

OUTLOOK

GRONDEXPLOITATIES

"De storm bedaart, maar het blijft waaien"

2026





Inleiding & Samenvatting

Inleiding

De Outlook Grondexploitaties biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitaties. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld en hier haar visie op losgelaten. Daarbij wordt naast de beschikbare marktinformatie gebruik gemaakt van de ruime database aan informatie uit onze eigen adviespraktijk.

Samenvatting

De woningmarkt blijft onder druk staan. Ondanks een lichte toename van het aanbod door de uitponding van huurwoningen, blijft de krapte groot en zet de prijsstijging door. De verwachting is dat woningprijzen verder stijgen, al neemt het tempo op de middellange termijn af. Regionale verschillen worden kleiner: in randgebieden stijgen de prijzen relatief sterk, terwijl in de Randstad extra aanbod door uitponding de groei enigszins tempert. Opvallend is dat grondgebonden woningen harder in prijs stijgen dan appar-

tementen, door een mismatch tussen vraag en aanbod. De eisen aan betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen zijn terug te zien in het aanbod: het aantal appartementen neemt toe, terwijl het aantal grondgebonden woningen terugloopt.

De nieuwbouwproductie blijft achter bij de beleidsdoelstellingen. In de eerste acht maanden van 2025 zijn er ruim 40.000 woningen bijgekomen, een daling van 8,2% ten opzichte van 2024. Hoewel het aantal bouwstarts toeneemt, neemt het absolute aantal projecten af. Dit wijst op de trend dat projecten in omvang gemiddeld groter worden.

Ook de huursector blijft zeer krap. Het aanbod krimpt door uitponding van particuliere beleggers, mede veroorzaakt door de Wet Betaalbare Huur en hogere belastingdruk. Wachttijden lopen op en huurprijzen namen in 2025 met gemiddeld 7,6% toe. Beleidsmaatregelen blijken ineffectief: betaalbaarheidswetgeving verkleint het aanbod, terwijl de vraag naar betaalbare huurwoningen structureel hoog blijft.

Op de beleggingsmarkt is het sentiment gematigd positief. Aanvangsrendementen stabiliseren. Institutionele beleggers blijven actief, terwijl particuliere beleggers verkopen door lagere rendementen en fiscale druk. Buitenlandse institutionele partijen keren voorzichtig terug, en een nieuwbouwopslag op huurprijzen ondersteunt rendementen enigszins.

De bouwkosten in de woningbouw blijven stijgen, vooral door oplopende personeelskosten. De krapte op de arbeidsmarkt houdt aan, waardoor aannemers hun prijzen verhogen en vakbonden forse loonstijgingen eisen. Nieuwe cao-afspraken zorgen bovendien voor extra personeelskosten in 2026 en 2027.

Materiaalprijzen stabiliseren, maar staan onder druk vanwege de kosten voor energie en CO₂-uitstoot. Ondanks deze uitdagingen groeit de bouwsector, met een verwachte omzetstijging in 2026.

De nieuwbouwprijzen, evenals de bouwkosten, blijven stijgen,

maar in een gematigder tempo.

Na een periode van sterke groei stijgen de grondwaarden nog steeds, zij het minder hard dan in 2025. Duurdere segmenten kennen een sterkere stijging dan gereguleerde segmenten, terwijl voor appartementen de grondwaarestijging beperkt blijft door hoge bouwkosten en prijsdruk.

De markt voor commercieel vastgoed laat duidelijke verschillen zien tussen toplocaties en overige locaties. De vraag concentreert zich op toplocaties, wat zich vertaalt in hogere grondprijzen. Lokale marktdynamiek speelt daarnaast een belangrijke rol in de prijsvorming.

De bedrijfsruimtemarkt herstelt voorzichtig na een overgangsjaar. Nederland blijft aantrekkelijk door de goede infrastructuur en strategische ligging. Voor logistiek vastgoed zijn de vooruitzichten gemengd: toplocaties profiteren van geopolitieke spanningen en toenemende voorraden, terwijl buiten die locaties de leegstand toeneemt



door overaanbod en economische onzekerheid.

De kantorenmarkt kent een sterke vraag naar duurzame en goed bereikbare locaties, terwijl het aanbod beperkt blijft. Dit zorgt voor schaarste en opwaartse druk op huurprijzen.

De retailmarkt houdt stand ondanks de druk van online verkoop. Toplocaties profiteren van de voorkeur voor fysiek winkelen, terwijl minder onderscheidende gebieden verder onder druk komen. Hierdoor stijgen grondprijzen op toplocaties, terwijl ze op minder aantrekkelijke locaties stagneren of dalen.

Door grote bouwopgaven blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit hoog, terwijl personeelstekorten aanhouden. Nieuwe cao-afspraken zorgen voor structurele loonstijgingen tot 2027, wat de kosten verder opdrijft. Ook externe inhuur beweegt mee met deze trend, waardoor plankosten naar verwachting sterker stijgen dan de inflatie.

De ECB houdt de beleidsren-

te sinds medio 2025 stabiel na eerdere verlagingen. Hierdoor blijven kortlopende rentes naar verwachting stabiel, terwijl langlopende rentes licht stijgen door hogere financieringsbehoeften, geopolitieke spanningen en structurele beleidswijzigingen. Hypotheekrentes volgen deze trend: variabele rentes blijven stabiel, terwijl langlopende rentes rond het huidige niveau blijven. De inflatie in Nederland daalt ten opzichte van 2025, maar blijft hoog door diensteninflatie en loonstijgingen.



Trends & Ontwikkelingen

Woningmarkt

- 1. In 2026 blijven woningprijzen stijgen; een toename in aanbod zorgt voor enige verlichting op een overspannen markt.
- 2. Een stapeling van beleidsambities in combinatie met politieke onzekerheid bemoeilijkt de nieuwbouwproductie.

Bouwkosten Woningbouw

- 1. De personeelskosten blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de bouwsector.
- 2. De materiaalprijzen laten een stabilisatie zien.

Grondwaarde Woningbouw

- 1. Nieuwbouwprijzen en bouwkosten blijven stijgen. Omdat prijzen harder toenemen dan kosten, groeit de residuele grondwaarde verder.
- 2. Grondwaardestijging zal in de duurdere, niet gereguleerde, segmenten sterker zijn dan in de gereguleerde segmenten.
- 3. Grondwaardestijging voor appartementen blijft beperkt.

Bedrijfsruimte & Logistiek

- 1. Bedrijfsruimtemarkt herstelt voorzichtig, met name op toplocaties blijft de vraag hoog. Op middenlocaties blijft de groei beperkt, op basislocaties stabiliseren de grondprijzen.
- 2. Sterke vraag naar logistiek vastgoed rond havens en knooppunten door geopolitieke spanningen, voorraadopbouw en Europese ambities. In perifere regio's staan prijzen onder druk door overaanbod en economische onzekerheid.

Kantorenmarkt

- 1. Vraag verschuift naar duurzame, goed bereikbare kantoren. Vooral op toplocaties stijgen de grondprijzen.
- 2. Onderscheid tussen toplocaties en overige locaties blijft duidelijk zichtbaar, waarbij de grondprijzen op overige locaties beperkt stijgen.

Retailmarkt

- 1. Voorkeur voor fysiek winkelen blijft, vooral door het sociale en recreatieve karakter van winkelgebieden hierbij blijft de vraag naar toplocaties bestaan.
- 2. Minder aantrekkelijke locaties staan onder druk. Het aantal winkels neemt af, grondprijzen stagneren of dalen.

Grondexploitatiekosten

- 1. Blijvend hoge prijzen en een tekort aan personeel drukken hun stempel op de GWW-sector.
- 2. De plankosten nemen toe door stijgende lonen bij gemeenten als gevolg van de krappe arbeidsmarkt.

Rente & Inflatie

- 1. Na maanden van renteverlagingen heeft de ECB de beleidsrente voor de tweede keer op rij ongewijzigd gelaten en deze staat daarmee op 2,00%.
- 2. De kortlopende rente blijft naar verwachting stabiel, terwijl de langlopende rente beperkt stijgt.



Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting	2
Overzicht parameters	4
Woningmarkt	8
Bouwkosten woningbouw	11
Grondwaarde woningbouw	13
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	16
Kantorenmarkt	18
Retailmarkt	19
Grondexploitatiekosten	20
Rente & Inflatie	22
Bronnen	24

Woningprijzen		2026		2027-2028		– 2029 e.v. –
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
	— Top	2%	5%	1%	4%	2%
	— Midden	3%	6%	2%	5%	2%
	— Basis	3%	6%	2%	5%	2%

Grondopbrengsten		2026		2027-2028		– 2029 e.v. –
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 Woningmarkt	— Top	4%	7%	2%	5%	2%*
	— Midden	5%	8%	3%	6%	2%
	— Basis	5%	8%	3%	6%	2%
	— Betaalbare koop	2%	5%	1%	4%	2%
	— Middenhuur	1%	4%	1%	4%	2%
	— Sociale huur	1%	3%	1%	3%	2%
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 Bedrijven & Logistiek	— Logistiek top	2%	5%	2%	5%	2%
	— Logistiek basis	-1%	2%	-1%	2%	2%
	— Bedrijven top	2%	5%	2%	5%	2%
	— Bedrijven midden	1%	3%	1%	3%	2%
	— Bedrijven basis	0%	2%	0%	2%	2%
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 Kantoren	— Top	2%	5%	2%	5%	2%
	— Midden	0%	2%	0%	2%	2%
	— Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 Winkels	— Top	1%	3%	1%	3%	2%
	— Midden	0%	2%	0%	2%	2%
	— Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%

* vanwege de langjarige streefinflatie worden alle parameters vanaf 2029 op 2% gezet. Als in de werkelijkheid zowel de VON-prijzen, als de bouwkosten met 2% stijgen, zal de grondwaarde met meer dan 2% stijgen wegens het hefboomeffect (zie ook p. 15)

Woningbouwkosten		2026		2027-2028		– 2029 e.v. –
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
	— GWW	2,5%	4,5%	2%	4%	2%
	— Plankosten	3,5%	5,5%	2%	4%	2%
	— Bouwkosten woningbouw	2,5%	4,5%	2%	4%	2%

Rente & Inflatie		2026		2027-2028		– 2029 e.v. –
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	
 Rente	— Kortlopend	1,5%	2,5%	1,0%	3,0%	2%
	— Langlopend	2,0%	3,0%	2,0%	4,0%	2%
	— Hypotheekrente	3,0%	4,0%	2,5%	4,0%	
 Inflatie	— CPI	2,5%	3,5%	1,5%	3,5%	2%

Aanvangsrendementen		2026		2027 e.v.	
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
 Woningen	— Toplocatie	4,0%	6,0%	3,5%	5,5%
	— Overige locatie	5,0%	7,0%	4,5%	6,5%
		<i>min</i>	<i>min</i>	<i>min</i>	<i>min</i>
 Kantoren	— Toplocatie	4,0%	6,0%	4,0%	6,0%
	— Overige locatie	6,0%	8,0%	6,0%	8,0%
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
 Winkels	— Toplocatie	3,5%	5,5%	3,5%	5,5%
	— Overige locatie	5,5%	7,5%	5,5%	7,5%
		<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
 Logistiek	— Toplocatie	5,0%	7,0%	5,0%	7,0%
	— Overige locatie	7,0%	9,0%	7,0%	9,0%



Woningmarkt

De woningmarkt staat onder druk. De krapte houdt aan en de prijsstijging zet door. Tegelijkertijd blijft de nieuwbouwproductie achter. Het toenemend aanbod van bestaande bouw zorgt voor de nodige verlichting. Politieke onzekerheid vergroot de uitdagingen voor marktpartijen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1.

In 2026 blijven woningprijzen stijgen; een toename in aanbod zorgt voor enige verlichting op een overspannen markt.
2.

Een stapeling van beleidsambities in combinatie met politieke onzekerheid bemoeilijkt de nieuwbouwproductie.

Bestaande Bouw

De woningmarkt staat momenteel onder hoogspanning. Tijdens de Tweede Kamerverkiezingen werd zelfs gesproken van een ware wooncrisis. Die term is niet overdreven: de markt voorziet onvoldoende in de woonbehoefte.

In 2026 houdt de prijsstijging aan. Deze wordt gedreven door lage werkloosheid, hogere in-

komens en een stabiele en licht dalende hypotheekrente (ABN AMRO, 2025; NVM, 2025; Rabobank, 2025). Ondanks de hoge prijzen blijft het aantal woningverkopten hoog. Vooral in het goedkope segment en in grote steden neemt het aanbod in beperkte mate toe door het uitpenden van huurwoningen (Expertisecentrum Woningwaarde, 2025). Hoewel de beperkte toename van het woningaanbod lucht biedt op de koopmarkt, lost dit het structurele woningtekort niet op. In het hogere segment gaat de verkoop juist langzamer. Dit is het gevolg van de stijgende woningprijzen in algemene zin, die het voor veel mensen bemoeilijken om een woning te kopen (NVM, 2025). Makelaars wijzen bovendien op geopolitieke onzekerheden en de recente verkiezingen, die het vertrouwen in de woningmarkt op korte termijn kunnen beïnvloeden (NVM, 2025).

Wat betreft de huurwoningmarkt neemt het aanbod juist af. Steeds meer huurwoningen verdwijnen uit de markt, met

name als gevolg van de Wet Betaalbare Huur (NVM, 2025). Tegelijkertijd groeit het aanbod nauwelijks (Rabobank, 2025). Dit leidt tot lange wachttijden en hogere huurprijzen, vooral in steden. Huurprijzen in de vrije sector zijn het afgelopen jaar met gemiddeld 7,6% gestegen (Pararius, 2025).

Nieuwbouw

De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft hoog. Voor de bouw- en vastgoedsector biedt dit kansen. Toch blijft de realisatie achter. Vergunningenproblematiek, stikstofruimte en beperkte netcapaciteit zorgen voor vertraging (Rabobank, 2025). In de eerste acht maanden van 2025 zijn er ruim 40.000 woningen bijgekomen. Dat is 8,2% minder dan in dezelfde periode in 2024. De doelstelling van 100.000 nieuwe woningen in 2025 is daarmee onhaalbaar (ABN AMRO, 2025).

Tegelijkertijd neemt het aantal gestarte bouwprojecten toe, waardoor verwacht wordt dat het aantal nieuwe woningen

in 2026 weer zal stijgen (ABN AMRO, 2025). De trend is dat het absolute aantal nieuwe projecten afneemt, terwijl projecten in omvang gemiddeld groter worden (NVM, 2025). Ondanks de toename van bouwstarts blijft de geprognoseerde productie achter bij de beleidsdoelstellingen. Het aantal vergunningen is nog te laag om op het woningtekort in te lopen (Expertisecentrum Woningwaarde, 2025).

De eisen aan betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen komen tot uiting in het aanbod: het aantal appartementen neemt toe, terwijl het aantal grondgebonden woningen terugloopt. Tegelijkertijd resulteren stijgende bouwkosten en kleinere woningoppervlakten in hogere prijzen per vierkante meter voor de consument (NVM, 2025). Door stabiele prijsontwikkeling van nieuwbouw ten opzichte van de sterke prijsstijging van bestaande bouw liggen de prijzen van nieuwe en bestaande koopwoningen momenteel dicht bij elkaar dan ooit (Expertisecentrum Woningwaarde, 2025).



Wat betreft de huurmarkt blijkt recent betaalbaarheidsbeleid ineffectief: door de Wet Betaalbare Huur verdampt bestaand aanbod. Tegelijkertijd hebben recente programmeringsvoorstellen voor nieuwbouw een bemoeilijkend en daarmee vertragend effect. Het verlies aan betaalbare huurwoningen wordt momenteel niet opgevangen door de nieuwbouwproductie (EIB, 2025). Stijgende vastgoedprijzen houden daarnaast de druk op de huursector hoog (De Nederlandsche Bank, 2025). Hiermee houdt de krapte in de huursector in 2026 aan.

Het sentiment onder vastgoedbeleggers is gematigd positief. 2025 kent een stabiele ontwikkeling van het aanvangsrendement (Achmea, 2025; PwC, 2025). Tegelijkertijd ligt in de eerste helft van 2025 het beleggingsvolume voor Nederlandse huurwoningen iets hoger dan in dezelfde periode in 2024 (CBRE, 2025). In het nieuwbouwsegment zorgt een nieuwbouwopslag van 10% op de maximale huurprijs ervoor dat rendement

enigszins haalbaar blijft (Achmea, 2025). Een opvallende ontwikkeling in 2025 is de voorzichtige terugkeer van grote buitenlandse institutionele beleggers naar de Nederlandse markt (Cushman & Wakefield, 2025). In de nabije toekomst wordt een stabiele ontwikkeling van het aanvangsrendement voorzien (Cushman & Wakefield, 2025). De structurele krapte zal in de ontwikkeling van aanvangsrendementen leidend zijn (CBRE, 2025).

In 2026 vervalt de maximale huurgrenzen als voorwaarde voor huurtoeslag. Daardoor kunnen meer huurders met een passend inkomen toch toeslag krijgen (tot de reguliere grens). Dit verbetert in theorie de betaalbaarheid van een huurwoning (Ministerie van Financiën, 2025).

Overheidsmaatregelen

Overheidsmaatregelen beïnvloeden de woningmarkt sterk. Door de Wet betaalbare huur dalen rendementen en neemt de verkoopdrang toe. In 2026 wordt het tarief van de overdrachtsbelasting voor investeerders verlaagd van 10,4% naar 8% (Ondernemersplein, 2025). Deze maatregel zorgt voor enige verlichting. De fiscale druk in box 3 blijft echter hoog en wordt bovendien herzien richting werkelijk rendement, wat extra onzekerheid brengt voor particuliere vastgoedbezitters (Vastgoedmarkt, 2025). Hierbovenop komt een stapeling van (lokale) regels en beleidsonzekerheid.

Ontwikkelaars en bouwbedrijven opereren zodoende in een omgeving met hoge politieke urgentie, maar met beperkte uitvoeringsruimte (Rabobank,

2025; Property NL, 2025). Hoewel de woningmarkt hoog op de politieke agenda staat, is gezien een moeizame coalitievorming geen directe verbetering te verwachten. De grootste partij zet echter in op tien nieuwe steden; hiermee is de toon voor de lange termijn gezet.

Hiernaast stimuleert het Rijk lokale overheden om meer betaalbare huurwoningen te bouwen (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025a; 2025b; 2025c). De Realisatiestimulans is de meest recente subsidieregeling. Met de wet 'Versterking regie volkshuisvesting' wil het rijk gemeenten meer sturing geven op de hoeveelheid, locatie en doelgroep van de woningbouw. De overheid zoekt tegelijkertijd naar versoepelingen van bouwprocedures om woningbouw te versnellen en goedkoper te ma-

WONINGPRIJZEN

Top	
Midden	
Basis	

2026		2027-2028		2029 e.v.
min	max	min	max	
4%	7%	2%	5%	2%
5%	8%	3%	6%	2%
5%	8%	3%	6%	2%



ken. Commissie STOER adviseert de regering hoe regeldruk kan worden verminderd.

Per 1 januari 2026 zullen de NHG- en betaalbaarheidsgrens worden verhoogd naar respectievelijk €470.000 en €420.000. De NHG-grens voor woningen met aanvullende energiebesparende maatregelen bedraagt €498.200 (Rijksoverheid, 2025).

Prognose

Metafoor verwacht dat de woningprijzen op korte en middellange termijn zullen blijven stijgen, zij het minder sterk dan in 2025. Tegelijkertijd ziet Metafoor dat door de mismatch tussen vraag en aanbod een afwijkende prijsontwikkeling ontstaat tussen appartementen en grondgebonden woningen. Het aanbod appartementen op de woningmarkt neemt sterker toe dan het aanbod grondgebonden woningen. De vraag naar eengezinswoningen blijft echter groot. Dit resulteert in een sterkere prijsontwikkeling van grondgebonden woningen ten opzichte van appartementen.

Het derde hoofdstuk van deze outlook gaat in op het effect hiervan op de grondprijzen.

Daarnaast blijven regionale verschillen zichtbaar. Randregio's laten sinds 2019 sterkere prijsstijgingen zien dan centrumgebieden. In randgebieden ligt het prijsniveau echter lager. Dit trekt kopers aan en zorgt voor een woningprijsstijging die procentueel hoger is dan in de overspannen centrumgebieden. Dit zogenoemde 'crowding out'-effect zorgt ervoor dat prijsverschillen tussen regio's kleiner worden. Dat kan duiden op een algemene afvlakking van de landelijke prijsontwikkeling (Rabobank, 2025). Hiernaast geldt voor regio's in het westen van Nederland een meer getemperde huizenprijsgroei door de verkoop van voormalige huurwoningen. Het uitponden gebeurt immers vooral in de Randstad. Dit extra aanbod remt de lokale prijsontwikkeling (Rabobank, 2025).

Parameters

Metafoor signaleert drie trends voor 2026:

- De huizenprijzen blijven stijgen, maar het tempo van de stijging neemt af door onder andere matigere loonontwikkelingen.
- Grondgebonden woningen, zoals eengezinswoningen, laten een sterkere prijsstijging zien dan appartementen, door het verschil tussen vraag en aanbod.
- Woningprijzen in randgebieden stijgen sneller dan in de Randstad, waardoor het landelijke prijsverschil kleiner wordt.

Metafoor maakt voor parameters onderscheid tussen verschillende woningmarktgebieden. De 'top' woningmarktgebieden bevinden zich in de grote steden van de Randstad, de direct aangrenzende kernen en in een aantal van centrumsteden. Het betreft hierbij wijken die op een centrale locatie liggen of in een grote of middelgrote stad. Het grootste

deel van Nederland valt onder de categorie 'midden'. De 'basis' woningmarktgebieden bevinden zich aan de randen en perifere gebieden van Nederland.

De parameters voor de woningprijsontwikkelingen in deze Outlook hebben zowel betrekking op bestaande woningen als op nieuwbouw.



Bouwkosten woningbouw

De bouwkosten voor woningbouw blijven een stijgende trend vertonen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de personeelskosten en in mindere mate door de materiaalprijzen.

Ontwikkeling van woningbouwkosten

De bouwsector vertoont tekenen van herstel: de omzet stijgt, prijzen van materialen en woningen nemen toe en het aantal faillissementen daalt (Allianz Research, 2025a; ING, 2025a). Het schrappen van de bevrozing van sociale huren zorgt ervoor dat woningcorporaties meer kunnen investeren. Daarnaast wordt in de Miljoenennota 2026 expliciete aandacht geschonken aan nieuwbouw, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en verduurzaming. Hierdoor wordt voor 2026 een groei van de bouwsector verwacht (ABN AMRO, 2025; ING 2025c). Tegen deze achtergrond nemen ook de bouwkosten voor woningbouw toe, met in het derde kwartaal van 2025 een stijging van 3,74% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder, voornamelijk door hogere personeelskosten (Bouwkostenindex, 2025a).

Ontwikkeling loonkosten

De hoge (loon)kosten vormen

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **De personeelskosten blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de bouwsector.**

2. **De materiaalprijzen laten een stabilisatie zien.**

al geruime tijd een belangrijk knelpunt voor de bouwsector (ABN AMRO, 2025). Naast de afgesproken cao-loonstijgingspercentages – 4% per 1 januari 2026 en 1,5% in 2027 voor bouw en infra, en 3,75% in 2026 voor de timmerindustrie (FNV, 2025a & 2025b), wordt de druk op loonkosten verder versterkt door de aanhoudende arbeidsmarkt-krapte, wat prijsopdrijvend werkt. Hoewel deze percentages aanzienlijk lager liggen dan in 2025, blijkt uit een peiling in juni

2025 dat 34% van de bouwbedrijven van plan is verdere prijsstijgingen door te voeren in 2026 (ING, 2025a).

Naast hoge (loon)kosten, heeft de bouwsector nog altijd last van personeelstekorten (Rabobank, 2025). Ruim 32 procent van de bouwondernemers beperkt de productie tot wat met de huidige capaciteit mogelijk is (CBS; 2025). Hierdoor kunnen bedrijven minder werk aannemen en moeten zij keuzes maken. Dit resulteert in minder inschrijvingen op projecten, waardoor de concurrentie afneemt. Bedrijven richten zich vaker op de eenvoudigste of meest winstgevende opdrachten. Een afnemende concurrentie kan leiden tot stijgende bouwprizen.

Ontwikkeling materiaalprijzen

De ontwikkeling van materiaalkosten laat een gemengd beeld zien maar ontwikkelt zich over het algemeen stabiel. Deze stabilisatie is deels te danken aan een verminderde internatio-

nale vraag en een verbeterde beschikbaarheid van productietekens. Toch blijven de prijzen van bouwmaterialen stijgen, zij het met grote verschillen per materiaal en regio. Vooral staal, ijzer en andere metalen laten sterke prijsschommelingen zien. Tussen 2020 en 2025 zijn de prijsindexen van diverse materialen, zoals constructiemetalen, bekabeling, isolatie en zwaar materieel, met meer dan veertig procent toegenomen. Deze kostenstijgingen drukken op de marges van bouwbedrijven, zeker nu nieuwe of dreigende invoerheffingen op metalen producten extra prijsdruk veroorzaken. De kosten van andere materialen zijn echter gedaald. Vooral de prijzen van zijn olie-, zand- en grindproducten zijn merkbaar lager geworden. Hiermee wordt duidelijk dat bouwkosten sterk afhankelijk zijn van mondiale marktbevingen en sectorspecifieke dynamiek. Sommige materialen blijven conjunctuurgevoelig, terwijl andere structureel duurder worden (BBN, 2025).



Het contrast tussen Nederland en landen als Spanje en Duitsland is opvallend: in die landen stijgen de bouwkosten minder sterk dan in Nederland. Dit verschil wordt veroorzaakt door de combinatie van sterke loondruk, structurele knelpunten als stikstof en netcongestie en relatief hoge energie-/CO₂-kosten (Allianz Research, 2025b).

Parameters

Het herstel van de bouwsector zet door, gedreven door stijgende inkomens en een toename van bouwvergunningen. Ondanks de aantrekkende vraag naar nieuwbouwwoningen en een licht herstel van het bouwvolume zorgen structurele knelpunten, zoals het tekort aan bouwgrond, langdurige en complexe ontwikkeltrajecten, bezwaarprocedures, de stikstofproblematiek en netcongestie ervoor dat het herstel gematigd verloopt (ING, 2025a). Materiaalprijzen stabiliseren, al blijft er onzekerheid door regionale verschillen en verschillen tussen materialen. Tegelijkertijd nemen personeelskosten verder

toe door loonstijgingen en aanhoudende arbeidsmarktkrapte. Het tekort aan gekwalificeerd personeel zal de sector de komende jaren blijven beïnvloeden.

Bovenstaande ontwikkelingen zorgen voor een aanhoudende stijging van de bouwkosten. BDB (2025) voorziet een stijging van ongeveer 4% tot en met oktober 2026. Bouwkostenindex (2025b) verwacht in dezelfde periode een beperktere stijging van ongeveer 3%. Voor 2026 zal de stijging van de bouwkosten rond deze prognoses liggen. Op de middellange termijn zal deze stijging naar verwachting lager worden. Op de lange termijn wordt aangesloten bij de langjarige streefinflatie van de ECB.



2026		2027-2028		2029 e.v.
min	max	min	max	
2,5%	4,5%	2%	4%	2%



Grondwaarde woningbouw

In 2026 stijgen nieuwbouwwoningen nog steeds, maar minder sterk dan in 2025. Ook bouwkosten nemen toe. Door het hefboomeffect weegt de prijsontwikkeling zwaarder dan de kostenstijging, waardoor de residuele grondwaarde verder toeneemt.

Grondprijsontwikkeling

De gemiddelde prijs van bouwgrond van het Kadaster (2025) bevindt zich eind 2025 op een vergelijkbaarniveau als eind 2023. Dit zou verklaard kunnen worden door de samenstelling van het programma. Sinds 2023 zijn steeds meer nieuwbouw ontwikkelingen twee derde betaalbaar, waardoor de ontwikkeling van de gemiddelde grondprijs van bouwkevels beperkt is gebleven.

In de ontwikkeling van de residuele grondwaarden wordt een onderscheid gemaakt tussen de vrije sector woningen, betaalbare woningen en sociale woningen. Voor vrije sector woningen blijven zowel de nieuwbouwprijzen als bouwkosten stijgen. Omdat de prijsontwikkeling van vrije sectorwoningen naar verwachting sterker stijgt dan die van bouwkosten, ontstaat er ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de verkoopprijs. Per saldo leidt deze sterkere stijging van verkoopprijzen tot een verdere toename van de residuele grond-

waarden. Voor 2026 verwacht Metafoor dat de VON-prijzen in de vrije sector blijven stijgen, maar in een gematigder tempo dan in 2025 (ABN AMRO, 2025; NVM, 2025; Rabobank, 2025).

Voor betaalbare koopwoningen wordt de grens in 2026 met circa 3,7% geïndexeerd, van €405.000 naar €420.000 (Rijksoverheid, 2025). Binnen dit segment (tot €420.000) is de mogelijkheid om stijgende bouwkosten door te berekenen in VON-prijzen beperkt door aftoppingsgrenzen. Dit heeft geleid tot een trend van kleinere woningen, waardoor de absolute verkoopprijs minder sterk stijgt, terwijl de vierkante meterprijs juist harder toeneemt (NVM, 2025).

Deze verkleining is in 2025 grotendeels gerealiseerd. Voor grondgebonden woningen, vooral in en rond de Randstad, is verdere verkleining nauwelijks mogelijk: de functionele ondergrens is bijna bereikt. Grotere woningtypen overschrijden de betaalbaarheidsgrens, waardoor woningen die al tegen

deze grens aanzitten slechts beperkt kunnen stijgen (circa 3,7%). Buiten de Randstad is de functionele ondergrens nog niet bereikt, omdat woningen daar doorgaans groter zijn. Echter lopen ook deze woningen tegen de betaalbaarheidsgrens aan, maar in tegenstelling tot woningen in de Randstad, is er wel ruimte om te verkleinen, waardoor deze woningen een sterkere prijsstijging per vierkante meter kunnen laten zien dan 3,7%.

De residuele grondwaarden voor koopwoningen aan de bovenkant van het segment zullen verder toenemen. Dit komt door het hefboomeffect, waarbij woningprijzen een veel grotere invloed hebben op de ontwikkeling van grondwaarden dan de stijging van bouwkosten. Voor woningen ver onder de betaalbaarheidsgrens zal er een beperkte absolute groei plaatsvinden.

Voor appartementen bestaat er in sommige gevallen nog ruimte voor verdere verkleiningen.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **Nieuwbouwprijzen en bouwkosten blijven stijgen. Omdat prijzen harder toenemen dan kosten, groeit de residuele grondwaarde verder.**
2. **Grondwaardestijging zal in de duurdere, niet gereguleerde, segmenten sterker zijn dan in de gereguleerde segmenten.**
3. **Grondwaardestijging voor appartementen blijft beperkt.**

Dit gaat echter gepaard met hogere bouwkosten en lagere vormfactoren. Hoewel er voor de appartementen in de vrije sector geen aftoppingsgrens is, verwacht Metafoor dat de VON-prijzen gering stijgen. Binnen de Randstad worden veel



appartementen die eerst in het huursegment zaten verkocht, wat voor een groter aanbod zorgt en een prijsdrukkend effect heeft (NVM, 2025). Daarnaast ziet Metafoor dat de bouwkosten voor appartementen in het bijzonder hard zijn gestegen. Binnen deze categorie kan de beperkte stijging van verkoopprijzen en de grote toename in bouwkosten leiden tot stagnatie van de grondwaardestijging of zelfs resulteren in een daling.

Sinds de Wet Betaalbare huur is de situatie rondom huurwoningen in het middensegment vergelijkbaar: hier geldt sinds 1 juli 2024 ook een beperkte ruimte om kostenstijging door te rekenen. In het middenhuur segment wordt dan ook een beperkte grondwaardestijging voorzien.

De ontwikkeling van de grondwaarde in het sociale woningbouwsegment is over het algemeen stabiel. Ook de opbrengstpotentie van dit segment is gemaximaliseerd en doorgaans worden er met de

corporatie langjarige afspraken gemaakt over (het indexeren van) de grondprijs.

Parameters

In 2025 zijn de grondwaardes gestegen door de stijging van de verkoopprijzen en de geringere toename van de bouwkosten. Door de stijging van de verkoopprijzen zijn de betaalbare woningen wel steeds kleiner geworden. Dit resulteert in lagere vormfactoren en hogere bouwkosten in verband met een opslag voor kleinere units bij gestapelde woningbouw.

Voor 2026 verwacht Metafoor dat de verkoopprijzen blijven stijgen, zij het minder sterk dan in 2025, maar nog steeds op

een hoog niveau. Wegens het hefboomeffect verwacht Metafoor dat de grondwaardes door zullen stijgen op korte, middel-lange en lange termijn. Daarbij dient vermeld te worden dat er verschillen zullen optreden in de verschillende woningtypen en woningmarktgebieden.

In de vrije sector voorziet metafoor een sterkere stijging van de grondwaarden dan in de betaalbare segmenten. Metafoor onderscheidt 3 typen woningmarkt gebieden: ‘top’, ‘midden’ en ‘basis’. Voor alle woningmarktgebieden wordt er een stijging van de vrije sector grondprijzen verwacht.

Voor betaalbare koopwoningen

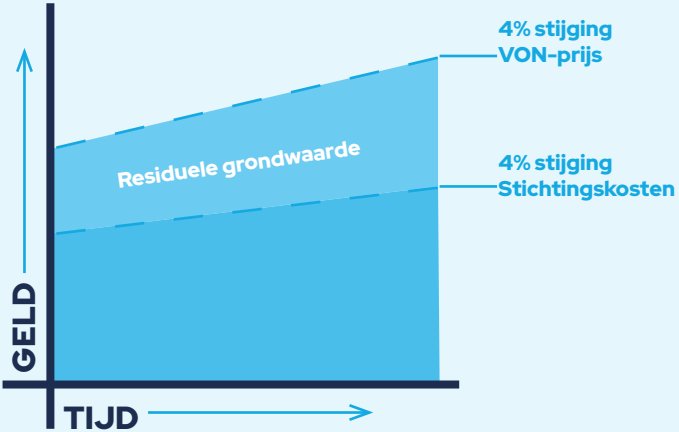
(tot € 420.000) voorziet Metafoor een meer gematigde stijging van de grondprijzen. Betaalbare koopwoningen in nieuwbouwplassen worden steeds kleiner om onder de aftoppingsgrens van € 420.000 te blijven. De stijging van nieuwbouwprijzen blijft daardoor in absolute zin beperkt. De prijsstijging per vierkante meter is sterker en laat de residuele grondwaarde stijgen. Voor woningen met verkoopprijzen die veel lager liggen dan de aftoppingsgrens is er minder ruimte om stijgende bouwkosten door te rekenen in de verkoopprijzen van deze woningen. Metafoor adviseert daarom om bij deze woningen de onderkant van bandbreedte te hanteren. Grondprijzen voor het midden-



en sociale huursegment zullen beperkt stijgen.

Veel gemeenten hanteren een stabiel grondprijsbeleid. Grondprijzen worden geleidelijk verhoogd en bewegen dus niet direct met iedere marktschok mee. Zo zijn er de afgelopen jaren beperkte grondprijsverhogingen doorgevoerd in vergelijking met de ontwikkeling van de residuele grondwaarde. Naar verwachting zal er in 2026 een behoudende stijging van de grondprijzen worden doorgevoerd in grondprijzennota's.

Hefboomeffect grondprijs



Bij gelijke mutatie van bouwkosten en woningprijzen stijgt de grondwaarde alsnog, omdat de woningwaarde in absolute zin harder stijgt dan de bouwkosten.

Afbeelding 1

GRONDOPBRENGSTEN
WONINGMARKT



Top*
Midden*
Basis*

Betaalbare koop
Middenhuur
Sociale huur

*=Vrije sector

	2026		2027-2028		2029 e.v.
	min	max	min	max	
Top*	4%	7%	2%	5%	2%
Midden*	5%	8%	3%	6%	2%
Basis*	5%	8%	3%	6%	2%
Betaalbare koop	2%	5%	1%	4%	2%
Middenhuur	1%	4%	1%	4%	2%
Sociale huur	1%	3%	1%	3%	2%



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt herstelt voorzichtig. Voor logistiek vastgoed blijft de vraag hoog rond toplocaties zoals havens en knooppunten, terwijl perifere regio's kampen met leegstand door overaanbod. Hierdoor stijgen prijzen op toplocaties, maar staan overige gebieden onder druk.

Bedrijfsruimtemarkt

Na een overgangsjaar waarin de markt zich aanpaste aan beleidswijzigingen¹, staat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt aan de vooravond van voorzichtig herstel. Ondanks dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt relatief duur is vergeleken met Zuid-Europese markten, blijft Nederland aantrekkelijk door de goed ontwikkelde infrastructuur, de transparante markt, het relatief lage leegstandspercentage, het solide arbeidsaanbod en de strategische ligging (Cushman & Wakefield, 2025). Hoewel de geopolitieke spanningen en handelonzekerheid uitdagingen geven, is de veerkracht van de sector duidelijk zichtbaar. Het totale aanbod van bedrijfsruimten bleef stabiel, wat wordt weerspiegeld door de aanhoudende vraag in 2025 (JLL, 2025a). Hiermee zijn de vooruitzichten positief voor bedrijfsmatig vastgoed.

¹ Vanaf 1 januari 2025 wijzigde de voorwaarden om als fiscale beleggingsinstelling (fbi) te kunnen worden aangemerkt. Een fbi is een NV, BV of fonds voor gemene rekening die uitsluitend belegt met vermogen en waarvan de winst binnen 8 maanden na het boekjaar aan de aandeelhouders wordt uitgekeerd. Een fbi kan vanaf 1 januari 2025 niet langer direct in Nederlands vastgoed beleggen. Doet de fbi dit toch? Dan geldt het 0%-tarief niet meer en wordt het normale vpb-tarief toegepast (Belastingdienst, 2025).

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. Bedrijfsruimtemarkt herstelt voorzichtig, met name op toplocaties blijft de vraag hoog. Op middenlocaties blijft de groei beperkt, op basislocaties stabiliseren de grondprijzen.

2. Sterke vraag naar logistiek vastgoed rond havens en knooppunten door geopolitieke spanningen, voorraadopbouw en Europese ambities. In perifere regio's staan prijzen onder druk door overaanbod en economische onzekerheid.

Logistiek vastgoed

Door geopolitieke spanningen en hogere Amerikaanse invoerheffingen heroverwegen Nederlandse bedrijven hun productieketen en houden bedrijven mogelijk grotere voorraden aan. Nederland, als logistieke invoerhaven van Europa, profiteert hiervan met een toenemende vraag naar logistiek en industrieel vastgoed nabij logistieke hotspots zoals dichtbij afzetmarkten en havens (Cushman & Wakefield, 2025). Daarnaast stimuleren zowel de verwachte bevolkingsgroei in Nederland als de Europese ambities om de industriële en defensiesector te versterken, de vraag naar logistiek vastgoed (Savills, 2025; JLL, 2025b). Daarentegen staat de logistieke vastgoedmarkt buiten deze toplocaties onder druk. In de nasleep van de coronapandemie werd op grote schaal geïnvesteerd in nieuwbouwlocaties buiten de toplocaties. Deze gebieden boden ruimte en minder beperkingen door stikstof en netcongestie. Echter blijft er, door de afkoelende wereldhandel en onzekerheid

over het Amerikaanse handelsbeleid, een aanzienlijk deel van deze nieuwe logistieke hallen op deze plekken leeg. Hierdoor ontstaat er terughoudendheid bij bedrijven om te investeren (Het Financieele Dagblad, 2025).

Parameters

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt zal naar verwachting voorzichtig herstellen, vooral in toplocaties, vanwege het lage leegstandspercentage, het solide arbeidsaanbod en de strategische ligging van Nederland. Op 'midden' bedrijfslocaties zal de groei van de grondwaarde beperkt zijn. Op de 'basis' bedrijfslocaties zal er een stabilisatie van de grondwaarde plaatsvinden.

De vooruitzichten voor logistiek vastgoed zijn gemengd. Enerzijds zorgen geopolitieke spanningen, herziening van productieketen en strategische voorraadopbouw voor een structurele vraag naar hoogwaardige logistieke ruimte nabij gevestigde hotspots. Ook de verwachte bevolkingsgroei en



Europese ambities op het gebied van industrie en defensie versterken deze vraag. Hierdoor verwacht Metafoor vooral rondom toplocaties, zoals (lucht)havens en logistieke knooppunten, een stijging van de grondprijzen. Anderzijds staat de markt buiten de logistieke hotspots onder druk. Door overaanbod aan nieuwbouw, gecombineerd met economische onzekerheid, leidt dit tot oplopende leegstand. Hierdoor verwacht Metafoor een stabilisatie en mogelijk zelfs daling van de grondprijzen.

Naast de geschetste marktontwikkelingen speelt de lokale marktdynamiek een grote rol in de prijsvorming van kavels voor (logistieke) bedrijfsruimten. Ook in 'basis' en 'midden' bedrijfslocaties kan er sprake zijn van schaarste, met een opwaarts effect op de grondprijs tot gevolg. Voor deze locaties sluit Metafoor niet uit dat de grondprijsstijging sterker zal zijn dan opgenomen in de parameter-tabel.

GRONDOPBRENGSTEN BEDRIJF & LOGISTIEK	2026		2027-2028		2029 e.v.
	min	max	min	max	
 Log. top	2%	5%	2%	5%	2%
Log. basis	-1%	2%	-1%	2%	2%
Bedr. top	2%	5%	2%	5%	2%
Bedr. midden	1%	3%	1%	3%	2%
Bedr. basis	0%	2%	0%	2%	2%



Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimte richt zich met name op duurzame en goed bereikbare toplocaties, terwijl het aanbod beperkt blijft door weinig nieuwbouw. Dit zorgt voor schaarste en opwaartse druk op grondprijzen op toplocaties, terwijl overige locaties minder aantrekkelijk blijven.

Kantoorvastgoed

De kantoorvastgoedmarkt wordt al geruime tijd gekenmerkt door een structurele vraag naar hoogwaardige kantoorruimten, waarbij duurzaamheid en strategische ligging centraal staan. Het aanbod blijft echter beperkt, voornamelijk door het geringe aantal nieuwbouwprojecten in dit segment. Dit leidt met name in het segment van kwalitatief hoogwaardige kantoren tot schaarste, wat een opstuwend effect heeft op de huurprijzen en tegelijkertijd nieuwe investeringskansen creëert op de middellange termijn (Cushman & Wakefield, 2025; JLL, 2025c). Hierbij zorgen stabiele aanvangsrendementen en rentestanden in 2025 voor meer voorspelbaarheid en comfort in het uitwerken van investerings- en positioneringskeuzes voor 2026 (Cushman & Wakefield, 2025).

Desondanks kent de kantorenmarkt structurele uitdagingen, zoals de geopolitieke spanningen en handelonzekerheid, de hoge bouw- en herontwik-

kelingskosten, de stijgende financieringslasten en strengere ESG-eisen (Cushman & Wakefield, 2025; Rabobank, 2025a). Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen die de vraag naar kantoorruimte blijven ondersteunen, zelfs bij een economisch minder gunstig scenario. De kantorenmarkt kent een vertraagde reactie op economische schokken, waardoor de gevolgen van een recessie pas in een later stadium merkbaar zijn. Daarnaast zorgt de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt ervoor dat bedrijven terughoudend zijn met het schrappen van personeel en hun kantoor steeds vaker inzetten als strategisch middel om talent aan te trekken en te behouden, wat de vraag naar kantoorruimte zal blijven ondersteunen (Cushman & Wakefield, 2025).

Parameters

Vooruitkijkend lijkt de kantoren-

markt zich rustig in een opwaartse richting te ontwikkelen, waarbij niet alle segmenten in gelijke mate profiteren. De toekomstige vraag concentreert zich steeds nadrukkelijker op duurzame en goed bereikbare kantoorruimtes. Door het positieve marktsentiment wordt verwacht dat het beleggingsvolume hier verder zal toenemen, gedreven door een aanhoudende vraag naar hoogwaardige kantoorruimten en beperkte beschikbaarheid binnen dit segment.

Naar verwachting zal in de grondprijzen onderscheid tussen top- en overige locaties duidelijk zichtbaar blijven. De grondprijzen zullen op toplocaties dan ook stijgen en minder hard op overige locaties. De overige locaties blijven minder aantrekkelijk door de populariteit van het thuiswerken.

GRONDOPBRENGSTEN KANTORENMARKT	2026		2027-2028		2029 e.v.
	min	max	min	max	
Top	2%	5%	2%	5%	2%
Midden	0%	2%	0%	2%	2%
Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **Vraag verschuift naar duurzame, goed bereikbare kantoren. Vooral op toplocaties stijgen de grondprijzen.**
2. **Onderscheid tussen toplocaties en overige locaties blijft duidelijk zichtbaar, waarbij de grondprijzen op overige locaties beperkt stijgen.**

In 2025 zijn de aanvangsrendementen voor kantoorvastgoed stabiel gebleven. Aangezien de rente naar verwachting gelijk blijft, zullen de financieringskosten van beleggers niet significant veranderen. Hierdoor verwacht Metafoor dat de aanvangsrendementen ook in 2026 stabiel blijven.



Retailmarkt

De retailmarkt blijft onder druk door online verkoop. Grote binnensteden ondervinden hier relatief minder last van en profiteren van aantrekkingskracht en voorkeur voor fysiek winkelen, wat grondprijzen op toplocaties doet stijgen. Minder onderscheidende gebieden verliezen winkels en zien dalende grondprijzen.

Retailvastgoed

De winkelmarkt houdt stand, ondanks de aanhoudende druk van online verkoop. In grote binnensteden blijft namelijk de leegstand beperkt. Het succes van grote winkelgebieden komt door de voorkeur van mensen voor fysiek winkelen. Dat betekent echter niet dat er geen sprake van dynamiek is. Ook in grote winkelgebieden zijn veel retailers verdwenen en huren gedaald, maar dat betekende niet het einde van de winkelstraat (Rabobank, 2025b). Tegelijkertijd zorgt de groei van e-commerce ervoor dat de totale vraag naar winkelruimte afneemt. Vooral in de non-foodsector heeft dit de waarde van winkelpanden de afgelopen jaren onder druk gezet (ING, 2025). Het aantal winkelpanden op minder aantrekkelijke locaties neemt als gevolg hiervan geleidelijk aan af, kleinere gebieden verschillen dan ook sterk van elkaar. Winkelgebieden met weinig onderscheidend vermogen hebben last van leegstandsproblemen (Rabobank, 2025b; ING, 2025).

Vooruitkijkend blijven consumenten het gemak van online winkelen waarderen, waardoor de fysieke detailhandel de komende jaren wordt beïnvloed door deze structurele verschuiving. Tegelijkertijd zijn de eerste tekenen zichtbaar dat het aantal online aankopen stabiliseert. De winkelvastgoedmarkt blijft hiermee beweeglijk. De leegstand is inmiddels beter beheersbaar dan een paar jaar geleden en lijkt meer in balans te komen, maar het aantal winkels daalt nog steeds. Dankzij loonstijgingen kunnen consumenten meer besteden, wat de omzet van winkeliers ten goede komt (Cushman & Wakefield, 2025; ING, 2025; Rabobank, 2025c).

Parameters

De winkelvastgoedmarkt laat voorzichtig herstel zien. Consumenten behouden hun voorkeur voor fysiek winkelen, mede

GRONDOPBRENGSTEN RETAILMARKT	2026		2027-2028		2029 e.v.
	min	max	min	max	
Top	1%	3%	1%	3%	2%
Midden	0%	2%	0%	2%	2%
Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **Voorkeur voor fysiek winkelen blijft, vooral door het sociale en recreatieve karakter van winkelgebieden hierbij blijft de vraag naar toplocaties bestaan.**
2. **Minder aantrekkelijke locaties staan onder druk. Het aantal winkels neemt af, grondprijzen stagneren of dalen.**

door het sociale en recreatieve karakter van winkelgebieden. Hierdoor blijft er vraag bestaan naar fysieke winkels, waarbij locatie en beleving steeds bepa-

lender worden voor het succes van het winkelgebied. De verwachting is dat de grondprijzen op deze toplocaties zullen stijgen. Aan de andere kant komen winkelgebieden die deze kwaliteiten missen steeds verder onder druk te staan. Het aantal winkelpanden op minder aantrekkelijke en weinig onderscheidende locaties zal dan ook geleidelijk afnemen. Op deze midden en basis locaties zullen grondprijzen naar verwachting stagneren of zelfs dalen.

In 2026 blijven de aanvangsrendementen op toplocaties en overige locaties naar verwachting stabiel.



Grondexploitatiekosten

Belangrijke kostenposten van grondexploitaties zijn GWW-, VTU- & plankosten. In deze paragraaf komen deze kostensoorten en de prognose van de parameters aan bod.

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1.

Blijvend hoge prijzen en een tekort aan personeel drukken hun stempel op de GWW-sector.
2.

De plankosten nemen toe door stijgende lonen bij gemeenten als gevolg van de krappe arbeidsmarkt.

Kostenontwikkeling Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW)

De sterke kostenstijgingen in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) die de afgelopen jaren het gevolg waren van verstoringen in de mondiale logistieke ketens, veroorzaakt door de coronapandemie en geopolitieke spanningen, lijken inmiddels grotendeels te zijn uitgewerkt. De ergste schokken in de beschikbaarheid en transportkosten zijn achter de rug, waardoor

de prijsontwikkeling zich heeft gestabiliseerd.

De kostenontwikkeling voor de GWW volgt een vergelijkbaar patroon als de bouwkosten, met ook in deze sector een aanhoudend personeelstekort. Ruim 80% van de bouwondernemers ervaart een tekort aan personeel (CBS, 2025b). Hiervoor zijn verschillende oorzaken, waaronder vergrijzing, een gebrek aan jonge instroom, de energietransitie en een verschuiving van nieuwbouw naar meer arbeidsintensieve renovatieprojecten. Door het personeelstekort neemt de uitvoeringscapaciteit af, waardoor minder aannemers kunnen inschrijven op projecten. Dit resulteert in een lagere concurrentiedruk.

Vanaf 2026 wordt er echter voor gemeenten een bezuiniging verwacht van maar liefst 2,4 miljard. Dat zou betekenen dat 75% van de gemeenten in rode cijfers terechtkomt. Ruim 80% van onze infrastructuur ligt op gemeentelijk grondgebied. Veel van de wegen, bruggen

en tunnels dateren uit de jaren '60 en '70 en naderen het einde van hun levensduur. Zonder voldoende middelen voor onderhoud en vervanging dreigt een piek aan vervangingskosten, terwijl gemeenten financieel krap bij kas zitten (VNG,2025). Indien onderhoud en vervanging worden uitgesteld vanwege bezuinigingsmaatregelen zal dit de concurrentiedruk verhogen, omdat het aantal beschikbare opdrachten afneemt.

Daarnaast spelen materiaalprijzen een belangrijke rol in de totale projectkosten van de GWW-sector. De ontwikkeling van materiaalprijzen in de infrasector wordt mede bepaald door monetaire factoren. Door de recente daling van de olieprijs blijven de energiekosten echter relatief stabiel, waardoor de materiaalkosten naar verwachting zullen stabiliseren (ABN, 2025a & 2025b).

Recente Amerikaanse invoerheffingen hebben op korte termijn weinig effect op de Nederlandse bouwsector door het

beperkte handelsvolume met de VS. Op langere termijn kan heroriëntatie van Chinese export leiden tot meer wereldwijd staalaanbod en dalende prijzen. Tegelijkertijd neemt de prijsdruk op beton en hout verder toe (BDB, 2025).

Parameters GWW

De GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn verder stijgen. De cao-loonsverhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De materiaalprijzen ontwikkelen gematigd door stabiele energiekosten na de daling van de olieprijs. Handelsmaatregelen hebben voorlopig weinig effect, maar kunnen op termijn prijsdruk veroorzaken. De verwachting is dat de materiaalprijzen stabiel stijgen in 2026.

Plankosten & VTU

De plankosten bij gemeenten omvatten zowel de kosten voor (planologische en/of advies-) producten als de personele inzet die nodig is voor gebiedsontwikkeling. Hierbij gaat het om de



kosten voor de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. De ontwikkeling van deze kosten wordt beïnvloed door de situatie op de arbeidsmarkt en algemene economische condities, zoals het inflatiecijfer.

In april 2025 hebben de vakbonden een akkoord bereikt met VNG en WSGO over de nieuwe Cao gemeenten en CAO SGO (Samenwerkende Gemeentelijke Organisaties) die loopt van 1 april 2025 tot en met 31 maart 2027. Tijdens deze periode wordt het salaris structureel verhoogd met in totaal 6,7%, aangevuld met een vaste verhoging van 35 euro per 1 januari 2026. Op 1 juli 2026 vindt een aanvullende salarisverhoging van 1,25% plaats. Ten slotte wordt op 1 januari 2027 een laatste loonsverhoging van 1,6% doorgevoerd (VNG, 2025).

De stijging van de lonen in de cao-sector overheid neemt af. Volgens het CBS (2025) is de stijging in het derde kwartaal van 2025 het laagste voor de CAO sector overheid. In het derde kwartaal van 2025 steeg de

index voor de sector overheid met 3,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De ontwikkeling van het gemiddelde van alle cao-lonen, relevant voor de analyse over de loonontwikkeling voor externe inhuur, is sterker gestegen. Vanaf het derde kwartaal van 2025 gezien, is dit een stijging van 4,6% op jaarbasis (CBS, 2025).

Tussen 2024 en 2027 groeit het aantal banen minder sterk, met regionale verschillen en aanhoudende personeelstekorten (UWV, 2025). Gemeenten staan voor grote uitdagingen: door vergrijzing gaat in 2035 ruim 30% van het huidige personeel met pensioen, terwijl vanaf 2027 de beroepsbevolking stagneert. Daarnaast neemt de vraag naar functies in ruimtelijke ordening, juridisch, financieel en sociaal domein toe, mede door de woningbouwopgave en complexiteit rond stikstof, netcongestie

en klimaatadaptatie. Landelijk bedraagt het tekort circa 2.000 fte, goed voor €160 miljoen per jaar om externe inhuur te beperken (Binnenlands Bestuur, 2025; IPO, 2025). Capaciteitstekorten bij gemeenten worden doorgaans opgevuld met extern personeel. De externe personeelskosten bewegen met de markt mee. De kostenstijging van de externe personeelskosten zal minimaal gelijk zijn aan die van de interne personeelskosten. Dit komt door het aanhoudende capaciteitstekort, waardoor tarieven voor specialistische functies extra onder druk staan.

Parameters Plankosten & VTU

Door de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de aanzienlijke bouwopgaven in Nederland blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit hoog. Het Centraal Planbureau (CPB)

verwacht dat de gemiddelde cao-loonstijging in 2026 uitkomt op 4,2%, wat nog altijd ruim boven de geschatte inflatie ligt (CPB, 2025). Voor de korte en middellange termijn is ook nog de verwachting dat de stijging van de plankosten hoger ligt dan de inflatie. Op de lange termijn wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB.

GRONDEXPLOITATIE KOSTEN	2026		2027-2028		2029 e.v.
	min	max	min	max	
GWW-kosten	2,5%	4,5%	2%	4%	2%
Plankosten	3,5%	5,5%	2%	4%	2%



Rente & Inflatie

Inflatie in de eurozone blijft naar verwachting onder 2%, terwijl Nederland daarboven ligt. De ECB houdt de beleidsrente stabiel, wat zorgt voor constante kortlopende rentes. Langlopende rentes stijgen door hogere financieringsbehoeften, geopolitieke spanningen en structurele beleidswijzigingen.



Kortlopende rente

De hoogte van de kortlopende rente wordt grotendeels bepaald door financiële markten en het rentebeleid van de ECB. De beleidsrente van de ECB bepaalt de rentetarieven voor commerciële banken om geld bij de ECB te lenen of aan te houden. Het gaat om de rente voor de basisherfinancieringsrente, de marginale beleningsrente en de depositorente. De herfinancieringsrente bepaalt de rente die banken ontvangen als ze geld van de eurolanden lenen (DNB, 2025).

De herfinancieringsrente staat sinds juni 2025 op 2,15%. De beleidsrente is voor de tweede keer op rij ongewijzigd gelaten en staat daarmee op 2,00% (ECB, 2025a). De beleidsrente heeft gevolgen voor kortlopende rentes, zoals de 12 maanden Euribor rente. Dit is de rente waartegen banken onderling over een looptijd van twaalf maanden geld lenen. De 12 maanden Euribor staat in november 2025 op 2,19% (Euribor-rates, 2025).

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. Na maanden van renteverlagingen heeft de ECB de beleidsrente voor de tweede keer op rij ongewijzigd gelaten en deze staat daarmee op 2,00%.

2. De kortlopende rente blijft naar verwachting stabiel, terwijl de langlopende rente beperkt stijgt.

Het handhaven van de beleids- en herfinancieringsrente benadrukt de voorzichtige houding van de ECB, ondanks dat de inflatie in de eurozone voor de komende jaren naar verwachting onder 2% blijft (ABN AMRO, 2025c; DNB, 2025e). De ECB acht het huidige renteniveau passend, gesteund door veerkracht in de eurozone, afnemende mondiale onzekerheid en de verwachting dat het Duitse begrotingsbeleid

de groei in 2026 zal stimuleren. Samen met na-ijleffecten van eerdere renteverlagingen biedt dit ruimte voor een afwachtende koers (ABN AMRO, 2025a). In Nederland ligt de inflatie naar verwachting boven deze grens (DNB, 2025d).

Parameters kortlopende rente

Op basis van de bovengenoemde ontwikkelingen wordt voor de kortlopende rente op korte termijn (2026) een bandbreedte van 1,50% tot 2,50% gehanteerd, waarbij het midden als het meest waarschijnlijke scenario wordt gezien. Op middellange termijn wordt een bandbreedte van 1,00% tot 3,00% aangehouden.

Langjarige rente

De afgelopen periode zijn de rentes op obligaties met een langere looptijd sterker gestegen dan die op kortlopende leningen. Deze ontwikkeling hangt samen met het verdwijnen van de neerwaartse druk nu de fase van renteverlagingen voorbij is. Tegelijkertijd vragen beleggers een hogere vergoeding voor

langlopende obligaties, onder meer door de oplopende financieringsbehoefte van overheden, toenemende geopolitieke onzekerheden en structurele beleidswijzigingen zoals de hervorming van het Nederlandse pensioenstelsel. De rente op 10-jaars Nederlandse staatsobligaties staat momenteel op 2,80% (MTS Markets, 2025). De verwachting is dat de lange rente in de komende kwartalen nog enigszins verder zal stijgen (ABN AMRO, 2025a).

Parameters langlopende rente

Metafoor adviseert op korte termijn (2026) een bandbreedte van 2,0% tot 3,0%. Vanwege eerdergenoemde ontwikkelingen en onzekerheden wordt op middellange termijn (2027-2028) een bandbreedte van 2,00% tot 4,00% aangehouden.

Hypotheekrente

Korte en variabele hypotheekrentes zijn doorgaans gekoppeld aan marktrentes met een korte looptijd zoals de Euribor-tarieven. Gezien de ver-

wachting dat de marktrentes voorlopig op hetzelfde niveau blijven, is het aannemelijk dat hypotheekverstrekkers de variabele hypotheekrentes en kortlopende hypotheekrentes eveneens op hetzelfde niveau houden (ING, 2025).

Hypotheekrentes met lange rentevaste periode volgen de Europese kapitaalmarktrentes, die in 2025 stabiel bleven. De rente op 10-jaars Europese staatsobligaties staat per oktober op 3,12% (ECB, 2025). Voor de rest van 2025 wordt een gelijk verloop verwacht, waardoor langlopende hypotheekrentes rond het huidige niveau blijven (ING, 2025). De 10-jaars hypotheekrente met NHG staat in het derde kwartaal van 2025 op 3,68% (Hypotheekshop, 2025a). Hypotheken met een rentevaste periode van >10 jaar staan in het derde kwartaal van 2025 op 3,27% (DNB, 2025b).

Parameters hypotheekrente

Metafoor verwacht dat zowel de korte als lange hypotheekrentes

de komende jaren binnen een beperkte bandbreedte blijven, met slechts wat dalingsruimte als de inflatie verder afneemt en de economische groei zwak blijft (De Hypotheekshop, 2025b). Metafoor adviseert op korte termijn (2026) een bandbreedte van 3,00% tot 4,00%. Op middellange termijn (2027-2028) een bandbreedte van 2,50% tot 4,00% aangehouden.

Inflatie

De inflatie in Nederland is in 2025 ten opzichte van 2024 gedaald. De inflatie is gedaald door een combinatie van internationale en binnenlandse factoren. De wereldwijde groei- en energievraag en daarmee de energieprijzen. Daarnaast remt de waardevermindering van de euro op termijn de inflatie, doordat ingevoerde goederen en diensten goedkoper worden. Ook binnen-

lands neemt de prijsdruk af door een afkoelende economie en gematigde loongroei (DNB, 2025d).

De energie-inflatie blijft voorlopig hoog door dure contracten en gestegen brandstofprijzen, maar neemt vanaf 2026 af door lagere olie- en gasprijzen. Voedselprijzen stijgen nog licht, al blijven supermarktprijzen grotendeels stabiel. De kerninflatie, waarbij de meest volatiele componenten van de inflatie zoals energie en voedsel buiten beschouwing zijn gelaten, blijft hardnekkig met 2,9% in oktober en daalt naar verwachting slechts beperkt in 2026. De hoge diensteninflatie, momenteel 4,5%, is de belangrijkste aanjager, mede door seizoenseffecten in de horeca en aanhoudende loonstijgingen. Voor 2026 wordt een diensteninflatie van circa 4,2% voorzien. Vanaf 2027

kunnen beleidsmaatregelen uit verkiezingsprogramma's – zoals aanpassingen in btw, accijnzen en energieheffingen – de inflatieontwikkeling verder beïnvloeden en extra onzekerheid veroorzaken. De verwachting is dat de inflatie (CPI) in 2026 en 2027 verder zal teruglopen (2,0% tot 2,8%) (CPB, 2025; ABN AMRO, 2025b; Rabobank 2025; DNB, 2025c).

Parameters inflatie

Voor 2026 adviseert Metafoor een bandbreedte van 2,5% tot 3,5% aan te houden. Voor de middellange termijn wordt verwacht dat de inflatie zal afnemen tot een niveau tussen 1,5% en 3,5%. Op de lange termijn wordt aangesloten bij de langjarige streefinflatie van de ECB (2%).

RENTE & INFLATIE



	2026	2027-2028	2029 e.v.
Rente kortlopend	1,5%	1,0%	2%
Rente langjarig	2,0%	2,0%	2%
Hypotheekrente	3,0%	2,5%	
Inflatie	2,5%	1,5%	2%

min	max
1,5%	2,5%
2,0%	3,0%
3,0%	4,0%
2,5%	3,5%

min	max
1,0%	3,0%
2,0%	4,0%
2,5%	4,0%
1,5%	3,5%

2% <th>2%</th>	2%
----------------	----



Bronnen

Geraadpleegde documenten en bronnen:

Woningmarkt

ABN AMRO (2025). Huizenprijzen stijgen nog meer dan verwacht

Achmea (2025). Woningen: Tweede kwartaal toont tekenen van verbetering.

CBRE (2025). Mid Year Real Estate Market Outlook 2025 The Netherlands.

Cushman & Wakefield (2025). The Netherlands Marketbeat Living Q3 2025.

Expertisecentrum Woningwaarde (2025). Monitor Koopwoningmarkt 2e kwartaal 2025.

ING (2025). De Nederlandse woningmarkt.

De Nederlandsche Bank (2025). De woningmarkt.

EIB (2025). Betaalbaar wonen in Nederland.

Ministerie van Financiën (2025). Huurtoeslag verandert vanaf 2026: meer mensen krijgen recht op deze toeslag.

Ministerie van VRO (2025a). Realisatiestimulans.

Ministerie van VRO (2025b). Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Ministerie van VRO (2025c). Schrapen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER).

NVM (2025). Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025.

Ondernemersplein (2025). Overdrachtsbelasting (ovb) voor woning als beleggingsobject verlaagd naar 8% in 202.

Pararius (2025). Uitponding zet door: huurmarkt krimpt verder.

Property NL (2025). Neprom pleit voor landelijke Eisen in Besluit regie volkshuisvesting.

PWC (2025). Dutch Real Estate Market Update, End Year Report 2024.

Rabobank (2025). Bouw- en Vastgoedbericht 2025.

Rijksoverheid (2025). NHG-grens stijgt naar € 470.000, afsluitpremie blijft 0,4%.

Vastgoedmarkt (2025). Negen vragen over dat véél hogere forfaitaire

rendement in box 3.

Bouwkosten woningbouw

ABN AMRO (2025). Bouwsector klimt uit dal.

Allianz Research (2025a). Sectoranalyse bouwsector.

Allianz Research (2025b). Bouwkosten voor woningbouw stijgen het snelst in Nederland.

BBN (2025). Marktonwikkeling Bouwkosten visiedocument, juli 2025.

BDB (2025). BDB Monthly & Forecast figures.

Bouwkostenindex (2025a). Indexcijfers nieuwbouw (2020=100).

Bouwkostenindex (2025b). Bouwkostenindex | Woningbouw

CBS (2025). Twee derde van de ondernemers ervaart personeelstekort.

FNV (2025a). Er is een nieuwe cao Timmerindustrie.

FNV (2025b). Onderhandelingsresultaat cao Bouw & Infra 2025 – 2027.

ING (2025a) Herstel van de bouwproductie ingezet.

ING (2025b) Appartementen rukken op: nieuwbouw in Nederland steeds kleiner.

ING (2025c) De belangrijkste gevolgen van de Miljoenennota 2026 voor sectoren.

Rabobank (2025). Sectorprognoses september 2025.

GRONDWAARDE WONINGBOUW
ABN AMRO (2025). Huizenprijzen stijgen nog meer dan verwacht.

Kadaster (2025). Bouwkavels – actuele vastgoedcijfers.

NVM (2025). Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025.

Rabobank (2025). Bouw- en Vastgoedbericht 2025.

Rijksoverheid (2025). NHG-grens stijgt naar € 470.000, afsluitpremie blijft 0,4%.

Commercieel vastgoed

Belastingdienst, 2025. Fiscale belleggingsinstelling.

Cushman & Wakefield, 2025. Outlook PROVADA editie 2025.



Het Financieele Dagblad, 2025. Vraag naar distributiecentra ingestort: 'We bouwen voor de leegstand'.

JLL, 2025a. Netherlands Light Industrial Market Dynamics, Q3 2025.

JLL, 2025b. Netherlands Logistics Market Dynamics, Q3 2025.

JLL, 2025c. Netherlands Office Market Dynamics, Q3 2025.

Rabobank, 2025a. Kantorenmarkt.

Rabobank, 2025b. Vastgoed: de kracht van lokale dynamiek.

Rabobank, 2025c. Vastgoedmarkt balanceert tussen optimisme en onzekerheid.

Savills, 2025. Vacancy rates rise, yet strategic opportunities remain.

ING, 2025. Winkels (non-food): beleggers zien lokaal kansen in krimpende gebruikersmarkt.

Kosten GWW

ABN AMRO (2025a). Overaanbod zet olie onder druk in 2025.

ABN AMRO (2025b). Vooruitzichten voor de energiemarkt 2026.

BDB (2025). Bouw (data) kosten 2025.

CBS (2025b). Twee derde van de ondernemers ervaart personeelstekort.

VNG (2025). Gemeenten vallen in financieel ravijn.

Plankosten

Binnenlands Bestuur (2025). Gemeentelijke arbeidsmarkt nog zeker tot 2035 krap.

CBS (2025). Ontwikkeling CAO lonen.

CPB, 2025. Macro Economische Verkenning 2026.

IPO (2025). Nationaal rapport randvoorwaarden woningbouw 2025.

UWV (2025). Arbeidsmarktprognose: beperkte banengroei tot 2027.

VNG (2025). Eindresultaat Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2027.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2025a). Visie op rente en euro, oktober 2025.

ABN AMRO (2025b). Economische ramingen, september 2025.

ABN AMRO (2025c). Visie op rente en euro – De ECB comfortabel met huidig renteniveau.

CPB (2025). Macro Economische verkenning 2026.

De Hypotheekshop (2025a). Stand hypotheekrente 10 jaar met NHG Q3 2025.

De Hypotheekshop (2025b). Prognose hypotheekrente 2026 e.v.

DNB (2025a). ECB-rentetarieven.

DNB (2025b). Deposito's en leningen van MFI's aan huishoudens, rentepercentages (Maand).

DNB (2025c). De stand van onze economie.

DNB (2025d). DNB Voorjaarsraming 2025.

DNB (2025e). Waarom de ECB de rente ongewijzigd heeft gelaten.

ECB (2025). Euro Area 10 Years Government Benchmark Bond – Yield, Euro area, Monthly.
Euribor-rates (2025). 12 maanden Euribor rente.

ING (2025a). Rente verwachtingen, 29 september 2025.

MTS Markets (2025). Live European Bond Yields. Verkenning 2026, september 2025.

Rabobank (2025). Inflatiemonitor 2025Q4: Diensteninflatie hardnekkig, verkiezingsuitslag kan inflatie beïnvloeden, 31 oktober 2025.

OUTLOOK

GRONDEXPLOITATIES

2026

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.