

KWARTAAL BERICHT Q2 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 transactiepreizen van bouw kavels.

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

Samenvatting

In Q2 2025 bleef de woningmarkt in Nederland gekenmerkt door krapte. De gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen steeg met 4,4% tot €495.000, een jaar-op-jaar stijging van 5,3%. Ook het aantal transacties nam toe, mede door

een ruimer aanbod als gevolg van uitponden.

Ondanks deze toename in het aantal transacties blijft de woningmarkt gespannen. De krapte blijft aanhouden en wordt met name zichtbaar in het overbieden. Ook is de gemiddelde verkooptijd opnieuw licht gedaald.

De huurmarkt ondervindt de impact van de uitpondgolf: het aanbod vrije sector huurwoningen daalde met 36,4%, waardoor de krapte-indicator historisch laag uitkwam op 0,32. De gemiddelde huurprijs steeg naar €120,06 per m² en €1.830 per woning. Vooral buiten de Randstad, in Limburg, Friesland en Gelderland, waren de grootste stijgingen zichtbaar—de druk breidt zich uit naar kleinere steden.

De gemiddelde transactieprijs van nieuwbouwwoningen daalde kwartaal-op-kwartaal met 2,9% tot €477.000, maar ligt nog steeds hoger dan een jaar geleden. De prijs per vierkante meter steeg naar €5.039 (+2,9% kwartaal, +8,9% jaar). Dit komt vooral door het gestegen aanbod (door bouw) van appartementen, dat nu 48% van het nieuwe aanbod vormt. Tegelijkertijd daalde

de verkoop van nieuwbouwwoningen met 6% ten opzichte van zowel het vorige kwartaal als een jaar eerder.

De bouwkosten voor woningen bleven oplopen, met een stijging van 0,9% ten opzichte van het eerste kwartaal en 4,2% op jaarbasis. Personeelskosten vormden de belangrijkste drijfveer, met een kwartaalgroei van 1,6% en 8,7% op jaarbasis. Materiaalkosten stegen slechts beperkt en wijst op een relatief gebalanceerd evenwicht tussen vraag en aanbod in de actuele bouwmaterialenmarkt.

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) stegen met 0,6% op kwartaalbasis en 4,2% op jaarbasis. De personeelskosten in deze sector namen zelfs toe met 8,8% op jaarbasis, terwijl de materiaalkosten een groei van 1,5% lieten zien.

De commerciële vastgoedmarkt bleef onzeker door internationale handelsspanningen. Verhuur en verkoop van bedrijfsruimten daalden, terwijl het aanbod van grotere ruimten steeg. Huur- en koopprijzen van logistiek vastgoed namen toe. In de kantorenmarkt stegen de prijzen per vierkante meter, ondanks een lichte daling van huurprijzen. In de retailmarkt bleef verhuur op toplocaties stabiel, elders daalde deze. Het winkelaanbod nam licht toe en ook steeg de gemiddelde huurprijs.

Tot slot is de kortlopende rente in het afgelopen kwartaal met 29 basispunten gedaald tot 2,13%. Ook de langlopende rente vertoonde een daling: het rendement op 10-jaars staatsobligaties in het Eurogebied zakte met 5 basispunten naar 3,08%. De hypotheekrente steeg op kwartaalbasis licht tot 3,69%, maar blijft desondanks lager dan het niveau op hetzelfde moment vorig jaar. De inflatie (CPI) bedroeg gemiddeld 3,5% in het tweede kwartaal.



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
Q1 - 2025	Q2 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
207,37	224,49	8,26%	21,64%
148,96	146,19	-1,86%	1,71%

Woningbouwprijs 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
Q1 - 2025	Q2 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
4.487	4.668	4,03%	7,84%
4.777	5.039	5,48%	14,03%
49.254	60.149	22,12%	21,53%
10.180	9.583	-5,87%	-12,93%

Woningbouwkosten ontwikkelingen



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

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2025	Q2 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
125,16	125,91	0,60%	4,53%
120,63	121,34	0,59%	5,59%

Kosten



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

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2025	Q2 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
125,38	126,12	0,59%	4,24%
124,42	126,05	1,31%	3,51%

Rente



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

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2025	Q2 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
2,42%	2,13%	-0,29pp	-1,58pp
3,13%	3,08%	-0,05pp	-0,08pp
3,64%	3,69%	0,05pp	-0,22pp

Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en waarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2025	Q2 - 2025	= '24Q4 - '25Q1	= '24Q1 - '25Q1
98,00	96,50	-1,52%	8,02%



Woningprijsontwikkeling

De prijzen van bestaande woningen zijn gestegen, terwijl de prijzen van nieuwbouwwoningen gedaald zijn. Bij zowel bestaande bouw en nieuwbouw neemt het aandeel appartementen sterk toe. Het effect van uitponden wordt steeds zichtbaarder op zowel de huur- als koopmarkt.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal met 4,4% naar € 495.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de transactieprijs met 5,3% gestegen (NVM, 2025c). De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 4% op kwartaalbasis gestegen naar € 4.668. Op jaarbasis is dit een stijging van 7,8%. Op

kwartaalbasis is de stijging het grootst in de categorie vrijstaande woningen (5,4%) en het kleinst bij tussenwoningen (3,9%).

Het aantal transacties is met 22,1% gestegen op kwartaalbasis en met 14,7% op jaarbasis. Hoewel de transactiepreizen verder zijn gestegen, vlakkt de prijsstijging op jaarbasis geleidelijk af. Dit komt mede door de verruiming van het aanbod,

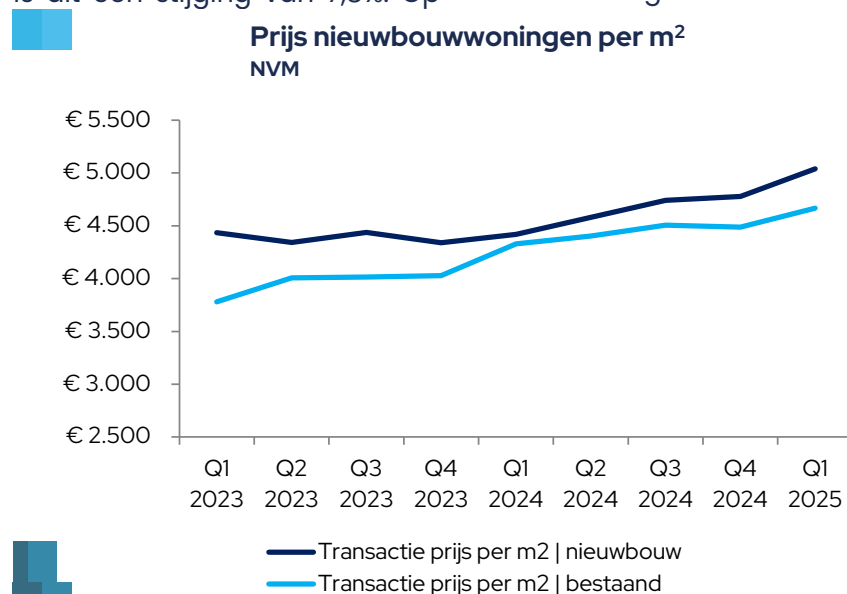
wat grotendeels wordt veroorzaakt door uitponden (het verkopen van een huurwoning door de verhuurder na vertrek van de huurder, vaak een woningcorporatie of belegger, in plaats van deze opnieuw te verhuren). Een toenemend aantal huurwoningen werd uitgepond, hoofdzakelijk veroorzaakt door de strengere regulering van de huurwoningmarkt per 1 juli 2024 en toenemende belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuurders (Vastgoedmarkt, 2024). De woningen die worden uitgepond zijn vaker kleiner, van minder goede kwaliteit en met een minder goed energielabel (NVM, 2025a).

De krapte indicator van het NVM steeg naar 2,3. Dit is hoger dan het tweede kwartaal (2,2), en het derde kwartaal een jaar geleden (2,1). 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 grootste woningkrapte nu in het oosten van het land ligt, terwijl die eerder vooral in de Randstad zichtbaar was. Door het uitponden van huurwoningen is de krapte op de koopmarkt daar afgenomen (NVM, 2025a). De aanhoudende krapte blijft zichtbaar in het overbieden. Ruim 74% van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht. Landelijk, werd er gemiddeld 5,6% overboden. Bij tussenwoningen was dit gemiddeld 7,7%. 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 het afgelopen kwartaal licht afgenomen naar 27 dagen (NVM, 2025c).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

In het tweede kwartaal van 2025 kwamen er in heel Nederland 12.744 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders. Dit is een daling van





36,4% ten opzichte van een jaar eerder. Tegelijkertijd werden er 13.655 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 0,32 voor huurwoningen in het tweede kwartaal. Dit is een flinke daling (30%) ten opzichte van een kwartaal eerder. Toen hadden woningzoekende de keuze uit gemiddeld 0,46 huurwoningen. De krapte-indicator komt daarmee uit op het laagste niveau sinds de invoering en dus neemt de druk op de huurmarkt verder toe, wat resulteert in stijgende huurprijzen (Pararius, 2025). Het segment woningen met huurprijzen tussen de €1.185 en €1.500 kent een structurele disbalans. Dit segment beslaat 27% van het huuraanbod, terwijl 35% 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 33,8% van het aanbod valt binnen dit segment, terwijl 40,9% van de huurvraag hierop is gericht. De totale vraag naar vrije sector huurwoningen is bovendien met 47% gestegen (Pararius, 2025). De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het eerste kwartaal dan ook met 7,9% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 (Pararius, 2025). De huurprijs in de vrije sector bedroeg daarmee € 120,06 per vierkante meter in het tweede kwartaal (Pararius 2025), wat neer komt op een gemiddelde vrije sector huurprijs van € 1.830, waarvoor bij de meeste verhuurders een bruto maandinkomen van ruim € 5.490 benodigd is.

Deze 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, 2025). Net als bij de koopwoningen vonden de grootste prijsstijgingen plaats buiten de randstad, met Limburg (16,3%), Friesland (+12,3%) en Gelderland (+10,6%) als koplopers (Pararius, 2025). Deze stijgingen tonen aan dat de druk op de huurmarkt zich uitbreidt naar kleinere steden.

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het tweede kwartaal € 477.000. Dit is een daling van 2,9% op kwartaalbasis, op jaarbasis is dit een stijging van 3,1% (NVM, 2025b).

De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam in het tweede kwartaal uit op €5.039. Dit is een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (2,9%) als hetzelfde kwartaal een jaar eerder (8,9%). De stijging van de vierkante meterprijs ten opzichte van het vorige kwartaal is het grootst bij tussenwoningen en hoekwoningen. Wat betreft de gemiddelde

transactiepreizen per woning, laten vooral hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen een toename zien. Hoewel de gemiddelde transactieprijs van appartementen in het afgelopen kwartaal met 6,5% is gedaald, steeg de prijs per vierkante meter juist met 3,1% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025. In het tweede kwartaal zijn 6.708 woningen verkocht. Dit is zowel een 6% daling op kwartaal- als jaarbasis. In het tweede kwartaal van 2025 zijn 9.910 woningen te koop aangeboden. De recente toename in het nieuwbouwaanbod komt door de bouw van meer appartementen. Waar het aantal nieuwe eengezinswoningen daalt, stijgt het aantal appartementen juist sterk. In het tweede kwartaal van dit jaar bestond 48% van het nieuwe aanbod uit appartementen, tegenover 40% tijdens de piek in het vierde kwartaal van 2020 en slechts 25% tussen 2014 en 2019 (NVM, 2025a; NVM, 2025b).

De toename in de bouw van appartementen is het gevolg van



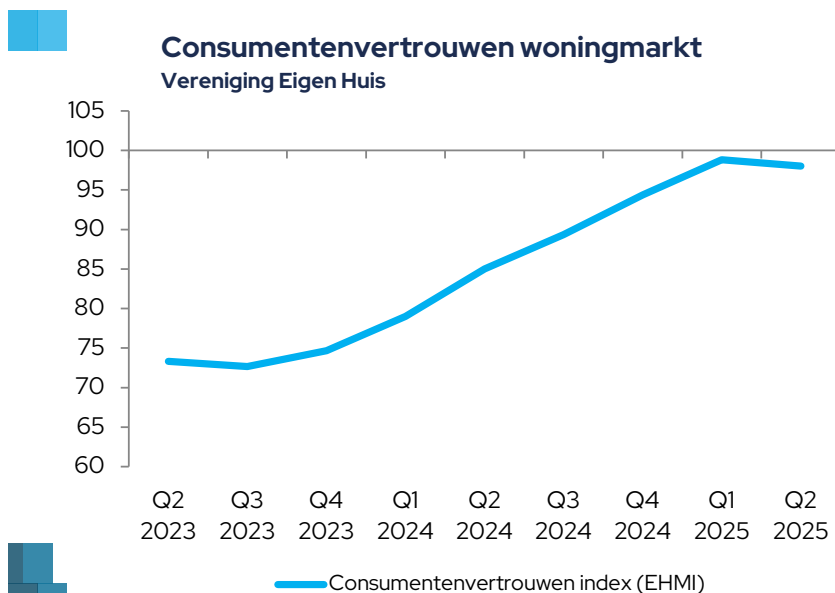
drie samenhangende ontwikkelingen. Allereerst speelt betaalbaarheid een grote rol: kleinere woningen zijn doorgaans goedkoper, waardoor appartementen aantrekkelijker zijn voor zowel kopers als beleidsmakers die betaalbare woningbouw stimuleren. Daarnaast vindt de meeste nieuwbouw plaats binnen stedelijke gebieden, waar de ruimte beperkt is. Hierdoor wordt vaker gekozen voor hoogbouw zoals woontorens in

plaats van grondgebonden woningen met een tuin. Tot slot is er een verschuiving zichtbaar in de interesse van investeerders: doordat zij minder belangstelling tonen voor huurwoningen, worden veel geplande huurprojecten al in de ontwerpfase omgezet naar koopappartementen. Hoewel deze verschuiving niet direct zichtbaar is in de statistieken, signaleren makelaars deze trend duidelijk in de praktijk (NVM, 2025a).

Consumentenvertrouwen

Consumenten beoordelen het economisch klimaat negatiever dan in het vorige kwartaal. Het consumentenvertrouwen bedroeg in het eerste kwartaal gemiddeld -37, een verslechtering ten opzichte van het vorige kwartaal, toen bedroeg het gemiddelde index nog -31. Hiermee blijft het consumentenvertrouwen negatief (CBS, 2025).

De Eigen Huis Marktindicator (EHMI) is in het tweede kwartaal licht afgenomen van gemiddeld 98 naar 96,5. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consument ten aanzien van de woningmarkt neutraal is. De recente daling is vooral het gevolg van de lichte renteverhoging die woonconsumenten ervaren en verwachten. Dit heeft het sentiment onder kopers slechts in beperkte mate negatief beïnvloed. 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 tweede kwartaal van 2025 zijn de woningbouwkosten licht gestegen. Op jaarbasis is er een sterke stijging zichtbaar. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door toegenomen personeelskosten.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 0,9% toegenomen (BDB, 2025). Op jaarbasis is sprake van een stijging van 4,2%. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan toeneemende personeelskosten en bedroeg 1,6% op kwartaalbasis en 8,7% op jaarbasis. De materiaalkosten stegen op kwartaalbasis slechts met 0,4%. Op jaarbasis was dit 0,8%. Dit wijst op

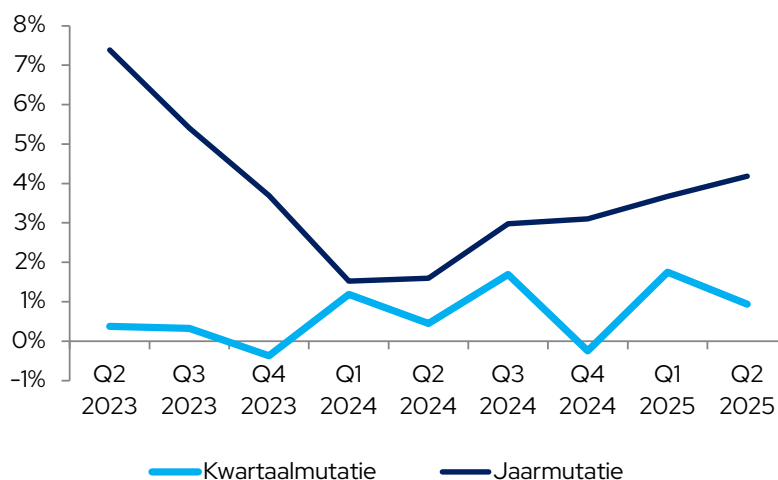
een relatief gebalanceerd evenwicht tussen vraag en aanbod in de bouwmaterialenmarkt (Cobouw, 2025).

In april 2025 steeg de woningbouworderportefeuille naar 13 maanden werk. De totale bouwsector bleef stabiel op 9,7 maanden voorraad. De ordervoorraad woningbouw groeide met 0,2 maand tot 14,4 maanden. Het aantal bouwbedrijven dat een tekort aan orders er-

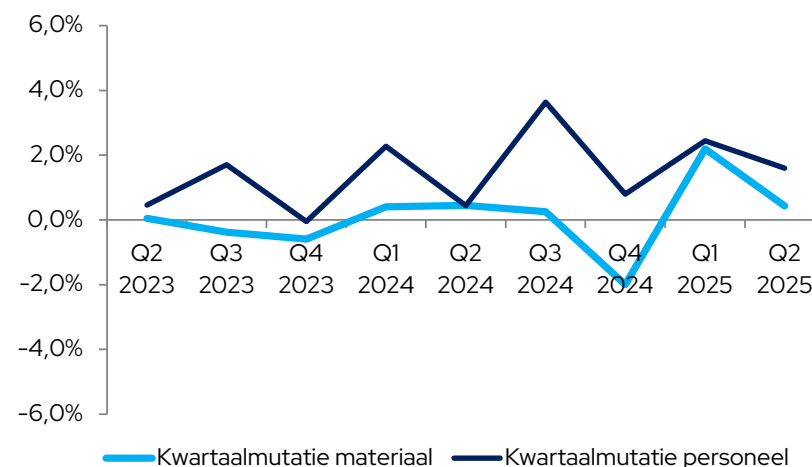
vaart is in de afgelopen maanden afgenomen. Ondanks dit positieve vooruitzicht ondervindt nog steeds 50% van de bouwbedrijven belemmeringen in de productie, waarbij personeelstekorten een van de voornaamste oorzaken is. Dit blijft het komende kwartaal zeer waarschijnlijk een knelpunt, aangezien slechts 20% van de bedrijven verwacht dat hun personeelsbestand in de komende maanden zal toenemen (EIB, 2025).

Deze cijfers zijn een teken van het herstel van de bouwsector sinds de energiecrisis van 2022. De toenemende vraag heeft een groeiend arbeidstekort als gevolg (ARN Amro, 2025). De bezettingsgraad in de bouwmaterialenindustrie bereikte tegelijkertijd een recordhoogte van 79% in twee jaar tijd doordat de vraag naar bouwmaterialen is toegenomen als gevolg van het herstel in de bouwsector en het groeiende vertrouwen van

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.eu





ondernemers in toekomstige orders. Het aanhoudende personeelstekort kan ertoe leiden dat de bouwkosten in de nabije toekomst verder blijven stijgen.

Tegelijkertijd blijven geopolitieke ontwikkelingen, zoals de Amerikaanse invoerheffingen op staal en aluminium, een bron van onzekerheid. Tot nu toe zijn de gevolgen voor de Nederlandse bouwsector beperkt gebleven (ABN, 2025), maar onverwachte prijsschommelingen als gevolg van internationale handelspolitiek blijven mogelijk. Op het gebied van binnenlandse politiek lijkt de val van het kabinet Schoof weinig directe invloed te hebben op de bouwkostenontwikkeling. De grootste onzekerheid blijft het stikstofdossier: de uiteindelijke koers hangt af van nieuw kabinetsbeleid, waarvan de effecten pas op termijn merkbaar zullen zijn (Cobouw, 2025).

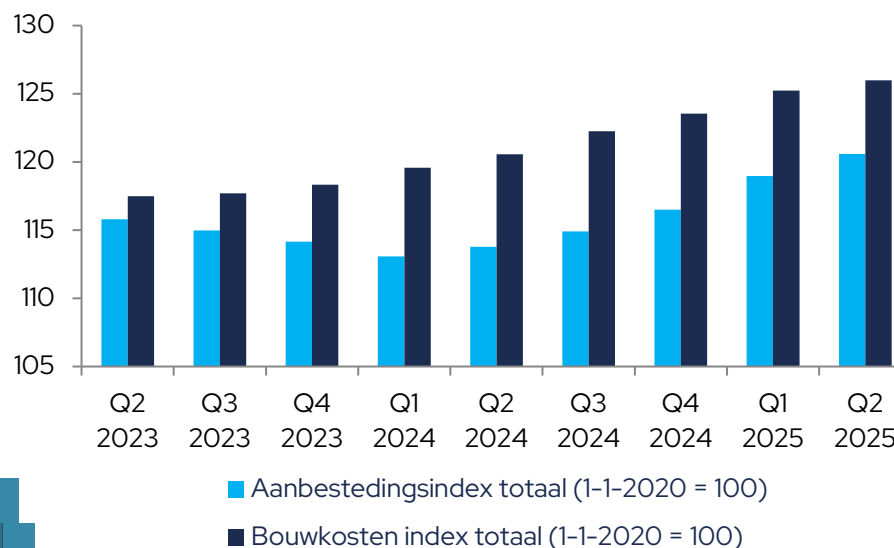
Ontwikkeling aanbestedingsindex

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 aannemers vragen over het bouwen

van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex gelijk gebleven. Op jaarbasis is dit een stijging van 4,9% (Bouwkostenindex, 2025). De aanbestedingsindex ligt lager dan de bouwkostenindex. Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen, dit heeft

een (mogelijke) neerwaartse prijsdruk als gevolg. Het verschil tussen de bouwkosten- en aanbestedingsindex is ten opzichte van het eerste kwartaal toegenomen, wat kan wijzen op een intensivering van de prijsconcurrentie in de bouwsector, met mogelijke gevolgen voor prijzen, winstmarges en concurrentie (Bouwkostenkompas, 2025).

Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl





Grondprijzen woningbouw

In het tweede kwartaal van 2025 daalde de gemiddelde prijs van bouwkvavels met 1,8% ten opzichte van het eerste kwartaal, maar op jaarbasis was er een stijging van 1,7%. De Metafoor Residex is in het tweede kwartaal van 2025 zowel op kwartaal- als jaarbasis gestegen.

Metafoor Residex: Graad- meter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers van de NVM (2025) en cijfers van Bouwkostenkompas (2025) berekent Metafoor elk kwartaal de Residex. Deze index geeft het gemiddelde verloop weer van de theoretische waarde van bouwgrond in Nederland, op basis van het gewogen gemiddelde van een residuele

grondwaardeberekening van verschillende woningtypen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van bouwkvavels en VON-prijzen per vierkante meter GBO.

De Residex is op kwartaalbasis gestegen met 8,3%. De stijging op jaarbasis bedraagt 21,6%. De VON-prijsstijging per vierkante meter is op jaarbasis met 13,7% groter dan de stijging van

de bouwkvavels, die uitkomt op 4,2%. Ook op kwartaalbasis blijft dit verschil zichtbaar: de bouwkvavels stegen met 0,9%, terwijl de VON-prijzen per vierkante meter met 4,5% toenamen.

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

Residex	Kwartaal	Jaar
Tussenwoning	+ 6,6 %	+ 30,3 %
Hoekwoning	+14,1%	+ 19,7 %
2^1 kap	- 0,4 %	+ 27,6 %
Vrijstaand	- 1,3 %	+ 8,6 %
Appartement	+ 6,4 %	+ 7,7 %

Verschillen tussen woningtypen komen met name voort uit variaties in de stijging van VON-prijzen per vierkante meter in verhouding tot de bouwkvavels. Dit heeft gevolgen voor de berekende residuele grondwaardes per segment.

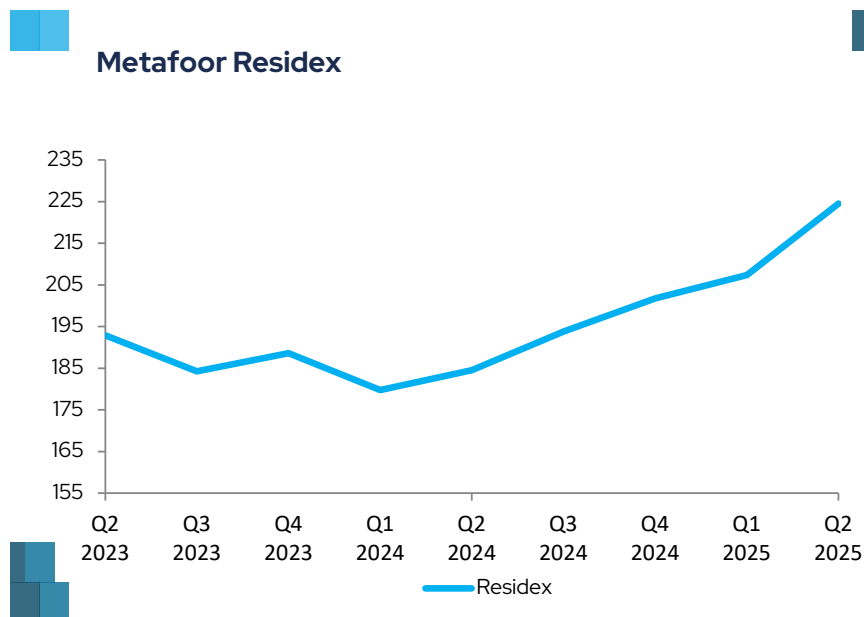
De Residex laat vooral bij tussenwoningen en hoekwoningen een duidelijke stijging van de grondprijzen zien. Appartementen-

ten laten een meer gematigde, maar stabiele groei van de grondprijzen zien. Bij twee-onder-een-kapwoningen is op jaarbasis sprake van een aanzienlijke toename van de grondprijzen, maar in het afgelopen kwartaal deed zich een lichte daling voor. Vrijstaande woningen laten een gemengd beeld zien: op jaarbasis is sprake

van groei, terwijl in het meest recente kwartaal een afname is waargenomen.

Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouwkvavels

De Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabiel. De index kavelprijsontwikkeling woningbouw is op basis van kadastrale ver-





kooprijzen, die enige vertraging kennen.

In het tweede kwartaal van 2025 zijn de prijzen van bouwka-
vel in verhouding tot het eerste kwar-
taal met 1,8% gedaald. Op jaar-
basis is sprake van een stijging
van 1,7%. De gemiddelde vier-
kante meterprijs van bouwka-
vels was in het tweede kwartaal
van 2025 € 745,35 per vierkante
meter (Kadaster, 2025).

Kadaster Transactiepreizen bouwka- vels





Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

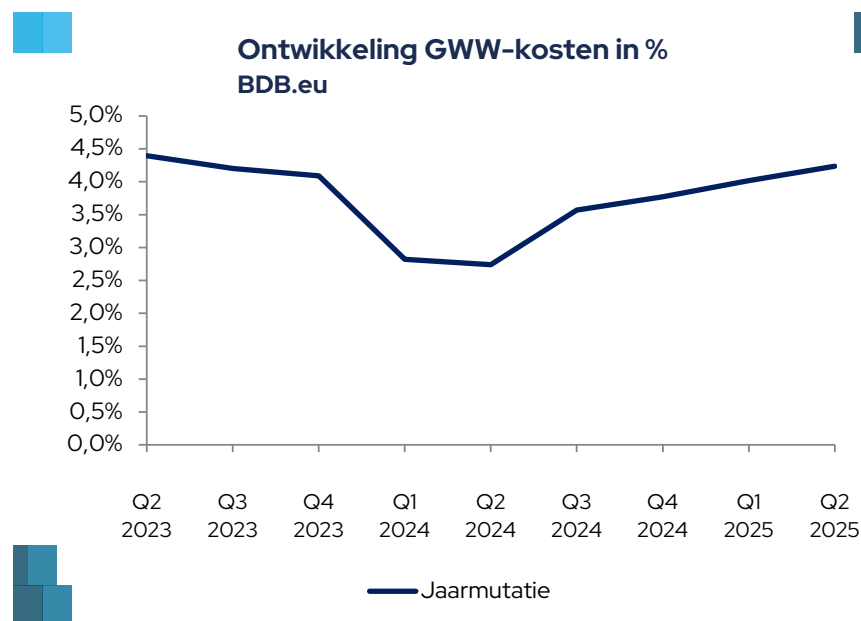
De GWW-kosten zijn op jaarbasis gestegen. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van personeelskosten. Op kwartaalbasis is een stijging van de personeelskosten waarneembaar, terwijl de materiaalkosten licht zijn gedaald.

Bouwkostenindex GWW

In het tweede kwartaal van 2025 zijn de GWW-kosten op kwartaalbasis met 0,6% en op jaarbasis met 4,2% gestegen. Vanaf begin 2024 kan geconcludeerd worden dat deze stijging vooral het gevolg is van stijgingen in de personeelskosten. Vergeleken met een jaar eerder zijn de personeelskosten met 8,8% gestegen en 2% op kwartaalbasis. De materiaalkosten zijn op jaarbasis gestegen met 1,5% en met -0,3% gedaald op kwartaalbasis (BDB, 2025a).

In april is de orderportefeuille in de GWW-sector met een tiende maand gestegen ten opzichte van februari, naar een totaal van 8,9 maanden werk. Voor alleen grond- en waterbouw bleef de gemiddelde orderportefeuille stabiel op 9,7 maanden werk. Het personeelstekort blijft daarbij een belangrijke belemmering (EIB, 2025). Desondanks verlopen overheidsprojecten, met name in de infrastructuur, vooralsnog volgens planning (Cobouw, 2025).

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 tweede 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).





Commercieel vastgoed

De vastgoedsector bleef onzeker door handelsspanningen. Het aantal verkoop- en verhuurtransacties ligt lager dan in 2024. Binnen de segmenten is sprake van een licht herstel op de kantorenmarkt, terwijl de markt voor bedrijfsruimten achterblijft. De winkelmarkt blijft overwegend stabiel. De Bruto aanvangsrendementen voor commercieel vastgoed zijn ongewijzigd.

Bedrijfsruimte & Logistiek

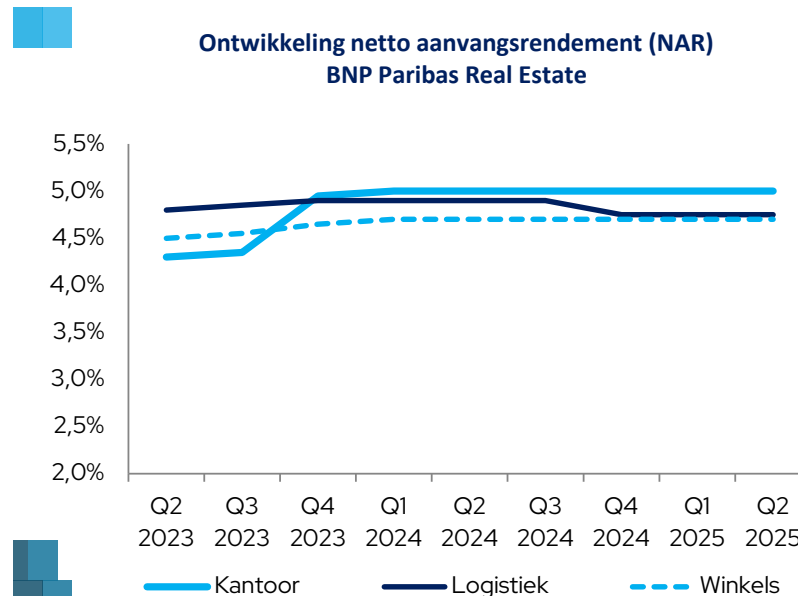
Aanhoudende economische onzekerheden, veroorzaakt door factoren zoals internationale handelspolitiek, netcongestie en een beperkt beschikbaar bouwgrondaanbod, zorgen ervoor dat bedrijven hun investeringen, vooral in grote logistieke projecten, voorlopig uitstellen (NVM 2025; JLL, 2025a). Maar liefst 95% van de exporteurs maakt zich zorgen over het handelsbeleid. Ook het midden- en kleinbedrijf ervaart in deze onzekere periode hogere kosten en dalende winsten, vooral in de bouw- en logistieke sector (NVM, 2025).

In Q2 2025 daalde het aantal transacties boven de 10.000 m² van 15 naar 13 en nam het volume met 30% af. Het aanbod van grote bedrijfsruimten is gestegen naar 3,7 miljoen m², met momenteel 187 beschikbare objecten tegenover 173 in het eerste kwartaal van 2025 (NVM, 2025).

Deze terughoudendheid is ook terug te zien in de opname van bedrijfsruimte. In het tweede

kwartaal van 2025 werd 961.000 vierkante meter opgenomen, het laagste niveau in ruim twee jaar en een daling van 25% ten opzichte van een jaar geleden. De vraag naar grotere bedrijfsruimten, met name objecten boven de 10.000 vierkante meter en vooral ruimten groter dan 25.000 vierkante meter, is duidelijk afgenomen. De combinatie van economische onzekerheid en aanhoudende handelsspanningen remt daarmee de mobiliteit van bedrijven en de vraag naar grote bedrijfsvastgoedobjecten (NVM, 2025).

Tegelijkertijd neemt het aanbod van bedrijfsruimte toe. Voor het eerst sinds het derde kwartaal van 2021 ligt het aanbod weer boven de 9 miljoen m², een stijging van 7% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en 17% op jaarbasis. Dit komt vooral door een groter aanbod aan logistiek vastgoed, waarbij vooral grote ruimten boven de 25.000 m² de afgelopen twee jaar met 81% toenamen. Ondanks de toenemende beschikbaarheid blijven de vraagprijzen voor logistiek



vastgoed stabiel. De mediane koopprijs steeg van €1.394 naar €1.567 per m², terwijl de gemiddelde huurprijs rond de €88 per m² bleef. Wel zijn er in toeneemende mate incentives zichtbaar, waarmee verhuurders proberen transacties te stimuleren (NVM, 2025; JLL, 2025a).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is gelijk gebleven met 4,8% (BNP Paribas, 2025).

Kantorenmarkt

In het tweede kwartaal van 2025 wordt de Nederlandse kantorenmarkt gekenmerkt door een zogenoemde "locked-in" dynamiek: de leegstand daalt, maar eerder door een tekort aan kwalitatieve kantoorruimte dan door grote vraag. Veel bedrijven stellen verhuizingen uit door de aanhoudende economische en geopolitieke onzekerheden en de onduidelijkheid over de invulling van hybride werken, ten-



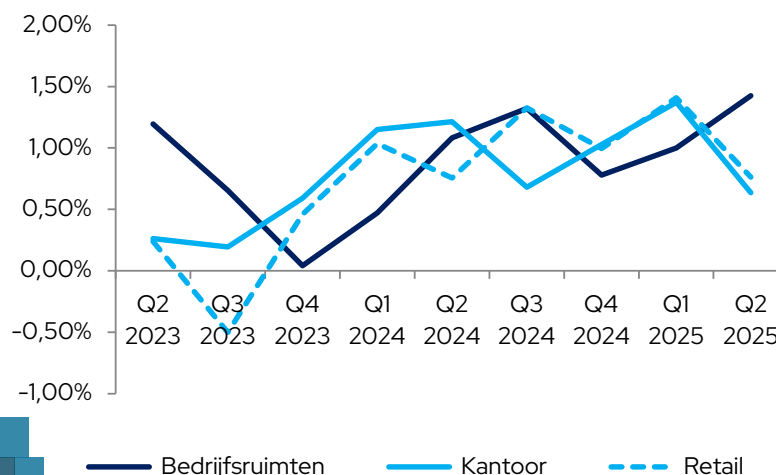
zij ze er duidelijk op vooruitgaan in locatie of kwaliteit. De opname blijft daardoor beperkt (JLL, 2025b; Vastgoeddata, 2025).

In het tweede kwartaal van 2025 is de opname van commercieel vastgoed met 22% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar blijft nog achter bij dezelfde periode vorig jaar. Geografisch vindt een kleiner deel van de opnames (39%) plaats in de vijf grote steden. Een jaar geleden was dit 43%. Amsterdam is daarbij de uitzondering met sterke groei, vooral rondom de Zuidas, terwijl Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven een duidelijke daling laten zien NVM, 2025).

Het aanbod en de oppervlakte van kantoorruimten in Nederland blijven nagenoeg gelijk. Per eind juni 2025 is er 4,14 miljoen m² beschikbaar, oftewel 8,5% van het totaal (ter vergelijking: in juni 2024 was dit 8,8%). In veel provincies is minder dan 7% van de voorraad beschikbaar, wat duidt op schaarste. Gelderland laat een sterke daling in aanbod



Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed in %
Bouwkostenindex



zien. In Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven is het aanbod stabiel. In Den Haag en Utrecht is juist een lichte toename.

Tegelijkertijd daalden de huurprijzen in het tweede kwartaal gemiddeld van €135 naar €129 per m², vooral doordat minder populaire kantoren vaker met korting worden verhuurd. De koopprijzen stijgen echter nog altijd, wat vooral te danken is aan een tekort aan duurzame

locaties. De vraag naar koopkantoorruimte neemt toe, met name onder het midden- en kleinbedrijf (NVM, 2025).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is gelijk gebleven met 5% (BNP Paribas, 2025).

Retailmarkt

In april en mei liet de detailhandelsomzet een lichte stijging zien. Toch blijft de markt terug-



houdend, wat zich uit in een selectieve vraag naar winkelruimte: met name toplocaties blijven gewild, terwijl op andere locaties leegstand en prijsdruk aanhouden (NVM, 2025). Bovendien verdwijnen er nog steeds winkels als gevolg van financiële problemen (JLL, 2025c; NVM, 2025).

In het tweede kwartaal van 2025 bleef de verhuur van winkelruimtes stabiel ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar is er wel sprake van een daling van 6% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De vraag naar winkelruimte concentreert zich vooral op kleinere winkelunits op toplocaties. Grotere panden (>1000 m²) worden daarentegen minder vaak verhuurd, zeker buiten de toplocatie (NVM, 2025).

Het winkelaanbod steeg dit kwartaal met 3% tot 1,29 miljoen vierkante meter. De toename komt vooral doordat grotere panden zijn vrijgekomen na recente faillissementen van winkelketens zoals Bristol en BCC.



het aantal beschikbare winkels bleef nagenoeg gelijk. Veranderingen in andere segmenten waren minimaal.

Ondanks de zorgen over de marktsituatie stegen de mediane huurprijzen opnieuw, met 5% tot € 203 per m². Deze stijging geldt voornamelijk voor toplocaties; op minder populaire plekken staan de huurprijzen juist onder druk door de aanhoudende leegstand en faillissementen (NVM, 2025).

Het gemiddelde netto aanvangsrendement op toplocaties stabiliseert en bedraagt 4,7% (BNP Paribas, 2025).

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail is zowel op kwartaalbasis als jaarbasis gestegen. De stijging op kwartaalbasis was echter minder sterk dan in het voorgaande kwartaal. De indexen voor bedrijfsruimten en retail stegen met 0,8%. Kantoren met 0,6%. Op jaarbasis steeg

de bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail respectievelijk met 4,1%, 3,8% en 4,6% (Bouwkostenindex, 2025).

Investerings in nieuwe bedrijfsgebouwen blijven onder druk staan. De waarde van vergunningen, oftewel de geschatte bouwkosten van vergunde projecten, steeg in 2024 weliswaar met 6%, maar dit komt vooral door inflatie en prijsstijgingen. Nieuwe vergunningen voor kantoren en winkels nemen niet toe. Door geopolitieke onzekerheid en Amerikaanse importtarieven stellen bedrijven investeringsplannen uit (ING, 2025). De nieuwbouw van winkelcentra is vrijwel geheel stilgevallen. De focus ligt nu vooral op toekomstbestendig maken en optimaliseren van bestaande winkelcentra (Vastgoeddata, 2025).



Rente

De kortlopende rente daalde afgelopen kwartaal met 29 basispunten naar 2,13 %. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is eveneens gedaald. De 10-jaarsrente in het Eurogebied daalde met 5 basispunten naar 3,08%.

Kortlopende rente

De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12-maands Euribor rente is in het eerste kwartaal met 29 basispunten gedaald naar 2,13% (Euribor, 2025).

In juni heeft de Europese Centrale Bank (ECB) op de beleidsvergadering besloten de drie belangrijkste rentetarieven met 25 basispunten te verlagen.

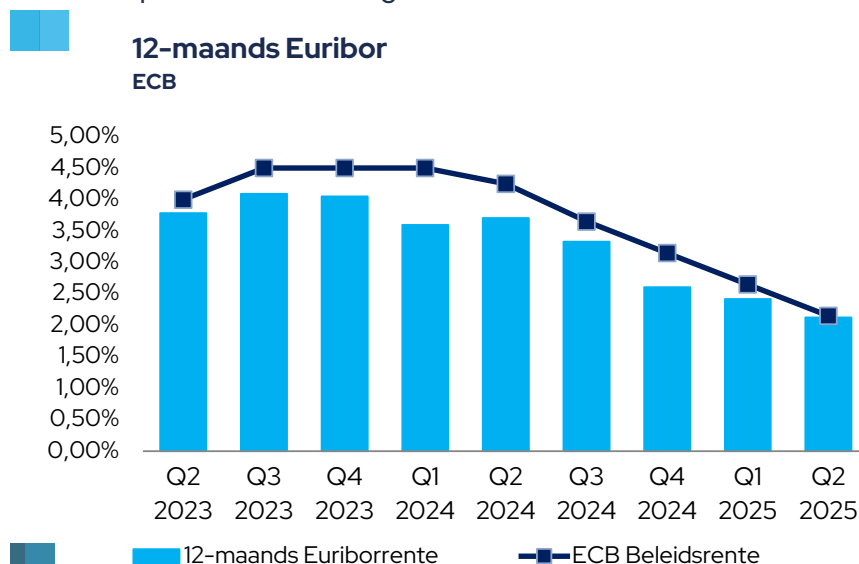
Deze stap is genomen op basis van een gunstigere inflatieontwikkeling, afnemende onderliggende prijsdruk en een effectieve doorwerking van het monetair beleid in de economie. De inflatie beweegt richting de doelstelling van de ECB, waarbij de prijsdruk buiten energie en voedsel zich stabiliseert. Loonstijgingen blijven relatief hoog, maar vertonen een afnemende trend. Bedrijven lijken in staat om een deel van de hogere kosten

op te vangen zonder deze volledig door te berekenen aan consumenten (ECB, 2025). ABN Amro verwacht dat de beleidsrente zal dalen naar 1,5% eind 2025 (ABN, 2025a).

Langjarige rente

De ECB beleidsrente is gedaald in het tweede kwartaal naar 2,15%. De langjarige rente staat onder opwaartse druk vanwege een combinatie van factoren. Ten eerste zorgen de onzeker-

heid rondom het Amerikaanse handelsbeleid en zorgen over de houdbaarheid van de Amerikaanse overheidsfinanciën voor verhoogde risicopremies. Beleggers vragen daardoor een hoger rendement (termijnpremie) voor obligaties met een langjarige looptijd. Dit fenomeen zien we wereldwijd terug, mede versterkt door hogere overheidsinvesteringen in Duitsland en Japan. Hierdoor zijn de langjarige rentes in deze landen





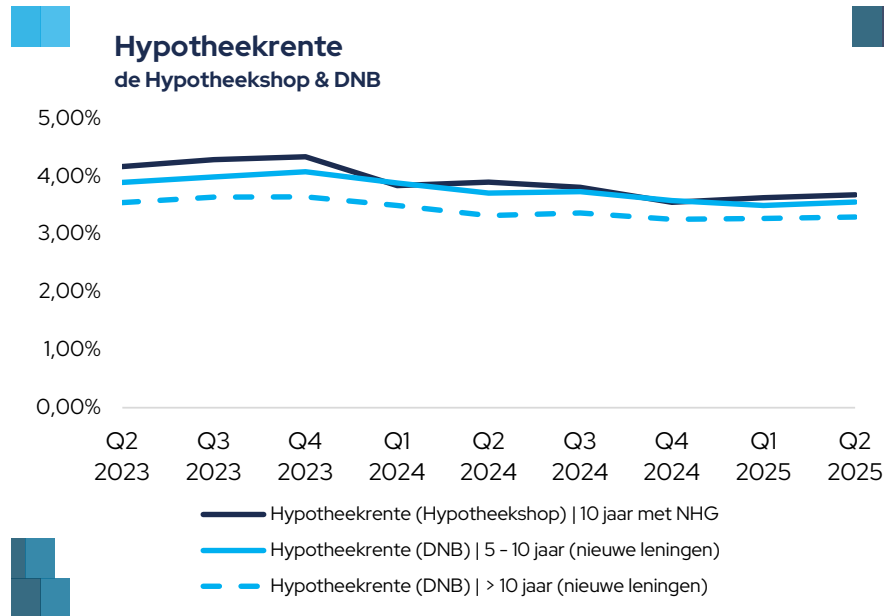
ook gestegen (ABN, 2025a).

Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligaties bedraagt in het tweede kwartaal 3,08%. Dit is een daling van 5 basispunten ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025 (ECB, 2025c).

Hypotheekrente

In het tweede kwartaal is de hypotheekrente gestegen met 5 basispunten tot 3,69% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025. Dit is een kleine daling vergeleken met hetzelfde kwartaal van 2024, toen bedroeg de hypotheekrente 3,91%. Volgens De Hypotheekshop (2025). ABN Amro verwacht dat de variabele hypotheekrente en 1 tot 5 jaar vaste rente verder ligt zullen dalen (ABN, 2025b).

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 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 stijging van het CPI bedroeg in het tweede kwartaal van 2025 gemiddeld 3,5%.

In het tweede kwartaal van 2025 is de CPI in Nederland met 3,5% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2024 (CBS, 2025). De CPI is in het tweede kwartaal met 87 basispunten ten gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De daling van de inflatie op jaarbasis komt mede door een afzwakende prijsstijging van tabak na een eerdere accijnsverhoging. Tegelijkertijd zorgden prijsontwikkelingen in de reissector, zoals bij vliegtickets en bungalowparken, juist voor een licht opwaarts effect op de inflatie. Daarbij spelen seizoensinvloeden een rol, vooral in de vakantiemaanden (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.

Basispunt:

Een basispunt is een eenheid die gelijk staat aan 0,01 procentpunt, oftewel 1/100e van een procent. Het wordt gebruikt om kleine procentuele veranderingen weer te geven. Bijvoorbeeld als een percentage stijgt van 3,50% naar 3,75%, dan is dat een stijging van 25 basispunten.

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 ver-

koopwaarde 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 Q2 2025.

NVM (2025b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q2 2025.

NVM (2025c). Marktoverzicht Nederland Bestaande Bouw Q2 2025.

Pararius (2025) Vrije sector huurmarkt steeds verder op slot

TU Delft (2025). Eigen huis marktin-dicator 2e kwartaal 2025

Woningbouwkosten

ABN Amro (2025). Bouwsector klimt uit dal (24 juni 2025).

BDB (2025). Bouwkostendata 2025.

Bouwkostenkompas (2025). Indexcijfers Woningbouw.

Cobouw (2025). Materialenmonitor, Geen goedkopere kunststoffen voor de bouwer (17 juni 2025).

EIB (2025). Orderportefeuilles bouwnijverheid.

Grondopbrengsten woningbouw

Bouwkostenkompas (2025). Bouwkostenindex

NVM (2025). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q2 2025.

Kadaster (2025). Bouwkavels.

Kosten GWW

BDB (2025a). Bouwkostendata 2025

Bouwkostenkompas (2025). Indexcijfers, GWW.

Cobouw (2025). Materialenmonitor, Geen goedkopere kunststoffen voor de bouwer (17 juni 2025).

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). Herstel van de bouwproductie ingezet.

JLL (2025a). The Netherlands Logistics | Q2 2025

JLL (2025b). The Netherlands Office | Q2 2025

JLL (2025c). The Netherlands Retail | Q2 2025

NVM (2025). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2e kwartaal 2025

Vastgoeddata (2025). CBRE: Grote bedrijven huren sinds corona minder kantoorruimte maar betalen fors meer

Vastgoeddata Analyse: Dynamiek en Retailtransacties van Winkelcentra in Nederland

Vastgoeddata (2025). Database commercieel vastgoed.

Rente en inflatie

ABN (2025a). Visie op rente en euro – Onzekerheid troef

ABN (2025b). Visie op rente en euro – Onzekerheid troef

CBS (2025). Inflatie daalt naar 3,1 procent in juni

ECB (2025). Monetairbeleidsbeslissingen 5 juni 2025.

Euribor (2025). 12 maanden Euribor rente.

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



KWARTAALBERICHT GRONDEXPLOITATIES

Q2 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 typefouten 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.