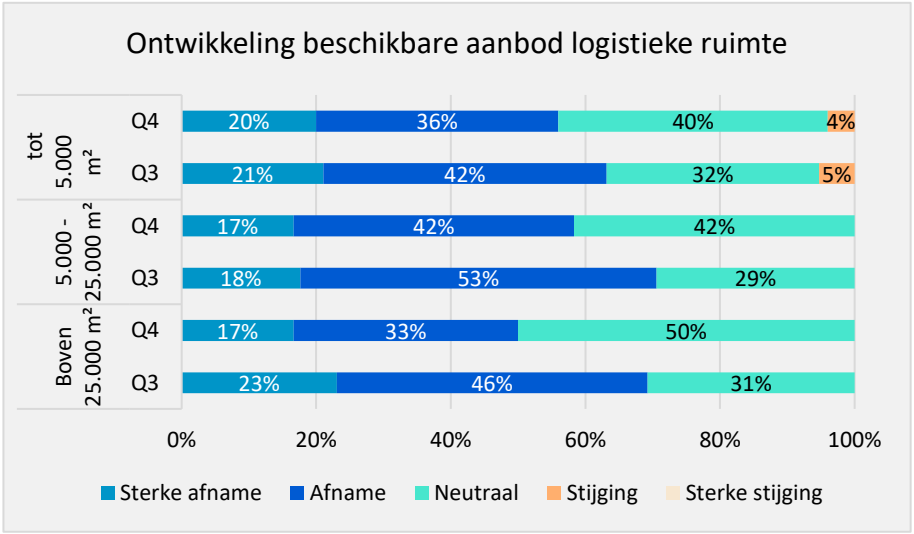


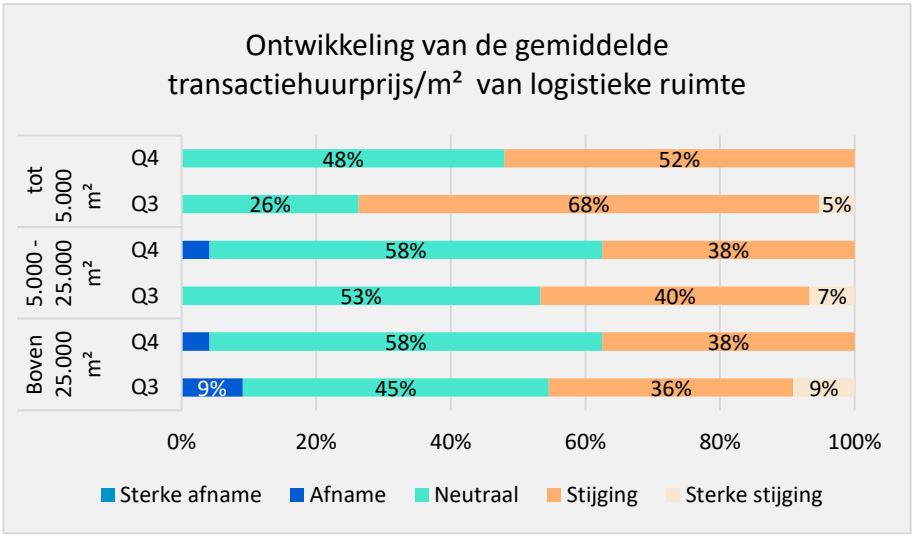


*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- Het **aanbod is beperkt** en blijft achter op de hoge vraag. Net zoals vorig kwartaal is er opnieuw een lichte verbetering te zien. Het aanbod is namelijk minder sterk afgenomen.
- In het segment boven de 25.000 m² is het aanbod **het minst afgenomen**. Logische oorzaak hiervan is dat de vraag vanuit de markt afnam dit kwartaal.
- De **huurprijzen stijgen verder** in alle oppervlakteklassen. Wel zijn de huurprijzen minder hard gestegen dan vorig kwartaal.
- Door dalende consumentenbestedingen liggen er nog grote voorraden in de logistieke centra opgeslagen. Het gaat vooral om onverkochte producten. Gebruikers van logistiek vastgoed willen hun **voorraden (deels) inkrimpen**.
- De vraag naar stroom is de afgelopen maanden fors gestegen. Veel bedrijven vragen op grote schaal extra elektriciteit aan bij netbeheerders. Echter is het **stroomnetwerk landelijk overvol**.





Horecamarkt

Resultaten uit de NVM-data en de enquête onder de NVM-Business leden

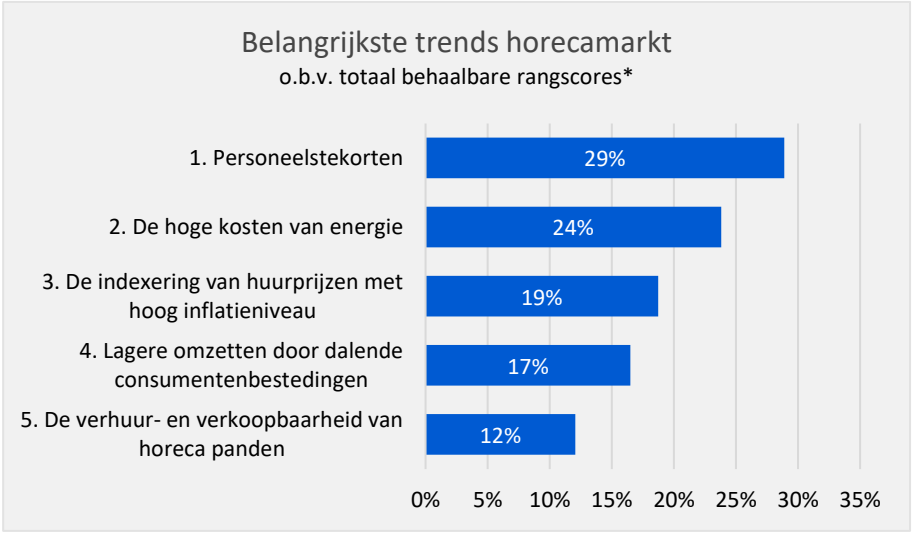


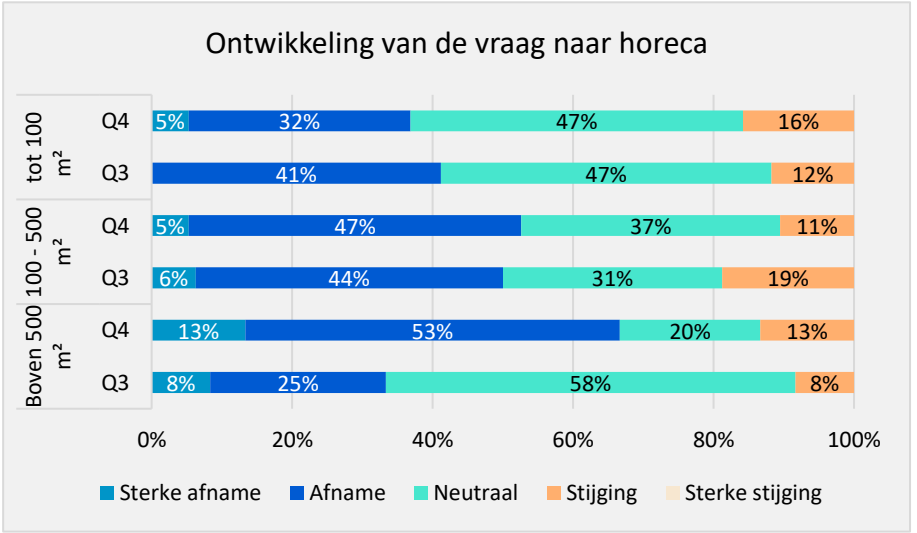
NVM Business

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4

Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

- De bedrijfsvoering in de horeca wordt ernstig belemmerd door het **personeelstekort**. Tijdens de coronacrisis moest veel personeel noodgedwongen op zoek naar een andere baan. Oud-medewerkers komen niet zomaar weer terug. Personeelstekort leidt soms tot vroegere sluitingstijden.
- Veel horecabedrijven komen **verder in de problemen** door stijgende energie- en inkoopprijzen. Hoge energiekosten vagen namelijk veel winsten weg. Voor sommige ondernemers dreigen hierdoor sluitingen.
- Er heerst nog altijd veel onzekerheid door de hoge inflatie en economische onzekerheid. Met als gevolg **hoge huurindexeringen** voor huurders. Horecaondernemers ontkomen niet meer aan het doorvoeren van prijsverhogingen.
- Het doorberekenen van de gestegen kosten aan klanten wordt lastig doordat **consumenten steeds minder besteden**.
- De leden zien in de grote oppervlakteklassen een verdere daling van de vraag ten opzichte van vorig kwartaal. Vooral naar metrages **boven 500 m² is de vraag sterk afgenomen**. Alleen in het segment tot 100 m² is een lichte verbetering te zien.
- Door teruglopende koopkracht is de toekomst van de horeca lastig te voorspellen. De leden verwachten aankomend kwartaal een moeilijke periode met eventueel meer faillissementen. **Vakmanschap en beleving** worden daarom steeds belangrijker.





*Zie bijlage voor nadere uitleg

Beleggingsmarkt

Resultaten uit de NVM-data en de enquête onder de NVM-Business leden

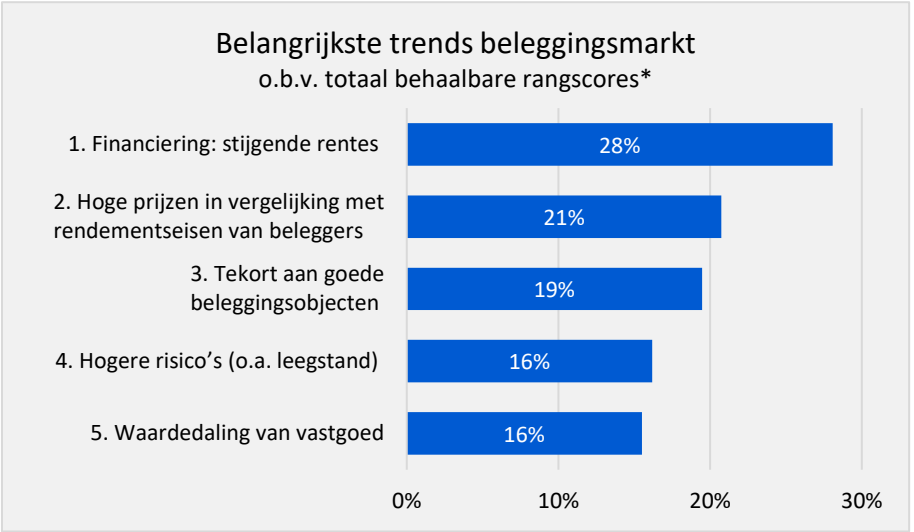


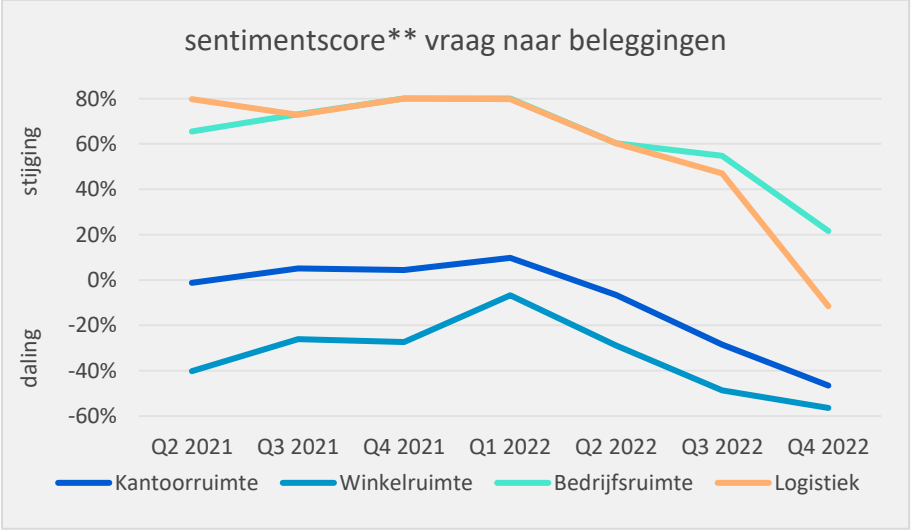
NVM Business

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4

Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- Door de **stijgende kapitaalmarktrentes** wordt geld lenen voor beleggingen minder interessant. De stijgende rente heeft steeds meer impact op de vraag en waardering van vastgoed. Kopers anticiperen op de negatieve kapitaalmarkt en zijn meestal alleen bereid tegen lagere prijzen te kopen.
- Vastgoedprijzen liggen nog **aan de hoge kant** en verkopers voelen nog niet de noodzaak mee te bewegen met prijsdalingen. Hierdoor **gaan veel transacties niet door** en is er minder beleggingsactiviteit.
- Tekort aan kwalitatief goede vastgoedobjecten**.** Er is schaarste aan interessante beleggingsobjecten op goede locaties. Goede kwaliteit van pand, locatie en huurder is essentieel voor een **stabiel rendement**.
- **Rendementseisen van beleggers** gaan omhoog door hogere rentes en risico's en kunnen verder gaan toenemen.
- Verschillende NVM-leden geven aan dat de verhoging van de overdrachtsbelasting in 2023 heeft gezorgd voor een **stevige impuls** aan het transactievolume in Q4. Sommige beleggers hebben hun aankoop versneld om het hogere belastingtarief te vermijden.
- Omdat **banken** terughoudend worden, zijn mogelijkheden voor financiering van commercieel vastgoed afgenomen. Partijen met veel eigen geld en die risico's durven te nemen, hebben een voordeel in de huidige markt.



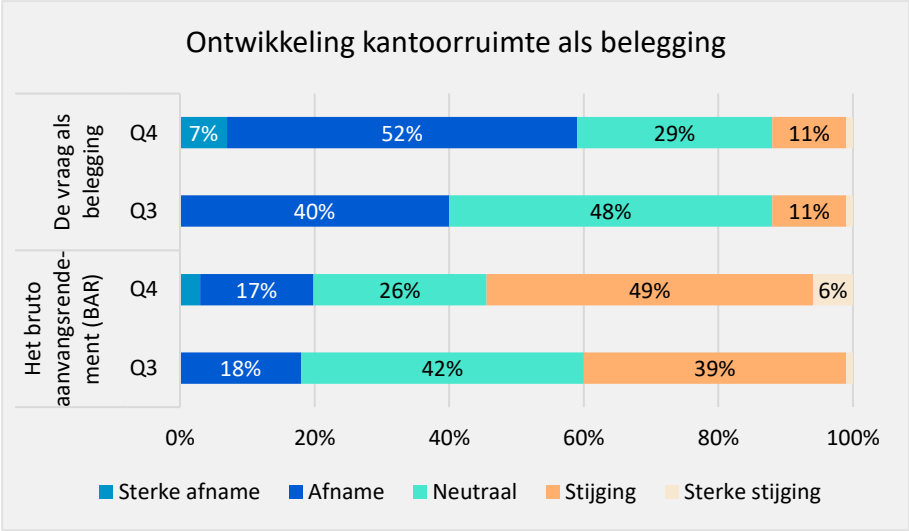


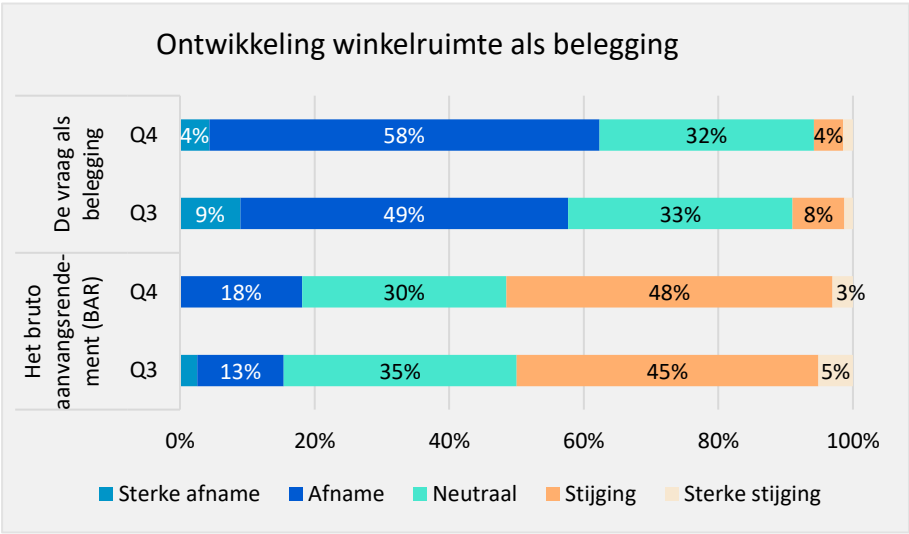
*Zie bijlage voor nadere uitleg

** Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in percentage. Een positief saldo geeft aan dat er meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: De vraag naar kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte als belegging is….? Een stijging betekent een toename van de vraag

Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

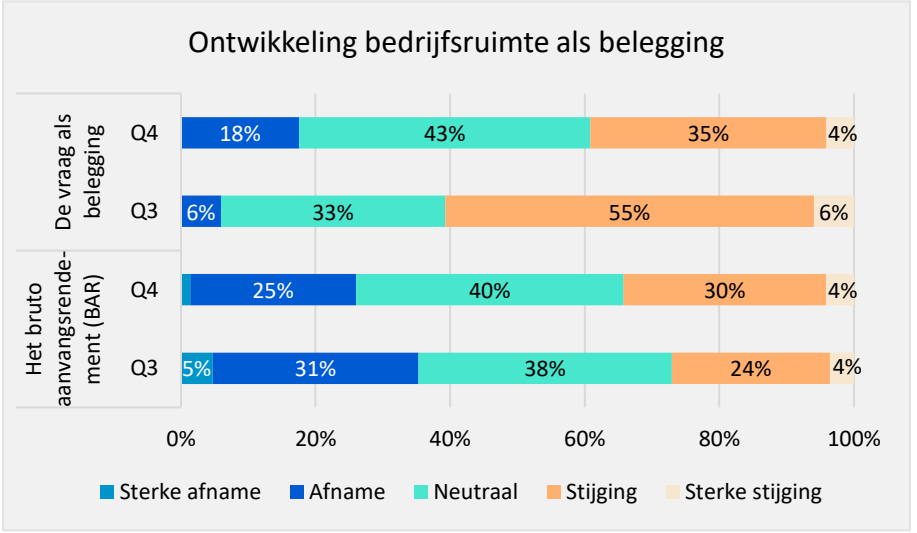
- Het **sentiment op de beleggingsmarkt** is negatiever vergeleken met voorgaand kwartaal. Steeds meer leden zien een forse daling in de vraag naar beleggingen (zie figuren en bijlage).
- Door gestegen risico's zijn de **aanvangsrendementen** in de meeste vastgoedmarkten gestegen. Alleen in de winkelmarkt bleef het aantal leden stabiel.
- **Zowel kantoren als winkels liggen slechter in de markt.** Met uitzondering van kwalitatief goede kantoren met gunstige energielabels. Steeds meer leden zien een daling in de vraag naar beleggingen in kantoren. In Q4 zag 59% van de leden de vraag naar beleggingen in kantoren dalen, tegenover 40% in Q3.
- De daling in de vraag is ook zichtbaar in de **winkelmarkt**. Alleen vastgoed gericht op convenience (zoals supermarkten) ligt goed. Vergeleken met vorig kwartaal zijn de aanvangsrendementen redelijk stabiel gebleven. Iets meer dan de helft van de leden ziet een stijging van het aanvangsrendement.
- **Grote beleggingspartijen** nemen minder risico's en haken vaker af. Wel blijven deze partijen op zoek naar kwalitatief goede vastgoed objecten die voor een langere termijn zijn verhuurd. Het aanbod hiervan is beperkt. Laag risico staat voor hen momenteel boven rendement.

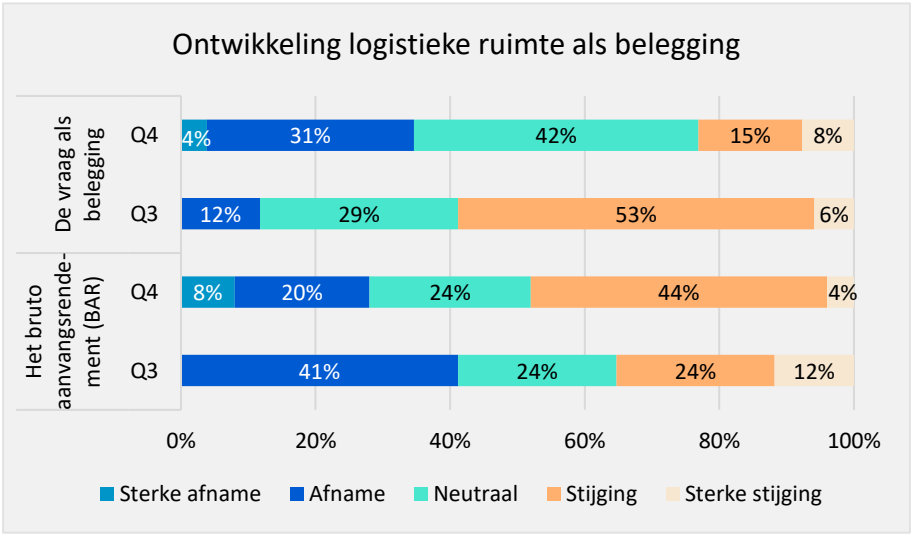




Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- **Bedrijfsruimten (niet logistiek) en logistiek vastgoed** blijven nog gewild als belegging maar de vraag is wel gedaald vergeleken met vorig kwartaal.
- De vraag naar bedrijfsruimten nam af met 18%, tegenover 6% in Q3. Daarentegen zien 39% van de leden de vraag stijgen, in Q3 was dit nog 61%.
- Vooral **logistiek vastgoed** liet **een forse daling** zien met 35% (Q3=12%). Slechts 23% van de leden zag de vraag toenemen (Q3=59%). Desondanks is het leegstandsrisico in de bedrijfsruimtemarkt en logistiek op een historisch laag niveau.
- Het sentiment voor beleggen in logistiek vastgoed neemt ook verder af. Slechts 28% van de leden zag een daling van de rendementen in Q4 2022. Vorig kwartaal was dit nog 41%. Het aantal leden dat een stijging zag groeide juist naar 48%, tegenover 36% in Q3. Mede door de hoge rente is het **bruto aanvangsrendement verder gestegen** (zie figuren en in bijlage).
- In de **prijsklasse tot € 500.000,-** zijn beleggers nog bereid om te overbieden voor bedrijfsruimten. Beleggers zijn wel minder bereid om over te bieden voor kantoren en winkels.
- Veel beleggers verwachten in 2023 **een recessie** die de daling van de vastgoedprijzen verder aanjaagt.



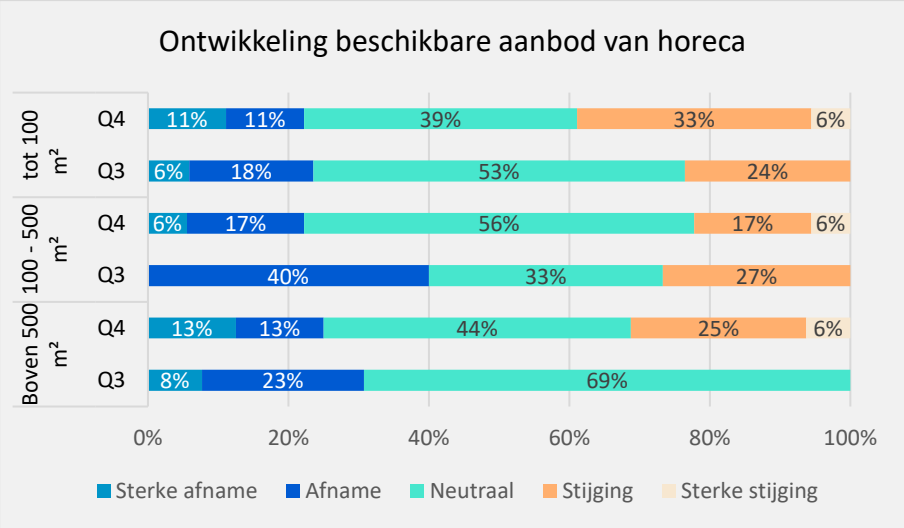


Bijlagen

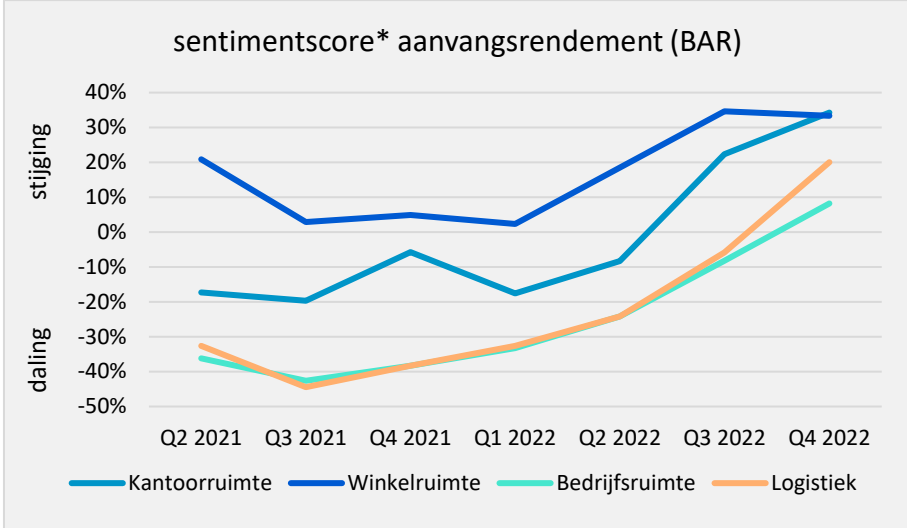
NVM Business

Bijlagen (enquête)

Figuur: Ontwikkeling beschikbare aanbod van horeca



Figuur: Ontwikkeling sentiment aanvangsrendementen (BAR)



* Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in percentage. Een positief saldo geeft aan dat er meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: Het bruto aanvangsrendement (BAR) van kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte is…? Een stijging betekent een toename van het aanvangsrendement.

Toelichting rangscores NVM-Business enquête

Elke respondent kon rangschikkingscijfers toekennen aan de antwoordmogelijkheden (trends). Ieder rangschikkingscijfer kon per trend slechts éénmaal toegekend worden (Rang 1 = meest belangrijke trend en Rang 5 = minst belangrijke trend). Op basis van de rangschikkingscijfers kon per trend een rangscore worden behaald en deze zijn uitgedrukt in percentages van het totaal. Scores voor rangordes werden als volgt toegekend: Rang 1 = 5, Rang 2 = 4, Rang 3 = 3 enz.

NVM Business

PROPERTYNL

DATASHEET **DOOR** HAJO VAN DEN ENDE

GEPUBLICEERD OP PROPERTYNL.COM IN WEEK 1

BELEGGINGSTRANSACTIES

Type	Metrage **	Locatie	Koper	Verkoper	Prijs	Details	Adviseurs
kantoor	8668	Marconibaan 57–65, Nieuwegein	SynVest Dutch RealEstate Fund	onbekend	**€ 9,8 mln***	verhuurd aan 11 verschillende huurders	
kantoor	3700	Corridor II, Breukelen	Portugese belegger	Beagle Vastgoed	**€ 10,5 mln***	langjarig verhuurd aan Securitas	NAI Netherlands, Core Notariaat, BarentsKrans, Parc Makelaars
logistiek	13.000	Solingenstraat 14, Deventer	Cabot Properties	Plus Supermarkten	**€ 11 mln***	sale&lease-back	MS, TLF Real Estate, Cushman & Wakefield, Buren Advocaten, Arcadis, PWC
logistiek	7000	Drukkersweg 2–14, Kuipersweg 1–11 en Waarderweg 94–96, Haarlem	Urban Industrial	Amres	-	21 units, volledig verhuurd aan 17 huurders	Hemwood, KRK Bedrijfsmakelaars
logistiek	2507	Botlekweg 113-115, Rotterdam	Greenport Rotterdam	onbekend	-	wordt gerenoveerd, verhuurd aan Hebo Maritiem Services	Briq Real Estate
logistiek	1509	Columbusweg 12, Goes	Chester Wool Company	particuliere belegger	**€ 1,35 mln***	-	Faasse & Fermont
winkel	1292	Brusselsestraat 124–128, Maastricht	particuliere belegger	onbekend	-	tbv herontwikkeling naar wonen	Boek & Offermans Makelaars
winkel	1190	Grotestraat 65, 67 en 69, Venray	particuliere belegger	Patrizia	-	verhuurd aan Van Haren Schoenen en Schijvens Textielmode, gezamenlijke deal met panden Bergen op Zoom	RSP Makelaars
winkel	900	Loosduinse Hoofdstraat 250-530, Den Haag	Rebirth	onbekend	-	tbv ontwikkeling 24 studio/ appartementen en commerciële plint	-
winkel	761	Laan van Meerdervoort 419, Den Haag	Rebirth	onbekend	-	tbv herontwikkeling	-
winkel	383	Wouwsestraat 20 en Sint Josephstraat 4, Bergen op Zoom	particuliere belegger	Patrizia	-	Sint Josephstraat 43 wordt gehuurd door MS Mode, gezamenlijke deal met panden Venray	RSP Makelaars
woonruimte	132	Ceintuurbaan Zuid 6, Roden	Renward Capital	Interzorg Noord Nederland	-	herontwikkeling tot zorgcentrum met 132 eenheden	-
woonruimte	24	Herbranda 1, 9285 NR Buitenpost	Herbranda	Woonzorg Nederland	**€ 2,2 mln***	tbv herontwikkeling	ABC Capital

GEBRUIKERSTRANSACTIES

Type	Metrage	Locatie	Huurder	Verhuurder	Details	Adviseurs
kantoor	40.000	Kingsfordweg 1, Het Boek, Amsterdam Sloterdijk	Rijksvastgoedbedrijf	Real IS Netherlands	incl 650 parkeerplaatsen, langjarig verlengd	Savills, Loyens & Loeff
kantoor	6354	Transformatorweg 38-72, Amsterdam-West	onbekend	Merin	transformatie naar boutique kantoor, langjarige huurverlenging	
kantoor	1800	Stationsstraat 77, Amersfoort	Fellowmind	Newomij	langjarig verhuurd	Cushman & Wakefield, Schoeman Consultants
kantoor	1100	Mauritsplein 1, Beuningen	Basic-Fit Nederland	onbekend	ruimte boven Albert Heijn, langjarig verhuurd	Hans Janssen Vastgoedconsultants & Taxateurs
kantoor	1000	Fascinatio Boulevard 602, Capelle aan den IJssel	Van Dorp	Dekra Claims en Expertise	incl 20 parkeerplaatsen	Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting, De Mik Real Estate Partners
kantoor	825	Siriusdreef 60, Hoofddorp	Nexus Real Estate	Guidon Groep	in central building	Spring Real Estate, BM Bedrijfsmakelaars.
logistiek	8300	Prologis Park Schiphol DC5	Seaborne	Prologis	-	CBRE, Industrial Real Estate Partners
bedrijfsruimte	4600	Rietwijkeroordweg 4 in Aalsmeer	AGF-exporteur Freshclusive	Tupla Vastgoed	waarvan 300 m² kantoorruimte, incl 7 loadingdocks	Van Luling BOG
bedrijfsruimte	2680	Vluchtoord 44, Uden	Vebabox	onbekend	waarvan 1140 m² kantoorruimte	RSP Makelaars, Partner Bedrijfshuisvesting
bedrijfsruimte	1844	Van Konijnenburgweg 141, Bergen op Zoom	De Soudal Group	onbekend	-	Helmig Bedrijfsonroerendgoed
winkel	1000	Winkelcentrum Bloemendaal , Gouda.	Action	AJ Real Estate	-	Remmers VanGorkom Vastgoedadviseurs
winkel	500	Utrechtsestraat 145–147, Amsterdam	Moooi Exclusief	onbekend	-	CBRE, Colliers
winkel	126	Melchiorlaan 2B, Bilthoven	Outdoorsupply.nl	Residence Vinkenplein	webwinkelketen Etrias opent drie fysieke winkels	Molenbeek Makelaars
winkel	120	Melchiorlaan 2A, Bilthoven	Causeways.nl	Residence Vinkenplein	webwinkelketen Etrias opent drie fysieke winkels	Molenbeek Makelaars
winkel	100	Melchiorlaan 2, Bilthoven	Kookexpert.nl	Residence Vinkenplein	webwinkelketen Etrias opent drie fysieke winkels	Molenbeek Makelaars

*VOLGENS HET KADASTER **BIJ WONINGEN: AANTAL

◆MET MEER ONROEREND GOED VERKREGEN. PRIJS TOTALE PORTEFEUILLE

kantoor winkel bedrijfsruimte logistiek woonruimte grond horeca zorg

PROPERTYNL

DATASHEET DOOR **HAJO VAN DEN ENDE**

GEPUBLICEERD OP PROPERTYNL.COM IN WEEK 51-52

BELEGGINGSTRANSACTIES

Type	Metrage**	Locatie	Koper	Verkoper	Prijs	Details	Adviseurs
kantoor	**72.500**	Oosterdokseiland, Amsterdam	Deka	Booking.com	**€ 566,3 mln***	sale-and-lease-back-transactie	CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, NewGround Law, Allen & Overy
kantoor	**19.700**	Las Palmas, Wilhelminakade 300–328 en 332–336, Rotterdam	Buysse & Partners	APF	**€ 51,7 mln***	mixed-use gebouw	JLL, Houthoff, Laurius, Hemwood, Colliers
kantoor	**10.500**	Meander 901, Arnhem	Time Equities	particuliere belegger	**€ 8 mln***	incl. 159 parkeerplaatsen	CBRE, Houthoff, SGS Search
kantoor	**10.188**	Geerstraat 121, Heerlen	jv M-Tower Holdings en Adam Europe Real Estate International	Unifore Real Estate	**€ 7,689 mln***		MontFort Real Estate
kantoor	**6790**	Saturnus 1, Amersfoort	jv M-Tower Holdings en Adam Europe Real Estate International	Unifore Real Estate	**€ 11,852 mln***		MontFort Real Estate
kantoor	**5800**	Hoofdveste 18-32, Houten	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 6,2 mln***	volledig verhuurd	Brecheisen Bedrijfsmakelaars
kantoor	**5000**	Zilveren Toren, Stationsplein 51-71, Amsterdam	particuliere investeerder	DWS	**€ 38,5 mln***		Cushman & Wakefield, Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs, Baker McKenzie, RechtStaete, Leeuwenkamp Architecten
kantoor	**4884**	Kabelweg 1, Roelofarendsveen	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 4,1 mln***	volledig verhuurd	RHS Real Estate, Story Real Estate
kantoor	**3600**	Wolweverstraat 20-34, Groningen	particuliere belegger	Hinke Fongers Beheer	-	incl. 56 parkeerplaatsen	Van Vliet Bedrijfsmakelaars, EQ Real Estate
kantoor	**2891**	Ptolemaeuslaan 70, Utrecht	Bryant Park Maxima	particuliere belegger	**€ 15 mln†**	koopsom nr 40 en 70 samen € 15 mln	JLL, Loyens & Loeff, Esset PM, CBRE, Kennedy van der Laan, Schut van der Ven
kantoor	**2100**	Kerkenbos 1063, Nijmegen	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 2,4 mln***	6 huurders	Hans Janssen Vastgoedconsultants
kantoor	**1913**	Ptolemaeuslaan 40, Utrecht	Bryant Park Maxima	particuliere belegger	**€ 15 mln†**	koopsom nr 40 en 70 samen € 15 mln	JLL, Loyens & Loeff, Esset PM, CBRE, Kennedy van der Laan, Schut van der Ven
kantoor	**1448**	Stationspark 5, Goes	particuliere belegger	Moore DRV Goe		op zichtlocatie	Faasse & Fermont
kantoor	**1354**	Dr van Deenweg 1, Zwolle	jv M-Tower Holdings en Adam Europe Real Estate International	Unifore Real Estate	**€ 8,885 mln***		MontFort Real Estate
logistiek	**4813**	Hekkehorst 24, Zutphen	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 3,95 mln***	verhuurd aan Ecolab	Spring Real Estate
bedrijfsruimte	**11.000**	Teugseweg 12, Deventer	particuliere belegger	Prinsenburg	**€ 2,625 mln***	beschikt over een ruim perceel voor parkeren	-
bedrijfsruimte	**10.196**	Staverenstraat 13, Deventer	Time Equities	particuliere belegger	**€ 2,7 mln***	op bedrijventerrein Bergweide	Bilt Advocaten
bedrijfsruimte	**4547**	Timorplein 22-62, Amsterdam	particuliere belegger	Yvastgoed	**€ 10 mln***	volledig gerenoveerd	Prime Realty Partners, KRK Makelaars
bedrijfsruimte	**4100**	Roggestraat 24, Nieuw-Vennep	Citylink	De Raad Vastgoed	**€ 3,3 mln***	volledig verhuurd aan Sidhu Food	Story Real Estate, Loyens & Loeff, Savills, Hofstede, De Raad Makelaars
bedrijfsruimte	**2958**	Kabelweg 51, Roelofarendsveen	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 4,1 mln***	volledig verhuurd	RHS Real Estate, Story Real Estate
bedrijfsruimte	**2500**	Ronsseweg 1-7, Gouda	Gouwestroom	particuliere belegger	**€ 4,8 mln***	plint zorgvastgoed	Basis Bedrijfshuisvesting
bedrijfsruimte	**1855**	Vlambloem 65, Rotterdam	Aptco Invest	Belimed	**€ 1,25 mln***	huurder: Fontijne Presse	De Mik Real Estate Partner, Dijksman & Kruiper
bedrijfsruimte	**1756**	Maasweg 6, Maassluis	particuliere belegger	Delta Exploitatiemaatschappij Maassluis	**€ 2,6 mln***	1825 m² vvo kantoor- en 931 m² vvo bedrijfsruimte	Parc Makelaars
bedrijfsruimte	**1400**	Bohemenstraat 5, Zwolle	Van Triest	particuliere belegger	**€ 1,5 mln***	op bedrijventerrein Hessenpoort	Oostas Makelaars, Story Real Estate
bedrijfsruimte	**1208**	Thomasstraat 3, Bolsward	Cortese Care	particuliere belegger	-	volledig verhuurd aan 10 huurders	Provier Vastgoedadviseurs
bedrijfsruimte	**773**	Vest 108-110, Dordrecht	particuliere belegger	particuliere belegger	-	wordt getransformeerd naar woningen	EQ Real Estate
horeca	**5420**	Hotel de Hoxton, Herengracht 255, Amsterdam	Schroders Capital	particuliere belegger	-		
horeca	**85**	Raamstraat 29, Amsterdam	Ramzy Group	particuliere belegger	-	overname van twee café's	-
horeca	**60**	Kloveniersburgwal 6, Amsterdam	Ramzy Group	particuliere belegger	-	overname van twee café's	-
winkel	**-**	De Schoof 142, Hendrik-Ido-Ambacht	Renpart Retail XV CV	Garbe Institutional Capital	-	groot winkelcentrum	Kokelenberg & Ouwehand Vastgoed Adviseurs, McDevitt Capital Markets
winkel	**3000**	Korte Poolsterstraat 30, Rotterdam	Perridon en Van der Kooy	C&A	-	winkelgebied Alexandrium	Cushman & Wakefield
winkel	**2600**	Pensmarkt 1-3, Den Bosch	Dornick	particuliere belegger	**€ 9,711 mln***	rijksmonument, wordt herontwikkeld	Cushman & Wakefield
winkel	**1685**	Stelling 1, Hardenberg	particuliere belegger	particuliere belegger	**0,9 mln***	verhuurd aan stichting Klimrek	
winkel	**1208**	Diezerstraat 42-44, Zwolle	Van Haren	particuliere belegger	-	drie aangrenzende gebouwen	Cushman & Wakefield, Colliers
winkel	**1200**	Hooge Steenweg 19-23, Den Bosch	particuliere belegger	particuliere belegger	-	woon- en winkelpand	D&B Retail Vastgoedadviseurs, KroesePaternotte, Dentons, Hemwood
winkel	**1120**	Oude Vismarkt 3, Zwolle	Van Haren	particuliere belegger	-	drie aangrenzende gebouwen	Cushman & Wakefield, Colliers
winkel	**470**	Ginnekenstraat 2-4-4A, Breda	Mobion Group en Certo Capital	particuliere belegger	**€ 7 mln†**	koopsom twee gebouwen samen € 7 mln	Retail Capital, TaylorWessing, MIBA Bouwmanagement, Next Advocaten, Van Agtmaal en MVGM, Cushman & Wakefield
winkel	**360**	Gasthuisstraat 4, Zwolle	Van Haren	particuliere belegger		drie aangrenzende gebouwen	Cushman & Wakefield, Colliers
winkel	**236**	Grotestraat 70, Almelo	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 0,6 mln***	verhuurd aan T-Mobile	Uniek Bedrijfsmakelaars
winkel	**16**	Karnemelkstraat 1B, Breda	Mobion Group en Certo Capital	particuliere belegger	**€ 7 mln†**	koopsom twee gebouwen samen € 7 mln	Retail Capital, Taylor Wessing, MIBA Bouwmanagement, Next Advocaten, Van Agtmaal en MVGM, Cushman & Wakefield
woonruimte	**5000**	Peppelkade, Houten	particuliere belegger	Levitudo	-	complex bestaande uit 17 panden	Activast
woonruimte	**1326**	Geldersestraat 26, Sittard	Cortese	particuliere belegger	-	klooster wordt herontwikkeld	ABC Capital, Uno VGM
woonruimte	**169**	Verspreid door het land	Rubens Capital Partners	CBRE IM	-	Otto-portefeuille van 17000 m²	Savills, Lexence
woonruimte	**108**	Cosun Park, Breda	Alwel	Reales 108	-	oplevering naar verwachting 2025	Capital Value
woonruimte	**82**	Groningen, Hoornsemeer	Lefier	particuliere belegger	-	huurwoningen in het middensegment	Capital Value, Loyens & Loeff, Trip Advocaten Notarissen
grond	**3780**	Van Maasdijkweg in 62-78, Rotterdam	Westpoint Beheer	Van Dorp	**€ 1,4 mln***	vier percelen voor herontwikkeling	Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting
	-	Heuvel Galerie 133, Eindhoven	Holland Immo	particuliere belegger	**€ 72,5 mln***	grootste openbare parkeergarage in centrum Eindhoven	
	10.244	Johan Cruijff Boulevard 600, Amsterdam	APF	Pathé	-	bioscoop, sale-and-lease-back-transactie	Cushman & Wakefield, NautaDutilh, BNP Real Estate, Albers en van Tienen

GEBRUIKSTRANSACTIES

Type	Metrage**	Locatie	Huurder	Verhuurder	Details	Adviseurs
bedrijfsruimte	**2060**	Wortelsteeke 7, Oud-Gastel	Jeco Energies	particuliere belegger	-	Molenaar Bedrijfshuisvesting
bedrijfsruimte	**1200**	Rientjesoven 12, Borne	Idverde Realisatie	particuliere belegger	wordt ontwikkeld	Boers & Lem
bedrijfsruimte	**800**	Parallelweg 10, Haaksbergen	Work Orange	Ter Steege	vraaghuurprijs € 150.000 per jaar	Uniek Bedrijfsmakelaars
horeca	**462**	Marktlaan 120, Hoofddorp	Ekmekci	Wereldhave	winkelcentrum Vier Meren	-
kantoor	**4000**	Hoogstraat 1017, Rotterdam	Air Offices	IWG	langjarige huurovereenkomst	Briq, CBRE
kantoor	**3113**	Blaak 555, Rotterdam	Hunter Douglas	Cromwell Property Group	ruimte op de 4e, 17e en 18e verdieping	De Mik Real Estate Partners, CBRE, Cushman & Wakefield
kantoor	**1225**	Spechtlaan, Landgoed Endegeest	Diverszorg	De Oudendal Groep	incl parkeerplaatsen op eigen terrein	Nadorp Bedrijfsmakelaars, Basis Bedrijfshuisvesting
kantoor	**1000**	Schiecentrale, Kratonkade 1 en 11, Rotterdam	Felixx Landscape Architects & Planners	Dudok Real Estate		Molenaar Bedrijfshuisvesting, Rijndelta Makelaars
logistiek	**9000**	Rootven 29, Bladel	Schijvens Corporate Fashion	Brisck	langjarige huurovereenkomst	JLL
winkel	**1235**	Grote Houtstraat 27, Haarlem	Nike	particuliere belegger	Live Concept van Nike	B&O Retail, KroesePaternotte
winkel	**440**	Willem van Konijnenburglaan 1B, Eindhoven	K14	particuliere belegger	langjarige huurovereenkomst	RSP Makelaars
winkel	**419**	Marktlaan 120, Hoofddorp	Snipes	Wereldhave	winkelcentrum Vier Meren	-
winkel	**330**	Herestraat 1, Groningen	Starbucks	particuliere belegger	3e vestiging van Starbucks in Groningen	Kooistra Feenstra Bedrijfsmakelaars, Bienco
winkel	**305**	Steenweg 43, Utrecht	Sympany	Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund	langjarige huurovereenkomst	JB Retail, Colliers
winkel	**220**	Lange Viestraat 8, Utrecht	Geldmaat	Patrizia	-	Cushman & Wakefield
winkel	**205**	Wesseler Nering 27/28, Enschede	Cecil	particuliere belegger	langjarige huurovereenkomst	Snelder Zijlstra Makelaars, Uniek Bedrijfsmakelaars
winkel	**128**	Streeperstraat 78, Landgraaf	De Badmeester	particuliere belegger	wordt gebruikt als showroom	Boek & Offermans Makelaars
winkel	**125**	Markt 2, Hardenberg	plaatselijke ondernemer	particuliere belegger	huurovereenkomst voor 8 jaar	Kroonenberg Groep, Uniek Bedrijfsmakelaars
winkel	**80**	Kerkraderweg 19, Heerlen	Just Feet by Shauni	particuliere belegger	praktijkruimte	Boek & Offermans Makelaars, partner in Dynamis

*VOLGENS HET KADASTER **BIJ WONINGEN: AANTAL †MET MEER ONROEREND GOED VERKREGEN. PRIJS TOTALE PORTEFEUILLE

kantoor winkel bedrijfsruimte logistiek woonruimte grond horeca zorg

PROPERTYNL

DATASHEET **DOOR** HAJO VAN DEN ENDE

GEPUBLICEERD OP PROPERTYNL.COM IN WEEK 48

BELEGGINGSTRANSACTIES

Type	Metrage **	Locatie	Koper	Verkoper	Prijs	Details	Adviseurs
kantoor	6000	Piazza-pand, Groningerweg 8-8A, Gouda	particuliere belegger	Prinsenburg	**€ 2,5 mln***	met 110 parkeerplaatsen	Basis Bedrijfshuisvesting Alphen
logistiek	16.065	Grote-Ohé-weg 3, Haelen	Catella Real Estate	Dimass Groep	**€ 19,5mln***	sale-and-lease-back transactie	Osborne Clark, KPMG, PVM
bedrijfsruimte	26.000	Elektraweg 1, Middelburg	AVV Beheer	Vitrite Middelburg	**€ 5,28 mln***	sale-and-lease-back transactie	Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars
horeca	-	Amstelvlietplein 4, Amsterdam	Ramzy Group	Ruby Emma Hotel		voormalige Skylounge	-
winkel	2000	Kruizebroederstraat 89-91, Sneek	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 3,25 mln***	verhuurd aan C&A	Cushman & Wakefield, McDevitt
winkel	590	De Hovel 47, Goirle	particuliere belegger	particuliere belegger	-	verhuurd aan de Hema	RSP Makelaars, Roland Bergmans van Elzen Bedrijfsmakelaars
winkel	260	De Hovel 47A, Goirle	particuliere belegger	particuliere belegger	-	-	RSP Makelaars, Roland Bergmans van Elzen Bedrijfsmakelaars
woonruimte	242	Joost Banckertsplaats, Rotterdam	Urban Interest	Amvest	**>€ 70 mln**	aankoop van twee wooncomplexen met 242 appartementen. Prijs ruim € 70 mln	Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs, BarentsKrans
woonruimte	146	Molenweg 50, Zeist	Forest Residential Coöperatief	Rubens Capital Partners	**€ 40 mln◆**	een van twee wooncomplexen (146 woningen). Totale prijs € 40 mln	RESI, CBRE, Core Notariaat, GT Law
woonruimte	51	Vrieheide-De Stack, Heerlen	Weller en Wonen Limburg	Newomij	-	51 huurwoningen	Boek en Offermans Makelaars, partner in Dynamis, Dentons
woonruimte	40	Cabaret, Arnhem-Rijkerswoerd	Portaal	Prime Pitch	-	woningcomplex (40 appartementen)	ABC Capital, Core Notariaat
woonruimte	38	Papendrecht	Forest Residential Coöperatief	Rubens Capital Partners	**€ 40 mln◆**	een van twee wooncomplexen (38 woningen). Totale prijs € 40 mln	RESI, CBRE, Core Notariaat, GT Law
woonruimte	31	Valkenburgerweg 30A, Wijlre	Cortese	particuliere belegger	-	voor Cortese Zorgwoningen Fonds I cv	-
woonruimte	25	Voerendaalstaat, Voerendaal	Cortese	particuliere belegger	-	voor Cortese Zorgwoningen Fonds I cv	-
grond	21.000	Ringdijk 84, Rotterdam	Dura Vermeer	Stichting tot Beheer der Gebouwen	**€ 12,8 mln***	op de grond worden woningen gerealiseerd	JLL, Baljon Makelaars, De Advocaten van Van Riet
grond	3075	Poldermolen 8, Papendrecht	De Vries en Verburg	gemeente Papendrecht	-	op het terrein wordt woonruimte ontwikkeld	JLL
	63	Kleine Houtstraat 1, Amsterdam	Berlage Vastgoed	Ymere	-	63 parkeerplaatsen, vnl bedoeld als mobility hub	Savills
	33	Haarlemmer Houttuinen 303, Amsterdam	Berlage Vastgoed	Ymere	-	33 parkeerplaatsen, vnl bedoeld als mobility hub	Savills

GEBRUIKERSTRANSACTIES

Type	Metrage	Locatie	Huurder	Verhuurder	Details	Adviseurs
kantoor	12.500	Gustav Mahlerplein 50, Amsterdam	Houthoff	Union Investment Real Estat	langjarige huurverlenging	Savills, Cushman & Wakefield
kantoor	8745	David Ricardostraat 1, Amsterdam	Atradius	Aspen Real Estate Investments	langjarige huurverlenging	JLL, Donker Vastgoed Advies, APF International
kantoor	3400	Papendorpseweg 53–59, Utrecht	Baker Tilly	Reggeborgh	onderdeel van kantorenpark Papendaal	Savills, Cushman & Wakefield
kantoor	3065	Delftseplein 29-30, Rotterdam	Onbekend	Central Post I	nu volledig verhuurd	Ooms Bedrijfsmakelaars, CBRE Rotterdam
kantoor	1402	H.J.E. Wenckebachweg 210, Amsterdam	Vebego	particuliere belegger	langjarige huurovereenkomst	TREC, Cushman & Wakefield, Rockstone
logistiek	46.194	Boyneweg 3-11, Botlekgebied	FOX Global Logistics	DHG	laatste huurder voor Smartlog Rotterdam 9	-
bedrijfsruimte	3953	Morsebaan 4, Nieuwegein	Romal	Fresch Real Estate	geheel herontwikkeld gebouw	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting, Cushman & Wakefield
bedrijfsruimte	2274	Ondernemingsweg 17, Mijdrecht	House of Products	particuliere belegger	bedrijfsruimte inclusief kantoor	Trec
bedrijfsruimte	2208	Vreelandseweg 5, Hilversum	Monk Bouldergym Hilversum	Hilversum Business Cente	beschikt over 35 parkeerplaatsen	Brecheisen Bedrijfsmakelaars Utrecht
bedrijfsruimte	1300	Pater Beatusstraat 3, Heerlen	Sportschool	particuliere belegger	voorheen Basic Fit	Boek & Offermans Makelaars, partner in Dynamis
winkel	-	Rembrandtweg 41a, Amstelveen	Nike	Unibail-Rodamco-Westfield	nieuwe winkel in het Stadshart	-
winkel	-	Rembrandtweg 41a, Amstelveen	H&M	Unibail-Rodamco-Westfield	nieuwe winkel in het Stadshart	-
winkel	-	Galerij 152, Amstelveen	Bijenkorf	Unibail-Rodamco-Westfield	huurverlenging	-
winkel	2000	Kalverstraat 81-87, Amsterdam	Adidas	particuliere belegger	winkel over 5 verdiepingen in het Brand Center	McDevitt
winkel	850	Kalverstraat 87, Amsterdam	Adidas	particuliere belegger	eerste Adidas-store	-
winkel	650	Kon. Wilhelminaplein 13, Amsterdam	Austria Sport	MRP	sportwinkel uit Nijmegen	-
winkel	502	Hoogstraat 11, Den Haag	Mr Marvis	particuliere belegger	tweede winkel van het merk in NL	KroesePaternotte, Frisia Makelaars
winkel	210	Vrijstraat 21, Eindhoven	ReShare	particuliere belegger	tweedehands vintage kledingwinkel	RSP Makelaars
winkel	59	Grote Gracht 63, Maastricht	Limestone Books	particuliere belegger	tussen het Vrijthof en de Markt	Boek & Offermans Makelaars, partner in Dynamis
	20.000	Klappolder, 2665 LP Bleiswijk	Detailresult	Next Level Development	nog te realiseren ontwikkelingscentrum	-

LENINGEN

Kredietverstrekker	Leningnemer	Onderpand	Leenbedrag	Details	Adviseurs
QSix Real Estate Finance	Coroos	-	€ 40 mln	5-jarige lening tbv 1 pand in Capelle en 1 pand in Geldermalsen	-

*VOLGENS HET KADASTER **BIJ WONINGEN: AANTAL

◆MET MEER ONROEREND GOED VERKREGEN. PRIJS TOTALE PORTEFEUILLE

kantoor winkel bedrijfsruimte logistiek woonruimte grond horeca zorg

PROPERTYNL

DATASHEET **DOOR** HAJO VAN DEN ENDE

GEPUBLICEERD OP PROPERTYNL.COM IN WEEK 45

BELEGGINGSTRANSACTIES

Type	Metrage **	Locatie	Koper	Verkoper	Prijs	Details	Adviseurs
kantoor	4560	Beechavenue 97-115, Schiphol-Rijk	particuliere investeerder	Garbe Institutional Capital	-	verschillende huurders en 129 parkeerplaatsen	CBRE, BarentsKrans, Beex Real Estate
kantoor	1600	Hambakenwetering 4, Den Bosch	FGR Indigo	Certitudo	**€ 5 mln*†**	portefeuille van 3 panden, koopsom € 5 mln*	-
kantoor	1273	Beukenlaan 137-141, Eindhoven	FGR Indigo	Certitudo	**€ 5 mln*†**	portefeuille van 3 panden, koopsom € 5 mln*	-
kantoor	1255	Oudwijkerlaan 47, Utrecht	particuliere belegger	Wuthrich Assurantiën	-	kantoorvilla met 20 parkeerplaatsen	Brecheisen Bedrijfsmakelaars, Cushman & Wakefield
kantoor	1186	Hambakenwetering 8, Den Bosch	FGR Indigo	Certitudo	**€ 5 mln*†**	portefeuille van 3 panden, koopsom € 5 mln*	-
bedrijfsruimte	6000	Sijsjesbergweg 38-50, Amsterdam	Urban Industrial	Fortis Vastgoed	**€ 13,15 mln***	gehuurd door Porsche Amsterdam	BNP Paribas Real Estate, CVO, DLA Piper
bedrijfsruimte	5000	Snijdersbergweg 99-101, Amsterdam	Urban Industrial	private belegger	**€ 6,85 mln***	met langjarige huurovereenkomst	DLA Piper
bedrijfsruimte	1081	Lireweg 42-50, Nieuw-Vennep	particuliere belegger	particuliere belegger	**€ 1,5 mln***	sinds 2020 verhuurd aan CaptureTech	Van Luling BOG
winkel	1200	Oudegracht 151, Utrecht	ASR Real Estate	particuliere belegger	**€ 9,325 mln***	geheel verhuurd aan & Other Stories	CBRE, Cushman & Wakefield
woonruimte	37	Leidschendam-Voorburg	Vidomes	onbekend	-	37 woningen, nieuwbouwproject Triadome	-
grond	60.000	Heerlen	JD Sports	Panattoni	-	nog te bouwen DC	-
grond	9250	Fultonbaan 30, Nieuwegein	Aurelio	onbekend	-	137 appartementen en 2 commerciële units	Fortius Real Estate Development zal het complex ontwikkelen

GEBRUIKERSTRANSACTIES

Type	Metrage	Locatie	Huurder	Verhuurder	Details	Adviseurs
kantoor	2300	De Carpentierstraat 54-56, Den Haag	3 huurders	particuliere belegger	huurders: Bilfinger, Balans & Impuls en Sensa	COG Makelaars
kantoor	2000	Westfrankelandsedijk 7, Schiedam	People 21	Vrijvast	inclusief 75 parkeerplaatsen	Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting (partner in Dynamis), Ros Vastgoedadviseurs
kantoor	1062	Rivium Boulevard 201-234, Crystal Building, Capelle aan den Ijssel	Pro Industry	Mervin	28 parkeerplaatsen	Effort Huisvesting, Briq Real Estate
kantoor	1040	Bergstraat 58, Utrecht	Trunkrs	particuliere belegger	kantoor wordt volledig verbouwd	A&M Makelaars, Waltmann Bedrijfshuisvesting
kantoor	800	Kralingseweg 213-219, Beuk, Rotterdam	Fidus	onbekend	park nu volledig verhuurd	Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting (partner in Dynamis), Vastestate
bedrijfsruimte	7500	Hercules 20, Gilze	Max ICT	particuliere belegger	bedrijfsruimte 5500 m² en kantoorruimte 2000 m²	De Lobel & Partners, Cushman & Wakefield
bedrijfsruimte	1250	Rooseveltstraat 26, Leiden	Moss Laat Mile Heroes	Padox Beheer	duurzame pakketbezorger	Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij
horeca	500	Stadsplateau 30, Utrecht	The Farm Kitchen	particuliere belegger	duurzaam restaurant	-
winkel	3000	Leidsestraat 24-36, Amsterdam	NIO	particuliere belegger	langjarige huurovereenkomst	Insight Real Estate, B&O Retail
winkel	657	Meent 80-84, Rotterdam	NIO House	Property Investment Rotterdam	langjarige huurovereenkomst	Cushman & Wakefield, Gofield&Only
winkel	365	Herestraat 59, Groningen	Jack & Jones	Dalpha Real Estate	voormalige Blokker-vestiging	KroesePaternotte
winkel	152	Kalverstraat 204, Amsterdam	Gusti Leder	Patrizia	langjarige huurovereenkomst	City Real Estate
winkel	150	Markt 14, Beek	woninginrichting de Duif	particuliere belegger	wordt geheel verbouwd	Boek & Offermans Makelaars, partner in Dynamis
winkel	131	Pannekoekstraat 10a, Rotterdam	Repeat Cashmere	Marcan Vastgoed	langjarige huurovereenkomst	Briq Real Estate
winkel	89	Kleine Berg 38, Eindhoven	Foodies en Heels	particuliere belegger	langjarige huurovereenkomst	RSP Makelaars

*VOLGENS HET KADASTER **BIJ WONINGEN: AANTAL
†MET MEER ONROEREND GOED VERKREGEN. PRIJS TOTALE PORTEFEUILLE

kantoor winkel bedrijfsruimte logistiek woonruimte grond horeca zorg

PROPERTYNL

DATASHEET **DOOR** HAJO VAN DEN ENDE

GEPUBLICEERD OP PROPERTYNL.COM IN WEEK 43

BELEGGINGSTRANSACTIES

Type	Metrage **	Locatie	Koper	Verkoper	Prijs	Details	Adviseurs
bedrijfsruimte	21.750	Plesmanweg 9, Almelo	Stevaco Vastgoed en Minerva Development	particuliere belegger	**€ 5,282 mln**	12 verschillende light industrial objecten, bestaande uit bedrijfs- en kantoorruimte	JLL, N/P Notarial Partners
kantoor	7950	Zuidersingel 3, Leeuwarden	Veldboom Vastgoed	particuliere belegger	**€ 11,5 mln***	volledig gehuurd door RGD	Marquenie Vastgoed
logistiek	4650	Schuttevaerweg 96-102, Rotterdam	Minerva Development	particuliere belegger	-	verhuurd aan Berser Shipping Holland	N/P Notarial Partners
horeca	378	Segeersstraat 15-17, Middelburg	De Pagter Vastgoed	Aprisco	-	portefeuille van drie panden, prijs € 2,3 mln	Vanderstelt
horeca	180	Segeersstraat 13, Middelburg	De Pagter Vastgoed	Aprisco	-	portefeuille van drie panden, prijs € 2,3 mln	Vanderstelt
winkel	1656	Hoofdstraat 63-63A, Apeldoorn	Innova High Streets	ASR	**€ 3,5 mln***	geheel verhuurd aan WE en Etos	Van Gool Elburg, CBRE
winkel	1000	Museumplein 4-10, Drachten	particuliere belegger	Waarborg Vastgoed Fonds	-	volledig verhuurd aan vier huurders	Provier Vastgoedadviseurs
winkel	791	Segeersstraat 19-19A, Middelburg	De Pagter Vastgoed	Aprisco	-	portefeuille van drie panden, prijs € 2,3 mln	Vanderstelt
woonruimte	15.500	Gansstraat 170, Utrecht, Pieter Baan Centrum	KondorWessels	gemeente Utrecht	-	getransformeerd naar woningen	-
woonruimte	2944	Rooseveltweg 11, Almere	Woonhave	particuliere belegger	**€ 11,09 mln*†**	kantoor-transformatie naar woningen, kadasterprijs € 11,09 mln	TND Real Estate, Loyens & Loeff, Houthoff, Hofstede Milieu
woonruimte	2847	Rooseveltweg 15, Almere	Woonhave	particuliere belegger	**€ 11,09 mln*†**	Kantoor-transformatie naar woningen, kadasterprijs € 11,09 mln	TND Real Estate, Loyens & Loeff, Houthoff, Hofstede Milieu
woonruimte	70	Woontoren Elements, Amsterdam	Verenigd Beheer	KondorWessels Vastgoed	-	woningen, ontwikkeling in Amstelkwartier	Cushman & Wakefield, Savills, Houthoff, Dentons
woonruimte	35	Pietersbergweg 201-271, Amsterdam	Buro Landelijk Wonen	particuliere belegger	**€ 7,6 mln***	transformatie naar woningen	TW Residential, DeenKoopmans
woonruimte	27	Park Nova, Zwolseweg 180, Deventer	Stienstra Wonen	Van Wonen	-	nog te bouwen woningen	-
grond	12000	Batavia, Leiden Bio Science Park, Leiden	CBRE IM	Provast	-	ontwikkeling van laboratorium en kantoor	CBRE, Savills, Loyens & Loeff, CMS
	12754	Berlijnplein 100, Utrecht	Four Cinemas	Pathé	**€ 56 mln*†**	sale&lease-back van 4 bioscopen, koopsom Kadaster € 56,0 mln	Cushman & Wakefield, NautaDutilh, PWC, Van Doorne
	8891	Oude Stationsstraat 20, Arnhem	Four Cinemas	Pathé	**€ 56 mln*†**	sale&lease-back van 4 bioscopen, koopsom Kadaster € 56,0 mln	Cushman & Wakefield, NautaDutilh, PWC, Van Doorne
	7212	Pannekoekendijk 11, Zwolle	Four Cinemas	Pathé	**€ 56 mln*†**	sale&lease-back van 4 bioscopen, koopsom Kadaster € 56,0 mln	Cushman & Wakefield, NautaDutilh, PWC, Van Doorne
	4138	Dommelstraat 27, Eindhoven	Four Cinemas	Pathé	**€ 56 mln*†**	sale&lease-back van 4 bioscopen, koopsom Kadaster € 56,0 mln	Cushman & Wakefield, NautaDutilh, PWC, Van Doorne

GEBRUIKERSTRANSACTIES

Type	Metrage	Locatie	Huurder	Verhuurder	Details	Adviseurs
kantoor	4034	Schenkkade 65, 's-Gravenhage, Haagse Poort	Aramco Europe	Cromwel	langjarige huurovereenkomst (10 jaar)	COG Makelaars, Spring Real Estate, Douwe Miedema
kantoor	3161	Daltonlaan 500, Utrecht	Universiteit Utrecht	particuliere belegger	uitbreiding van het gehuurde	Ans de Wijn Bedrijfshuisvesting, JLL
kantoor	2300	Herengracht 258-266, Amsterdam	Elmar	Edmond de Rothschild REIM	grachtenpand wordt geheel verhuurd	Van Dijk & Ten Cate Vastgoedadviseurs, CBRE Development Services
kantoor	2100	Mercuriusplein 1, Pharos, Hoofddorp	NBA	Transit Hoofddorp	complex is onlangs geheel gerenoveerd	Redept, Hevo, 1530 Real Estate, CBRE
kantoor	1082	Lireweg 42, Nieuw Vennep	Capture Tech	particuliere belegger	IT-dienstverlener	Van Luling BOG
kantoor	725	Philitelaan 73, Bold, Eindhoven	CBRE Eindhoven	VolkerWessels	langjarige huurovereenkomst	-
kantoor	343	Rhijnspoor 259, Capelle aan den IJssel	Esculine	M7 Real Estate	ruimte in bussinesspark Rhijnspoor	Goud Bedrijfshuisvesting, De Mik Real Estate, Ooms Makelaars
kantoor	314	Rhijnspoor 22, Capelle aan den IJssel	Belimed	M7 Real Estate	ruimte in bussinesspark Rhijnspoor	Goud Bedrijfshuisvesting, De Mik Real Estate, Ooms Makelaars
kantoor	259	Rhijnspoor 20, Capelle aan den IJssel	Shabu ToGo Group	M7 Real Estate	ruimte in bussinesspark Rhijnspoor	Goud Bedrijfshuisvesting, De Mik Real Estate, Ooms Makelaars
logistiek	8800	Tussenriemer 9-11, Roosendaal	NTG Logistics	Verdion	huurovereenkomst voor 7 jaar	De Lobel & Partners, CMS
logistiek	1380	F.A. Wentstraat 1, Aalsmeer	Peruvian Connection	particuliere belegger	multifunctionele bedrijfsruimte	Savills, Spring Real Estate
bedrijfsruimte	42.905	Boeilijn 1-2, Westzaan	Fiege	Clarion Partners Europe	warehouse heeft Breeam Excelent-certificaat	-
bedrijfsruimte	27.800	Segro Park Amsterdam Airport	DHL Global Forwarding	Segro	twee nog te bouwen units	-
bedrijfsruimte	1090	Produktieweg 14, Zoeterwoude	Palfinger Nederland	particuliere belegger	huurverlenging	Barnhoorn Bedrijfsmakelaardij
horeca	150	Janplaats 35, Arnhem	Hawaiian Poké Bowl	particuliere belegger	vierde locatie in NL	Cushman & Wakefield, BMV Winkelmakelaars, partner in Dynamis
winkel	1900	Het Rond 147, Houten	Hema	Altera Vastgoed	nieuwe Hema XL	-
winkel	140	Demer 19, Eindhoven	Retour Jeans	particuliere belegger	-	RSP Makelaars
winkel	89	Roelantdreef 4, Utrecht	Goldart	institutionele belegger	langjarige huurovereenkomst	Cushman & Wakefield

*VOLGENS HET KADASTER **BIJ WONINGEN: AANTAL
†MET MEER ONROEREND GOED VERKREGEN. PRIJS TOTALE PORTEFEUILLE

kantoor winkel bedrijfsruimte logistiek woonruimte grond horeca zorg



tt. Vasumweg 280, 1033 SJ AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.615 per mnd	**180 m²**	**--- m²**
€ 107 per m²/jr		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
11-04-2022	**2009**	---

Hoekstra & van Eck Amsterdam Noord AMSTERDAM



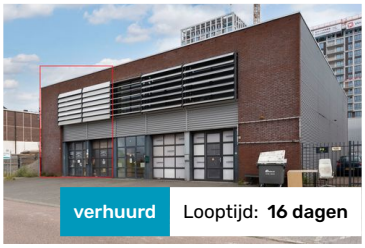
tt. Vasumweg 274, 1033 SJ AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte - kantoorruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.600 per mnd	**164 m²**	**--- m²**
€ 117 per m²/jr		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
13-07-2022	**2009**	---

Hoekstra & van Eck Amsterdam Noord AMSTERDAM



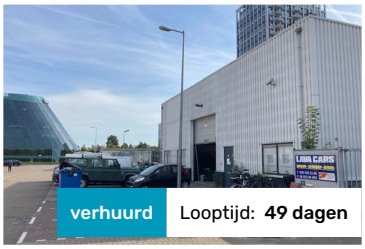
ms. Oslofjordweg 8 D, 1033 SM AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.350 per mnd	**100 m²**	**--- m²**
€ 162 per m²/jr		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
29-10-2022	**2002**	---

Van de Steege Makelaarsgroep AMSTERDAM



ks. Ibisweg 7, 1033 RA AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 2.500 per mnd	**428 m²**	**0 m²**
€ 70 per m²/jr		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
30-11-2022	**1981-1990**	---

HVMS ZAANDAM



Witbolstraat 3, 1032 LC AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.500 per mnd	**147 m²**	**273 m²**
€ 122 per m²/jr		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
05-12-2022	**1994**	E

Van de Steege Makelaarsgroep AMSTERDAM

Adviesrapport

Asterweg 17 A26, 1031 HL AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

Asterweg 17 A26, 1031 HL AMSTERDAM

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 135 per m²/jr	**903 m²**	**--- m²**
€ 135 per m²/jr		

Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
06-12-2022	**2005**	**A**



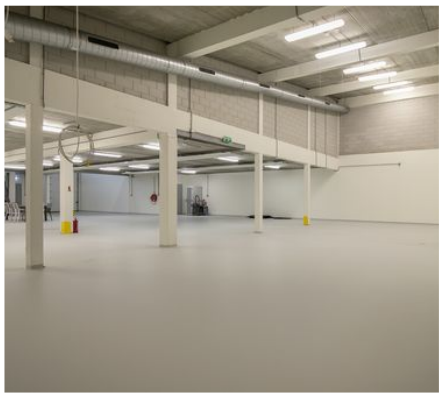
Media

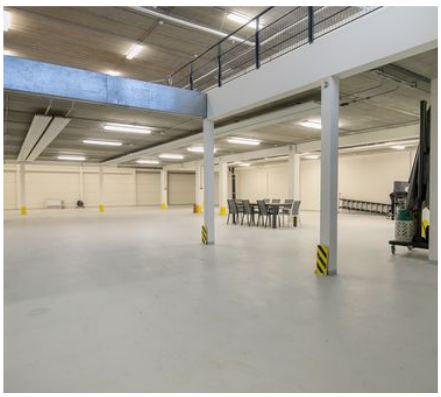
Asterweg 17 A26, 1031 HL AMSTERDAM

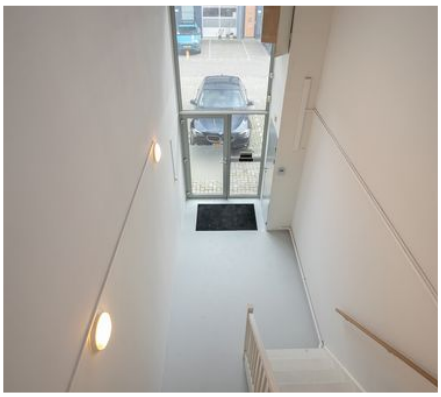
Foto's 17

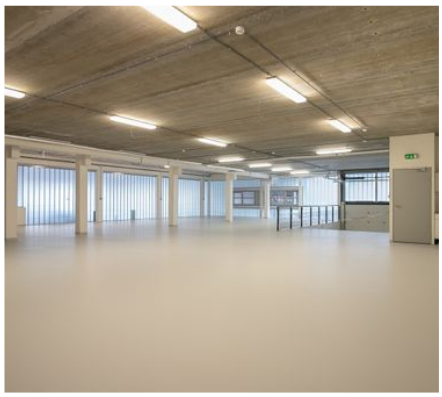




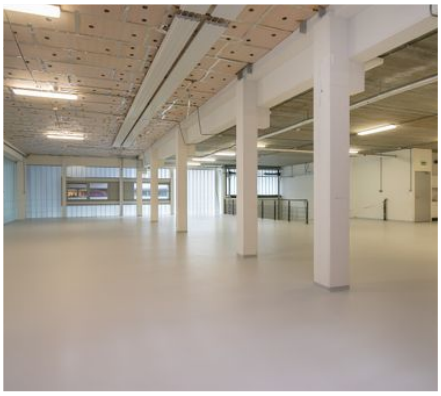



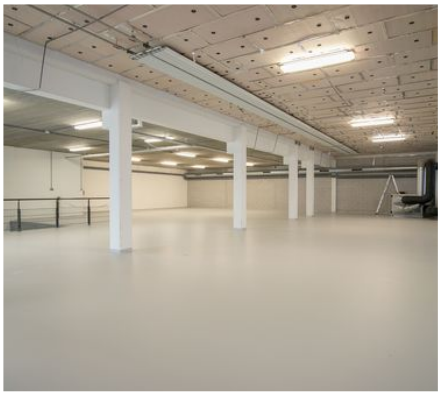






Media











Aanbiedingstekst

Te Koop/Te Huur is een unieke bedrijfsruimte dat deel uitmaakt van een modern bedrijfsverzamelcomplex aan de Asterweg, onderdeel van het bedrijvencomplex Kaap-Noord. Het complex bestaat uit diverse kantoren, opslagruimtes en diverse groothandelsbedrijven. De onderhavige unit is zeer geschikt om te worden gebruikt voor opslag, lichte productie met bijbehorende kantoren. De bedrijfsruimte is goed toegankelijk via een overheaddeur.

Het gebied grenst aan Overhoeks en is volop in ontwikkeling. Overhoeks staat bekend om Toren A'DAM en Filmmuseum EYE. Daarnaast worden voormalige bedrijfscomplexen getransformeerd naar een levendige woon-werkomgeving. Een grote diversiteit aan bewoners en bedrijfsactiviteiten geven een unieke dimensie aan de locatie.

VLOEROPPERVLAK
In totaal ca. 903 B.V.O m² bedrijfsruimte verdeeld over:
- ca. 529 m² b.v.o. bedrijfsruimte gelegen op de begane grond;
- ca. 374 m² b.v.o. bedrijfsruimte gelegen op eerste verdieping.

NEN 2580 meet rapport aanwezig.

OPLEVERING
Per direct beschikbaar.

OPLEVERINGSNIVEAU
- De ruimte wordt leeg opgeleverd, in de huidige staat;
- Zelfstandige entree, twee voordeuren;
- Nieuw Toiletgroepen;
- C.V.;
- Nieuwe Overhead deur (Assa abloy/Crawford) elektrisch;
- Luchtventilatie systeem van Stork;
- Nieuwe Gietvloer over de twee verdiepingen;
- Binnenterrein voorzien van hek en 24/7 camera bewaking.

BEREIKBAARHEID
De Asterweg is centraal gelegen en uitstekend bereikbaar, in maximaal 10 minuten vanaf ringweg Noord (afslag S117 of S116). Diverse buslijnen (o.a. lijn 38, 105 en 301) zijn op loopafstand gelegen. De Noord/Zuidlijn, metrohalte Noorderpark (kruising IJ-tunneltrace en Johan van Hasseltweg) ligt op ca. 1.500 meter, evenals de veerpont over het IJ (IJplein) naar het Centraal Station.

PARKEREN
Voor het pand gelegen parkeerplaats alsmede het parkeerdek (80 parkeerplaatsen) en de openbaren weg. Informeert u naar de mogelijkheden.

Aanbiedingstekst

HUURTERMIJN
In beginsel gaan wij uit van een reguliere huurtermijn van 5 jaar met telkenmale een verlengingsmogelijkheid van 5 jaar.

ZEKERHEIDSSTELLING
Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur, BTW en servicekosten.

HUUROVEREENKOMST
Voor de vastlegging van de afspraken tussen huurder en verhuurder maken wij gebruik van de modellen van ROZ. De huurtermijnen, garanties en betalingen zijn afhankelijk van de afspraken tussen partijen.

SERVICEKOSTEN
In nader overleg.

KADASTER
Gemeente: Amsterdam
Sectie: K
Nummer: 8162 A12

ERFPACHT
De erfpacht bedraagt 6.195,66 euro per jaar.

VVE BIJDRAGE
De maandelijkste VVE bijdrage is 1.161,74 euro per maand.

BESTEMMING
Het vigerende bestemmingsplan is Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham.
Voor meer informatie over het bestemmingsplan verwijzen wij u graag naar de website van Ruimtelijke Plannen.

BIJZONDERHEDEN
- De verkoop is op basis van een overeenkomst van het notariaat Model Ring Amsterdam
- Verkoper vraagt bij de ondertekening van een koopovereenkomst een waarborgsom op de derdenrekening van de notaris van 10% van koopsom;
- Een (potentiële) koper heeft de mogelijkheid vooraf haar onderzoeken uit te voeren. In de koopovereenkomst zal een artikel worden opgenomen dat koper het object accepteert "as-is".

DISCLAIMER
Alle gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden wij en de opdrachtgever geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden infor-

Aanbiedingstekst

matie, wordt dan ook door ons en de opdrachtgever uitdrukkelijk afgewezen. Het is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod c.q. in onderhandeling te treden.

Kenmerken

Status

Tiara ID	387140
Status	Verhuurd
Koper / Huurder	BASTA
Aanbieding	Koop en huur
Aanmelddatum	23-09-2022
Afmelddatum	09-12-2022
Transactiedatum	06-12-2022
Ingang huurovereenkomst datum	01-01-2023
Duur huurovereenkomst	60 maanden
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Specialisatie	Bedrijfshal
Logistieke functie	nee

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	903 m²
Aangeboden oppervlakte	903 m²
Bedrijfshal oppervlakte	903 m²

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 135 per vierkante meter per jaar
Btw belast	nee
Incentives	nee

Kenmerken

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraaghuurprijs	€ 135 per vierkante meter per jaar
Btw belast	nee
Laatste vraagkoopsom	€ 1.650.000 kosten koper

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	2005

Indeling

Bedrijfshal voorzieningen	overheaddeuren, betonvloer, heater, toilet, pantry

Staat van onderhoud

Binnen	goed tot uitstekend
Buiten	goed tot uitstekend

Energie

Energielabel	A
Energie index	1
Einddatum	19-11-2029

Adviesrapport

Contactweg 14, 1014 BH AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

Contactweg 14, 1014 BH AMSTERDAM

bedrijfsruimte - logistieke functie

Transactieprijs
€ 49.950 per jr
€ 123 per m²/jr

Transactieoppervlakte
405 m²

Perceeloppervlakte
--- m²

Transactiedatum
07-11-2022

Bouwjaar
2005

Energielabel



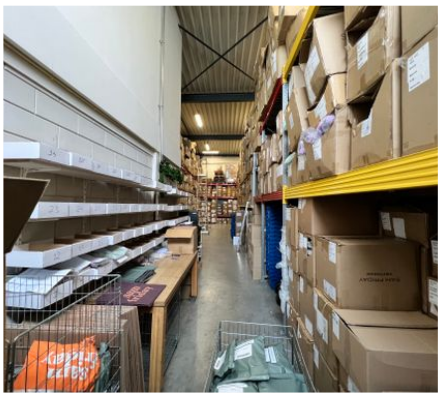
Media

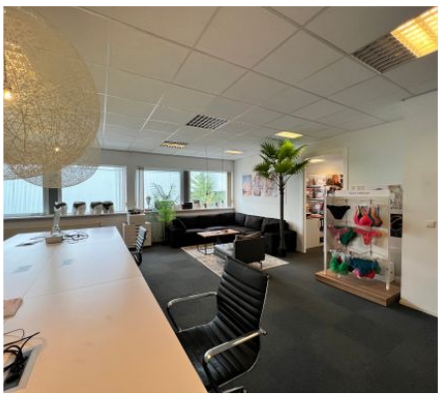
Contactweg 14, 1014 BH AMSTERDAM

Foto's 10









Aanbiedingstekst

Kerngegevens:
Moderne representatieve bedrijfsunit van totaal circa 405 m², als volgt verdeeld:
circa 240 m² bedrijfsruimte en
circa 165 m² kantoorruimte.
Gelegen binnen de Ringweg A10.

Object:
De unit maakt deel uit van een kleinschalig bedrijfsverzamelcomplex aan de Contactweg op Sloterdijk I. Het complex is nabij het Media College Amsterdam en Shurgard Self-Storage gelegen.

Bereikbaarheid:
Het “Bedrijvenpark Contactweg” is met de auto uitstekend te bereiken vanaf de afslag S102 van de A10. Met het openbaar vervoer is het pand goed te bereiken vanaf Station Sloterdijk met bus 22, halte Contactweg, met een gemiddelde reisduur van ca. 10 minuten.

Opleveringsniveau:
Het object wordt in de huidige staat opgeleverd en is onder meer voorzien van:
bedrijfsruimte:
- heater
- overheaddeur
- verlichting.

kantoorruimte:
- systeemplafond voorzien van verlichtingsarmaturen
- kabelgoten voorzien van elektra en data bekabeling
- vloerbedekking.

Ter overname:
- pantry
- aansluiting glasvezel
- airconditioning kantoor.

Parkeren:
3 eigen parkeerplaatsen.

Huurprijs:
€ 49.950,-- per jaar (€ 4.162,50 per maand) te vermeerderen met BTW en servicekosten.

Huurprijsindexatie:
Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens (2015 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Aanbiedingstekst

Huurtermijn:
5 jaar, met een verlenging van telkens 5 jaar, opzegtermijn 12 maanden.

Huurbetaling:
Per maand vooruit.

Servicekosten:
Nog te bepalen, kosten o.a. voor terreinonderhoud, algemene verlichting en dergelijke.

Huurcontract:
Gebaseerd op het ROZ contract met verhuurders specifieke voorwaarden.

Bankgarantie:
Ter grootte van 3 maanden huur, te vermeerderen met de wettelijke verschuldigde BTW en servicekosten.

Bijzonderheden:
Onder uitdrukkelijk voorbehoud goedkeuring eigenaar/verhuurder.

Aanvaarding:
In overleg, planning december 2022.

De vermelde informatie is van algemene aard.
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Status

Tiara ID	387491
Status	Verhuurd
Koper / Huurder	Hartog B.V.
Aanbieding	Huur
Aanmelddatum	28-09-2022
Afmelddatum	22-12-2022
Transactiedatum	07-11-2022
Ingang huurovereenkomst datum	01-01-2023
Duur huurovereenkomst	36 maanden
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Mogelijke functies	logistieke functie
Specialisatie	Logistieke functie, Kantoorruimte, Bedrijfshal
Logistieke functie	ja

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	405 m²
Aangeboden oppervlakte	405 m²
Bedrijfshal oppervlakte	240 m²
Kantoorruimte oppervlakte	165 m²

Kenmerken

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 49.950 per jaar
Btw belast	nee
Incentives	nee

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraaghuurprijs	€ 49.950 per jaar
Btw belast	ja

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Vrije hoogte	650 cm
Vrije overspanning	10 m
Vloer belasting	1.500 kg/m²

Indeling

Aantal bouwlagen	1 bouwlaag
Bedrijfshal voorzieningen	overheaddeuren, betonvloer, heater, toilet, pantry

Adviesrapport

H.J.E. Wenckebachweg 6 V 17, 1096 AN AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

H.J.E. Wenckebachweg 6 V 17, 1096 AN AMSTERDAM

bedrijfsruimte

Transactieprijs
€ 57.500 per jr
€ 110 per m²/jr

Transactieoppervlakte
522 m²

Perceeloppervlakte
--- m²

Transactiedatum
18-11-2022

Bouwjaar
1997

Energielabel

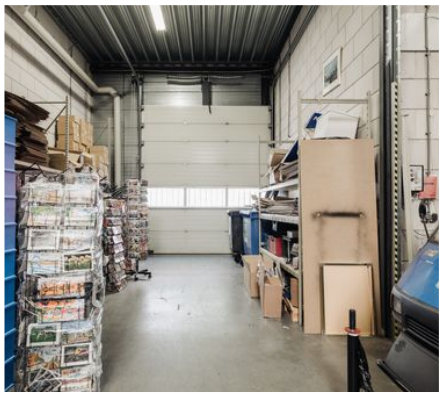


Media

H.J.E. Wenckebachweg 6 V 17, 1096 AN AMSTERDAM

Foto's 13

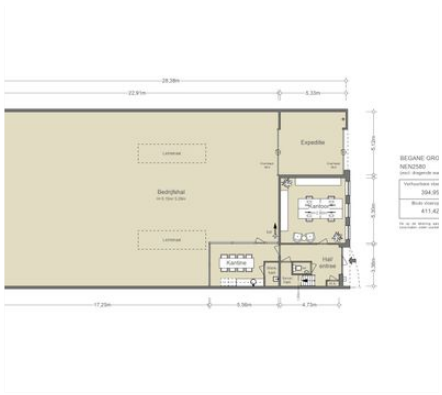










Aanbiedingstekst

De Wenckebach

H.J.E. Wenckebachweg 6 V 17

Goed bereikbare bedrijfsruimte met een aanzienlijke opslag- en kantoorruimte.

Zelfstandige bedrijfsunit van totaal circa 522 m² BVO onderdeel uitmakende van een representatief bedrijfsverzamelcomplex gelegen binnen de Ring Amsterdam. De bedrijfsunit is vanwege de ruime bestemmingsmogelijkheden en de ligging nabij het centrum van Amsterdam en de Ringweg A10 Zuid interessant voor een brede doelgroep. De bedrijfsunit is met name geschikt voor ambachtelijke- en Amsterdam georiënteerde bedrijven zoals bedrijven met activiteiten in de vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken, cateraars, modebedrijven, aannemersbedrijven en filmproductie bedrijven. Partijen die veel waarde hechten aan een bedrijfsruimte met snelle en korte ontsluiting naar en van Amsterdam.

De omgeving
De bedrijfsruimte ligt op het Amstel Business Park aan de Zuidoostelijke zijde van Amsterdam, nabij de nieuwe stadswijk Amstelkwartier en toekomstige Bajes Kwartier alsmede het metrostation Spaklerweg. De uitstekende ligging nabij het centrum van Amsterdam en de goede bereikbaarheid vanaf de nabijgelegen ringweg A10 Zuid, maken het bedrijfsverzamelcomplex tot een gewilde locatie voor zowel groot- als kleinschalige ondernemingen.

De bereikbaarheid
Het terrein ligt naast de A10 (ringweg Zuid), afslag Amstel Business Park (s111). Vanaf hier zijn er snelle verbindingen met Schiphol, Amsterdam-Centrum, Amsterdam ZO, Utrecht en ’t Gooi. Met de fiets is de bedrijfsruimte tevens gemakkelijk en zeer snel te bereiken. Vanaf zowel het centrum van Amsterdam als vanuit de Pijp ben je met circa een kwartier fietsen op locatie. Nabijgelegen metrostations bevinden zich op loopafstand en maken een directe verbinding met het Amstelstation en Station Zuid/WTC waar alle vormen van openbaar vervoer mogelijk zijn.

De parkeergelegenheid
Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-)vergunning en eventuele wachttijd is op te vragen via de gemeente Amsterdam.

De huurtermijn
Vijf jaar.

De bijzonderheden
- Energielabelklasse A
- Overheaddeur

Kenmerken

Status

Tiara ID	387849
Status	Verhuurd
Koper / Huurder	KP Horecamanagement V.O.F.
Aanbieding	Huur
Aanmelddatum	04-10-2022
Afmelddatum	02-12-2022
Transactiedatum	18-11-2022
Ingang huurovereenkomst datum	01-12-2022
Duur huurovereenkomst	60 maanden
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Specialisatie	Kantoorruimte, Bedrijfshal
Logistieke functie	nee

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	522 m²
Aangeboden oppervlakte	522 m²
Bedrijfshal oppervlakte	411 m²
Kantoorruimte oppervlakte	111 m²
Units vanaf	411 m²

Kenmerken

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 57.500 per jaar
Btw belast	nee
Incentives	nee

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraaghuurprijs	€ 57.500 per jaar
Btw belast	ja
Servicekosten aanbieding	€ 4,00 per vierkante meter per jaar (BTW belast)

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Vrije hoogte	528 cm
Vloer belasting	2.000 kg/m²

Indeling

Aantal bouwlagen	2 bouwlagen
Bedrijfshal voorzieningen	lichtstraten, overheaddeuren, betonvloer, heater, toilet, pantry

Staat van onderhoud

Binnen	goed
Buiten	goed

Adviesrapport

Schaafstraat 20 F, 1021 KE AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

Schaafstraat 20 F, 1021 KE AMSTERDAM

bedrijfsruimte

Transactieprijs
€ 2.950 per mnd
€ 75 per m²/jr

Transactieoppervlakte
467 m²

Perceeloppervlakte
--- m²

Transactiedatum
08-12-2022

Bouwjaar
2011-2020

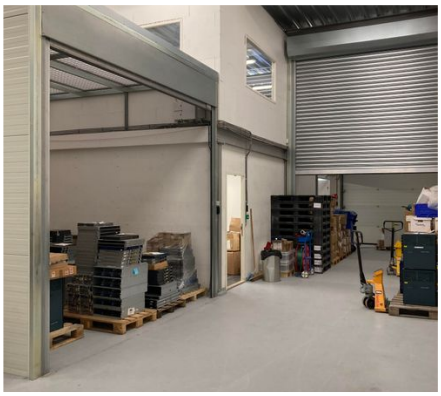
Energielabel

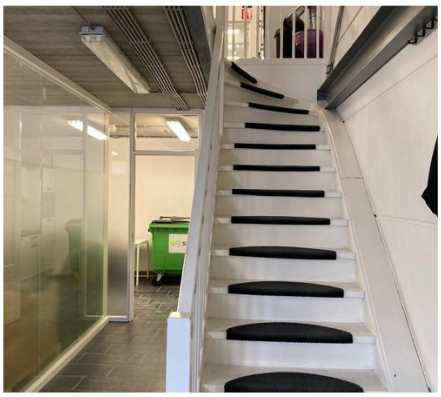
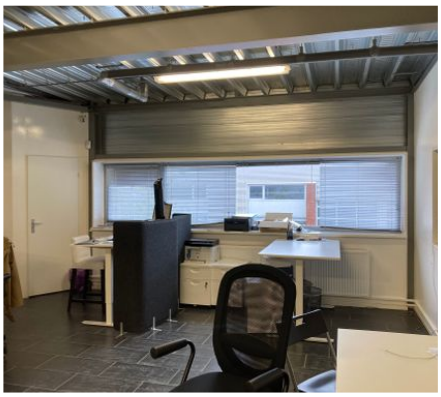


Media

Schaafstraat 20 F, 1021 KE AMSTERDAM

Foto's 6


Aanbiedingstekst

Algemene omschrijving
Op een goede en mooie locatie aan de Schaafstraat, direct aan het IJ, bieden wij te huur aan een geheel bedrijfspand, van in totaal ca 267m2, welke voor meerdere doeleinden geschikt is, gelegen op het bedrijventerrein Nieuwendammerham. De bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van ca 200m2 en het kantoorruimte deel betreft 67m2.

Het complex waar het pand onderdeel van is, is gebouwd in 2012 en voldoet aan de huidige maatstaven. De ruimte beschikt over een ruime overheaddeur, die toegang biedt tot de bedrijfshal. Hiernaast is via de voordeur de hal met wc, douche en pantry te bereiken. Middels de vaste trap is de toegang tot de kantoorruimte op de eerste verdieping. Voor de bedrijfshal heeft men de beschikking over twee (openbare)parkeerplaatsen.

Het pand is dus voorzien van een overheaddeur, ruime bedrijfshal, wc, douche, pantry en kantoorruimte. De betondrukvloer heeft een maximale belasting van 1.500kg/m2.

Aanvangshuurprijs
€ 2.950,- exclusief BTW per maand.

Totale oppervlakte
Bedrijfsruimte: ca. 200m2
Kantoorruimte: ca 67m2.

Bestemming
Gemengd – 1: bedrijven, kantoren, horeca I, III, IV en V, dienstverlening, ontspanning en vermaak.

Opleveringsniveau
De bedrijfsruimte wordt in huidige staat opgeleverd.

Bereikbaarheid
Via de S116 is de bereikbaarheid vanuit het Centrum van Amsterdam en de A10 Noord zeer goed te noemen. Tevens zijn er uiteraard prima busverbindingen en Metrostation Noorderpark ligt in de nabije omgeving.

Parkeren
Betaald parkeren op de openbare weg middels parkeerautomaten of met een vergunning.

Leveringen/diensten
Huurder dient zich zelf aan te melden bij de nutsbedrijven.

Huurovereenkomst
Op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ model 2015) zoals

Aanbiedingstekst

gehanteerd door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM).

Huurperiode
Vijf jaar met een optietermijn van vijf jaar. Eventueel zijn andere looptijden bespreekbaar.

Opzegtermijn
Zes maanden tegen het eind van elke huurperiode.

Huurprijsaanpassing
Jaarlijks, op de huuringangsdatum, conform het verloop van de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI – alle huishoudens (2006=100) gepubliceerd door het Centraal Planbureau voor de Statistiek.

Huurprijsherziening
Telkens na een periode van tenminste vijf jaar zal de huurprijs worden aangepast naar het dan geldende niveau van de plaatselijke markthuurwaarde.

Zekerheidsstelling
Huurder zal een waarborgsom storten van tenminste een betalingsverplichting van drie maanden.

Aanvaarding
In overleg, kan per 1 december 2022.

Voorbehoud
Deze informatie is geheel vrijblijvend. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Een overeenkomst kan pas tot stand komen na schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Kenmerken

Status

Tiara ID	390587
Status	Verhuurd
Koper / Huurder	x
Aanbieding	Huur
Aanmelddatum	08-11-2022
Afmelddatum	08-12-2022
Transactiedatum	08-12-2022
Ingang huurovereenkomst datum	02-01-2023
Duur huurovereenkomst	12 maanden
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Specialisatie	Kantoorruimte, Bedrijfshal
Logistieke functie	nee

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	467 m²
Aangeboden oppervlakte	267 m²
Bedrijfshal oppervlakte	200 m²
Kantoorruimte oppervlakte	67 m²

Kenmerken

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 2.950 per maand
Btw belast	nee
Incentives	nee

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraaghuurprijs	€ 2.950 per vierkante meter per jaar
Btw belast	ja

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	2011-2020

Indeling

Aantal bouwlagen	1 bouwlaag
Bedrijfshal voorzieningen	

Adviesrapport

Struisgrasstraat 13, 1032 LE AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

Struisgrasstraat 13, 1032 LE AMSTERDAM

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 399.000 k.k.	**105 m²**	**101 m²**
€ 3.800 per m²		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
04-11-2022	**1993**	---



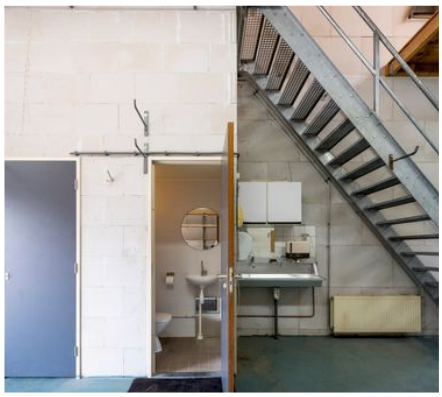
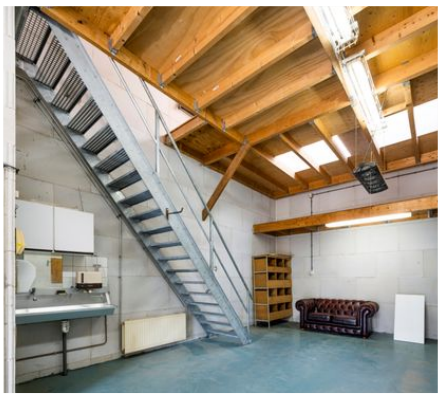
Media

Struisgrasstraat 13, 1032 LE AMSTERDAM

Foto's 12










Aanbiedingstekst

HET GEBOUW
Het betreft de verkoop van een bedrijfsruimte gelegen aan de Struisgrasstraat 13 te Amsterdam. Het betreft een recht van erfpacht bestaande uit een bedrijfsruimte van ca. 105 m² b.v.o. verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping. De bedrijfsruimte kenmerkt zich door een multifunctionele bestemming, praktische indeling, betonvloer en goede hoogte (begane grond van 3,70 hoog).

De bedrijfsruimte is gelegen in de Klaprozenbuurt. Deze buurt is omgeven door een grote verscheidenheid aan bedrijven. Grote ketens zijn gevestigd zoals Praxis, Kwantum & Leen Bakker evenals diverse kleinere ondernemers.

OPPERVLAKTE
Voor verkoop is circa 105 m² b.v.o. bedrijfsruimte beschikbaar, welke als volgt is verdeeld:

Begane grond 70 m²
1e verdieping 35 m²

Daarnaast is thans extra secundaire ruimte gecreëerd op de 1ste verdieping, ter grootte van ca. 28 m².

De bedrijfsruimte is voorzien van 2 parkeerplaatsen voor het object gelegen.

VERKOOPPRIJS
De verkoopprijs bedraagt € 399.000,- K.K.

ONROERENDE ZAAK
De bedrijfsruimte gelegen op de begane grond en 1e verdieping, rechtgevende op het uitsluitende gebruik van de bedrijfsruimte, te Amsterdam, gelegen aan de Struisgrasstraat 13, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sectie K, nummer: 8198, met de rechten van de erfpachter op de op dat perceel gestichte opstal, plaatselijk bekend (1032 LE) Amsterdam, Struisgrasstraat 13.

Het object is gelegen op grond van de Gemeente Amsterdam, de canon is vooruitbetaald tot en met 31 augustus 2051 en is conform de erfpachtvoorwaarden bestemd om te worden gebruikt als loodgietersbedrijf.

BESTEMMING
De publieke bestemming is ''Gemengd''. De voor ''Gemengd'' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- Wonen;
- Bedrijven;
- Kantoren;
- Detailhandel;
- Consumentverzorgende dienstverlening;
- Horeca I, III, IV en V;

Aanbiedingstekst

- Ontspanning en vermaak;
- Maatschappelijke dienstverlening;
- Creatieve functies;
- Tuinen en erven;
- Gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- Wegen ten behoeve van de ontsluiting van gebouwen;
- Groenvoorzieningen;
- Infrastructurele voorzieningen.

VOORZIENINGEN
Het object zal worden opgeleverd in de “as-is” staat met o.a. de volgende voorzieningen:
Zelfstandige entree;
Toilet;
Pantry;
Elektra;
CV installatie.

LEVERING
Per direct.

Levering zal plaatsvinden “as is where is”, hetgeen onder andere betekent dat Verkoper op geen enkele manier de feitelijke, technische, milieutechnische, commerciële, ruimtelijke, wettelijke en fiscale staat van het registergoed garandeert. Koper heeft ter zake van deze staat van het registergoed geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper. De Koper aanvaardt het registergoed op de overdrachtsdatum in de feitelijke staat waarop het zich op dat moment bevindt. Koper verklaart te erkennen dat Verkoper niet instaat voor de afwezigheid van (eventueel) in het registergoed aanwezige (verborgen) gebreken.

ZEKERHEIDSSTELLING
Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van het transactiebedrag storten of overhandigen op het rekeningnummer van de betrokken notaris, uiterlijk 14 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst. De door koper gestelde waarborgsom of bankgarantie zal van rechtswege verbeurd zijn ingeval koper in de nakoming van zijn verplichtingen tekort schiet.

BEREIKBAARHEID
Goed bereikbaar met de auto vanaf IJ-tunnel en Ringweg Noord. De bedrijfsruimte beschikt over één eigen parkeerplaats. Tevens is de bedrijfsruimte bereikbaar middels het openbaar vervoer, met een tram- en bushalte op loopafstand. Het NS station (Noorderpark) is op vijf minuten fietsafstand gelegen.

Aanbiedingstekst

PARKEREN
Er zijn 2 eigen parkeerplaatsen beschikbaar op het buitenterrein.

Verkoper en/of haar adviseur staan niet in voor de juistheid of volledigheid van de informatie welke beschikbaar is gesteld in het onderhavige document. De gegadigde zal zich derhalve nimmer beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de ter beschikking gestelde informatie, noch dat zij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid daarvan, noch dat zij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Verkoper behoudt zich het recht voor zonder opgave van reden :
1. het gehele verkoopproces te wijzigen;
2. onderhandelingen te beëindigen;
3. voorstellen af te wijzen;
4. te verkopen aan een ander dan de degene met hoogst voorgestelde koopsom.

Verkoper is nimmer gehouden kosten te vergoeden welke gegadigde heeft gemaakt voor, tijdens of na deelname aan het verkoopproces.
Gegadigde zal op geen enkele wijze enige informatie welke zij heeft ontvangen in het proces vermenigvuldigen en/of openbaar maken op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van P van den Bosch Bedrijfsmakelaars.

Alle informatie dient vertrouwelijk te worden behandeld.
Alle onderhandelingen die P van den Bosch Bedrijfsmakelaars voeren met gegadigden zijn onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van verkoper.

Kenmerken

Status

Tiara ID	388208
Status	Verkocht
Koper / Huurder	-
Aanbieding	Koop
Aanmelddatum	07-10-2022
Afmelddatum	07-11-2022
Transactiedatum	04-11-2022
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Specialisatie	Bedrijfshal
Logistieke functie	nee

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	105 m²
Aangeboden oppervlakte	105 m²
Bedrijfshal oppervlakte	105 m²
Units vanaf	105 m²
Perceeloppervlakte	101 m²

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 399.000 kosten koper

Kenmerken

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraagkoopsom	€ 399.000 kosten koper

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	1993

Indeling

Bedrijfshal voorzieningen	lichtstraten, betonvloer, toilet, pantry

Staat van onderhoud

Binnen	goed
Buiten	goed

Adviesrapport

Voorlandpad 0 ong, 1098 TZ AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

Voorlandpad 0 ong, 1098 TZ AMSTERDAM

bedrijfsruimte - logistieke functie

Transactieprijs
€ 114 per m²/jr
€ 114 per m²/jr

Transactieoppervlakte
1.457 m²

Perceeloppervlakte
--- m²

Transactiedatum
15-12-2022

Bouwjaar
1991-2000

Energielabel



Media

Voorlandpad 0 ong, 1098 TZ AMSTERDAM

Foto's 5







Aanbiedingstekst

Stammerdijk 7 te 1112 AA Diemen
HUUR INFORMATIE BETREFFENDE
Op representatieve bedrijvenlocatie te huur bedrijfsruimte verdeeld over:
1.457 m² bedrijfs-/showroom ruimte op de begane grond en
216,7 m² kantoor-/verblijfsruimte op de verdieping.

De vrije hoogte bedraagt 9 meter
De vloerbelasting bedraagt:
2000 kg/m² op de begane grond
250 kg/m² op de 1e verdieping
Totaal 1673,7 m²
De ruimte is gelegen op het industrieterrein 'Stammerdijk"
Het object ligt zeer centraal en is bereikbaar vanaf drie nabij gelegen snelwegen: A1 (afslag 2 Diemen/ Industrieterrein Diemen),
de ringweg A10 (afslag Watergraafsmeer) en de A9.
Met het openbaar vervoer is het object bereikbaar
vanaf station Duivendrecht via stadsbus 229, halte Sportlaan.
Of vanaf station Bijlmer via regioliner 102, halte Vinkenburg

Huur en servicekosten Huurprijs en condities
- Huurprijs begane grond en eerste etage € 195.000, - per jaar exclusief btw en servicekosten
- Parkeerplaatsen € 750, - per jaar
exclusief btw en servicekosten
- Het voorschot servicekosten bedraagt € 18,37 per ²
exclusief btw;
Deze servicekosten zijn inclusief de kosten voor levering van gas, elektra en water.

Aan het opgegeven metrage kunnen door huurder geen rechten worden ontleend. De metrage is conform twee meetrapporten welke ter inzake kunnen worden gegeven.
Het staat huurder vrij om zelf van de objecten
een meting te (laten) verrichten

Opleveringsniveau
Het object wordt in de huidige staat opgeleverd en beschikt over:
Tot de voorzieningen van de ruimte behoren:
- Verwarming middels gas-heaters in de hal
en radiatoren middels een cv-installatie in de kantoorruimte;

Aanbiedingstekst

- Krachtstroom;
- Verlichting 400 lux.
- CV installatie;
- Toiletten, invalidetoilet en uitbreide pantry;
- Meterkast;
- Wandcontactdozen.

De ruimte wordt aangeboden op basis van de volgende huurcondities:
- Huurperiode 5 of 10 jaar of in overleg;
- De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het CBS consumenten prijsindex (CPI) Werknemers Laag, Ingaande één jaar na huuringang
- Huurder dient een bankgarantie te stellen ter grootte van tenminste drie maanden huur, te vermeerderen met servicekosten en BTW.

De huur wordt verhoogd met omzetbelasting naar het geldend tarief. Voor huurders die deze omzetbelasting niet kunnen verrekenen kan de omzetbelasting achterwege blijven. In dat geval wordt een opslag op de huurprijs berekend.

Als huurovereenkomst zal gehanteerd worden de standaard model Huurovereenkomst verhuurder welke gebaseerd is op het laatste ROZ model. Het betreft een onderhuurovereenkomst welke minimaal Tot 30 april 2032 loopt. Aan de (onderhuur)overeenkomst zal de hoofd-Huurovereenkomst worden gehechte welke leidend is.

Bestemmingplan Bedrijventerrein Diemen

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van drie maanden huur en servicekosten te vermeerderen met BTW dient te worden gesteld.

Oplevering in overleg.
Voorbehoud: Deze informatie is geheel vrijblijvend en houdt enkel een uitnodiging in tot het doen van een bieding. Een overeenkomst kan dan pas tot stand komen na uitdrukkelijke en schriftelijke instemming van onze opdrachtgever.
Keij en Keij.nl zijn bedrijfsnamen van

Kenmerken

Status

Tiara ID	379933
Status	Verhuurd
Koper / Huurder	instock
Aanbieding	Huur
Aanmelddatum	02-06-2022
Afmelddatum	03-01-2023
Transactiedatum	15-12-2022
Ingang huurovereenkomst datum	01-01-2023
Duur huurovereenkomst	60 maanden
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Mogelijke functies	logistieke functie
Specialisatie	Logistieke functie, Bedrijfshal
Logistieke functie	ja

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	1.457 m²
Aangeboden oppervlakte	1.718 m²
Bedrijfshal oppervlakte	1.718 m²
Units vanaf	1.400 m²

Kenmerken

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 114 per vierkante meter per jaar
Btw belast	nee
Incentives	nee

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraaghuurprijs	€ 115 per vierkante meter per jaar
Btw belast	ja
Servicekosten aanbieding	€ 18,35 per vierkante meter per jaar (BTW belast)

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	1991-2000
Vrije hoogte	9 cm
Vloer belasting	2.000 kg/m²

Indeling

Bedrijfshal voorzieningen	lichtstraten, overheaddeuren, krachtstroom, betonvloer, heater, toilet, pantry

Staat van onderhoud

Binnen	redelijk tot goed
Buiten	redelijk tot goed

Adviesrapport

Witbolstraat 3, 1032 LC AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 09-01-2023



Object details

Witbolstraat 3, 1032 LC AMSTERDAM

bedrijfsruimte

Transactieprijs
€ 1.500 per mnd
€ 122 per m²/jr

Transactieoppervlakte
147 m²

Perceeloppervlakte
273 m²

Transactiedatum
05-12-2022

Bouwjaar
1994

Energielabel
E



verhuurd Looptijd: **164 dagen**

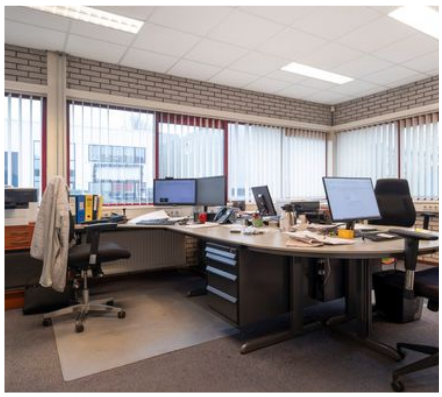
Media

Witbolstraat 3, 1032 LC AMSTERDAM

Foto's 22







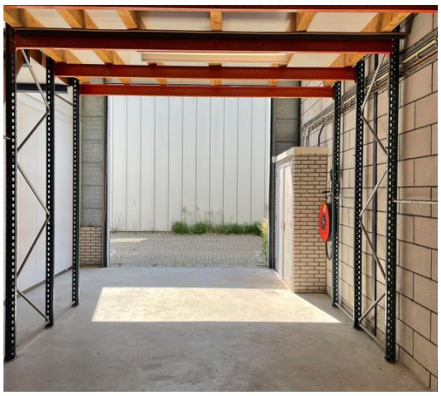




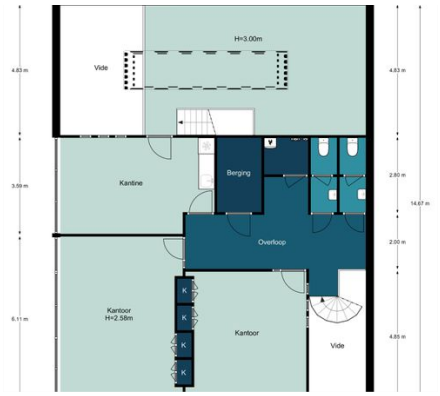
Media










H=3.00m
Werkplaats
Nood uitgang
Kantoor
H=2.65m
Entree

H=3.00m
Vide
Kantine
Berging
Overloop
Kantoor
H=2.58m
Kantoor
Vide

Aanbiedingstekst

Goed onderhouden bedrijfspand met overheaddeur en verschillende kantoorruimten!

Op 5 minuten rijden van de A10, ligt dit bedrijfspand van 307m², waarvan ca. 132m² bedrijfshal en ca. 175m² kantoorruimte.
De bedrijfshal beschikt over een overheaddeur, lichtstraat en tussenvloer. De kantoorruimten zijn o.a. voorzien van te openen ramen, airconditioning en 1 pantry.
Bij het pand horen 2 eigen parkeerplaatsen.

INDELING
Begane grond
Entree naar de ontvangsthal met aan de linkerhand een kantoorruimte. Tegenover de entreedeur bevindt zich de deur naar de bedrijfshal met een vrije hoogte van ca. 3 meter. Bij binnenkomst in de bedrijfshal, vindt u aan uw rechterhand een toilet en aan de linkerhand een deur naar nog een hal met deur naar buiten. Naast deze deur bevindt zich ook een overheaddeur.
In het midden van de bedrijfshal bevindt zich een trap naar de tussenvloer, die tevens gebruikt kan worden als opslag.

1e Verdieping
Via de ontvangsthal, kunt u via de wenteltrap naar de eerste verdieping, waar u uitkomt op de overloop. Hier bevinden zich 2 toiletten, een berging en entree naar 3 kantoorruimten. 1 Van deze kantoorruimten kan bijvoorbeeld gebruikt worden als personeelsruimte, hier bevindt zich namelijk de pantry. Via deze ruimte heeft u ook weer toegang tot de tussenvloer van de bedrijfshal.

DIVERSE VOORZIENINGEN
- Overheaddeur
- Lichtstraat (dakraam) in de bedrijfshal
- Mechanische ventilatie
- Airconditioning
- Cv-installatie
- Te openen ramen
- 3 Toiletten
- Serverruimte
- Pantry

BESTEMMING
Gemengd bedrijf.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID
Ideaal gelegen op het Papaverweg-bedrijventerrein in Amsterdam-Noord, op 5 minuten rijden naar de ring A10 en 5 minuten fietsen naar metrohalte Noorderpark. Ook de bekende NDSM-werf ligt op 5 minuten

Aanbiedingstekst

rij-afstand.

PARKEREN
2 Eigen parkeerplaatsen en openbaar betaald parkeren.

HUURTERMIJN
5 + 3 jaar

HUURSOM
€ 3.750,- excl. BTW per maand

SERVICEKOSTEN
€ 10,- excl. BTW per maand, t.b.v. onderhoud cv-installatie.
Contracten voor nutsvoorzieningen dient huurder zelf af te sluiten.

WAARBORGSOM
3 maanden totale huurverplichting incl. BTW

AANVAARDING/OPLEVERING
In overleg.

De op deze website getoonde vrijblijvende informatie is met zorg door ons samengesteld op basis van gegevens van de verhuurder (en/of derden). Wij staan niet in voor de juistheid of volledigheid daarvan. Wij adviseren u en/of uw makelaar om contact met ons op te nemen bij interesse in een van onze bedrijfspanden.

Wij zijn niet verantwoordelijk voor de inhoud van de websites waarnaar verwezen wordt.

Kenmerken

Status

Tiara ID	381361
Status	Verhuurd
Koper / Huurder	-
Aanbieding	Huur
Aanmelddatum	23-06-2022
Afmelddatum	06-12-2022
Transactiedatum	05-12-2022
Ingang huurovereenkomst datum	05-12-2022
Duur huurovereenkomst	24 maanden
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Bedrijfsruimte
Specialisatie	Kantoorruimte, Bedrijfshal
Logistieke functie	nee

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	147 m²
Aangeboden oppervlakte	307 m²
Bedrijfshal oppervlakte	132 m²
Kantoorruimte oppervlakte	175 m²
Perceeloppervlakte	273 m²

Kenmerken

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 1.500 per maand
Btw belast	nee
Incentives	nee

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraaghuurprijs	€ 3.750 per maand
Btw belast	ja
Servicekosten aanbieding	€ 10,00 per maand (BTW belast)

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Vrije hoogte	300 cm
Vloer belasting	1.000 kg/m²

Indeling

Aantal bouwlagen	1 bouwlaag
Bedrijfshal voorzieningen	overheaddeuren, toilet, pantry

Staat van onderhoud

Binnen	goed tot uitstekend
Buiten	goed tot uitstekend

Kenmerken

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	2001-2010

Energie

Energielabel	E
Einddatum	19-05-2032



Struisgrasstraat 13, 1032 LE AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 399.000 k.k.	**105 m²**	**101 m²**
€ 3.800 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
04-11-2022	**1993**	---

P van den Bosch Bedrijfsmakelaars B.V. AMSTERDAM



Langsom 20, 1066 EW AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.150.000 k.k.	**883 m²**	**600 m²**
€ 1.302 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
24-10-2022	**1962**	G

De Heren van Snoek Makelaardij AMSTERDAM



Jan Rebelstraat 13, 1069 CA AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 692.500 k.k.	**578 m²**	**538 m²**
€ 1.198 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
08-08-2022	**1968**	---

Online Bedrijfsmakelaar EERSEL



Jarmuiden 45, 1046 AE AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte - kantoorruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.240.000 k.k.	**900 m²**	**1.614 m²**
€ 1.377 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
07-07-2022	**1998**	---

Bos Makelaars o.g. B.V. WORMERVEER



Bolstoen 38, 1046AV Amsterdam

Mediaberichten

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 600.000 k.k.	**734 m²**	**--- m²**
€ 817 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
01-07-2022	**---**	---



Theemsweg 64, 1043 BJ AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 360.000 k.k.	**210 m²**	**--- m²**
€ 1.714 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
30-05-2022	**2002**	---

GA Makelaars B.V. AMSTERDAM



verkocht Verkooptijd: **28 dagen**

Limmerick 66, 1046 BH AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 310.000 k.k.	**197 m²**	**--- m²**
€ 1.573 per m²		

Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
03-05-2022	**2005**	**A+**

GA Makelaars B.V. AMSTERDAM



verkocht Verkooptijd: **49 dagen**

Nieuw-Zeelandweg 5 b 26, 1045 AL AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 300.000 k.k.	**200 m²**	**--- m²**
€ 1.500 per m²		

Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
04-01-2022	**2000**	---

GA Makelaars B.V. AMSTERDAM



Langsom 20, 1066 EW AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.150.000 k.k.	**883 m²**	**600 m²**
€ 1.302 per m²		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
24-10-2022	**1962**	**G**

De Heren van Snoek Makelaardij AMSTERDAM



Jarmuiden 45, 1046 AE AMSTERDAM

NVM Midas

bedrijfsruimte - kantoorruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.240.000 k.k.	**900 m²**	**1.614 m²**
€ 1.377 per m²		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
07-07-2022	**1998**	---

Bos Makelaars o.g. B.V. WORMERVEER



Bolstoen 38, 1046AV Amsterdam

Mediaberichten

bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 600.000 k.k.	**734 m²**	**--- m²**
€ 817 per m²		
Transactiedatum	**Bouwjaar**	**Energielabel**
01-07-2022	**---**	---

Adviesrapport

Kuiperij 24, 1185 XS AMSTELVEEN

Gemaakt door De Heer A. Roos, 16-12-2022



Object details

Kuiperij 24, 1185 XS AMSTELVEEN

belegging - bedrijfsruimte

Transactieprijs
€ 595.000 k.k.
€ 1.304 per m²

Transactieoppervlakte
456 m²

Perceeloppervlakte
--- m²

Transactiedatum
15-07-2022

Bouwjaar
2001-2010

Energielabel
E

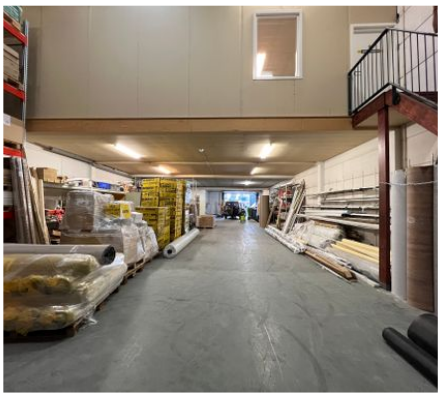
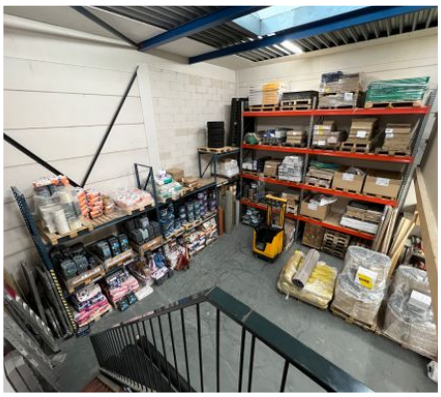
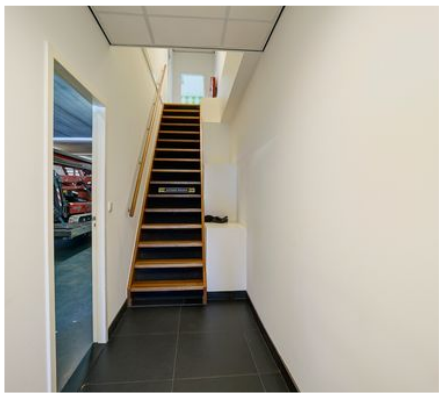


Media

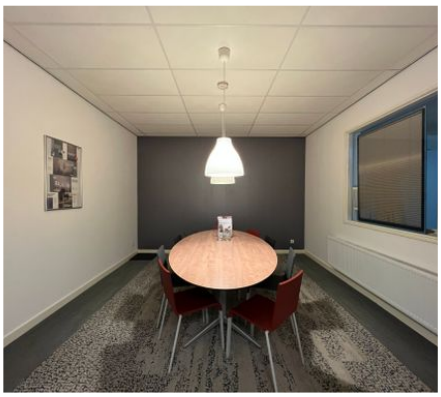
Kuiperij 24, 1185 XS AMSTELVEEN

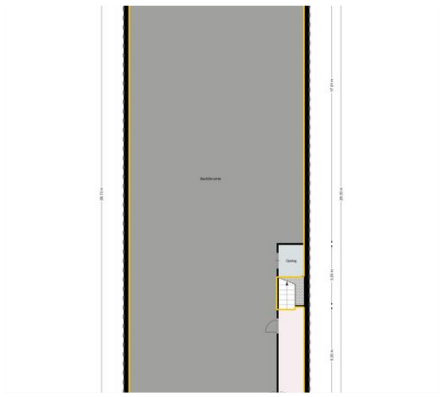
Foto's 13









Media



Aanbiedingstekst

OBJECT
Het betreft een hoogwaardige en verhuurde bedrijfsunit als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw en gelegen op het veelzijdige en in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein 'Legmeer'. Het bedrijfspand heeft een zeer nette afwerking en is van vele gemakken voorzien. De bedrijfsruimte op de begane grond is in gebruik als opslagruimte. De representatieve verdiepingsvloer is in gebruik als kantoor-/showroom-ruimte. Kortom een courante beleggingspropositie waar een koper de huidige exploitatie kan voortzetten en toekomstig wellicht kan herontwikkelen naar (gestapelde) woningbouw.

BOUWJAAR/BOUWPERIODE
2008/2009.

LOCATIE
Bedrijventerrein Legmeer is centraal gelegen in de Metropoolregio Amsterdam en tevens gelegen in de bebouwde kom van de gemeente Amstelveen (langs de Bovenkerkerweg). Op het gemengde terrein is een grote verscheidenheid aan bedrijven gevestigd, waaronder groothandelsbedrijven, autobedrijven, zakelijke dienstverleners, de gemeentewerf en het afvalbrengstation.

Het bedrijventerrein is aangewezen als transformatiegebied naar een stedelijk gemengde en moderne woon-werkwijk met circa 3.000 woningen voor jong en oud met dagelijkse voorzieningen, openbaar vervoer, zorg en recreatie op loopafstand. Binnen de gemeente is bedrijventerrein Legmeer de enige locatie waar nog grootschalige en gevarieerde woningbouw mogelijk is. De werktitel van de nieuwe wijk is 'Nieuw Legmeer'. De bedoeling is dat Nieuw Legmeer een energieneutrale wijk wordt met oog voor het veranderende klimaat en de circulaire economie.

BEREIKBAARHEID
Per auto is bedrijventerrein Legmeer direct bereikbaar vanaf de A9 (5 minuten tot afrit 5 Amstelveen) en tevens is er snelle verbinding van/naar de A2, A4 en A10. Per openbaar vervoer is het object snel per bus bereikbaar. Busstation Amstelveen bevindt zich op ongeveer 10 minuten afstand. Schiphol ligt op 15 autominuten en Amsterdam Centrum bereikt u binnen nog geen 30 autominuten.

KADASTRALE GEGEVENS
Gemeente Amstelveen, sectie O, complexaanduiding 7718-A, appartementsindexen 25, 127, 128 en 129.

BESTEMMINGSPLAN
Gemengd - 4 voor bedrijven tot en met categorie 3.1 conform bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014'. Tevens zijn toegestaan cultuur en ontspanning, sport en maatschappelijke voorzieningen (m.u.v. onderwijsvoorzieningen en kinderdagverblijven).

ENERGIELABEL
Het object beschikt over energielabel E (geldig tot 19-05-2032).

Aanbiedingstekst

VLOEROPPERVLAKTE
Voor de verkoop is beschikbaar:
• Begane grond: ca. 267 m² bedrijfs-/opslagruimte
• 1e verdieping: ca. 189 m² kantoor-/showroomruimte
• Totaal: ca. 456 m² v.v.o.

Er is een NEN 2580 meetrapport aanwezig.

PARKEREN
2 parkeerplaatsen voor de bedrijfsunit en 2 parkeerplaatsen voor de overheaddeur. Tevens is er diverse openbare parkeergelegenheid.

VOORZIENINGEN BEGANE GROND
• Toegangsdeur
• Ruime entreehal met meterkast, trap en deur naar bedrijfsruimte
• Elektrisch bedienbare overheaddeur (ca. 3,20 x 3,00 m.)
• Glad afgewerkte betonvloer
• Maximale vloerbelasting ca. 1.500 kg/m²
• Schrobput
• Wandcontactdozen en krachtstroomaansluitingen
• Uitstortgootsteen
• Verlichtingsarmaturen
• Lichtstraat
• Brandveiligheidsvoorzieningen
• Trap naar de 1e verdieping
• Vrije hoogte ca. 6,00 meter (gedeeltelijk)

VOORZIENINGEN EERSTE VERDIEPING
• Diverse ingedeelde ruimten inclusief vergaderruimte en archief-/opslagruimte
• Kantoorruimte
• Showroomruimte
• Vloerbedekking
• Kabelgoten voor elektra en data (en wandcontactdozen)
• Cv-installatie met radiatoren
• Te openen ramen met elektrisch bedienbare zonwering
• Toiletgroep (M/V)
• Luxe keuken voorzien van diverse (inbouw)apparatuur en pvc vloer
• Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen
• Airconditioning
• Lichtstraat
• Brandveiligheids- en EHBO-voorzieningen

Aanbiedingstekst

VOORZIENINGEN BUITENTERREIN
• Verhard buitenterrein
• Gevelverlichting

NUTSVOORZIENINGEN
Het object beschikt over aansluitingen voor gas, water en elektra (3x50A). Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

HUURGEGEVENS
Het object is volledig verhuurd aan een landelijke opererende projectstoffeerder t/m 31 juli 2025 met een verlengingsperiode van onbepaalde tijd en een wederzijds opzegtermijn van 12 maanden. De actuele jaarhuur bedraagt € 36.684,- exclusief servicekosten en BTW. De huurovereenkomst inclusief bijzondere bepalingen is op aanvraag beschikbaar.

VRAAGPRIJS
€ 600.000,- k.k.

VERENIGING VAN EIGENAREN
Naam: Vereniging van Eigenaren Bedrijven Centrum Amstelveen
Bijdrage: € 807,64 per kwartaal (2022)

KOOPVOORWAARDEN
• BTW: de verkoop is vrijgesteld van BTW.
• Zekerheidsstelling: waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst.
• Notaris: ter keuze van koper.
• Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen: zoals vermeld in de eigendomsakte. Op aanvraag beschikbaar.
• Splitsing in appartementsrechten: zoals vermeld in de splitsingsakte en op de splitsingstekening. Op aanvraag beschikbaar.
• Bodeminformatie: het is verkoper niet bekend dat er enige verontreiniging van de bodem en/of het grondwater aanwezig is. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of het grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele aanwezigheid van enige vorm van verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.
• Aanvaarding/oplevering: in overleg.

VERKOOPPROCES
• De verkoop vindt plaats middels onderhandse verkoop. Biedingen dienen per e-mail te worden uitgebracht, dienen bij voorkeur onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud te zijn en dienen minimaal te zijn voorzien van een recent uittreksel Kamer van Koophandel en een kopie van een geldig

Aanbiedingstekst

legitimatiebewijs van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent. Onvolledige biedingen worden niet in behandeling genomen.
• Bezichtigingen en/of opnames zijn in verband met de actuele huursituatie slechts mogelijk na schriftelijke overeenstemming over de hoofdverkoopvoorwaarden.
• Slechts na ondertekening van een geheimhoudingsverklaring worden relevante en vertrouwelijke verkoopdocumenten toegestuurd of in een dataroom geplaatst, zoals kadastrale gegevens, eigendomsakte, huurovereenkomst, huurfacturen, eigenaarslasten, energielabel en documentatie Vereniging van Eigenaren.

VOORBEHOUD
Definitieve goedkeuring en gunning door eigenaar.

DISCLAIMER
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Bezichtigingen vinden uitsluitend op afspraak plaats. Aan de inhoud van deze zorgvuldig samengestelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Status

Tiara ID	379434
Status	Verkocht
Koper / Huurder	Van Luling BOG
Aanbieding	Koop
Aanmelddatum	24-05-2022
Afmelddatum	15-07-2022
Transactiedatum	15-07-2022
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Belegging
Mogelijke functies	bedrijfsruimte

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	456 m²
Aangeboden oppervlakte	456 m²

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 595.000 kosten koper

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraagkoopsom	€ 600.000 kosten koper
Bruto aanvangsrendement	6,00%

Kenmerken

Bouw

Bouwvorm	bestaande bouw
Bouwjaar	2001-2010

Energie

Energielabel	E
Einddatum	19-05-2032

Adviesrapport

Nieuw-Zeelandweg 6 x, 1045 AL AMSTERDAM

Gemaakt door De Heer A. Roos, 16-12-2022



Object details

Nieuw-Zeelandweg 6 x, 1045 AL AMSTERDAM

belegging - bedrijfsruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 380.000 k.k.	**375 m²**	**--- m²**
€ 1.013 per m²		

Transactiedatum	Bouwjaar	Energielabel
09-08-2022	**2002**	---

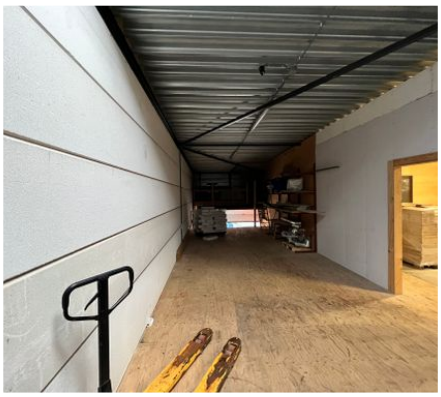


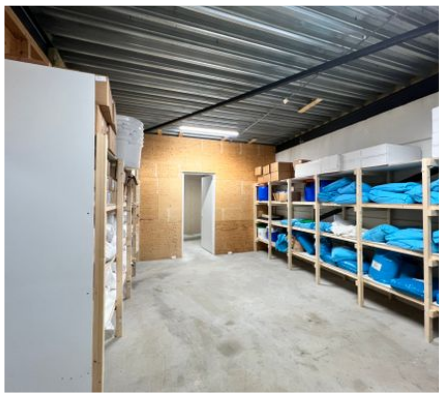
Media

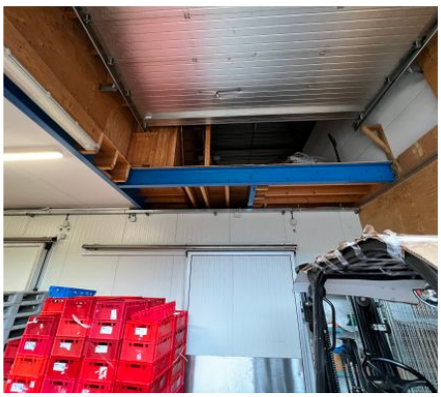
Nieuw-Zeelandweg 6 x, 1045 AL AMSTERDAM

Foto's 8







Aanbiedingstekst

Kerngegevens:
Te koop bedrijfsunit in verhuurde staat
Totaal circa 375 m², verdeeld over:
circa 224 m² op de begane grond,
circa 150 m² op de eerste verdieping (betonnen vloer) en
circa 60 m² houten entresolvloer
2 eigen parkeerplekken voor de deur

Bereikbaarheid:
De locatie is goed bereikbaar met eigen vervoer, onder andere via de Basisweg (afslag S 102) en de Hornweg. Hierdoor is de ontsluiting richting Schiphol, de ringweg A10 west, de A5 en de A9 zeer goed.

Opleveringsniveau:
Het object wordt in verhuurde staat opgeleverd en is onder meer voorzien van:
begane grond:
- toilet
- betonvloer
- overheaddeur en aparte loopdeur
- verlichting
- meterkast
- raampartij
- verdiepingsvloer gedeeltelijk van beton en gedeeltelijk van hout

Koopsom:
€ 397.500,-- k.k. vrij van BTW.

Aanvaarding:
In overleg.

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Sloten (N.H.)
Sectie: K
Nummer: 3105
Appartementsindex: A4

Erfpachtgegevens:
Een tijdelijk recht van erfpacht, uitgegeven onder de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het Havengebied 1992, met de hierop aangebracht aanvullingen en wijzigingen zoals omschreven in de uitgifteakte Erfpacht.
Het recht van erfpacht is tijdelijk en loopt tot en met 30 november 2050.

Aanbiedingstekst

Het appartementsrecht is bestemd in de uitgifte akte van erfpacht voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw bevattende tweeëntwintig units, ten behoeve van de vestiging van bedrijven op het gebied van industrie, handel en nijverheid.

Erfpachtcanon:
De jaarlijkse erfpachtcanon is vooruitbetaald (afgekocht) tot en met 30 november 2050.

Bijzonderheden:
Voor overdracht van het erfpachtrecht is toestemming benodigd van de Haven Amsterdam.

Vereniging van Eigenaren:
Koper zal lid worden van de Vereniging van Eigenaren en zal hieraan een bijdrage betalen.

Huurgegevens:
Huurder: Super Halal Slagerij V.O.F.
Huurtermijn: huurder huurt sinds 2018, huurder en verhuurder hebben in overleg een nieuw huurcontract getekend dat ingaat per 1 januari 2023 te verlengen met telkens 5 jaar.
Servicekosten: worden niet in rekening gebracht.
Opzegtermijn: 12 maanden.
Waarborgsom: € 5.700,-
Huur: € 30.000,- per jaar te vermeerderen met BTW.

De vermelde informatie is van algemene aard.
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Contact:
GA Makelaars uw bedrijfsmakelaar voor Groot Amsterdam.

Kenmerken

Status

Tiara ID	380720
Status	Verkocht
Koper / Huurder	Steakhouse Piet de Leeuw B.V.
Aanbieding	Koop
Aanmelddatum	15-06-2022
Afmelddatum	14-11-2022
Transactiedatum	09-08-2022
Bron	NVM Midas

Type object

Hoofdfunctie	Belegging
Mogelijke functies	bedrijfsruimte

Oppervlakten

Transactie oppervlakte	375 m²
Aangeboden oppervlakte	375 m²

Transactieprijsgegevens

Transactieprijs	€ 380.000 kosten koper
Bruto aanvangsrendement	7,89%

Aanbiedingsprijsgegevens

Laatste vraagkoopsom	€ 397.500 kosten koper
Bruto huuropbrengst	€ 30.000
Bruto aanvangsrendement	7,54%