

**KWARTAAL
BERICHT Q1
GRONDEXPLOITATIES**

2025





Inleiding & Samenvatting

Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor residuele grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland.

Naast de Metafoor Residex komt de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde voor woningbouw weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het Kadaster is gebaseerd op gerealiseerde transactieprizen van bouw kavels.

De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van het Kwartaalbericht opgenomen.

Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2025 daalde de gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning met 1,8% naar €473.000, maar steeg ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar met 9,7%.

Voor nieuwbouwwoningen steeg de gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal met 4,5% naar €492.000 en per vierkante meter met 0,8%. Het aantal nieuwbouwwoningen dat werd verkocht daalde met 10% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar was 1% lager dan een jaar eerder. De focus verschuift naar betaalbare woningen en binnenstedelijke locaties, met een stijging van het aantal nieuw aangeboden appartementen.

De krapte op de woningmarkt blijft hoog, met een krapte-indicator van 2,3. Dit betekent dat er gemiddeld 2,3 woningen beschikbaar zijn per woningzoekende. Bij tussenwoningen is de krapte het laagst, bij vrijstaande woningen het hoogst. Ruim tweederde van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht, met een gemiddelde overbieding van 4,4%. De gemiddelde verkooptijd steeg licht naar 30 dagen.

In de huurmarkt daalde het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen met 35,5%. Dit leidt tot een verdere druk op de huurmarkt, met een stijging van de huurprijzen. Het segment van woningen met huurprijzen tussen €1.185 en €1.500 vertoont een structurele disbalans, en

ook het hogere huursegment tussen €1.500 en €2.000 ervaart toenemende druk. De vraag naar vrije sector huurwoningen steeg met 47%. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter steeg met 9,6% naar €19,64, wat neerkomt op een gemiddelde huurprijs van €1.781.

Het consumentenvertrouwen bleef negatief. De trend wijst op een verslechtering van het consumentenvertrouwen, ondanks dat de woningmarkt relatief stabiel bleef.

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2025 gestegen met 1,8% op kwartaalbasis, voornamelijk door een stijging van de personeelskosten. Op jaarbasis stegen de woningbouwkosten met 3,7%.

Doordat de vierkante meter nieuwbouwprijzen harder zijn gestegen dan de woningbouwkosten is ook de Metafoor Residex, een graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond, gestegen op zowel kwartaal- als jaarbasis.

De kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) zijn op jaarbasis zijn met 4% gestegen, ondanks een vrijwel vlakke mutatie op kwartaalbasis. De stijging op jaarbasis is

vooral te wijten aan de stijging van de personeelskosten met 6,7%.

De bruto aanvangsrendementen voor vastgoed in de kantoren-, retail- en logistiek sector en zijn in het eerste kwartaal van 2025 gelijk gebleven. Voor bedrijfsruimtes gold dit kwartaal: toplocaties profiteren van stijgende huren, terwijl secundaire locaties te maken hebben met hogere leegstand en grotere incentives in huurcontracten. De kantorenmarkt laat een groei in de vraag zien naar toekomstbestendige en kleinere kantoorruimtes. De retailmarkt herstelt zich op toplocaties, maar kampt nog steeds met uitdagingen op minder gewilde locaties.

De kortlopende rente daalde in het eerste kwartaal van 2025 met 0,19 procentpunt, terwijl de langjarige rente en de hypotheekrente stegen met respectievelijk 0,26 en 0,08 procentpunt. Verdere renteverlagingen worden verwacht in 2025. De inflatie (CPI) bedroeg in het eerste kwartaal van 2025 gemiddeld 3,61%. Dit is een stijging van 0,27 procentpunt ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024. De inflatie heeft een brede impact op de economie, inclusief de woningmarkt.



Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	8
Grondprijzen woningbouw	10
Kostenontwikkeling grond-, weg en waterbouw	12
Commercieel vastgoed	13
Rente	16
Inflatie	18
Begrippen	19
Bronnen	20

Grondwaarde ontwikkelingen



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
Kadaster transactieprijzen bouw kavels index (2020 Q1=100)

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2024	Q1 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
201,72	203,89	1,08%	13,44%
141,52	148,96	5,26%	5,22%

Woningbouw prijs ontwikkelingen



NVM transactieprijis bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW
NVM transactieprijis nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW
Aantal verkochte bestaande woningen
Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2024	Q1 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
4.507	4.472	-0,77%	11,03%
4.742	4.777	0,74%	10,09%
63.587	53.286	-16,20%	27,44%
10.492	9.630	-8,21%	-6,54%

Woningbouw kosten ontwikkelingen



IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)
IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2024	Q1 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
123,38	125,16	1,36%	4,73%
118,17	120,63	1,36%	5,97%

Kosten



BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)
CBS Inflatie (1-1-2020=100)

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2024	Q1 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
123,09	125,38	1,86%	4,02%
123,76	124,42	0,53%	3,61%

Rente



ECB rente 12-maands Euribor
DNB / ECB rente 10 jaar
Hypotheekrente

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2024	Q1 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
2,60%	2,42%	-0,19pp	-1,18pp
2,87%	3,13%	0,26pp	0,18pp
3,56%	3,64%	0,08pp	-0,21pp

Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2024	Q1 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
98,80	98,00	-0,81%	15,29%



Woningprijsontwikkeling

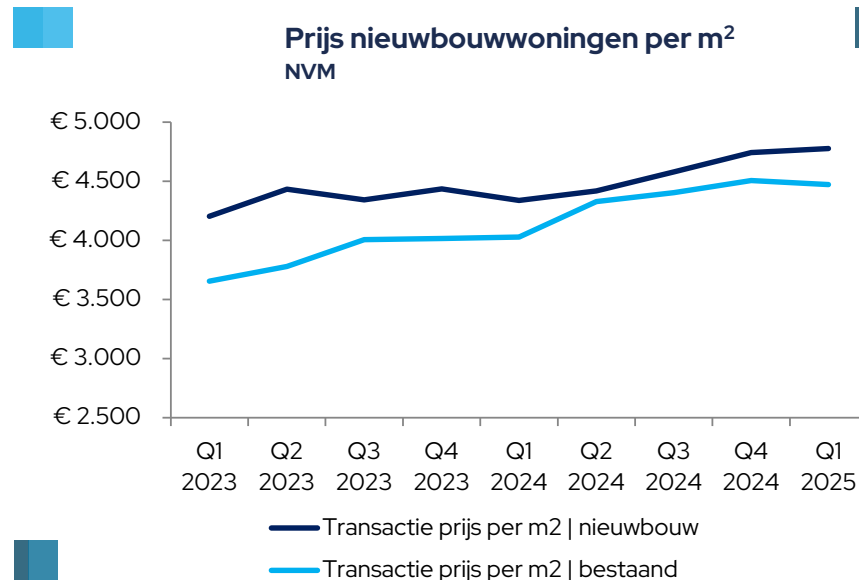
De prijzen van bestaande woningen zijn licht gedaald terwijl de prijzen van nieuwbouwwoningen licht zijn gestegen. Bij bestaande bouw en nieuwbouw neemt het aandeel appartementen sterk toe. Het effect van uitponden wordt zichtbaar op de huurmarkt en de koopmarkt.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning daalde in het eerste kwartaal met 1,8% naar € 473.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de transactieprijs met 9,7% gestegen (NVM, 2025c). De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 0,8% op kwartaalbasis gedaald naar € 4.472, op jaarbasis is dit een stijging van 11,0%. Op kwartaalbasis is de daling het grootst bij appartementen (-2,7%) en het kleinst bij twee-onder-één-kap woningen (-0,3%). Het aantal transacties is met 17,4% gedaald op kwartaalbasis en met 25,7% gestegen op jaarbasis. Een daling van de gemiddelde woningprijs en het aantal verkochte woningen op kwartaalbasis is vaak zichtbaar in het eerste kwartaal van het jaar. Een toenemend aantal huurwoningen werd uitgepand, voornamelijk veroorzaakt door de strengere regulering van de huurwoningmarkt per 1 juli 2024 en toenemende belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuur-

ders (Vastgoedmarkt, 2024). Momenteel is ongeveer 1 op de 5 verkochte woning een voormalige huurwoning. Dat heeft een prijsdrukkend effect. Zonder uitponingen komt de gemiddelde landelijke transactieprijs uit op €482.000; €9.000 hoger dan het gemiddelde met uitponingen (€473.000). Regionaal kan dit effect veel groter zijn. De woningen die worden uitgepand zijn vaker kleiner, van minder goede kwaliteit en met een minder goed energielabel. Dit zijn voornamelijk appartementen (NVM, 2025a). Daarnaast is het aanbod toegenomen door een grotere doorstroom naar nieuwbouwwoningen. De toename in het aanbod bestaat voornamelijk uit appartementen. In vergelijking met een jaar eerder zijn er ruim 13% meer woningen verkocht (NVM, 2025a).

De krapte indicator van het NVM steeg naar 2,3. Dit is hoger dan het vorige kwartaal (1,8), en gelijk aan een jaar geleden. Dit betekent dat een woningzoekende gemiddeld keuze heeft uit 2,3 woningen. We spreken



van een krappe woningmarkt zolang de krapte indicator kleiner dan 5 is. Voor tussenwoningen is de krapte-indicator met 1,7 het laagst. Voor vrijstaande woningen is deze het hoogst, namelijk 4,3. Dit kwartaal valt op dat de regio's waar de grootste schaarste heerst in het oosten van het land liggen, terwijl dit eerder voornamelijk in de Randstad was. (NVM, 2025a). De aanhoudende krapte blijft zichtbaar

in het overbieden. Ruim tweederde van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht. Gemiddeld werd er 4,4% overboden. Bij tussenwoningen was dit gemiddeld 6,6%. De ruimere markt bij vrijstaande woningen leidt tot een transactieprijs van 0,6% onder de vraagprijs (NVM, 2025a). De gemiddelde verkooptijd van een woning is in Q1 van 2025 licht toegenomen tot 30 dagen (NVM, 2025c).



Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

In Q1 van 2025 kwamen er in heel Nederland 12.677 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders. Dit is een daling van 35,5% ten opzichte van een jaar eerder. Tegelijkertijd werden er 14.340 woningen afgemeld, wat betekent dat deze niet langer beschikbaar zijn voor verhuur. De vrije huursector is dus gekrompen. Dit effect is ook terug te zien in de Pararius krapte indicator. De krapte indicator was 0,46 voor huurwoningen in het eerste kwartaal. Dit is een lichte daling ten opzichte van een kwartaal eerder. Toen hadden woningzoekende de keuze uit gemiddeld 0,47 huurwoningen. Hierdoor neemt de druk op de huurmarkt verder toe, wat resulteert in stijgende huurprijzen (Pararius, 2025a). Het segment woningen met huurprijzen tussen de €1.185 en €1.500 kent een structurele disbalans. Dit segment beslaat 30,1% van het huuraanbod, terwijl 44,2% van de woningzoekenden een voorkeur heeft voor woningen in deze prijscategorie.

Ook het hogere segment, met huren tussen €1.500 en €2.000, vertoont toenemende druk: slechts 33,4% van het aanbod valt binnen dit segment, terwijl 37,5% van de huurvraag hierop is gericht. De totale vraag naar vrije sector huurwoningen is bovendien met 47% gestegen (Pararius, 2025a & b). De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het eerste kwartaal dan ook met 9,6% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 (Pararius, 2025a). De huurprijs in de vrije sector bedroeg daarmee € 19,64 per vierkante meter in het eerste kwartaal (Pararius 2025b), wat neer komt op een gemiddelde vrije sector huurprijs van €1.781, waarvoor bij de meeste verhuurders een bruto maandinkomen van ruim €5.340 is benodigd. De stijging komt onder andere door de verschuiving van woningen van de huur- naar de koopmarkt. Het uitponden van huurwoningen creëert weliswaar ruimte op de koopmarkt, maar verergert het woningtekort in de huursector. De stijging is vooral zichtbaar in de vrije sector, waar geen sprake

is van huurprijsregulering (NVM, 2025a; Pararius, 2025a). Net als bij de koopwoningen vonden de grootste prijsstijgingen plaats buiten de randstad, met Friesland (+14,9%) en Drenthe (+11,9%) als koplopers (Pararius, 2025b).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het eerste kwartaal € 492.000 (NVM, 2025b). Dit is een stijging van 4,5% op kwartaalbasis en een stijging van 3,4% op jaarbasis.

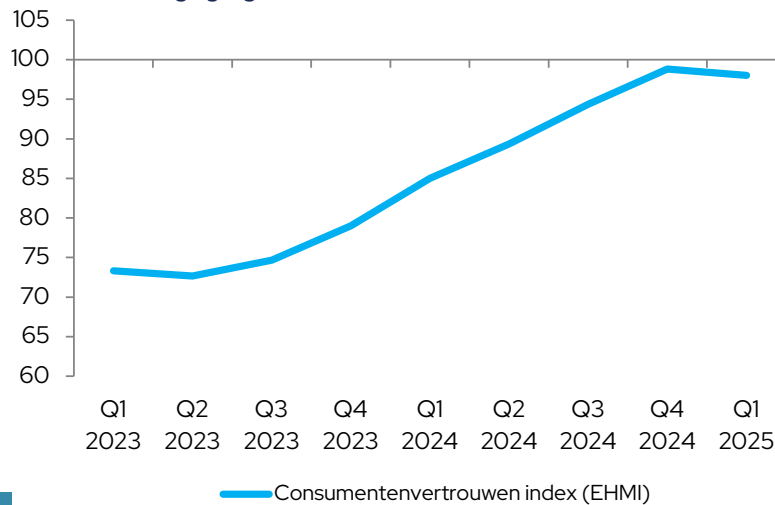
De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam in het eerste kwartaal uit op € 4.777. Dit betekent een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (0,8%) als hetzelfde kwartaal een jaar eerder (9,9%). De stijging is het grootst bij tussenwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. In het eerste kwartaal zijn 6.741 woningen verkocht. Dit is 10% minder dan een kwartaal eerder en 1% min-

der dan een jaar eerder. Net als bij de verkoop van bestaande woningen, is het gangbaar dat het aantal transacties in het eerste kwartaal lager ligt dan in de overige kwartalen (NVM, 2025b). In het eerste kwartaal zijn 7.100 woningen te koop aangeboden. Daarbij is er duidelijk sprake van een verandering in het woningaanbod. Het aandeel nieuw aangeboden appartementen is sterk gestegen, naar 46% van het aanbod. Deze verandering is het gevolg van de focus op betaalbare woningen en de toename in ontwikkeling van binnenstedelijke locaties. Daarnaast is de interesse van investeerders in huurwoningen afgenomen door de recente regelgeving. Woningen bedoeld voor de huurmarkt zijn omgezet naar koopappartementen (NVM 2025a).

De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen bewogen het afgelopen jaar uit elkaar. De gemiddelde vierkante meterprijs van nieuwbouwwoningen steeg met 0,8%, terwijl die van



Consumentenvertrouwen woningmarkt Vereniging Eigen Huis



Dit is de zesde stijging op rij. De trendverschillen bij deze indicatoren tonen aan dat, hoewel er sprake is van bredere economische zorgen, het vertrouwen in de woningmarkt op dit moment redelijk stabiel is.

bestaande bouw daalde met 0,8%.

Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen bedroeg in het eerste kwartaal gemiddeld -31. In het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde index nog -24. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief. Het consumentenvertrouwen is 6 maanden op rij verslechterd (CBS, 2025).

De Eigen Huis Marktindicator is in het eerste kwartaal licht afgenomen van 99 naar 98 gemiddeld. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consument ten aanzien van de woningmarkt neutraal is. De trendverschillen bij deze indicatoren tonen aan dat, hoewel er sprake is van bredere economische zorgen, het vertrouwen in de woningmarkt op dit moment redelijk stabiel is (TU Delft, 2025).



Woningbouwkosten

In het eerste kwartaal van 2025 stegen door zowel de personeelskosten als materiaalkosten. Op jaarbasis wordt de stijging van de bouwkosten voornamelijk veroorzaakt door de personeelskosten.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 1,8% gestegen, op jaarbasis is er sprake van een stijging van 3,7%. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de toenemende personeelskosten, die zijn opgelopen door de CAO-loonsverhogingen. De personeelskosten stegen met 2,5% op kwartaalbasis en 7,5% op jaarbasis. De materiaalkosten stegen op kwartaal-

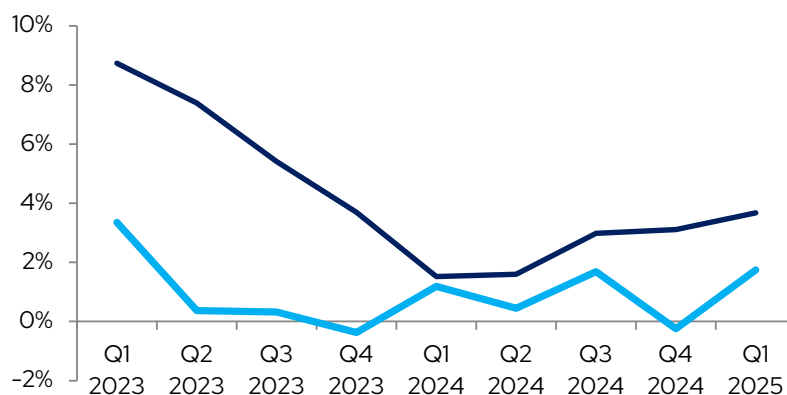
basis met 2,2% en op jaarbasis met 0,9% (BDB, 2025a).

In februari 2025 is de gemiddelde orderportefeuille stabiel gebleven ten opzichte van een maand eerder; deze staat op 11,3 maanden werk. De gemiddelde werkvoorraad in de totale burgerlijke- en utiliteitsbouw is in februari licht gestegen tot een niveau van 12,8 maanden (EIB, 2025). Dat is 0,1 maanden meer dan in januari. Eveneens nam de

de orderportefeuille voor de woningbouw toe tot 14,1 maanden werk. Hoewel het niveau van de orderportefeuille een positieve indicatie is voor toekomstige productie, ondervindt 40% van de bouwbedrijven nog steeds belemmeringen. Personeelstekorten zijn een structureel knelpunt in alle deelsectoren. Daarnaast lopen de ervaringen met productie en orderpositie uiteen, wat duidt op een verdeeld herstel binnen de sector.

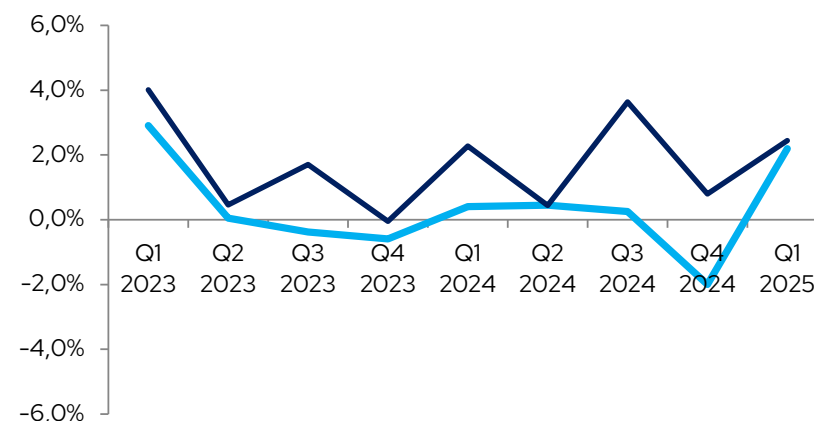
Voor het aankomende kwartaal verwacht één op de vijf bedrijven een toename van de personeelsbezetting, terwijl slechts 5% een verdere afname voorziet. Als deze toename zich daadwerkelijk voordoet, zou dat kunnen bijdragen aan een herstel van de bouwproductie (EIB, 2025). De cijfers van het CBS wijzen echter op een economische neergang, waarbij verwacht wordt dat ook de bouwsector in het kielzog daarvan zal afzwakken (BDB,

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



— Kwartaalmutatie — Jaarmutatie

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.eu



— Kwartaalmutatie materiaal — Kwartaalmutatie personeel



2025b). Dit is een kanttekening bij de mogelijk te optimistische prognose van het EIB.

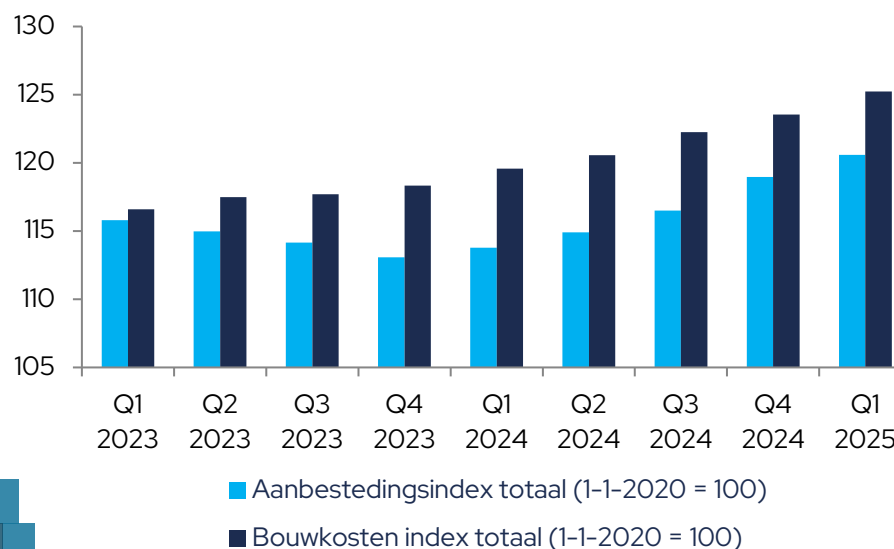
De heffingen vanuit de VS zullen op de korte termijn naar verwachting nog geen impact hebben. Dit komt mede door de kleine export en import met de VS voor de bouwsector. Echter kan het effect op de lange termijn groot zijn. Doordat China zijn afzetmarkt verliest, zal het zich op nieuwe markten richten. Hierdoor wordt verwacht dat de staalprijzen dalen, wat kan leiden tot een toename in het gebruik van staalconstructies. Deze ontwikkeling zal vervolgens een neerwaartse druk uitoefenen op de prijzen van beton en hout (BDB, 2025b).

Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de ontwikkeling van directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aan-



Bouwkosten- en aanbestedingsindex bouwkostenkompas.nl



nemers vragen over het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 1,4% gestegen. Op jaarbasis is dit een stijging van 6,0% (Bouwkostenindex, 2025).

Waarin het vorige kwartaal de aanbestedingsindex voor het eerst sinds het tweede kwartaal

van 2022 harder steeg dan de bouwkosten, is dat het eerste kwartaal van 2025 niet het geval. Terwijl de aanbestedingsindex stabiel bleef, stegen de



Grondprijzen woningbouw

De Metafoor Residex is zowel op kwartaalbasis als jaarbasis gestegen. Ook de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter voor bouwgrond is zowel op kwartaalbasis als jaarbasis gestegen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers van NVM (2025) en de bouwkostenreferenties van Bouwkostenkompas (2025) berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis

van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en nieuwbouwprijzen per vierkante meter GBO, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methodiek is opgenomen in de begrippenlijst.

De Residex is op kwartaalbasis toegenomen met 1,1%, op jaarbasis bedraagt de stijging 13,4%.

Op jaarbasis is de relatieve stijging van de (vierkante meter) nieuwbouwprijzen (10,1%) hoger dan de stijging van de bouwkosten (4,7%). Op kwartaalbasis ligt de relatieve stijging van de bouwkosten (1,4%) iets hoger dan de relatieve stijging van de (vierkante meter) nieuwbouwprijzen (0,7%). Hoewel de bouwkosten op kwartaalbasis procentueel sterker zijn gestegen dan de nieuwbouwprijzen per vierkante meter, zijn nieuwbouwprijzen per vierkante meter in absolute zin sterker gestegen.

De ontwikkeling van de Residex verschilt tussen de verschillende woningtypen. Zie onderstaande tabel:

nieuwbouwprijzen per woningtype. De vierkante meterprijzen van tussenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn op jaar- en kwartaalbasis bijvoorbeeld sterker gestegen dan appartementen en hoekwoningen.

Hiertegenover staan de bouwkosten: deze zijn voor alle grondgebonden woningtypen in vergelijkbare mate gestegen. Voor appartementen stegen de bouwkosten iets sterker op jaarbasis. Dit in combinatie met de gestegen V.O.N.-prijzen zorgt ervoor dat de Residex is gestegen, zowel op jaar- als kwartaalbasis.



Residex	Kwartaal	Jaar
Tussenwoning	+ 10,3 %	+ 22,0 %
Hoekwoning	- 5,3 %	+ 5,0 %
2^1 kap	+ 10,3 %	+ 26,3 %
Vrijstaand	+ 7,8 %	+ 10,9 %
Appartement	+ 1,0 %	- 0,4 %

De verschillen in stijging en daling zijn te verklaren door de afwijkende ontwikkeling van

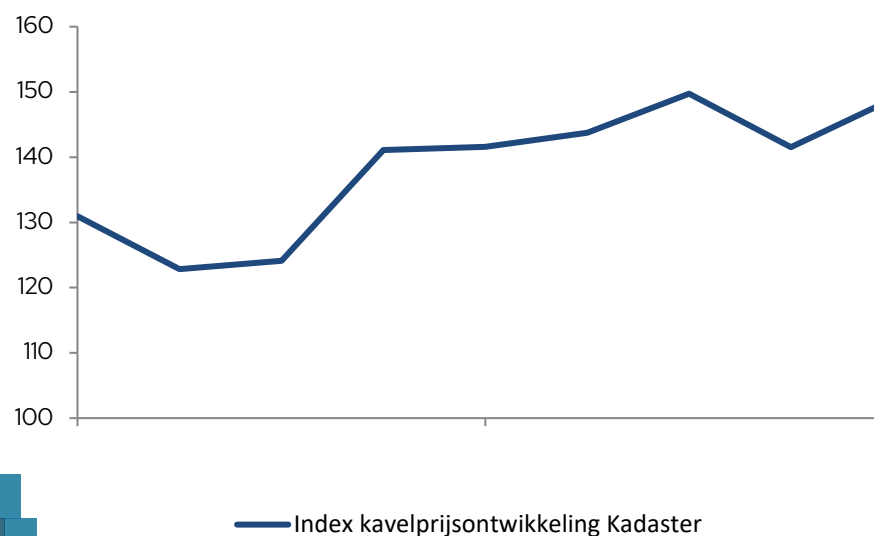


Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouw kavels

De Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabiel. De ontwikkeling van de transactieprijzen van bouw kavels, zoals die door het kadaster worden geregistreerd, kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

De gemiddelde prijs per vierkante meter voor bouw kavels is in Q1 2025 met 5,3% gestegen ten opzichte van Q4 2024. Ten opzichte van een jaar eerder is de gemiddelde prijs per vierkante meter met 5,2% toegenomen (Kadaster, 2025).

Kadaster
Transactieprijzen bouw kavels





Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

De GWW-kosten zijn op jaarbasis gestegen. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van personeelskosten. Op kwartaalbasis lieten de personeelskosten en materiaalkosten een vergelijkbaar stijging zien.

Bouwkostenindex GWW

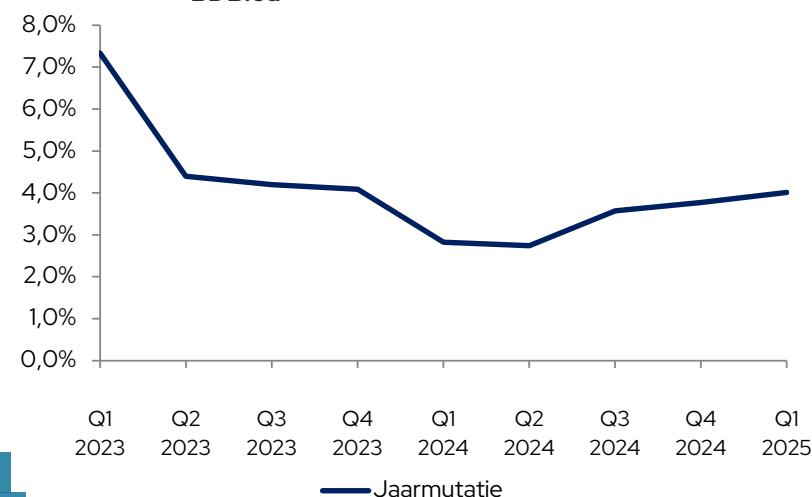
In het eerste kwartaal van 2025 zijn de GWW-kosten stabiel gebleven ten opzichte van het laatste kwartaal van 2024. Vergeleken met een jaar geleden zijn de kosten gestegen met 4%. Deze stijging is vooral het gevolg van stijgingen in de personeelskosten. Vergeleken met een jaar eerder zijn de personeelskosten met 6,7% gestegen en 2% op kwartaalbasis. De materiaalkosten zijn op jaarbasis gestegen met 2,4% en met 1,8% op kwartaalbasis (BDB, 2025a).

De orderportefeuille in de GWW-sector is in februari afgenomen met een tiende maand tot 8,8 maanden werk. In november bedroeg dit nog 9,7 maanden (EIB, 2025). Voor alleen grond- en waterbouw daalde de orderportefeuille harder met drie tiende maand. Daarmee kwam de orderportefeuille uit op 9,6 maanden werk. Voor de wegebouw nam de werkvoorraad echter toe met een tiende maand tot 8,1 maanden werk. Het personeelstekort blijft ook hier een belemmering

vormen.

Net als bij de woningbouwkosten geldt voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsindex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit is in het eerste kwartaal 2025 nog steeds het geval, wat duidt op dat er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbesteding, met een neerwaartse prijsdruk op de GWW-kosten tot gevolg (Bouwkostenkompas, 2025).

Ontwikkeling GWW-kosten in % BDB.eu





Commercieel vastgoed

Een van de belangrijkste veranderingen die van invloed is op de commerciële vastgoedmarkt is de dalende rente. De lagere rent vermindert de financieringskosten voor commercieel vastgoed. Vanwege de lagere financieringskosten zullen beleggers weer eerder in commercieel vastgoed investeren.

Bedrijfsruimtemarkt

De beleggingsmarkt voor bedrijfsruimtes is in 2024 voor het eerst sinds 2021 weer gestegen. Het belegd volume steeg eind 2024 naar 1,3 miljard, wat een toename is van 44% ten opzichte van dezelfde periode in 2023 (Vastgoeddata, 2025). De nieuwbouw van logistieke hallen en kleinere bedrijfsruimtes neemt echter af, mede door beperkte beschikbaarheid van bouwgrond, hoge bouwkosten en aanhoudende netcongestie (NVM, 2025).

De vraag naar bedrijfsruimte bleef stabiel in het eerste kwartaal van 2025 (NVM, 2025). De opname van bedrijfsruimte steeg in het eerste kwartaal van 2025 met 1% naar 1,17 miljoen vierkante meter. Het aantal transacties kwam in het eerste kwartaal van 2025 uit op 1.477, wat een daling is ten opzichte van het vorige kwartaal (1.544 transacties), maar een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 (1.275 transacties) (NVM, 2025).

Op dit moment is er sprake van een toename van verhuuringen op logistieke hotspots, maar stijgende leegstand op secundaire locaties. Dit leidt tot aanhoudende huurstijgingen op toplocaties die min of meer gelijk oplopen met de inflatie. Op secundaire locaties zorgen langere leegstandsperiodes voor ruimere incentives in huurcontracten, waaronder korting op de huurprijs (Cushman & Wakefield, 2025a). Het aanbod

van verhuurbare bedrijfsruimte steeg in Q1 2025 naar 8,5% van de totale voorraad, tegen 8,2% een kwartaal eerder (NVM, 2025).

Het gemiddelde netto aanvangsrendement stabiliseert in het eerste kwartaal van 2025 voor logistiek vastgoed met 5,8% (BNP Paribas, 2025).

De ontwikkeling van de markt voor bedrijfsruimtes in Neder-

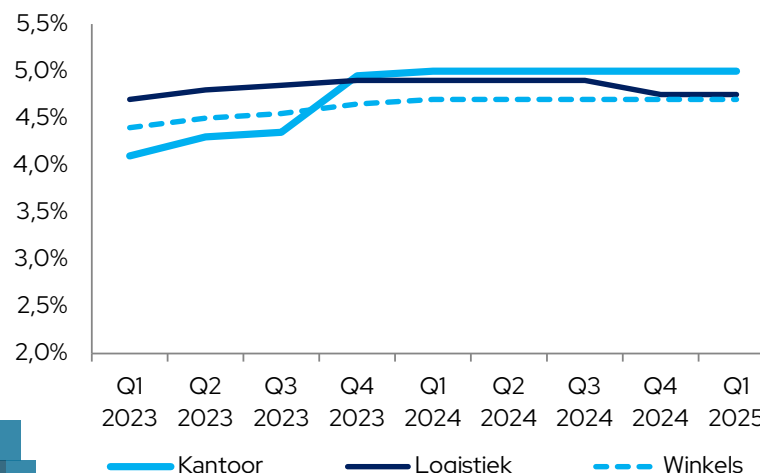
land toont hiermee in het eerste kwartaal van 2025 een gemengd beeld.

Hoewel de vraag naar bedrijfsruimte stabiel blijft en de opname licht stijgt, verschuift de dynamiek binnen de markt: toplocaties profiteren van aanhoudende vraag en stijgende huren, terwijl op secundaire locaties de leegstand toeneemt en verhuurders genoodzaakt zijn om ruimere incentives te bieden. Deze ontwikkeling wijst tweedeling binnen de markt, waarin locatiekwaliteit en bereikbaarheid bepalend zijn voor het succes van verhuur en rendement.

Kantorenmarkt

In 2023 bereikte de kantorenmarkt het laagste beleggingsvolume in jaren. Daarna volgde in 2024 een lichte opleving, met een beleggingsvolume van 1,8 Miljard (Vastgoeddata, 2025). Het gemiddelde netto aanvangsrendement op toplocaties is gelijk gebleven met 6% (BNP Paribas, 2025).

Ontwikkeling netto aanvangsrendement (NAR)
BNP Paribas Real Estate





De opname van kantoorruimten daalde in het eerste kwartaal van 2025 met 36% ten opzichte van een jaar eerder, mede door het uitblijven van grote huurtransacties door multinationals. Regionaal was het beeld gemengd: De vijf grootste steden gaven een wisselend beeld in het opnamevolume. Amsterdam dreef de hoge opnamecijfers op. Opvallend zijn de lage volumes in Rotterdam en Den Haag. Utrecht en Eindhoven

presteerden daarentegen relatief goed. Ten opzichte van het vorige kwartaal daalde het aanbod met 2%, maar is vergelijkbaar met een jaar geleden (NVM, 2025).

Ondanks de lagere opname steeg de gemiddelde landelijke huurprijs naar 187 euro per vierkante meter. Tegelijkertijd verhuizen veel kantoorgebruikers naar duurzame kantoren rondom OV-knooppunten, waarbij

na de verhuizing vaak voor kleinere kantoorruimtes wordt gekozen (Vastgoeddata, 2025).

Hiermee stabiliseert de Nederlandse kantorenmarkt in het eerste kwartaal van 2025. Hoewel de opname in grote steden zoals Amsterdam stijgt, blijft het algehele activiteitsniveau lager dan vóór de pandemie. Structurele schaarste aan kwalitatief aanbod, veeleisende gebruikers en een afwachende investeringsmarkt bepalen het huidige speelveld. Bedrijven nemen minder vierkante meters af en kiezen vaker voor flexibele, kleinere kantoorruimtes. Beleggers richten zich meer op strategisch gelegen, toekomstbestendige vastgoedobjecten. De markt beweegt zich naar een nieuw evenwicht met flexibiliteit, efficiëntie en locatiekwaliteit als belangrijke factoren (Cushman & Wakefield, 2025b).

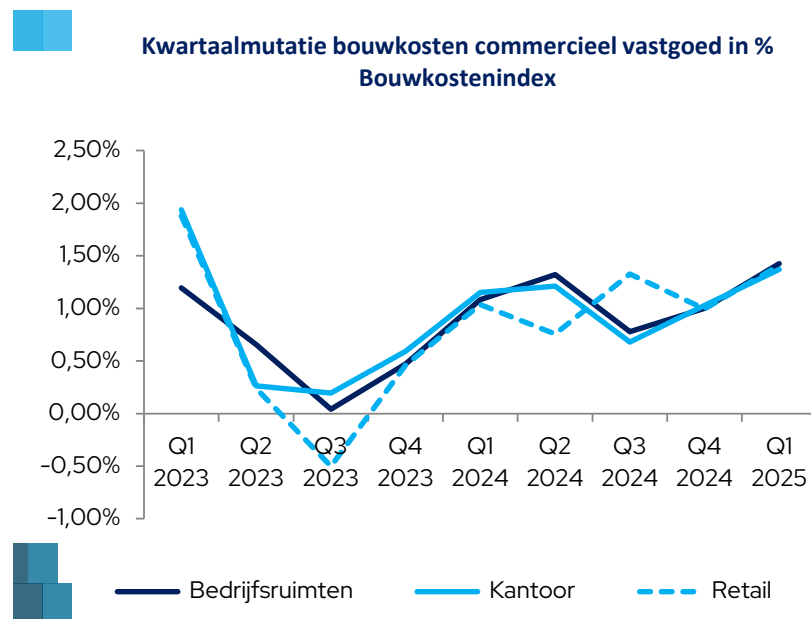
Retailmarkt

Het afgelopen jaar was met een beleggingsvolume van 800 miljoen euro sprake van een stabilisatie in retailvastgoed

(Vastgoeddata, 2025). Het gemiddelde netto aanvangsrendement op toplocaties stabiliseert en bedraagt 5,7% (BNP Paribas, 2025). Ook de detailhandelsomzet vertoonde een positieve trend, met een groei van respectievelijk 4% en 2% in januari en februari van dit jaar ten opzichte van dezelfde maanden in 2024 (CBS, 2025).

Ondanks deze positieve cijfers nam de opname op de retailmarkt af in het eerste kwartaal van 2025 ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 met 13%. Echter is deze daling ten opzichte van kwartaal 1 van 2024 slechts 2%. Met name in de grote steden bleef de opname van winkelruimtes achter (NVM, 2025).

Na een dip tijdens de coronacrisis in 2020, is sinds 2021 een stijgende lijn zichtbaar in de gemiddelde huurprijzen voor winkelruimtes. In het eerste kwartaal van 2025 was de landelijke gemiddelde huurprijs van winkelruimtes 221 euro per vierkante meter. Het eerste kwartaal van 2025 werd landelijk gemiddeld





per huurtransactie 376 vierkante meter aan winkelruimte verhuurd. Tevens is het aanbod van winkelruimtes na een lange periode van stijging met 3% afgenomen (NVM, 2025). Toch blijven de huurprijzen onder druk staan op de minder gewilde locaties, waar de vraag naar winkelruimte beperkt is (Vastgoeddata, 2025).

Al met al is er sprake van herstel op toplocaties, terwijl secundaire locaties met grotere uitdagingen kampen.

Bouwkosten commercieel vastgoed

In 2024 is de bouwproductie van commercieel vastgoed met 3,5% geslonken. De verwachting is dat de bouwproductie van commercieel vastgoed in 2025 met 2% zal toenemen ten opzichte van 2024. Een bedreiging voor de bouw van commercieel vastgoed is de krapte op de arbeidsmarkt. De stijgende bouwkosten maken sommige projecten niet langer haalbaar (ING Research, 2025). De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail toont een stijgende trend in het eerste kwartaal van 2025, met een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal van 1,4% voor zowel bedrijfsruimten, kantoren als retailruimten (Bouwkostenindex, 2025).



Rente

De kortlopende rente daalde afgelopen kwartaal met 0,19 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is eveneens gedaald. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg met 0,26 procentpunt naar 3,13%.

Kortlopende rente

De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12 maanden Euribor rente is in het eerste kwartaal met 0,19 procentpunt gedaald naar 2,42% (Euribor, 2025).

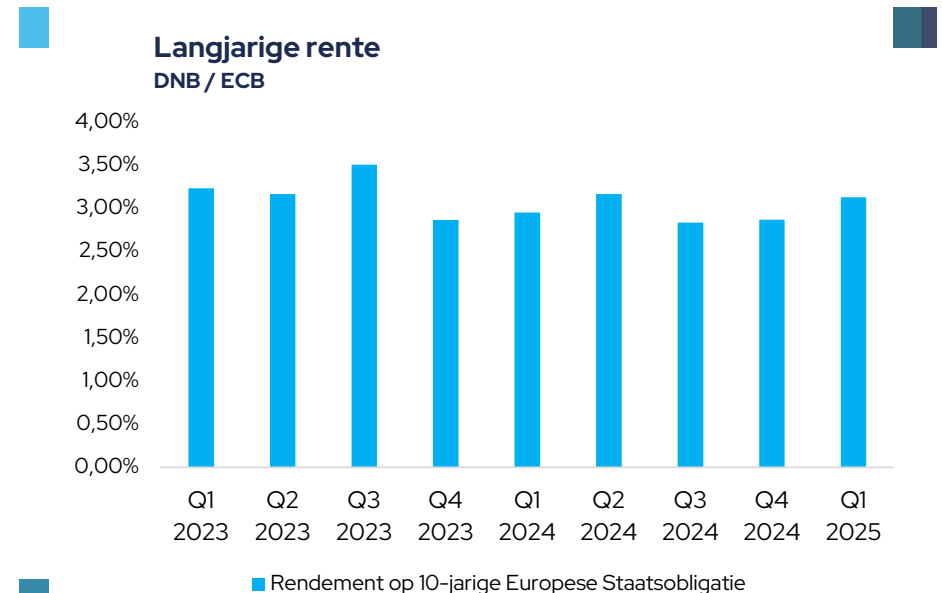
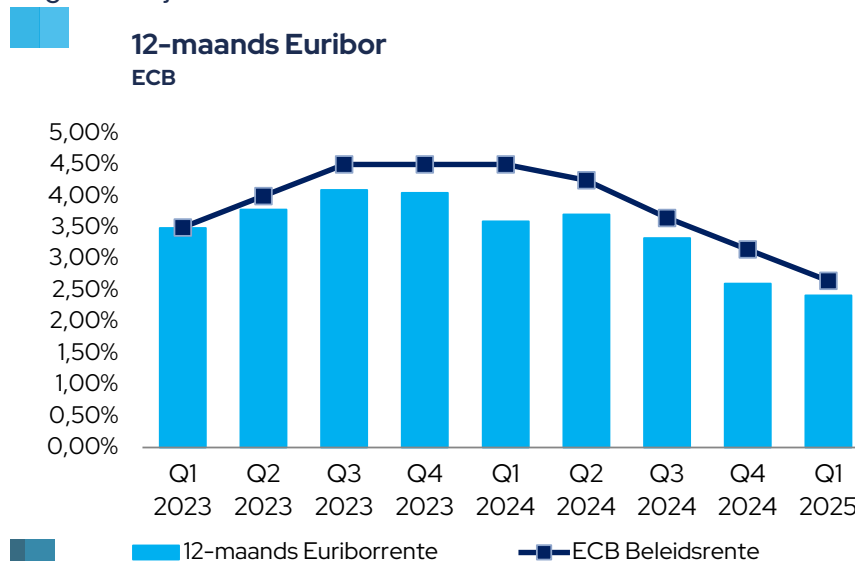
Net zoals in de beleidsvergaderingen van oktober en december, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) tijdens de vergaderingen van januari en maart de

drie basisrentetarieven met 25 basispunten verlaagd (ECB, 2025a; ECB, 2025b). Dit resulteert in een totale verlaging van 0,50 procentpunt in het eerste kwartaal, waarmee de basisrente einde kwartaal uitkomt op 2,65%. Dit besluit is gebaseerd op een geactualiseerde beoordeling van de inflatievooruitzichten, de dynamiek van de onderliggende inflatie en de kracht van de monetairbeleidstransmissie (ECB, 2025b).

Nu het ECB-beleid dichterbij een meer neutraal renteniveau komt van 1,5% worden toekomstige renteverlagingen minder vanzelfsprekend. Daarnaast is het economisch beeld complexer geworden naar aanleiding van grote onzekerheid rondom de invoerheffingen van de Amerikaanse federale overheid. Tegelijkertijd heeft de Duitse regering in maart hervormingen aangekondigd om de zwakke Duitse economie mid

dels overheidsinvesteringen te ondersteunen. Dit kwam bovenop het nieuws van de Europese Commissie om flink te investeren in Europese defensie. Mede hierdoor wordt er verwacht dat verdere renteverlagingen worden gepauzeerd door de ECB (ABN, 2025a).

Het desinflatieproces van de ECB ligt goed op schema. Zo wordt verwacht dat de Europese inflatie daalt naar 2,2%





in 2025, 2,0% in 2026 en 1,9% in 2027. Het monetair beleid wordt beduidend minder restrictief, aangezien de renteverlagingen nieuwe leningen voor bedrijven en huishoudens minder duur maken en de kredietgroei aantrekt. De Europese economie kampt met aanhoudende uitdagingen en de groeiprojecties van de ECB zijn opnieuw verlaagd tot 0,9% in 2025, 1,2% in 2026 en 2027 is ongewijzigd gebleven op 2,7%. De neerwaartse herziening wordt voornamelijk gedreven door zwakke investeringen en als gevolg van grote onzekerheid in het handelsbeleid (ECB, 2025b).

Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het eerste kwartaal 3,13%. Dit is een stijging van 0,26 procentpunt ten opzichte van het vierde kwartaal (ECB, 2025c).

In het eerste kwartaal zien we een stijging van de langjarige rente ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024. ABN Amro verwacht dat de langjarige ren-

te zal dalen naar 1,75% aan het einde van 2025. Dit heeft als gevolg dat langjarige hypotheekrente waarin de rente vaststaat ook zal dalen (ABN, 2025b).

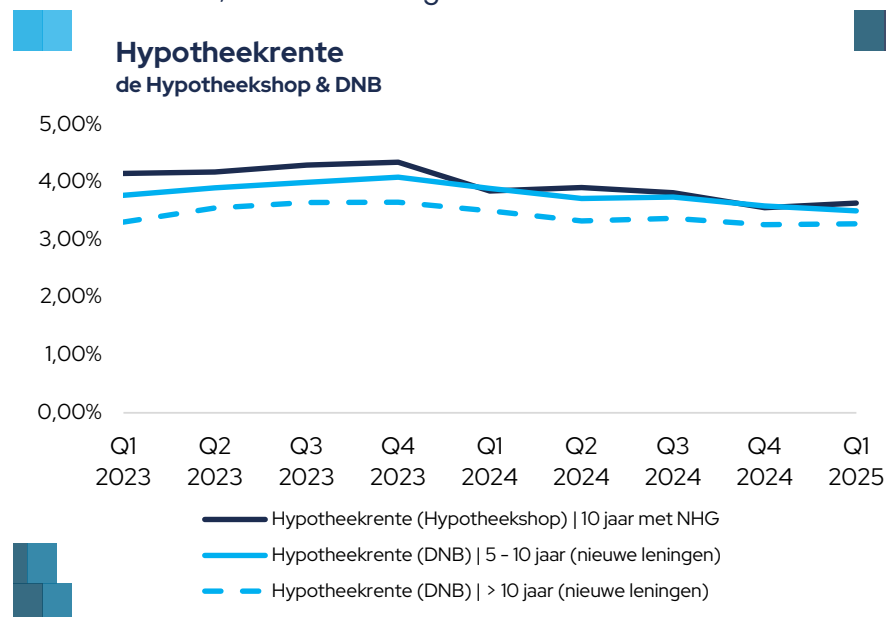
Hypotheekrente

In het eerste kwartaal is de hypotheekrente gestegen met 0,08 procentpunt tot 3,64% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024. Dit is een kleine daling vergeleken met hetzelfde kwartaal van 2024, toen bedroeg

de hypotheekrente 3,85%. Volgens De Hypotheekshop (2025).

In onderstaande grafiek is naast de hypotheekrenteontwikkeling 10-jaar vast met NHG (langlopende rente) ook de hypotheekrenteontwikkeling bij zuiver nieuwe leningen weergegeven. De hypotheekrentetarieven voor zuiver nieuwe leningen bevinden zich op een lager niveau. Hierbij wordt geen rekening gehouden met hypotheek

rentetarieven die voortkomen uit heronderhandeling of leningen die meegenomen worden vanuit een vorige koopwoning. De hypotheekrentetarieven voor zuiver nieuwe leningen bevinden zich op een lager niveau. Hierbij wordt geen rekening gehouden met hypotheekrentetarieven die voortkomen uit heronderhandeling of leningen die meegenomen worden vanuit een vorige koopwoning.





Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. De CPI bedroeg in het eerste kwartaal van 2025 gemiddeld 3,61%.

In het eerste kwartaal van 2025 is de CPI in Nederland met 3,6% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2024 (CBS, 2025).

In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg de inflatie (CPI) 3,6%. Dit is een daling van 0,27 procentpunt ten opzichte van het vierde kwartaal 2024. Ondanks dat de energieprijzen daalden steeg de inflatie in het eerste kwartaal van 2025. De stijging is voornamelijk af te leiden van een sterke stijging van voedingsmiddelen. Daarnaast droeg de prijsontwikkeling van diensten ook bij aan de stijging van de inflatie (CBS, 2025).

Ontwikkeling Consumentenprijsindex (CPI)





Begrippenlijst

Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m² BVO. De aanbestedingsindex toont niet-structurele (markt)effecten via nacalculatie. De effecten bestaan vooral uit kortingen (bij moeilijke tijden) of opslagen (bij marktkrapte) van aannemers. Aanhoudende opslagen of kortingen duiden op structurele wijzigingen. Een stijgende aanbestedingsindex betekent dat aanbestedingskosten hoger uitvallen dan verwacht, vaak door marktkrapte.

Bijkomende kosten:

Onderdeel van de stichtingskosten. Alle kosten die geen directe betrekking hebben tot de grond of de bouw van het huis. Het zijn indirecte kosten.

Bouwkostenindex bouwkosten:

De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk.

Bruto aanvangsrendement (BAR):

Een percentage dat bij een vastgoedbelegging de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en het totale investeringsbedrag.

Bruto vloeroppervlakte (BVO):

De gebruikruimte gemeten langs de buitenomtrek van de constructie/vastgoedobject, conform NEN 2580.

Commercieel vastgoed:

Vastgoed met als doel verhuur of verkoop, waaronder winkel, kantoor en bedrijfsruimten.

COROP-gebied:

Een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden.

Eigen Huis Marktindicator:

Indicator waarmee Vereniging Eigen Huis iedere maand het vertrouwen van de consument in de woningmarkt meet.

EPC-norm:

EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.

Euribor:

Een afkorting van Euro Interbank Offered Rate, het rentetarief waartegen een groot aantal Europese banken elkaar leningen in euro's verstrekken.

Krapte-indicator:

Indicator van NVM die aangeeft uit hoeveel woningen de gemiddelde woningzoeker keuze heeft.

Metafoor Residex:

indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw. De Metafoor Residex volgt – als residu – uit de ontwikkeling van vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 27,0% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van nieuwbouwtransactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten wordt meegenomen door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2020.

Residuele grondwaarde:

De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. De residuele methodiek wordt veel gebruikt door gemeenten om grondwaarden te berekenen.

Transactieprijs:

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²:

Prijs per m² GBO van de woning. Het cijfer geeft in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Stichtingskosten:

Bouw- en grondkosten inclusief bijkomende kosten. De stichtingskosten zijn de totale kosten voor de bouw van een vastgoedobject.

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):

De verhuurbare gebruikruimte, gemeten tussen de scheidingsconstructies van betreffende (binnen) ruimte, conform NEN 2580.

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).



Bronnen

Opbrengsten Woningmarkt

CBS (2025). Consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid; gecorrigeerd.

NVM (2025a). Analyse woningmarkt Q1 2025.

NVM (2025b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q1 2025.

NVM (2025c). Marktoverzicht Nederland Bestaande Bouw Q1 2025.

NVM (2025d). Uitpondgolf zet door: koopstarters profiteren, huurders in de knel.

Pararius (2025a). Huurprijzen vrije sector stijgen harder dan inflatie.

Pararius (2025b). Huurmonitor 1e kwartaal 2025.

Vastgoedmarkt (2024). Uitponden is het nieuwe flippen, maar waar blijft de huurder?

Vastgoedinsider (2025). 14,2 miljard euro aan huurwoningen uitgepond in 2024: duizenden huurwoningen verdwijnen, huurders komen in de knel.

Woningbouwkosten

BDB (2025a). Bouwkostendata 2025.

BDB (2025b). Cobouw > Staalheffing Trump, beton minder populair.

EIB (2025). Orderportefeuilles bouwnijverheid

Bouwkostenindex (2025). Bouwkostenindex woningbouw 2025.

Grondopbrengsten woningbouw

Bouwkostenkompas (2025). Bouwkostenindex

NVM (2025). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q1 2025.

Kadaster (2025). Bouwkavels.

Kosten GWW

BDB (2025a). Bouwkostendata 2025

Bouwkostenkompas (2025). Index cijfers, GWW.

EIB (2025). Conjunctuurtest maart.

Commercieel vastgoed

Bouwkostenindex (2025). Bouwkosten Utiliteitsbouw.

BNP Paribas (2025).

CBS (2025). Omzet detailhandel.

Cushman & Wakefield (2025a). Positief marktsentiment leidt tot goede start 2025 op bedrijfsruimtemarkt.

Cushman & Wakefield (2025b). Kantorenmarkt Nederland in 2025: schaarste aan kwaliteit remt beweging

ING Research (2025). Buiding & Construction – Utiliteitsbouw.

NVM (2025). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1e kwartaal 2025.

Vastgoeddata (2025). Database commercieel vastgoed.

Rente en inflatie

ABN (2025a). Visie op rente en euro – Wachten op meer duidelijkheid rondom invoerheffingen

ABN (2025b). Hypotheekrente verwachting.

CBS (2025). Inflatie in maart 3,7 procent bij snelle raming

ECB (2025a). Monetairbeleidsbeslissingen 30 januari 2025.

ECB (2025b). Monetairbeleidsbeslissingen 6 maart 2025.

ECB (2025c). Euro Area 10 Years Government Benchmark Bond April 2025

Euribor (2025). 12 maanden Euribor rente.

De Hypotheekshop (2025). Ontwikkeling hypotheekrente (10 jaar vast met NHG).



KWARTAALBERICHT GRONDEXPLOITATIES

Q1 2025



Copyright

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van de bron.