

Perspectief op Logistiek Vastgoed 2026

René Buck
Directeur
E-mail: rene.buck@bciglobal.com
Mobiel: 06-53-372 612

Johan Beukema
Managing Partner
E-mail: johan.beukema@bciglobal.com
Mobiel: 06-51-100 938

Jordi Hubers
Senior Adviseur
E-mail: jordi.hubers@bciglobal.com
Mobiel: 06-29-587 425

Nijmegen, 27 januari 2026

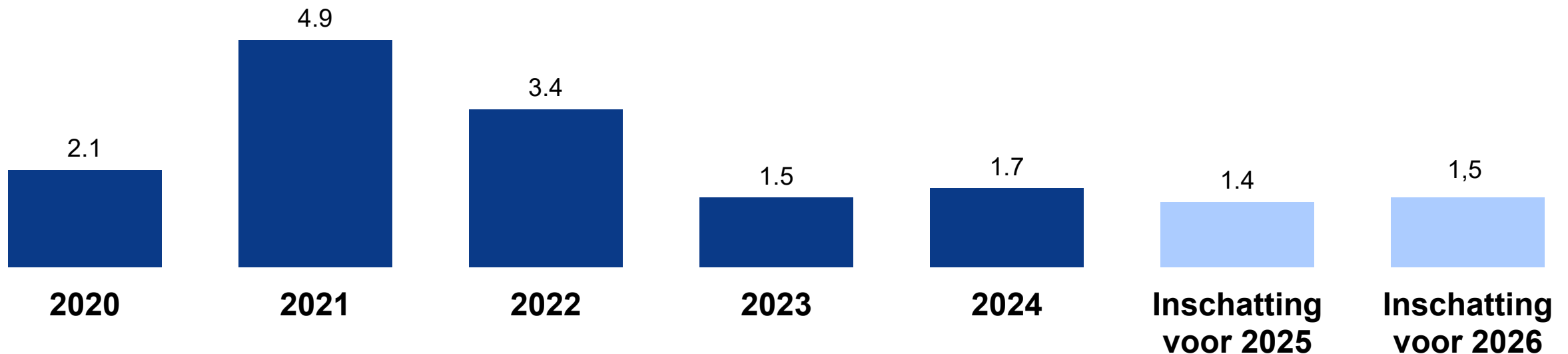
- 1 Ontwikkeling Logistieke Vastgoedmarkt**
- 2 Arbeidsmarkt**
- 3 Ruimte**
- 4 Conclusies**

- Jaarlijkse survey onder de leidende logistiek vastgoedontwikkelaars en –investeerders
- De 23 participerende bedrijven representeren 80% van de logistieke vastgoedmarkt in Nederland

1 Ontwikkeling Logistieke Vastgoedmarkt

Prognose opname logistieke vastgoedmarkt in 2025: 1,4 mln m² vvo | 2026: 1,5 mln m² vvo

Gemiddelde inschatting van de totale opname in 2025 en 2026 in mln m² VVO

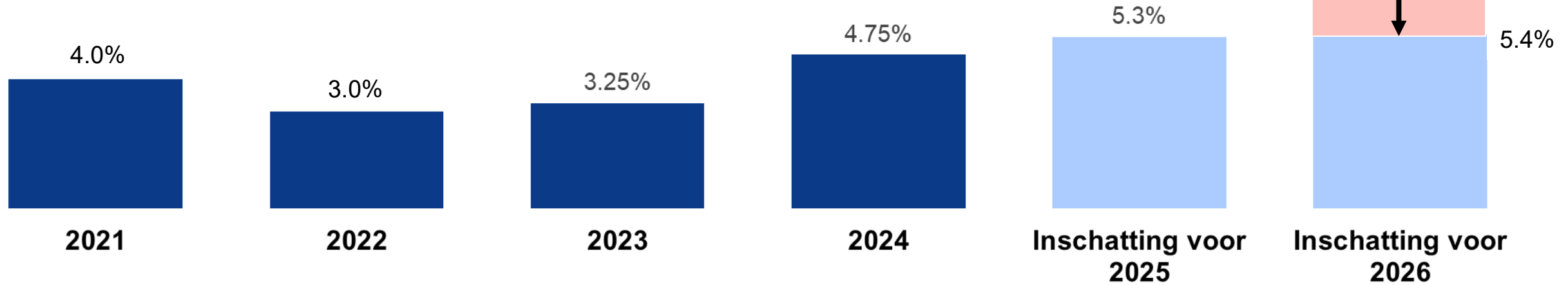


Uiteenlopende prognoses voor 2026: van 700.000 m² tot 2,6 mln

1) Gegeven uitgangspunt voor prognose was voor eerste 3 kwartalen 2025 940.000 m² vvo

Leegstand

Eensgezindheid onder deelnemers in tegenstelling tot vorig jaar



Regio's met hoogste leegstand in de komende 3 jaren

- 1 Lelystad
- 2-6 Twente
Groningen
Arnhem – Nijmegen
Zuid-Limburg
Amsterdam

Regio's met laagste leegstand in de komende 3 jaren

- 1 Tilburg / Waalwijk
- 2 Noord-Limburg
- 3-4 Rotterdam
Schiphol

Huurprijzen logistiek vastgoed

Verwachting is dat de huurprijzen van logistiek vastgoed in 2026 stabiliseren (net als in 2025)

	Huurprijs per m ² medio 2025 ¹⁾ in €	Verwachte huurprijs eind 2026 in €
Amsterdam – Schiphol	110	111
Amsterdam – Haven	83	82
Rotterdam	106	103
Flevoland	76	73
Utrecht	85	87
Deventer-Apeldoorn-Zutphen	74	74
Venlo	85	86
Tilburg - Waalwijk	89	90
Eindhoven	85	89
Breda	88	87
Arnhem - Nijmegen	70	71
Zuid-Limburg	70	70

1) Bron: Garbe

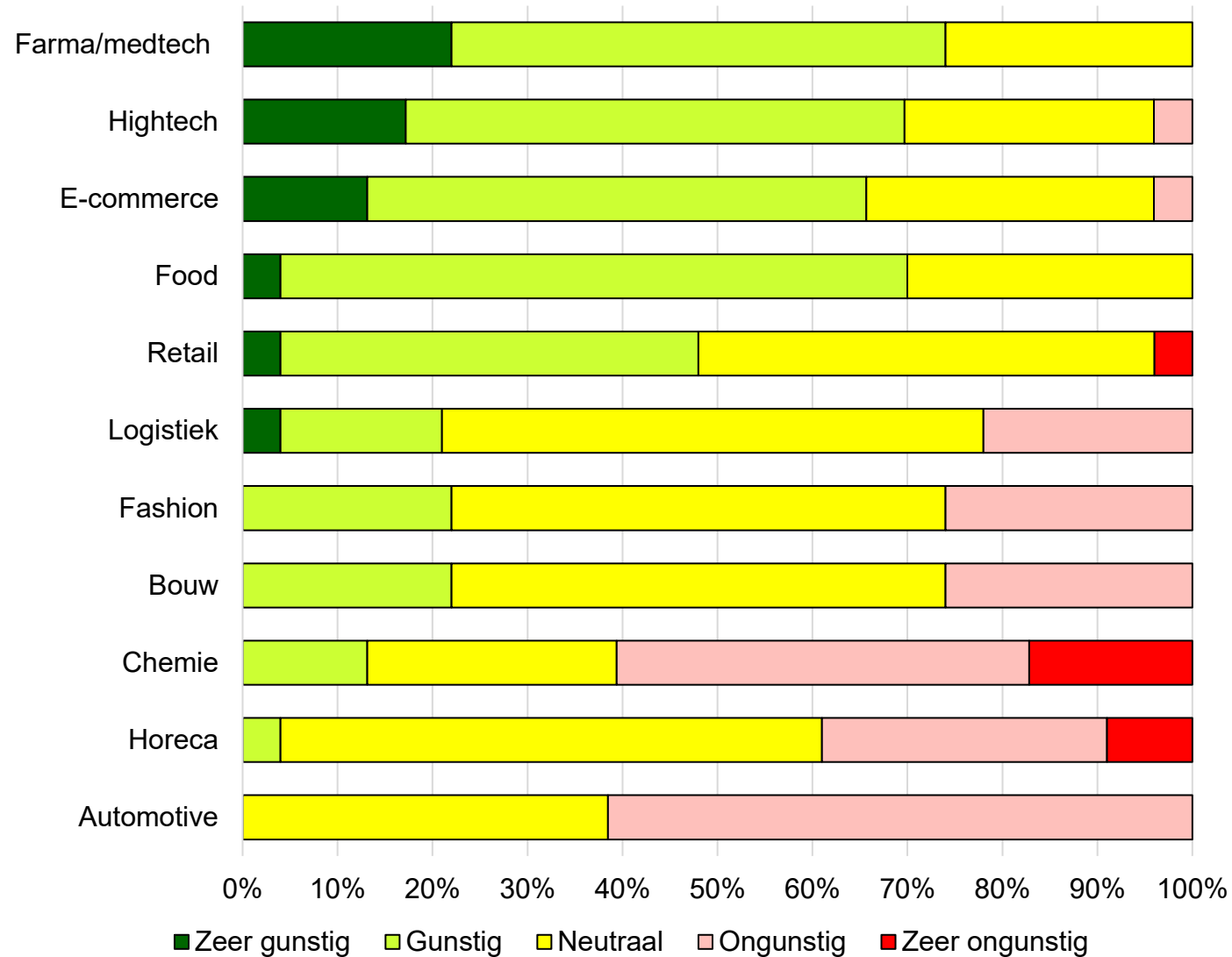


Rendement logistiek vastgoed

Verwacht Netto AanvangsRendement van prime logistiek vastgoed voor eind 2026: stabilisatie

	Netto aanvangsrendement medio 2025 (%)	Verwacht netto aanvangsrendement eind 2026 (%)
Amsterdam – Schiphol	4,7	4,6
Amsterdam – Haven	5,0	5,0
Rotterdam	4,7	4,7
Flevoland	5,2	5,3
Utrecht	4,8	4,8
Deventer-Apeldoorn-Zutphen	5,2	5,3
Venlo	4,6	4,6
Tilburg - Waalwijk	4,6	4,6
Eindhoven	4,7	4,6
Breda	4,6	4,6
Arnhem - Nijmegen	5,1	5,2
Zuid-Limburg	5,0	5,1
'Gemiddeld'	4,8	4,85

Beoordeling van de perspectieven voor sectoren/type klanten voor de komende 2 jaren vanuit dc-ontwikkelingsperspectief



Wat zijn voor de komende 3 jaren de top-5 logistieke regio's in aantrekkelijkheid voor de logistieke sector*

- 1 Tilburg / Waalwijk (34)
- 2 Regio Rotterdam (21)
- 3 Venlo / Venray (19)
- 4 West-Brabant (18)
- 5 Eindhoven (9)

Daarna gefragmenteerd beeld

* Gebaseerd op 3 punten voor nummer 1-positie; 2 punten voor tweede positie; 1 punt voor nummer 3-positie

Welke 3 regio's beschouwt u voor de komende 3 jaren als runner-ups?

2025			2026		
1	Zuid-Limburg	(26)	1-5	Utrecht	(8)
2-3	Flevoland	(10)	1-5	Flevoland	(8)
2-3	Regio Amsterdam	(10)	1-5	Arnhem-Nijmegen	(7)
4-5	Arnhem-Nijmegen	(6)	1-5	Zuid-Limburg	(7)
4-5	Tiel / Geldermalsen	(6)	1-5	Regio Eindhoven	(7)

Aantrekkelijkheid Zuid-Limburg lager ingeschat

Stellingen marktontwikkeling

De marktvraag naar grotere kavels (vanaf 3 ha) wordt de komende jaren duidelijk minder

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
18%	52%	17%	13%	0%

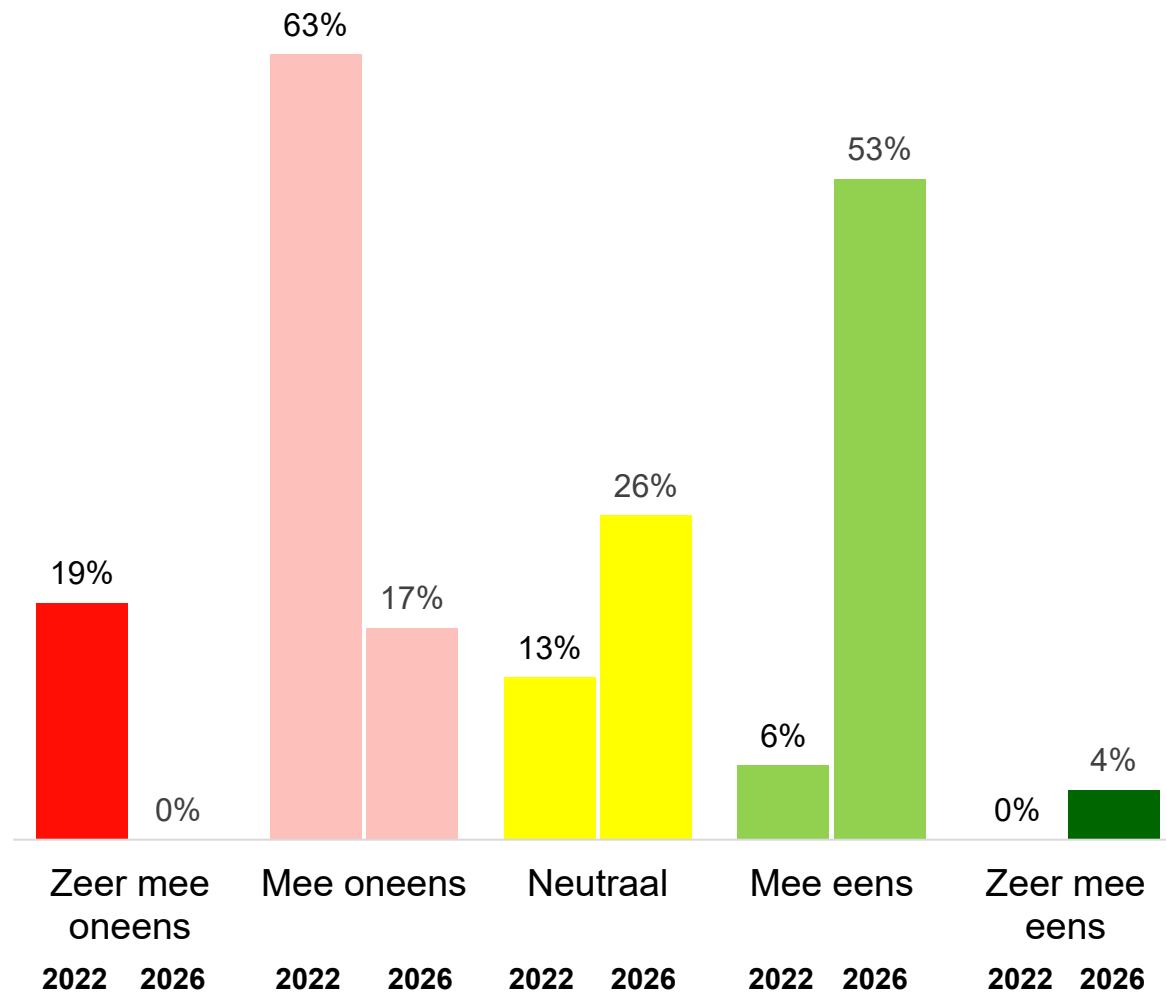
De financierbaarheid van Nederlands logistiek vastgoed wordt in 2026 beter

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens	
0%	30%	43%	26%	0%	
2025	0%	6%	44%	44%	4%

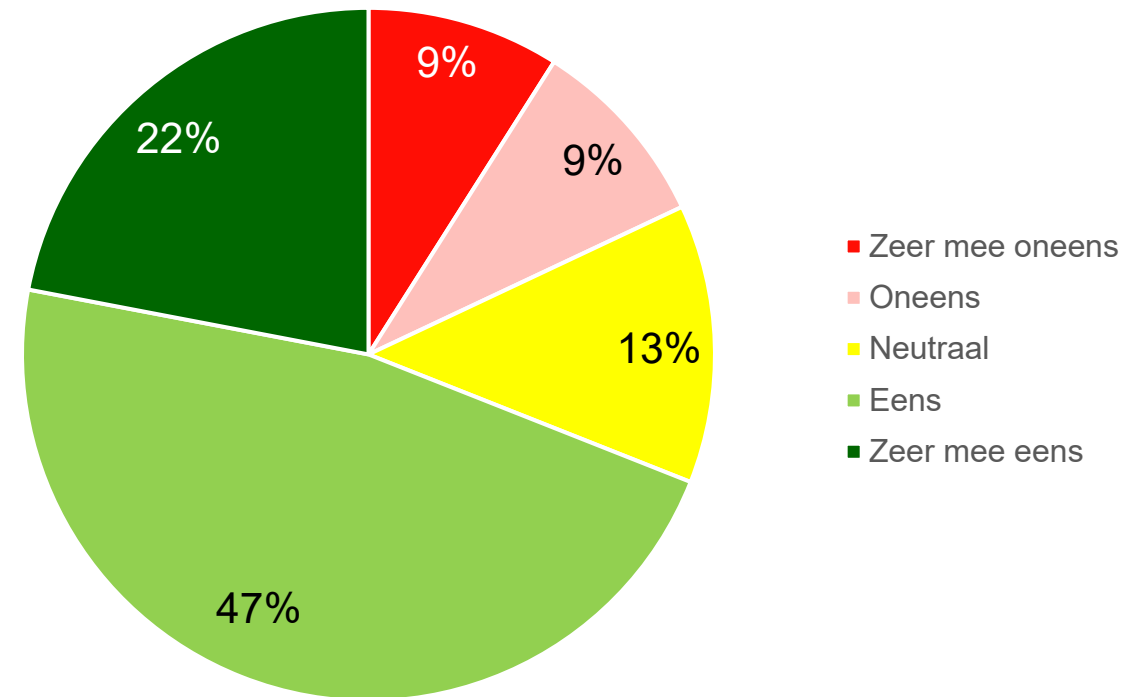
De interesse van internationale beleggers voor Nederlands logistiek vastgoed neemt in 2026 substantieel af

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens	
13%	44%	26%	13%	4%	
2025	26%	50%	16%	0%	0%

De internationale concurrentiepositie van Nederland voor aantrekken van buitenlandse distributiecentra is ongunstig



Zonder snelle oplossingen voor het stikstofdossier wordt de oplevertermijn van een nieuw distributiecentrum minimaal 12 maanden langer



2025: (zeer) mee eens 34%

2026: (Zeer) mee eens 69%

Zonder snelle oplossingen voor de netcongestie wordt de oplevertermijn voor een nieuw distributiecentrum minimaal 18 maanden vertraagd

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
9%	22%	13%	39%	17%

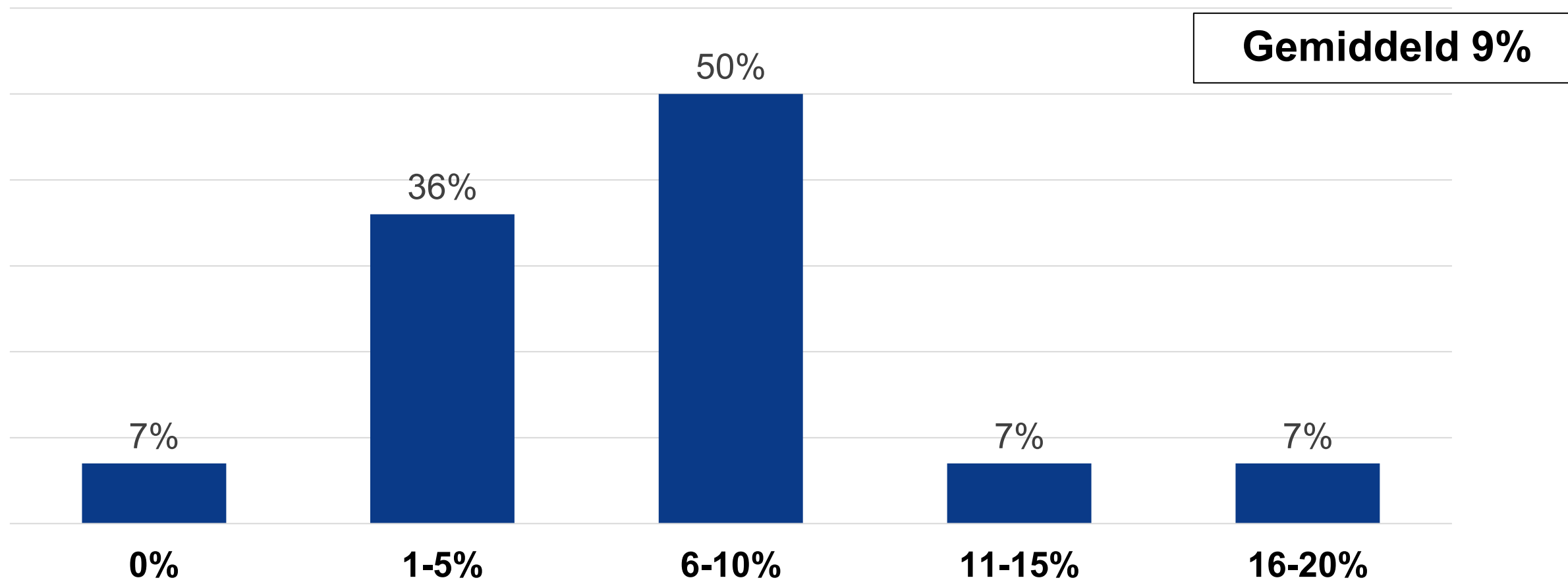
In minimaal tweederde van onze ontwikkelingsprojecten is een private oplossing voor netcongestie essentieel, want publieke stroom krijgen duurt te lang

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
4%	9%	9%	56%	22%

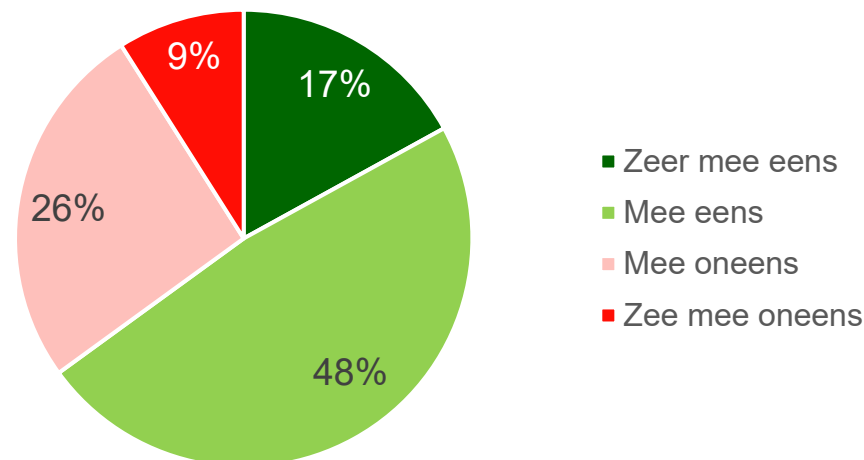
Door de krapte op de logistieke arbeidsmarkt voor warehousemedewerkers zal het aantal openstaande vacatures de komende 3 jaren:

	2025	2026
● Stijgen met meer dan 30% meer openstaande vacatures	0%	0%
● Stijgen met 15 – 30% meer openstaande vacatures	15%	0%
● Stijgen met 5 – 15% meer openstaande vacatures	44%	28%
● Ongeveer gelijk blijven van aantal openstaande vacatures	37%	61%
● Afnemen met 5 – 15% minder openstaande vacatures	4%	11%
● Afnemen met 15 – 30% minder openstaande vacatures	0%	0%
● Afnemen met meer dan 30% openstaande vacatures	0%	0%

Mocht het aantal arbeidsmigranten in Nederland (wettelijk) sterk worden beperkt dan daalt de vraag naar logistiek vastgoed in de komende 3 jaren met:



Wij willen actief betrokken zijn bij oplossingen voor de woonhuisvesting van migranten



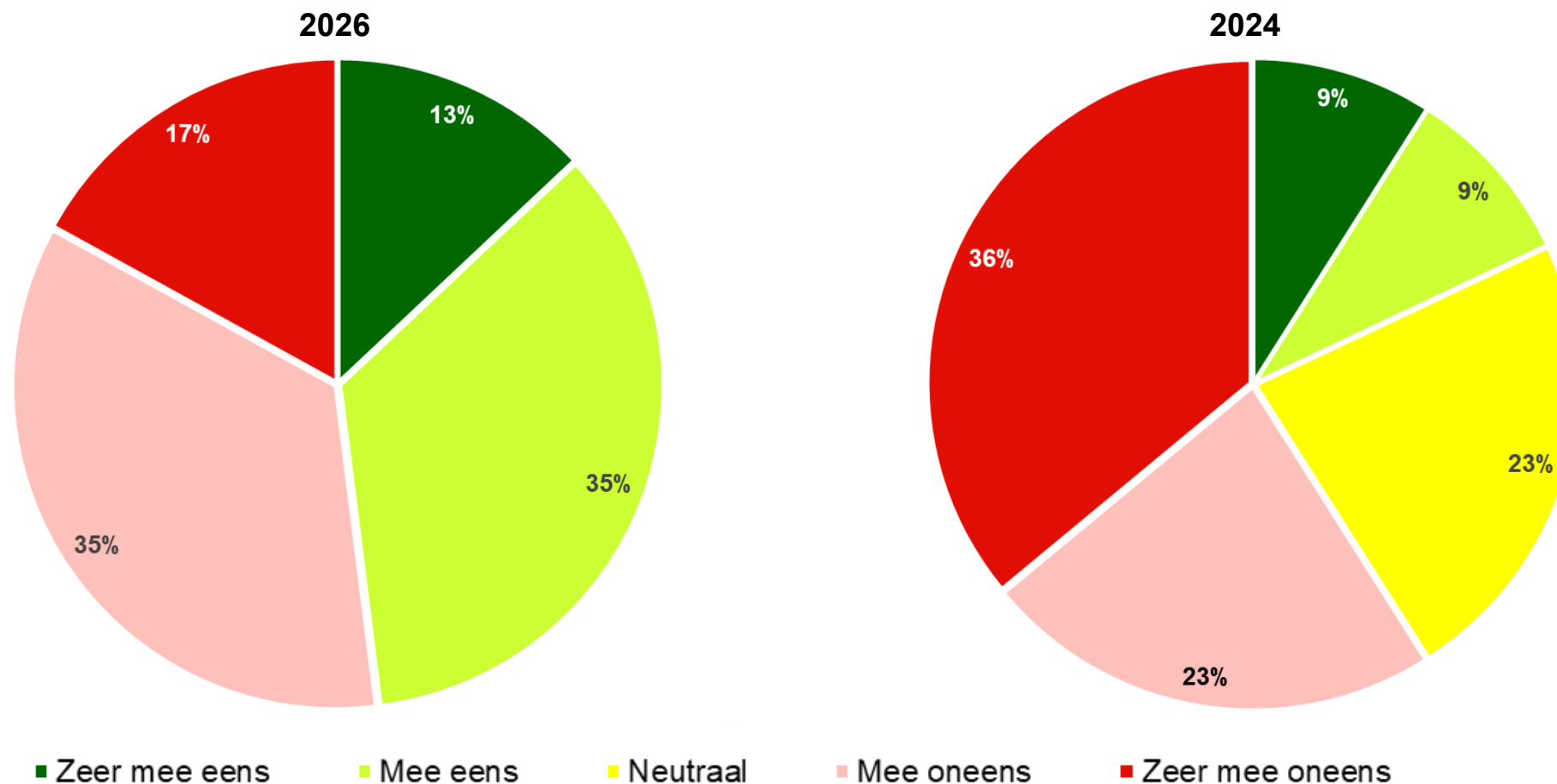
De bereidheid van gemeenten om mee te denken over huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten is doorgaans

Groot	5%
Matig	48%
Klein	42%
Afwezig	5%

Erkenning problematiek door gemeenten, maar:

- Perceptie/negatief imago/politieke gevoeligheid
- Algehele krapte op de woningmarkt
- Langdurige inspraakprocedures
- Bestemmingsplanwijzigingen duren lang

Stelling: Beleggers in logistiek vastgoed moeten voortaan van hun huurders contractueel eisen dat ze alleen met bonafide uitzendbureaus werken volgens het SNF-keurmerk (gegarandeerde adequate woonhuisvesting voor arbeidsmigranten)



Opmerking: 'neutraal' in 2026 niet opgenomen

Waarom wel huurders contractueel verplichten?

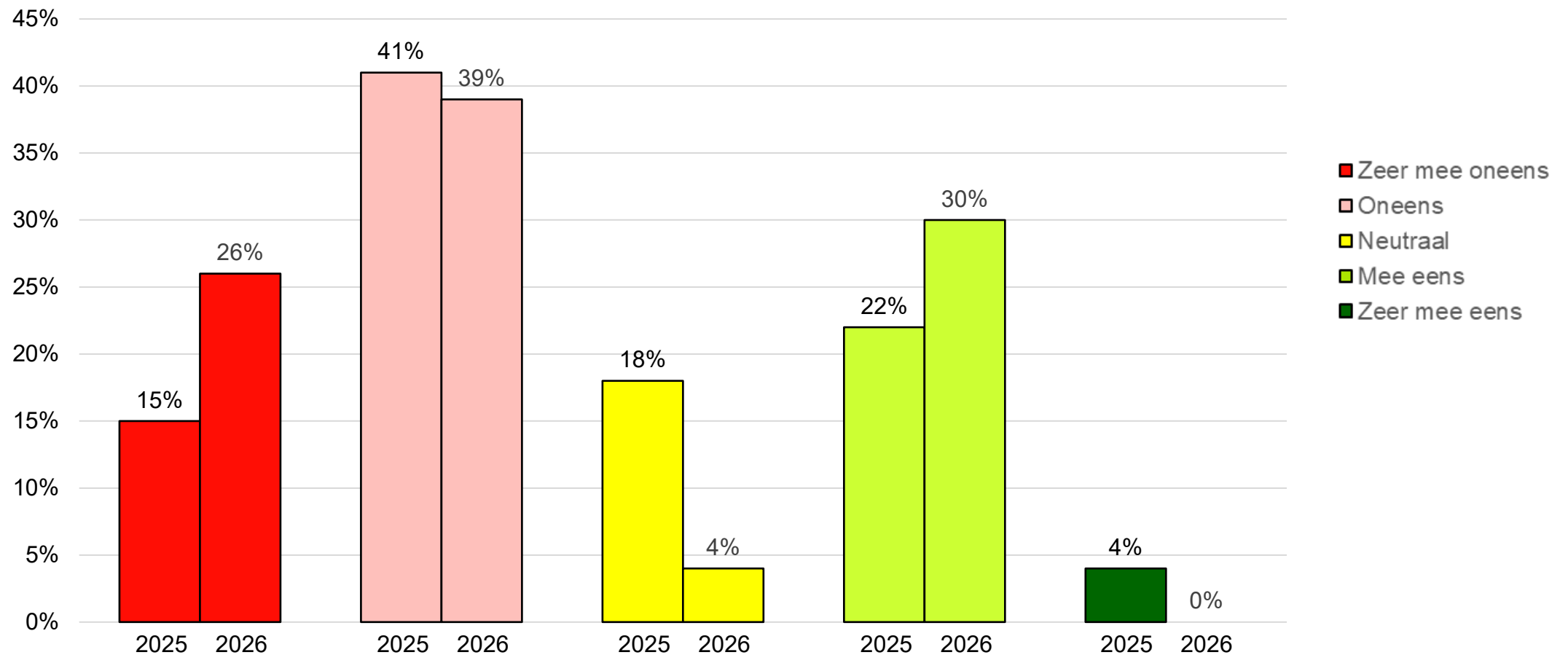
- ESG beleid van beleggers
- Eigen verantwoordelijkheid voor type huurders: zorg voor medewerkers/niet meewerken aan malafide praktijken
- Imagoverbetering logistieke (vastgoed) sector
- Positieve impact op beleggingswaarde (net als 'E')

Waarom niet huurders contractueel verplichten?

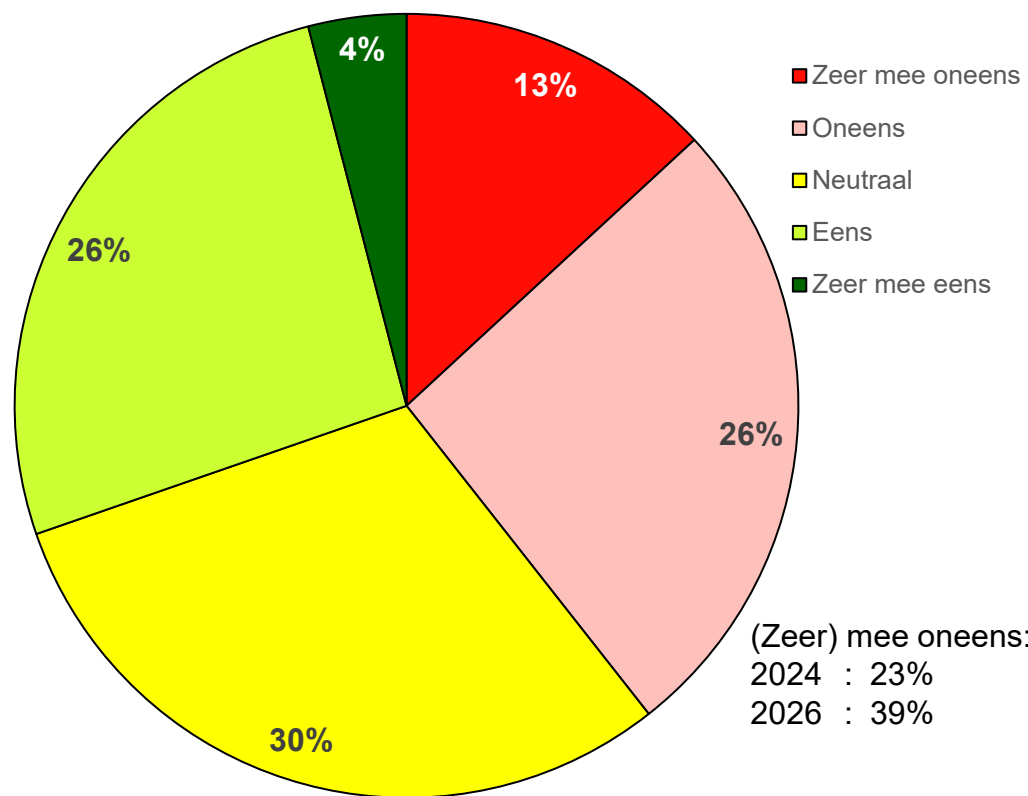
- Geen taak belegger: operationele aangelegenheid - bedrijfsvoering is verantwoordelijkheid huurder
- Sturing/monitoring/toetsing erg lastig

3 Ruimte

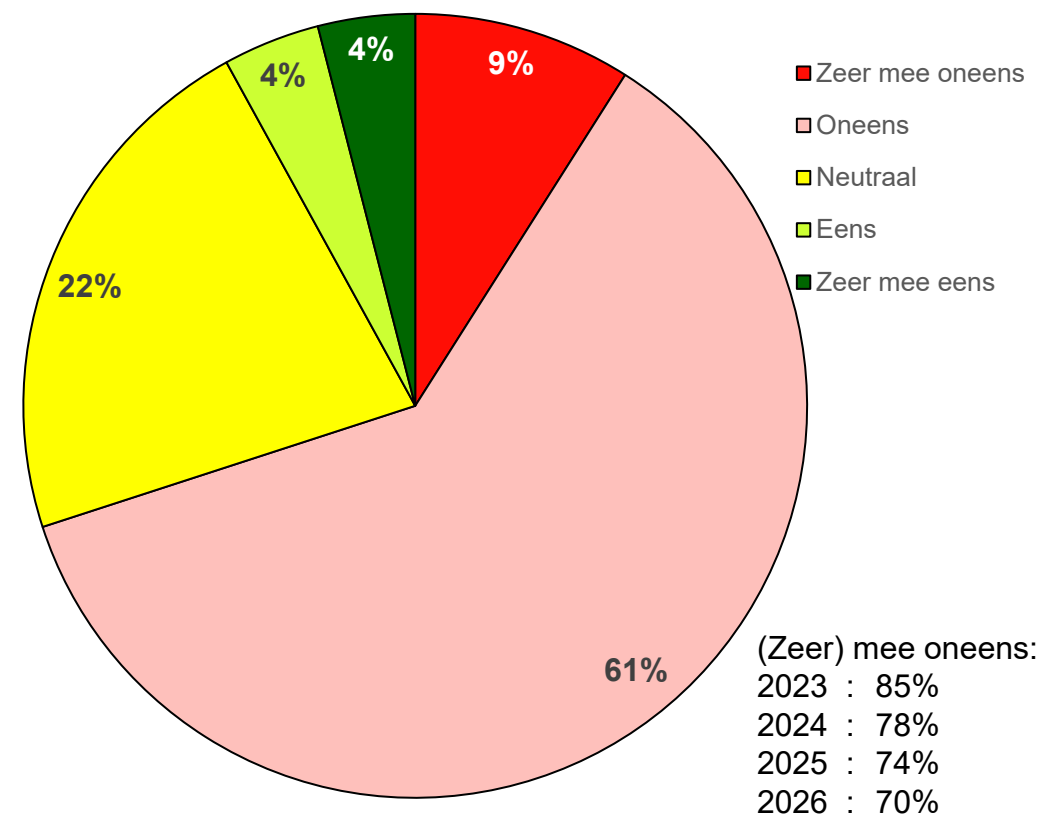
Stelling: De overheid moet op risico ontwikkelen van oppervlakten (meer dan 3ha) voor grote warehouses (zonder dat de gebruiker bekend is) slechts sporadisch toe-laten



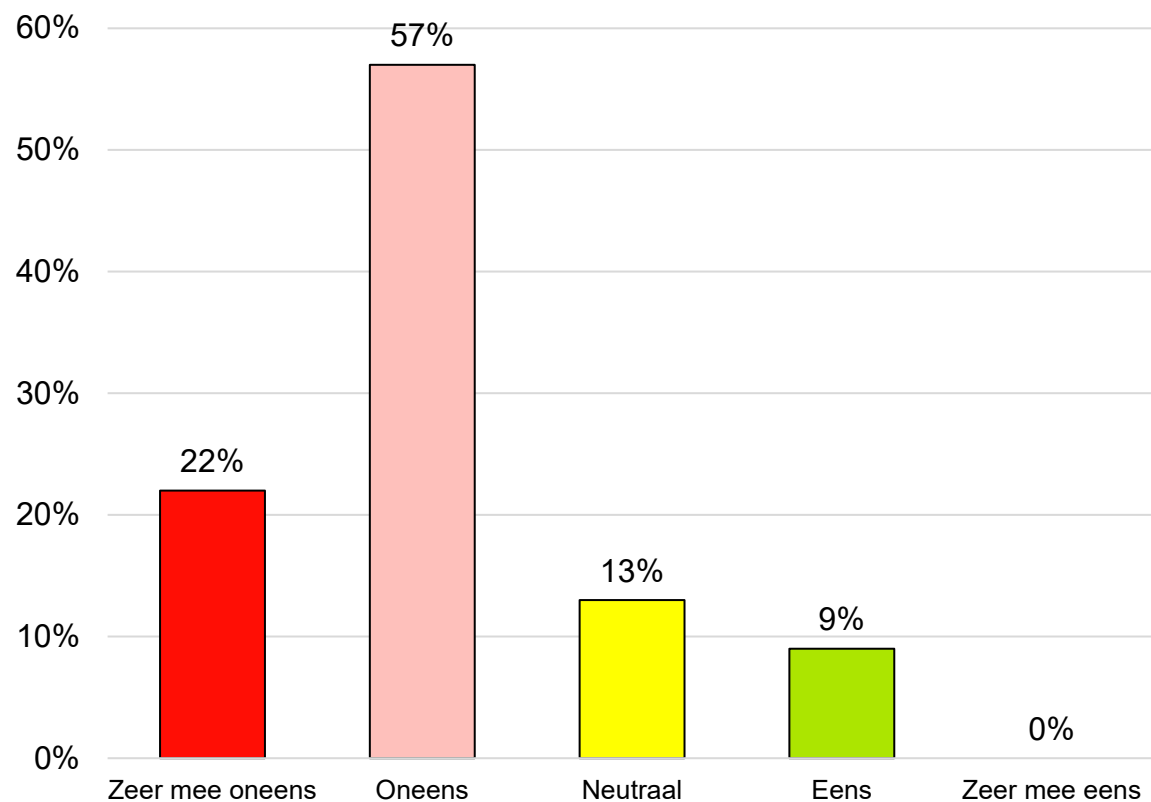
Provinciale besturen moeten in hun beleid sturen op het vestigen van grotere warehouses op greenfields en kleinere warehouses op brownfields



Grote warehouses moeten worden geconcentreerd op 5 nieuwe daarvoor geoutilleerde bedrijventerreinen in Nederland

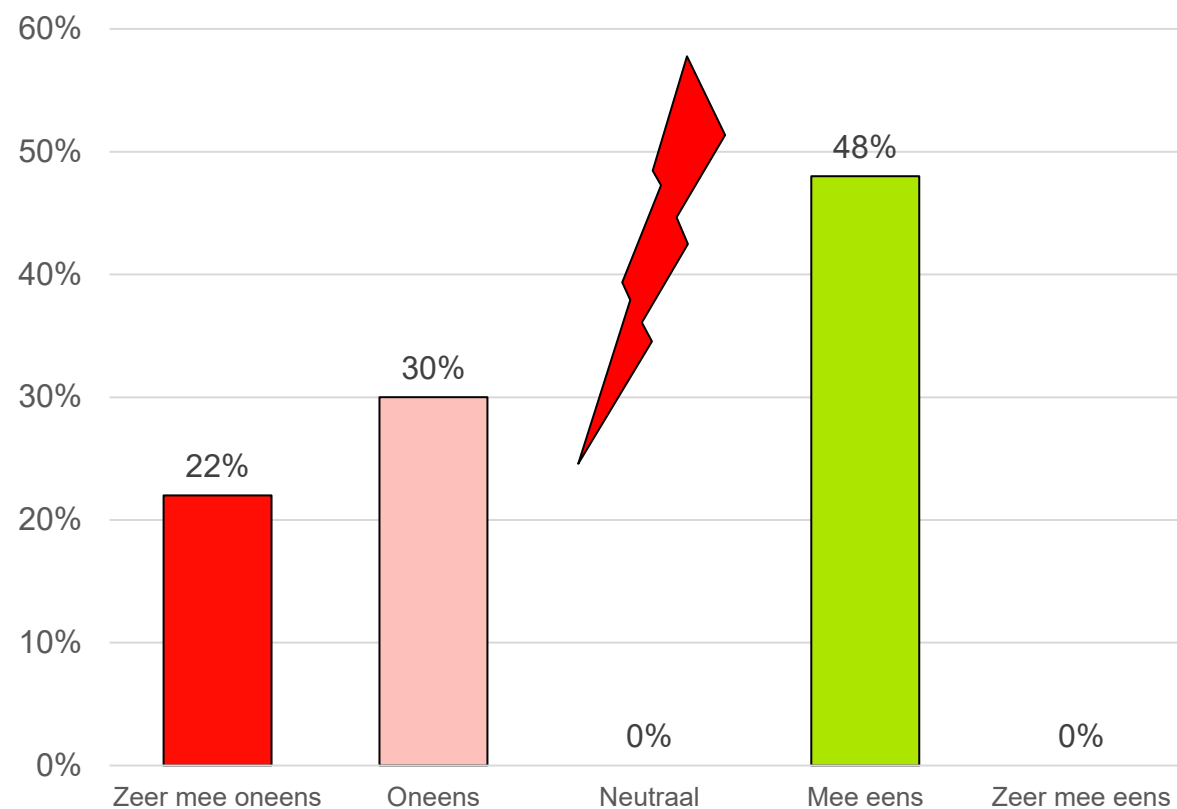


Op 15% van de ruimte voor logistiek vastgoed op bedrijventerreinen moet meerlaags bouwen van warehouses worden af-gedwongen



2025: (Zeer) mee oneens: 59%
2026: (Zeer) mee oneens: 79%

Overheden willen selectief zijn in het toestaan van logistieke bedrijvigheid op bedrijfslocaties. Ik ben het daarmee:



■ Zeer mee oneens ■ Oneens ■ Neutraal ■ Mee eens ■ Zeer mee eens

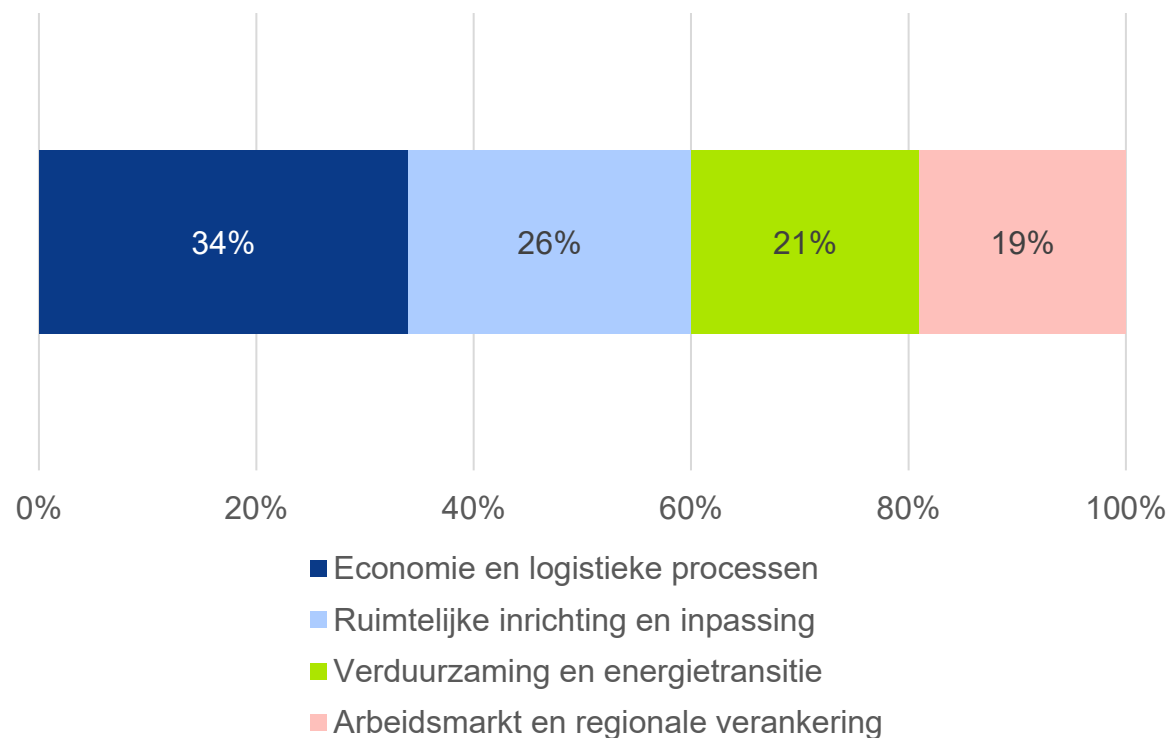
Vóór strakkere sturing in ruimtelijke ordening

- Zorgvuldig omgaan met krappe ruimte

Tegen strakkere sturing in ruimtelijke ordening

- Rol overheden is voorwaarden scheppen/faciliteren – markt reguleert zichzelf
- Leidt niet tot logistieke optimalisatie
- Op risico ontwikkelen hoort bij korte looptijden
- Teveel concentratie zorgt voor meer vrachtwagenkilometers en is dus niet duurzaam
- Voorwaarden aan gebruik ruimte juridisch lastig te implementeren

Gemeenten en provincies willen in toenemende mate regionale meerwaarde als selectiecriteria gebruiken voor logistieke vestigers. Verdeel 100% vanuit eigen perspectief



	Gem.	Min.	Max.	StDev.
Economie en logistieke processen	34%	20%	50%	9%
Ruimtelijke inrichting en inpassing	26%	15%	50%	9%
Verduurzaming en energietransitie	21%	0%	30%	7%
Arbeidsmarkt en regionale verankering	19%	5%	40%	8%

**Economie en
logistieke
processen
[34%]**

Belangrijkste indicatoren¹⁾	Aantal
Potentie op economische groei en toegevoegde waarde	18
Betrokkenheid regionale toeleveranciers en afnemers (clusters)	13
Gebruik regionaal (multimodaal) transport	5
Bijdrage aan innovatie in speerpunten van de regio	3

**Ruimtelijke
inrichting en
inpassing
[26%]**

Belangrijkste indicatoren¹⁾	Aantal
Landschappelijke inpassing kavels en gebouwen	13
Duurzame inrichting kavels	9
Schuifruimte of oplossing knelpunten elders	4
Meervoudig ruimtegebruik	3

1) Noem 2 belangrijkste indicatoren

Verduurzaming en energietransitie [21%]

Belangrijkste indicatoren ¹⁾	Aantal
Ontwikkeling duurzaamheid gebouw en bedrijfsvoering	13
Versnelling energietransitie (zonnepanelen, e-laden)	12
Opzet en gebruik gemeenschappelijke voorzieningen	3
Inzet van duurzame transportmiddelen	1

Arbeidsmarkt en regionale verankering [19%]

Belangrijkste indicatoren ¹⁾	Aantal
Bijdrage regionale werkgelegenheid	14
Versterking samenwerking onderwijs / opleiden personeel	10
Huisvesting arbeidsmigranten	5
Minder inzet van flexibele arbeidskrachten/arbeidsmigranten	3

1) *Belangrijkste 2 indicatoren*

Samengevat Regionale Meerwaarde vanuit optiek Logistieke Vastgoedontwikkelaars en Beleggers

34% Economie en logistieke processen

- Potentie op economische groei en toegevoegde waarde
- Betrokkenheid regionale toeleveranciers en afnemers (clusters)

26% Ruimtelijke inrichting en inpassing

- Landschappelijke inpassing kavels en gebouwen
- Duurzame inrichting kavels

21% Verduurzaming en energietransitie

- Ontwikkeling duurzaamheid gebouwen en bedrijfsomgeving
- Versnelling energietransitie (zonnepanelen, e-laden)

19% Arbeidsmarkt en regionale verankering

- Bijdrage regionale werkgelegenheid
- Versterking samenwerking onderwijs/opleiden personeel

100%

Ruimte

- Groot deel logistieke vastgoedsector wars van strakke overheidssturing, maar beeld wordt genuanceerder
- In 'regionale meerwaarde' primair letten op:
 - economische & logistieke processen
 - ruimtelijke inrichting & inpassing

Eigen koers – Ten behoeve van de ontwikkeling van ons bedrijf hebben we vooral behoefte aan (meerdere antwoorden mogelijk)

