

5.1,2E

**Van:** 5.1,2E, 5.1,2E  
**Verzonden:** woensdag 13 september 2023 12:46  
**Aan:** 5.1,2E (5.1,2E); 5.1,2E; 5.1,2E 5.1, 2E  
5.1,2E - 5.1, 2E (5.1,2E)  
**CC:** 5.1,2E, 5.1,2E  
**Onderwerp:** aanvullingen en toevoegingen taxatierapport

Beste strandexploitanten,

Hierbij de laatste aanvullingen die we bij het taxatierapport hebben ontvangen.

Groet,

5.1,2E

**Waardepeildatum 9 december 2022**  
'Strand Wijk aan Zee', te Wijk aan Zee

---

De referentie in Scheveningen wordt als beter beoordeeld dan het getaxeerde. De locatie is beter.  
De referentie in IJmuiden wordt beoordeeld als vergelijkbaar met de beter gelegen objecten binnen het getaxeerde.

**Huur referenties – familiehuisjes eindgebruiker**

Plaats	Adres	Aantal	Huurhuusje/jr (in EUR)	Datum
Castricum	Familiehuusje (seizoen) inclusief transport, stalling en stageid	1	5.000	2022
IJmuiden	Familiehuusje (seizoen) inclusief transport, stalling en stageid	1	2.770	2022
IJmuiden	Familiehuusje (seizoen) inclusief transport, stalling en stageid	1	2.300	2022
Katwijk	Familiehuusje (seizoen)		3.750	2022

Bron: Cushman & Wakefield Research

**Toelichting referenties**  
Bovenstaande betreffen referenties van de huur van plaatsen voor een familiehuusje. Het betreffen huurprijzen van de grond. Bij de eerste drie referenties zitten transport, verzekering, stageid en winterstalling bij in. Bij de overige referenties is dit niet het geval, enkel de huusjes in IJmuiden hebben de beschikking over een waterleiding. Bovenstaande betreffen de huren die de eindgebruiker betaald. De huren betreffen betaalden huren per de aangegeven datum. De bovenstaande referenties in IJmuiden betreffen huusjes verhuurd aan de eindgebruiker welke vallen onder het grote contract met de exploitant hieronder. Het verschil in huur is te verklaren door de te leveren services.

**Huur referenties – familiehuusjes exploitant**

Plaats	Adres	Aantal	Huurhuusje/jr (in EUR)	Datum
IJmuiden	Familiehuusje (seizoen) incl. waterleiding	300	1.000	2022

Bron: Cushman & Wakefield Research

**Toelichting referenties**  
De bovenstaande referentie betreft de huur die een exploitant betaalt aan de gemeente voor de grond plus de waterleiding. De exploitant betreft een stichting.

---

25 januari 2023 Gemeente Bierenwijk 25

## ALGEMEEN

### ECONOMIE

De Nederlandse economie laat de laatste jaren zien dat zij over veerkracht en aanpassingsvermogen beschikt. Ondanks twee grote crises in drie jaar tijd is de Nederlandse economie niet 5% gegroeid. Ook ten opzichte van het buitenland presteert Nederland sterk. De tijdens corona opgedane kennis over de Nederlandse economie komt opnieuw van pas: we blikken ons telkens weer snel te kunnen aanpassen en vinden altijd weer manieren om het beste van de situatie te maken. Bijvoorbeeld, tijdens de snelle stijging van de gasprijzen vorig jaar bleef de industriële productie op peil, terwijl de energiemix ingrijpend werd gewijzigd.

Het economisch beeld in 2023 verschilt op een aantal punten sterk ten opzichte van vorig jaar. De economische zal volgens de Nederlandse bank voor het gehele jaar uitkomen op 0,8% en dat voelt als een omslag na de hoge coronaverstijging van de laatste twee jaar. De economische consequenties van de structureel hogere inflatie en de oorlog in Oekraïne doen zich dit jaar duidelijk gelden. Nu de prijzen van ruw olie goederen en diensten zijn gestegen als gevolg van de hoge energieprijzen sinds medio vorig jaar doet de koopkracht en inlijft het bestedingen af.

De bijdrage aan de economische groei door de export en door investeringen van bedrijven in Nederland wordt gedempd door een afgekoelde wereldhandel, sterk opgelopen rentes en aanhoudende geopolitieke spanningen door de sturende oorlog in Oekraïne. Er zijn echter ook binnen Nederland zelf diverse belangrijke groei-beperkingen aan te wijzen, zoals de omslag op de woningmarkt na de val van het kabinet Rutte 4. Hoewel niet wordt verwacht dat woningen op grote schaal onder water komen te staan, zorgen dalende woningprijzen voor verminderde bestedingen door huishoudens en voor lagere woninginvesteringen. Nieuwe vertelzingers in november zorgen ervoor dat er op tal van belangrijke dossiers zoals het landbouwbeleid en/of de middenhuuregeling geen vooruitgang wordt gemaakt, omdat partijen de vingers er niet aan willen branden of doordat ze simpelweg controverseel worden vermeld.

Kerngegevens raming Nederlandse economie					
	2021	2022	2023	2024	2025
Groei BBP	4,9%	4,5%	0,8%	1,3%	1,1%
Werkloosheid	4,7%	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%
Inflatie (HICP)	2,8%	11,6%	4,2%	3,7%	2,5%
Kerninflatie	1,8%	4,8%	6,8%	3,8%	2,8%
Langs rente Nederland	-0,3%	1,4%	2,8%	2,9%	2,9%

Bron: DNB, Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, juni 2023

In haar eerste berekening in mei meldde het CBS aanvankelijk een economische krimp over het eerste kwartaal van 2023 van 0,7%. Dit cijfer heeft ervoor gezorgd dat de DNB en de Nederlandse grootbanken hun jaar-op-jaar groei-verwachtingen naar beneden hebben bijgesteld die nu tussen de 0,7% en 0,8% belopen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek kwam eind mei echter met een tweede berekening van de economische groei en stelde de groei opwaarts bij, waarmee de krimp over het eerste kwartaal slechts op 0,3% uitkwam. De uitvoer van goederen daalde minder hard en steeg de uitvoer van diensten meer dan verwacht. Een en ander maakt het lastig om hele concrete voorspellingen te doen over het verloop van de economie dit jaar. Het risico op een - milde - recessie is nog steeds aanwezig omdat als het tweede kwartaal van 2023 opnieuw negatief blijkt, de Nederlandse economie officieel in een recessie verkeert. De inzinking zal volgens DNB van korte duur zijn en kan de economie in de tweede helft van het jaar de weg naar boven vinden. De overheid stut de koopkracht door maatregelen zoals het prijsplafond, is de werkloosheid zeer laag en is de loonontwikkeling zeer positief. Dit zorgt ervoor dat de

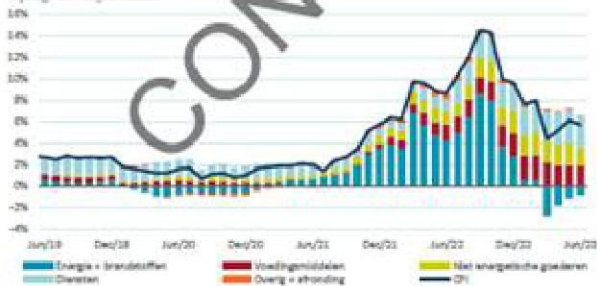
Nederlandse economie ook in de komende jaren kan blijven groeien, al het op een fundamenteel lager tempo dan dat we de afgelopen jaren gewend waren te zien.

Waren het vorig jaar nog escalerende energieprijzen die een aanjagende werking op inflatie hadden, momenteel zorgen diezelfde energieprijzen voor een negatieve doorwerking of 'drag' op het inflatiecijfer. Naar verwachting zal het prijsniveau voor energie in 2023 circa 25% lager liggen dan in 2022 en daarmee drukt het de inflatie met 2,5%-punt in 2023. Over het gehele jaar verwacht de Nederlandse bank dat de inflatie uitkomt op 4,2%. Daarmee blijven de prijsstijgingen hardnekkiger dan verwacht. Dit komt tot uitdrukking in de kerninflatie (exclusief energie en voedingsmiddelen): deze zal in 2023 6,8% bedragen en ligt daarmee boven de headline of HICP inflatie komen te liggen, voornamelijk als gevolg van opwaartse druk op de loonontwikkeling als gevolg van de lage werkloosheid.

Looninflatie op voedingsmiddelen bleef in de eerste helft van 2023 met gemiddeld 14,5% zeer hoog, maar zal vanaf de tweede helft van 2023 geleidelijk afnemen. Desondanks neemt de inflatie door de lagere energieprijzen ten opzichte van vorig jaar sterk af en kwam deze in maart uit op 4,5% ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar. In het eerste kwartaal van 2023 zijn de groothandelsprijzen het niveau van het door de Nederlandse overheid ingestelde prijsplafond genaderd en inmiddels bieden de eerste energieleveringsmaatschappijen alweer vaste leveringscontracten aan onder het prijsplafond. Helaas hebben de hoge energieprijzen van vorig jaar zich inmiddels in de andere sectoren van de inflatiecompositie gemiddeld. Naast voedsel stijgen niet-energetische producten zoals meubels en auto's snel in prijs evenals de dienstensector zoals toerisme en horeca. In die laatste categorie zijn het vooral de sterk gestegen loonkosten die prijsopbouwend (door)werken. De zogenaamde kerninflatie laat de prijzen van energie buiten beschouwing, omdat zij ons afgelopen maart met 7,6% historisch hoog. Naast de doorwerking van de hoge energieprijzen van vorig jaar, zorgt de lage werkloosheid en het personeeltekort voor een sterke prikkel om prijzen te verhogen omdat loonkosten zijn gestegen.

#### Compositie van de CPI

Bijdrage aan de jaarmutatie



Bron: CBS (2023), bewerking Cushman & Wakefield

Als gevolg van de persistierende inflatie zagen Centrale Banken zich uiteindelijk genoodzaakt de liquiditeit te verknippen door de rente op te trekken. Het kenmerkt een agressieve aanpak door de Europese Centrale Bank (ECB) om de huidige inflatie te beïnvloeden door middel van een inmiddels historische serie renteverhogingen naar de gewenste twee procent per jaar. Het rentetarief voor de depositofaciliteit (beleidsrente) bedraagt met de rentestap van eind juli momenteel 3,75%. Op de geldmarkt bleek de jongste rentestap reeds voor 57% ingeprijsd en kwam de vijfjars swaprente op basis van het driemaands euribor tarief nauwelijks van zijn plek. Het was daarom des te opmerkelijker dat Nederlandse hypotheekverstrekkers onlangs aangaven aan hun tarieven met ingang van de zomervakantie te gaan verhogen. Deze specifieke stijging lijkt echter vooral ingegeven door een

jaarlijks terugkerend fenomeen waarbij de rentetarieven tijdelijk worden verhoogd om zo met een verminderde bezetting tijdens de vakantiperiode toch het werk aan te kunnen.

Het besluit van de ECB om sinds 2011 de rente weer te verhogen, heeft zijn uitwerking op de markt voor staatsobligaties niet gemist. De gemiddelde stijging van de rentes bedroeg tussen de 2,0% en 3,0%-punt en geldt als de grootste stijging van deze eeuw, wat neerkomt op een sterkere stijging dan ten tijde van de Europese schuldencrisis van 2012. Hoewel de ECB lang heeft getwijfeld of renteverhoging het juiste instrument was voor inflatiebestrijding, kon zij niet langer een afwachtende houding aannemen na een serie renteverhogingen van de Amerikaanse centrale bank (FED). Hierdoor werd de euro ten opzichte van de dollar minder waard en mede doordat de olieprijs in dollars wordt afgerekend zorgde het valutaverlies voor nog hardere prijsstijgingen en daarmee voor extra inflatie. Hogere beleidsrentes zorgen vanaf medio vorig jaar tot sterk gestegen markrentetarieven, waardoor de kosten voor externe financieringen zijn gestegen. Het heeft op de commerciële vastgoedmarkt tot een omslag geleid.

#### Kapitaalmarktrentevoeten

5 Jaars euribor swaprente versus jongste tienjarige staatsobligatie



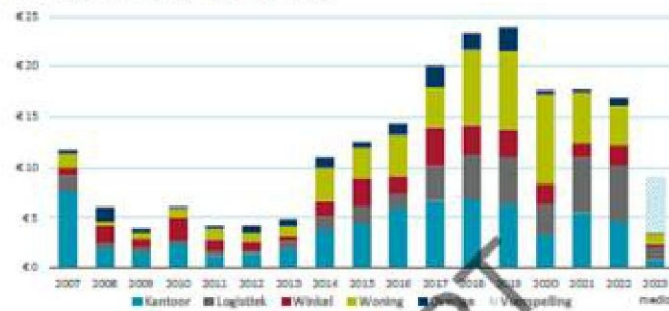
Bron: DNB, Chatham, Chatham & Wakefield, bewerking Cushman & Wakefield, 2023

#### VASTGOEDBELEGINGSMARKT

Het investeringsklimaat werd afgelopen jaren gekenmerkt door een hoge mate van volatiliteit. Sinds medio vorig jaar werden beleggers geconfronteerd met uitzonderlijk snel stijgende markrentetarieven, die anticipeerde op toekomstige verhogingen van de beleidsrente van centrale banken om de hoge inflatie het hoofd te bieden. Ook de rentes op de staatsobligatiemarkten liepen snel op. Hierdoor werd vanaf de tweede helft van 2022 een afname van de beleggingsactiviteit zichtbaar doordat de ruimte tussen bied- en laatprijzen simpelweg te groot zijn geworden. Dit heeft zich ook in de eerste helft van 2023 vertaald in een achterlopende investeringsdynamiek. Het beleggingsvolume kwam uit op EUR 3,65 miljard (-47%) doordat beleggers een afwachtende houding hebben aangenomen. Verslechterende financieringsvoorwaarden, onzekerheid over de economische vooruitzichten en een nog onbekend aantal mogelijke renteverhogingen die nog in het vat zitten, dragen sterk bij aan het huidige sentiment.

## Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume naar vastgoedsegment (in milj. euro)



Bron: Cushman &amp; Wakefield, 2023

Naast opgelopen rentetarieven verlangen vastgoedfinanciers inmiddels naar meer marge om de toegenomen onzekerheden te compenseren. Deze bedraagt tussen de 50-100bp (0,5 tot 1%-punt) boven op het rentetarief, waardoor financieringskosten zich momenteel rond de 6% bevinden. Banken stellen zich terughoudender op, verminderen blootstelling aan risico's en stellen hogere eisen aan kwaliteit van de belegging ten aanzien van segment, locatie, object en solvabiliteit van huurders. Hierdoor neemt de toegang tot een banklening af. Anders dan tijdens de Grote Financiële Crisis van 2007 en 2008, zijn er genoeg alternatieve kokers beschikbaar in de vorm van Debt Funds die doorgaans meer liquide financiële middelen beschikken en die meer risico's accepteren, zij het echter tegen hogere kosten.

Waar beleggers in kantoren en winkelvastgoed over het algemeen een afwachtende hebben aangenomen, hebben beleggers in logistieke faciliteiten en woningen juist een groot aandeel in het gerealiseerde volume. Dit is opmerkelijk omdat het juist deze asset classes zijn die momenteel te maken hebben met onzekerheden rondom aanstaande reguleringen op het gebied van huurprijzen en slijktoetslimite voor nieuwe te bouwen logistieke bedrijfsruimte.

---

 Cushman & Wakefield

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Medewerker Grondzaken

Afwezig: vr.

T 5.1,2E

Email: 5.1,2E

Bezoekadres: Stationsplein 48 | 1948 LC | Beverwijk

Postadres: Postbus 450 | 1940 AL | Beverwijk

Website [www.beverwijk.nl](http://www.beverwijk.nl)



gemeente  
beverwijk

