

REGEERPROGRAMMA 2024 - 2028

WAT BETEKENIT DIT VOOR DE VASTGOEDMARKT?

Better never settles

INTRODUCTIE

Het kabinet Schoof heeft het hoofdlijnenakkoord uitgewerkt in het regeerprogramma, waarin de plannen voor de komende kabinetsperiode zijn gepresenteerd. Cushman & Wakefield heeft uiteengezet welke thema's en plannen een directe relatie hebben met de vastgoedmarkt. Denk bijvoorbeeld aan de plannen omtrent arbeidsmigratie en de War for Talent op de kantorenmarkt, de koopkrachtmaatregelen en de winkelmarkt maar ook de invloed van infrastructuur op logistiek vastgoed. Of beslissingen die van invloed zijn op het investeringsklimaat op de woningmarkt.

Allereerst worden de thema's met korte beschrijving uiteengezet, waarna deze thema's worden gekoppeld aan de verschillende sectoren. Een one-pager per sector volgt.



WELKE THEMA'S UIT HET REGEERPROGRAMMA HEBBEN INVLOED OP DE VASTGOEDMARKT?



Bestaanszekerheid en koopkracht

Het kabinet wil de bestaanszekerheid van mensen vergroten en richt zich op werkzekerheid, inkomenszekerheid, betaalbaar wonen en toegankelijke publieke voorzieningen en integratie en maatschappelijke samenhang.



Asiel en migratie

Het kabinet neemt alle maatregelen die asielinstroom beperken en er wordt een selectiever arbeidsmigratiebeleid opgesteld.



Wonen en Volkshuisvesting

Het kabinet wil het woningtekort oplossen door de schaarse ruimte eerlijk te verdelen, de bouw van meer passende en betaalbare woningen en het beter benutten van bestaande gebouwen en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen.



Infrastructuur, OV en Luchtvaart

Het kabinet wil de toppositie op het gebied van bereikbaarheid behouden door de instandhouding van de bestaande infrastructuur, de bouw van nieuwe (spoor) wegen en de ontwikkeling van het vaarwegennetwerk.



Energietransitie, leveringszekerheid en klimaatadaptatie

Het kabinet zet in op een schoner en gezonder Nederland door vast te houden aan bestaande afspraken en in te zetten op drie pijlers: energietransitie, leveringszekerheid, klimaatadaptatie.



Economie en ondernemingsklimaat

Het kabinet wil het verdienvermogen van Nederland versterken door het ondernemingsklimaat te verbeteren, regeldruk terug te dringen, fysieke ruimte voor economie creëren, weerbare economie versterken en innovatie te stimuleren.



Arbeidsmarktkrapte

Het kabinet wil toewerken naar een sociale, hoogwaardige en innovatieve economie. Demografische transitie en schaarse ruimte (fysiek en op het gebied van stikstof, schoon water en schone lucht) vereist dat de economie en arbeidsmarkt moderniseert.

WELKE THEMA'S UIT HET REGEERPROGRAMMA RAKEN WELKE SECTOREN?

	 Bestaanszekerheid en koopkracht	 Asiel en migratie	 Wonen en volkshuisvesting	 Infrastructuur, OV en luchtvaart	 Energietransitie, leveringszekerheid en klimaatadaptatie	 Economie en Ondernemers-klimaat	 Arbeidsmarkt-krapte
Offices		✓		✓		✓	✓
I&L		✓		✓	✓	✓	✓
Living		✓	✓	✓	✓		
Retail	✓		✓			✓	✓



Asiel en migratie

Het kabinet erkent dat kennismigratie essentieel is voor de economie, maar gaat gerichter kennismigranten aantrekken. Mogelijk d.m.v. salariscriteria of voorwaarden waaronder erkende bedrijven vallen. Studiémigratie wordt beperkt. Er wordt gewerkt aan een productiviteitsagenda om hetzelfde werk te doen met minder mensen en het kabinet wil de arbeidsparticipatie van de beroepsbevolking vergroten.

Nabijheid van gekwalificeerd personeel is, zeker met het oog op de War for Talent, een van de belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van kantoorgebruikers. Strenger (gericht) beleid kan gevolg hebben voor de (internationale) talentpool van organisaties, zeker wanneer internationale studiémigratie ook wordt beperkt.



Infrastructuur, OV en luchtvaart

De bereikbaarheid van Nederland blijft topprioriteit. Het kabinet gaat onderzoek doen naar nieuwe OV-verbindingen zoals de Nedersaksenlijn en Lelylijn. De maximale snelheid op de weg wordt waar kan verhoogd naar 130 KM p/u en het OV wordt verbeterd in landelijk gebied. Het spoornetwerk wordt in stand gehouden en (internationaal) uitgebreid.

Kantoorgebruikers laten een duidelijke voorkeur zien voor kantoren op multimodaal bereikbare locaties. Door de inzet van het kabinet op het (behouden van) goede (OV) bereikbaarheid wordt de aantrekkelijkheid van deze kantoorlocaties behouden. Ook kan de aantrekkelijkheid van bestaande kantoorlocaties worden vergroot wanneer nieuwe OV-locaties verder vormkrijgen.



Economie en ondernemingsklimaat

Het kabinet versterkt de komende kabinetsperiode het verdienvermogen en het ondernemingsklimaat. Er komt lastenverlichtingen door o.a. mkb-winstvrijstelling, inkoop eigen aandelen, verlaging renteaftrekkbeperking vpb naar 25%. Er komt een financieringshub voor mkb, regeldruk wordt verminderd en er wordt ingezet op fysieke ruimte voor economie. Het topsectorbeleid wordt vernieuwd.

Een aantrekkelijk ondernemingsklimaat bevordert het aantrekken van (internationale) kantoorgebruikers. Door investeringen in Invest-NL wordt Nederland (internationaal) op de kaart gezet. Dit trekt mogelijk nieuwe kantoorgebruikers aan. Ook focust het kabinet gericht op ruimte voor economie, wat belangrijk is voor het behoud van de werkfunctie in de stad.



Arbeidsmarktkrapte

Door de vergrijzing en een stagnerend arbeidsaanbod wil het kabinet de economie en de arbeidsmarkt moderniseren. Dit wil zij o.a. doen door de kwaliteit van werk te verhogen. Er worden keuzes gemaakt op welk type werk wordt gericht door het herzien van subsidies, fiscale faciliteiten en regelgeving. De productiviteit moet omhoog door innovatie. Ook zet het kabinet in op het verhogen van de arbeidsparticipatie.

De coronaperiode heeft ons geleerd dat een veranderende manier van werken ook leidt tot veranderend ruimtegebruik. Door het moderniseren van de arbeidsmarkt en het stagnerende arbeidsaanbod wordt het aanbieden van kantoorruimte op de beste locaties nog belangrijker in de War for Talent.



Asiel en migratie

Het kabinet erkent dat kennismigratie essentieel is voor de economie. Het arbeidsmigrantenbeleid wordt echter selectiever en gericht. Arbeidsmigratie tegen lage lonen wordt beperkt. Ook wordt verkend of het mogelijk is om op sectoraal niveau het inlenen van arbeidskrachten te verbieden, of een verplichting op te nemen om een minimaal percentage arbeidskrachten in dienst te nemen.

Nabijheid van gekwalificeerd personeel is, zowel voor industrie als logistiek, van groot belang. Een gericht en selectiever arbeidsmigrantenbeleid kan voor deze sectoren een verkleining van de arbeidspool betekenen wat de groei van deze sectoren onder druk kan zetten.



Infrastructuur, OV en luchtvaart

Het kabinet zet in op de instandhouding van de (vaar)weg- en spoorinfrastructuur. Samen met decentrale overheden en de logistieke sector zet het kabinet in op een aanpak dat deze verbindingen versterkt, verstoringen in de aan- en afvoer voorkomt en verkeersfiles tegengaat. Het kabinet versterkt de rol van zeehavens en multimodale knooppunten en zet in op digitalisering.

Als Gateway to Europe is infrastructuur, OV en luchtvaart een belangrijk thema voor de logistieke sector. De focus op de instandhouding van de goede bereikbaarheid van Nederland is goed nieuws. Tegelijkertijd is de ruimte om nieuwe projecten te starten schaars. Dit geldt voor vergunningsruimte, financiële middelen en arbeid. Dit heeft mogelijk invloed op de mogelijkheden voor nieuwbouw.



Energietransitie en leveringszekerheid

Het kabinet gaat regie voeren op netcongestie problemen met het toekomstbestendig maken van het elektriciteitsnet. Bedrijven die aanlopen tegen netcongestie problemen worden geholpen bij het vinden van oplossingen. Er komt een maatwerk aanpak gericht op de ombouw van de bestaande industrie naar groene productieprocessen. Verhoging van de CO2-heffing industrie wordt teruggedraaid.

De industriële en logistieke markt kent momenteel veel onzekerheden rondom het tijdig aansluiten op het net en netcongestie. Dat het kabinet regie gaat voeren op de netcongestie is daarmee goed nieuws. Tegelijkertijd zet de overheid sterk in op het verduurzamen van de industrie, waar de gebruikers in de bedrijfsruimtemarkt op dient te anticiperen.



Economie en ondernemingsklimaat

Het kabinet versterkt de komende kabinetsperiode het verdienvermogen en het ondernemingsklimaat. Er komt lastenverlichtingen door o.a. mkb-winstvrijstelling, inkoop eigen aandelen, verlaging renteaftrekbepijking vpb naar 25%. Er komt een financieringshub voor mkb, regeldruk wordt verminderd en er wordt ingezet op fysieke ruimte voor economie. Het topsectorbeleid wordt vernieuwd.

In het regeerprogramma wordt het belang van bedrijventerreinen bevestigd. Het kabinet ontwikkelt een integrale aanpak voor toekomst-bestendige en betaalbare bedrijventerreinen, dit gebeurt met een mix van herontwikkeling van gebieden en revitalisering van bestaande panden. Ook de bescherming van bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie is hier onderdeel van. Hierdoor ontstaat mogelijk meer aanbod



Arbeidsmarktkrapte

Door de vergrijzing en een stagnerend arbeidsaanbod wil het kabinet de economie en de arbeidsmarkt moderniseren. Dit wil zij o.a. doen door de kwaliteit van werk te verhogen. Er worden keuzes gemaakt op welk type werk wordt gericht door het herzien van subsidies, fiscale faciliteren en regelgeving. De productiviteit moet omhoog door innovatie. Ook zet het kabinet in op het verhogen van de arbeidsparticipatie.

De arbeidskrapte vormt een bedreiging voor de industriële en logistieke werkgelegenheid. Zeker wanneer de aandacht naar hoogwaardige arbeid gaat. Industriële en logistieke gebruikers zijn erbij gebaat te investeren in innovatie om hun productiviteit te verhogen. Zowel logistiek als bedrijfsmatige vastgoed zal een rol spelen in het verhogen van de innovatie en productiviteit.



Asiel en migratie

Demografische ontwikkelingen hebben effect op de woningmarkt. Het kabinet zet in op gematigde bevolkingsgroei voor het behoud van brede welvaart, waarmee de woningmarkt gezonder moet functioneren. Het kabinet stelt dat de omvang van migratie zo snel mogelijk beperkt moet worden. Het kabinet neemt daarom maatregelen om de asielinstroom en de migratie te beperken.

Een van de belangrijkste fundamenteën van de woningmarkt is de demografische ontwikkeling. De uitdagingen zijn er ook met dit regeerprogramma niet minder op geworden. Met de ambitie om 100.000 woningen per jaar te bouwen is het van belang vroegtijdig na te denken over voor wie deze woningen gebouwd gaan worden.



Wonen en volkshuisvesting

Het terugdringen van het historische hoge woningtekort is topprioriteit van het kabinet. Er zijn tal van maatregelen geïntroduceerd. Concrete maatregelen betreffen het verlagen van de OVB naar 8% per januari 2026 en de earningsstripping naar 25%, terwijl de 1 miljoen drempel komt te vervallen. Ook staat centraal overheidsbeleid en regie hoog op de agenda. Het beleid van vorig kabinet wordt grotendeels doorgezet.

De aandacht voor het vergroten van de investeringsbereidheid is goed nieuws voor de woningmarkt. Het verlagen van de OVB voor woningen naar 8% maakt het investeringsklimaat ietwat aantrekkelijker. Terwijl het vervallen van de drempel binnen de earningsstripping nadelig is. Beleid rondom de Wet betaalbare huur, vastgoed-fbi, pensioenfondsvrijstelling en afschrijving blijft ongewijzigd.



Infrastructuur, OV en luchtvaart

Het kabinet gaat nieuwe (spoor)wegen aanleggen zodat bestaande en nieuwe woningen goed bereikbaar zijn. In 2025 worden de plannen waar woningbouw komt en hoe deze woonwijken bereikbaar worden gemaakt nader uitgewerkt. Ook wordt het effect van deze woningbouwlocaties op de hoofdnetwerken en bereikbaarheid van voorzieningen geanalyseerd.

Het goed ontsluiten van nieuwe en bestaande woonwijken draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving. Ook hebben nieuwe investeringen in bijvoorbeeld de Nedersaksenlijn en Lelylijn effect op de woningmarkt, gezien de afstand tussen wonen en werken wordt verkleind.



Energietransitie en leveringszekerheid

Het kabinet gaat regie voeren op netcongestie problemen met het toekomstbestendig maken van het elektriciteitsnet. Nieuwe huizen en woonwijken moeten op het net kunnen worden aangesloten zonder grote vertraging. Ook wordt er geïnvesteerd in de verduurzaming van woningen.

Nieuwbouwprojecten worden bemoeilijkt doordat er onvoldoende netcapaciteit is. Netcongestie heeft ook een effect op de verduurzamingsopgave van de woningvoorraad. Het kabinet blijft zich inzetten voor de verduurzaming van woningen, maar er komen geen verplichte labelsprongen voor koopwoningen of een verplichte (hybride) warmtepomp.



Bestaanszekerheid en koopkracht

Het kabinet wil dat mensen meer te besteden krijgen. Met een evenwichtig koopkrachtpakket ondersteunt het kabinet kwetsbare groepen en werkende middeninkomens. De verwachting is dat een doorsnee huishouden er met 0,7% op vooruitgaat. Dit is lager dan de 1,1% die het CPB eerder voorspelde.

De koopkracht is een belangrijke indicator voor de winkelmarkt. Een stijging van de koopkracht leidt tot meer consumentenuitgaven wat positief is voor de omzet in de winkelstraat.



Wonen en volkshuisvesting

Met het aanwijzen van extra grootschalige woningbouwlocaties is eveneens ruimte voor voorzieningen benodigd. Ook in de kwetsbare wijken wordt gewerkt aan het op peil brengen van voorzieningen.

Met het toevoegen van nieuwe woningen en nieuwe woonwijken ontstaan er nieuwe verzorgingsgebieden voor de winkelmarkt. Denk daarbij aan een groeiende vraag naar supermarkten op grootschalige woningbouwlocatie en horeca om de levendigheid in een wijk te bevorderen. Dit biedt kansen voor de winkelmarkt.



Economie en ondernemingsklimaat

Mkb-ondernemers brengen de winkelstraten tot leven, dragen bij aan het lokale verenigingsleven en bieden jongeren stageplaatsen en leer-werkplekken. Het kabinet versterkt de komende kabinetsperiode het verdienvermogen en het ondernemingsklimaat.

Aandacht voor mkb-ondernemers in het winkellandschap blijft van groot belang voor het behoud van diverse en levendige winkelstraten en -steden, waar retailers van profiteren.

REFLECTIE

De uiteenzetting van het regeerprogramma laat zien dat het functioneren van verschillende sectoren op de vastgoedmarkt deels berust op gezamenlijke fundamentals. Beleid op bijvoorbeeld Asiel en migratie heeft invloed op de kantorenmarkt en logistieke en bedrijfsruimtemarkt als het gaat om gekwalificeerd personeel, terwijl het in de woningmarkt effect heeft op de (toekomstige) behoefte aan woningen. Maar ook de bouw van nieuwe woningen heeft invloed op bijvoorbeeld de winkelmarkt. Mensen willen immers wonen in aantrekkelijke gebieden nabij voorzieningen. De komst van deze nieuwe woongebieden heeft vervolgens weer een effect op de infrastructuur, wat de logistieke sector weer raakt.

De keuzes die zijn gemaakt in het regeerprogramma zijn van invloed op de brede leefomgeving van mensen en bedrijven. Hoe de plannen en voorgenomen ambities in de komende periode worden vertaald in concreet beleid bepaald uiteindelijk de effecten op de vastgoedmarkt.





JOS HESSELINK

Head of Research

Jos.hesselink@cushwake.com

WILLEMIJN VAN DEN HOEK

Senior Research Consultant

Willemijn.vandenhoeck@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2023, the firm reported revenue of \$9.5 billion across its core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. It also receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture and commitment to Diversity, Equity and Inclusion (DEI), sustainability and more. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

Better never settles