

Eén keer goedkeuren.
Oneindig bouwen.



(/a/c/1325/1)

VASTGOED
JOURNAAL







1

(/).

Nieuws (/) Uitgelicht (/uitgelicht) Achtergronden (/achtergronden) 🏠 Woningmarkt (/woningmarkt)

Beleggers kochten voor 2,5 mrd aan bestaande woningen, 73 procent om uit te ponden



 [Ariana Manduzai \(/auteurs/Ariana+Manduzai\)](/auteurs/Ariana+Manduzai)  21 januari 2026 om 20:46
 12 uur geleden aangepast  6 minuten leestijd

De grootste dynamiek op de vastgoedmarkt in 2025 kwam uit de verkoop van bestaande woningen. In totaal wisselde voor 2,5 miljard euro aan woningcomplexen van eigenaar. In 73 procent van de gevallen zijn de woningen bedoeld om uit te ponden.

Dat blijkt uit de terugblik op 2025 en de vooruitblik op 2026 van CBRE. Beleggers op de woningmarkt kozen ook dit jaar opnieuw in overgrote meerderheid voor uitponden: 73 procent van het totale volume was gericht op de individuele verkoop van voormalige

huurwoningen op de koopmarkt. Het ging daarbij om circa 7.000 woningen, exclusief verkopen door kleinere particuliere beleggers. Volgens managing director Erik Langens en executive research director Frank Verwoerd is dat verschil te verklaren in door het waardegat tussen een lege woning en een woning in verhuurde staat. Bij uitponding maken woningen gemiddeld een prijsprong van 56 procent, vertelden zij in een toelichting.

De markt voor nieuwbouw-huurwoningen trok vooral in het laatste kwartaal van het jaar aan. Over heel 2025 investeerden partijen 2,7 miljard euro via forward funding in nieuwbouwprojecten. Deze investeringen leiden de komende twee tot drie jaar tot de oplevering van circa 8.700 huurwoningen. Institutionele beleggers voegden per saldo ongeveer 1.700 woningen toe aan hun portefeuille. De beperkte groei hangt samen met de afwezigheid van buitenlandse beleggers, die hun kapitaal vaker inzetten in landen als Spanje, waar de voorwaarden gunstiger zijn. CBRE zag vorig jaar op de Nederlandse woningmarkt slechts een buitenlandse belegger in nieuwbouw investeren. Vergeleken met andere Europese landen is het Nederlandse fiscale klimaat ongunstig voor de Als reden voor het wegblijven van buitenlands kapitaal wijzen adviseurs vaak naar een ongunstig fiscaal klimaat, waaronder het feit dat Nederlandse pensioenfondsen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting en buitenlandse fondsen vaak niet.

Beleggingsvolume hoger

Het totale beleggingsvolume in vastgoed lag in 2025 15 procent hoger dan een jaar eerder. Voor 2026 rekt CBRE op een verdere groei van 10,5 procent. Daarbij speelt ook de invoering van de Wet toekomst pensioenen (WTP) per 1 juli 2023 een rol. Deze wet hervormt het pensioenstelsel ingrijpend en dwingt pensioenbeleggers om een deel van hun portefeuille te verschuiven richting hoger renderende investeringen, met name op de woningmarkt.

Binnen die zoektocht naar rendement groeit de belangstelling voor studentenhuisvesting. Deze categorie trekt steeds meer kapitaal aan, mede doordat beheerplatforms voor studentenwoningen vallen onder de classificatie 'social infrastructure', waardoor ook kapitaal dat gealloceerd is naar traditionele infrastructuur, voor deze beleggingscategorie kan worden ingezet.

2025 was het jaar waarin de winkelmarkt weer terug op de kaart is gezet. Dit door een aantal transacties in grootschalige, planmatige winkelcentra. Het vertrouwen in de fundamenteën van de retailmarkt is terug en beleggers richtten zich vorig jaar op sterke locaties met bewezen bezoekersstromen. Over heel 2025 kwam het beleggingsvolume voor winkels uit op circa 1,5 miljard euro, een groei van 22 procent ten opzichte van het jaar ervoor. Voor 2026 wordt een stijging naar circa 1,6 miljard euro verwacht. Voor de logistieke markt verwacht de adviseur dit jaar een verbetering.

De beleggingsmarkt voor logistiek vastgoed bleef in 2025 sterk afhankelijk van het gebruikerssentiment. In de eerste helft van het jaar bleven investeringen achter door geopolitieke spanningen, verstoorde supply chains en macro-economische onzekerheid. Het volume lag ruim 35 procent onder het eerste halfjaar van 2024 en bleef onder de 1 miljard euro. In de tweede helft van 2025 keerde het vertrouwen terug in de markt, het totale

jaarvolume kwam uit op 2,88 miljard euro, waarbij grote portfoliotransacties en de omvangrijke DSV-deal in Moerdijk als katalysator fungeerden. Beleggers richtten zich vooral op core+ en value-add, terwijl het beperkte aanbod aan nieuwbouw – door uitblijvende gronduitgiftes en het stikstofbeleid – het aantal coretransacties afremde. Ondanks de opleving in het tweede halfjaar van 2025, bleef het totale beleggingsvolume achter bij 2024. Het jaartotaal daalde met 11 procent. Voor dit jaar verwacht CBRE een stijging naar circa 3,2 miljard euro door uitgestelde portefeuilledeals, aflopende holding periods en nieuwe kapitaalstromen.

Huurstijgingen kantoren

Op de kantorenmarkt ziet CBRE duidelijke verschuivingen. Op de Zuidas neemt het aandeel huurders uit de financiële sector af, terwijl hightech- en fintechbedrijven terrein winnen. De juridische sector blijft wel stevig vertegenwoordigd. Goede kantoren op sterke locaties laten bovendien forse huurstijgingen zien. Door een gebrek aan passend aanbod is de vierkantemeterprijs in Rotterdam opgelopen tot circa 380 euro, waar dat eerder rond 260 euro lag.

Tegelijkertijd wordt de tweedeling op de kantorenmarkt steeds scherper. Kantoren buiten toplocaties raken verder uit de gratie en een deel van dat aanbod zal uiteindelijk uit de markt moeten verdwijnen. 'Het laaghangend fruit wat betreft kantoortransformaties is inmiddels wel geplukt. Er zal nu gekeken moeten worden naar gebiedstransformaties, waarvan voormalig kantorenpark Rivium een mooi voorbeeld is', aldus Verwoerd.

Private-equitypartijen bleven in 2025 achter bij de verwachtingen. Daardoor namen private investeerders, family offices en Nederlandse en Franse particuliere fondsen samen 52 procent van het aankoopvolume voor hun rekening, tegenover 15 procent in 2021. Voor Private equity drukt de overdrachtsbelasting van 10,4 procent en de relatief korte investeringshorizon de aantrekkelijkheid van een aankoop. Grootschalige investeringen en bijbehorende renovaties blijven daardoor uit, wat de noodzakelijke vernieuwing van vastgoed vertraagt.

Duitse fondsen

Duitse open-end fondsen die actief zijn in Nederland hebben een zware tijd achter de rug. Deze fondsen kregen te maken met een sterke kapitaaluitstroom door particuliere beleggers die zich lieten leiden door het negatieve sentiment rond kantoren. Gedwongen verkopen bleven in 2025 nog uit doordat de fondsen over voldoende liquiditeit beschikten. Inmiddels hebben de Duitse fondsen zich beter kunnen aanpassen aan de huidige marktomstandigheden en verwacht Langens dit jaar een aantal deals op de Zuidas waar veel Duitse fondsen bezit hebben. 'De boekwaarden in Duitsland passen zich een stuk langzamer aan dan in Nederland. We zien nu dat die waardes dichterbij de reële prijs komen en verwachten dit jaar een aantal grote core-transacties in kantoren.'

De concurrentie op de markt neemt inmiddels toe. Waar voorheen een of twee biedingen gebruikelijk waren, liggen er nu vaak tien biedingen op tafel, waarvan ongeveer een derde op een voor verkopers acceptabel prijsniveau. Zolang de overdrachtsbelasting op 10,4 procent blijft staan, verwacht CBRE dat vooral family offices actief blijven. Voor private-

equitypartijen is de rekensom lastiger als zij overdrachtsbelasting niet kunnen vermijden. Door hun kortere horizon van 5-7 jaar is 10,4 procent simpelweg te veel, omdat dit al snel twee jaar van het rendement volledig tenietdoet.

De vastgoedmarkt is zich aan het herstellen maar het is nog geen Hosanna. De kansen worden nu vooral gezocht in met name op optimalisatie en huurgroei. In alle sectoren heerst binnen kwalitatief hoogwaardig vastgoed een krappe gebruikersmarkt, waardoor ruimte ontstaat om waarde toe te voegen. CBRE verwacht dat de marktkrapte zorgt voor een versnelling van de huurgroei van gemiddeld 2 tot 5 procent per jaar. Daarnaast zal naar verwachting de maximaal haalbare huur stijgen waardoor kansen ontstaan voor investeringen.

Punt van aandacht



U ziet dit kader omdat u bent ingelogd als abonnee. Wist u dat u collega's kunt toevoegen aan uw bedrijfsabonnement? U kunt hen persoonlijk uitnodigen via de onderstaande knop.

[Nodig uw collega's uit \(https://vastgoedjournaal.nl/sales/subscription/coworkers\)](https://vastgoedjournaal.nl/sales/subscription/coworkers)

Artikel delen

mailto:info@vastgoedjournaal.nl

<https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=https%3A%2F%2Fvastgoedjournaal.nl%2Fnews%2F71640%2Fbeleggers-kochten-voor-2-2C5-mrd-aan-bestaande-woningen-2C73-procent-73>

<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=https://vastgoedjournaal.nl/news/71640/beleggers-kochten-voor-2-2C5-mrd-aan-bestaande-woningen-2C73-procent-73>

<https://twitter.com/intent/tweet?text=Beleggers+kochten+voor+2%2C5+mrd+aan+bestaande+woningen%2C+73+procent+73>

<https://www.whatsapp.com/send?text=Beleggers+kochten+voor+2%2C5+mrd+aan+bestaande+woningen%2C+73+procent+73>

Reacties

U bent ingelogd als Merel Roel

Plaats hier uw reactie...

[Plaats reactie](#)