

**KWARTAAL  
BERICHT Q1  
GRONDEXPLOITATIES**

**2026**





# 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 transactiepreisen van bouw kavels.

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

## Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2026 koelt de woningmarkt licht af, maar blijft structureel krap. De gemiddelde transactieprijs daalde 2,7% tot €485.000, maar ligt nog 2,7% hoger dan een jaar eerder. De vierkante meterprijs daalde 1,9% kwart-op-kwart en steeg 3,6% op jaarbasis. Prijzen stegen in vrijwel alle regio's, behalve Zuidoost-Friesland.

Het aanbod van bestaande koopwoningen steeg met 21% op jaarbasis, vooral door meer appartementen door uitponding. De krapte-indicator nam toe tot 2,6: iets meer keuze, maar de markt blijft zeer krap. Bij tussenwoningen is de krapte het minst, bij vrijstaand het meest. Twee derde werd boven vraagprijs verkocht (gemiddeld +3,7%). De verkooptijd liep licht op naar 32 dagen.

De huurmarkt bleef krap door structurele afname van aanbod via uitponding. Het aanbod daalde verder doordat meer woningen werden verhuurd dan toegevoegd. Huurprijzen stegen sterk (+7,3% op jaarbasis), ruim boven inflatie. Tekort in het goedkope segment stuwt vraag naar het middensegment; het dure segment kent juist een overschot.

De transactieprijs per vierkante meter van nieuwbouwwoningen steeg met 1,4% op kwartaalbasis en 6% op jaarbasis. De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning daalde echter dit kwartaal met 0,9% naar € 488.000 maar steeg met 0,1% ten opzichten van het eerste kwartaal van 2025.

Het consumentenvertrouwen is in het eerste kwartaal van 2026 gedaald. Het consumentenvertrouwen kwam in het eerste kwartaal van 2026 gemiddeld uit op -26, tegenover -23 in het voorgaande kwartaal.

De woningbouwkosten stegen in het eerste kwartaal met 2,31% op kwartaalbasis en 4,20% op jaarbasis, met name door oplopende personeelskosten en recent ook stijgende materiaalkosten. De aanbestedingsindex blijft onder de bouwkostenindex, wat duidt op aanhoudende prijsconcurrentie en druk op marges in de bouwsector.

De grondprijzen voor bouw kavels daalden op kwartaalbasis met 2,4%, maar liggen 4% hoger dan een jaar eerder. De Metafoor Residex laat een gemengd beeld zien: op kwartaalbasis dalen voor enkele wo-

ningtypen, maar op jaarbasis een stijging voor alle segmenten.

De bruto aanvangsrendementen voor vastgoed in de kantoren-, retail- en logistiek sector en zijn in het eerste kwartaal van 2026 gelijk gebleven. De opname van bedrijfsruimten en logistiek vastgoed is in het eerste kwartaal van 2026 gedaald, terwijl het aanbod is toegenomen, mede door netcongestie en economische onzekerheid. In de kantoren- en retailmarkt blijven toplocaties relatief sterk, terwijl secundaire locaties te maken hebben met oplopende leegstand en prijsdruk.

De kortlopende rente steeg licht naar 2,43%. Ook het rendement op de 10 jarige Europese staatsobligaties liep eveneens op naar 3,25%. De hypotheekrente kwam uit op 3,80%. De inflatie daalde naar 2,5%, maar geopolitieke ontwikkelingen vergroten de onzekerheid over het verdere verloop van rente en inflatie. De oorlog in het Midden-Oosten suggereert echter een kantelpunt in de rente en inflatieontwikkeling.



# 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 transactiepreizen bouwkvavels index (2020 Q1=100)

	Q4 - 2025	Q1 - 2026	Kwartaalmutatie ='25Q4-'26Q1	Jaarmutatie ='25Q1-'26Q1
Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)	230,95	239,24	3,59%	11,67%
Kadaster transactiepreizen bouwkvavels index (2020 Q1=100)	159,36	155,47	-2,44%	3,95%

## Woningbouw prijs ontwikkelingen



NVM transactieprijs bestaande woningen per m<sup>2</sup> (gem.) incl. BTW

NVM transactieprijs nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup> (gem.) incl. BTW

Aantal verkochte bestaande woningen

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

	Q4 - 2025	Q1 - 2026	Kwartaalmutatie ='25Q4-'26Q1	Jaarmutatie ='25Q1-'26Q1
NVM transactieprijs bestaande woningen per m <sup>2</sup> (gem.) incl. BTW	4.736	4.651	-1,80%	3,64%
NVM transactieprijs nieuwbouwwoningen per m <sup>2</sup> (gem.) incl. BTW	5.125	5.263	2,69%	7,28%
Aantal verkochte bestaande woningen	67.406	49.399	-26,71%	0,29%
Aantal verkochte nieuwbouwwoningen	9.203	7.947	-13,64%	-21,93%

## Woningbouw kosten ontwikkelingen



IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)

IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)

	Q4 - 2025	Q1 - 2026	Kwartaalmutatie ='25Q4-'26Q1	Jaarmutatie ='25Q1-'26Q1
IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)	127,74	129,37	1,28%	3,38%
IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)	122,81	124,37	1,25%	3,08%

## Kosten



BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)

CBS Inflatie (1-1-2025=100)

	Q4 - 2025	Q1 - 2026	Kwartaalmutatie ='25Q4-'26Q1	Jaarmutatie ='25Q1-'26Q1
BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)	127,78	131,19	2,67%	4,63%
CBS Inflatie (1-1-2025=100)	100,86	100,56	-0,30%	2,14%

## Rente



ECB rente 12-maands Euribor

DNB / ECB rente 10 jaar

Hypotheekrente

	Q4 - 2025	Q1 - 2026	Kwartaalmutatie ='25Q4-'26Q1	Jaarmutatie ='25Q1-'26Q1
ECB rente 12-maands Euribor	2,21%	2,43%	0,22pp	0,01pp
DNB / ECB rente 10 jaar	3,17%	3,25%	0,08pp	0,12pp
Hypotheekrente	3,69%	3,80%	0,11pp	0,16pp



## Woningprijsontwikkeling

In het eerste kwartaal van 2026 beïnvloedt de uitpondgolf de woningmarkt sterk: prijsstijgingen vlakken af en het aanbod groeit. De huurmarkt wordt krappere en huren stijgen verder. Door dalend consumentenvertrouwen daalt het aantal transacties. De betaalbaarheid van nieuwbouw verslechtert door hogere vierkante meterprijzen.

### Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

In Q1 2026 bedroeg de gewogen mediane transactieprijs van bestaande woningen €485.000: -2,7% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar +2,7% op jaarbasis (NVM, 2026c). De prijs per m<sup>2</sup> daalde 1,9% naar €4.651 en lag 3,6% hoger dan een jaar eerder. Op jaarbasis stijgen vooral grondgebonden woningen; appartementen blijven met +0,5% achter door de sterke instroom van (uitgeponde) appartementen in het aanbod (NVM, 2026a).

In vrijwel alle regio's lagen prijzen hoger dan een jaar geleden; alleen Zuidoost Friesland daalde. Dat komt door relatief meer verkopen van goedkopere appartementen en minder transacties van duurdere vrijstaande woningen. In Amsterdam bleef de transactieprijs per saldo gelijk: meer aanbod en dalende vraagprijzen worden gecompenseerd door overbieden. In Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen de prijzen nog 2% tot 5% hoger, maar met afnemende

stijgingen en meer aanbod, wat wijst op prijsstabilisatie. Buiten de Randstad zijn de jaarstijgingen gemiddeld sterker, vooral in grensregio's (NVM, 2026a).

Landelijk bleef het aantal transacties op jaarbasis vrijwel gelijk, maar lag het 27% lager dan in Q4 2025 (NVM, 2026c). Een daling in het eerste kwartaal is gebruikelijk, maar viel nu groter uit. Dit hangt samen met de hogere hypotheekrente eind 2025, de uitzonderlijk hoge verkopen in Q4 2025 en dalend consumentenvertrouwen, tegen de achtergrond van economische en

men: de daling van transacties is groter dan de daling van nieuw aanbod, mede door stijgende hypotheekrentes (Cushman&Wakefield, 2026).

De NVM krapte indicator kwam in Q1 2026 uit op 2,6 (Q1 2025: 2,2). Dat betekent dat een woningzoekende gemiddeld uit 2,6 woningen kan kiezen: het hoogste niveau in 2,5 jaar. Tegelijk blijft de markt ruim onder de grenswaarde van 5 voor een krappe markt (NVM, 2026c). De krapte is het grootst bij tussenwoningen (1,9) en het kleinst bij vrijstaande woningen (4,8) (NVM, 2026a). Per saldo is de

2025: 72%; Q1 2025: 69%). Ook de gemiddelde overbieding nam af: de transactieprijs lag 3,7% boven de vraagprijs, versus 4,7% in Q4 2025 en 4,5% een jaar eerder (NVM, 2026c).

Samen wijzen deze cijfers op afkoeling: meer aanbod, terwijl transacties, overbiedingen en prijsstijgingen teruglopen.

### Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

In Q1 2026 kwamen 12.947 vrije sector huurwoningen beschikbaar, terwijl 14.816 woningen werden verhuurd. Per saldo nam het beschikbare aanbod opnieuw af; de uitstroom bedroeg 1.869 woningen (ruim vier keer hoger dan een jaar eerder). Dit is niet één-op-één terug te zien in de Pararius krapte indicator, omdat deze ook nieuw aanbod, advertentieduur en reacties per woning meeneemt. De indicator kwam uit op 1,11 (Q4 2025: 0,62; Q1 2025: 0,46). De stijging hangt vooral samen met minder reacties per woning (30 > 25) en een langere advertentieduur (19 > 22 dagen). Ondanks deze

### De afnemende krapte vertaalt zich in langere verkooptijden en minder overbieden.

geopolitieke onzekerheid (NVM, 2026a; ABN AMRO, 2026). Het woningaanbod stabiliseerde op een hoog niveau en lag 21% boven Q1 2025. Vooral tussen- en hoekwoningen namen toe (+29% en +31% op jaarbasis), evenals appartementen (+26%) (NVM, 2026a). Nieuw aanbod wordt minder snel opgeno-

markt iets minder krap, maar nog steeds zeer krap.

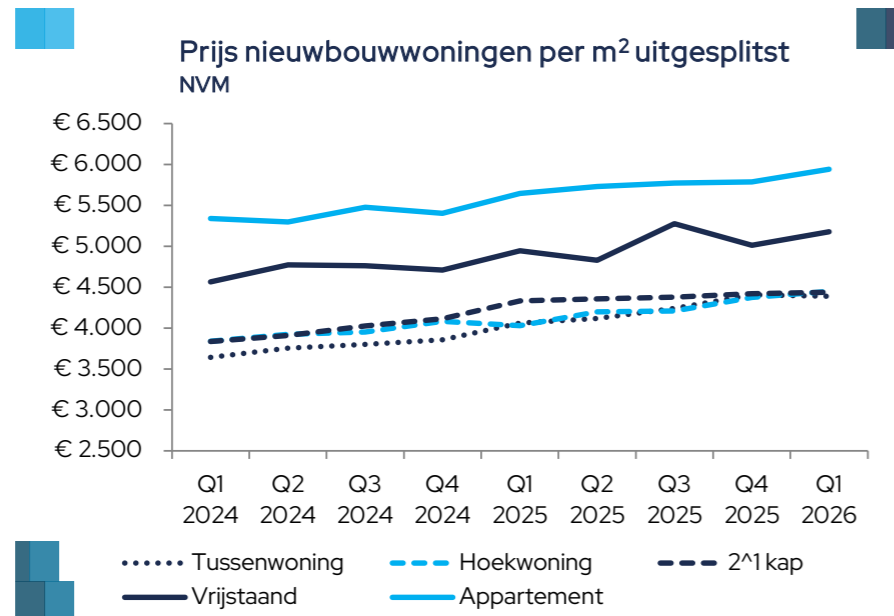
De afnemende krapte vertaalt zich in langere verkooptijden en minder overbieden. De gemiddelde verkooptijd steeg met vijf dagen naar 32 dagen. In Q1 2026 werd 67% van de woningen boven de vraagprijs verkocht (Q4



beweging blijft de vrije huursector structureel een verhuurdersmarkt en daarmee zeer krap (Pararius, 2026).

In het goedkope segment (€1.228–€1.500) ligt het aanbod sinds medio 2024 structureel lager dan vóór 2024. Daardoor is het middensegment (€1.500–€2.000) nu het grootste segment (36,6% van de advertenties; 41,8% van de reacties). De vraag blijft echter het sterkst in het betaalbare deel: 21,4% van de advertenties tegenover 34,5% van de reacties. Woningzoekenden kijken daardoor uit naar het middensegment. In het dure segment (vanaf €2.000) is de verhouding omgekeerd: 42% van de advertenties tegenover 23,7% van de reacties (Pararius, 2026).

Sinds begin 2025 stijgen de vrije sector huurprijzen sneller dan de inflatie. In het afgelopen jaar steeg de huurprijs per m<sup>2</sup> gemiddeld 7,3%, tegenover 2,1% inflatie (Pararius, 2026). De gemiddelde huurprijs bedraagt € 21,12 per m<sup>2</sup>, ofwel € 1.892 per



woning. Voor dit huurniveau vragen verhuurders doorgaans een bruto maandinkomen van ruim € 5.676; dat is ruim € 325 hoger dan in Q1 2025 (Pararius, 2026).

In Q1 2026 bestond 5,5% van het aanbod koopwoningen uit voormalige huurwoningen (Q1 2025: 7,6%). Andersom was 1,25% van het huuraanbod een voormalige koopwoning, vergelijkbaar

met een jaar eerder (Pararius, 2026). Tegelijk zijn er signalen dat de uitpondgolf kan aanhouden: vrijwel alle beleggers in Vesteda, de grootste institutionele verhuurder van Nederland, willen hun belang deels of volledig afbouwen. Dat kan ertoe leiden dat Vesteda op termijn duizenden huurwoningen verkoopt, waardoor het huuraanbod verder afneemt (ABN AMRO, 2026; Financieel Dagblad, 2026).

De vrije sector huurmarkt blijft in Q1 2026 zeer krap. Het beschikbare aanbod daalt verder, vooral in het betaalbare segment, terwijl huurprijzen en inkomenseisen harder stijgen dan de inflatie. Aanhoudende uitponding houdt de druk op het huuraanbod hoog.

### Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in Q1 2026 € 488.000. Dat is -0,9% ten opzichte van het vorige kwartaal en +0,1% op jaarbasis (NVM, 2026b). De kwartaalmutatie verschilt per woningtype: hoekwoningen en vrijstaande woningen stegen in koopsom met respectievelijk 3,8% en 7,1%, terwijl appartementen, tussenwoningen en 2-onder-1-kapwoningen 1,5% tot 2,8% daalden. De gemiddelde transactieprijs per m<sup>2</sup> kwam in Q1 2026 uit op € 5.263: +1,4% kwartaal-op-kwartaal en +6% op jaarbasis (NVM, 2026b). Op kwartaalbasis steeg de m<sup>2</sup> prijs vooral bij vrijstaande woningen en appartementen;



ook bij hoekwoningen en 2 onder 1 kapwoningen was sprake van stijging, terwijl tussenwoningen daalden. Op jaarbasis namen alle m<sup>2</sup> prijzen toe (gemiddeld +6%), met de sterkste stijging bij hoekwoningen (+10,4%) en de laagste bij 2 onder 1 kapwoningen (+2,4%) (NVM, 2026b). Dit bevestigt dat de m<sup>2</sup> prijs doorstijgt, terwijl de totale koopsom per saldo vrijwel stabiel blijft.

De sterkere stijging van de m<sup>2</sup> prijs bij een gematigde ontwikkeling van de totale koopsom past bij een trend die al langer zichtbaar is: krimpflatie. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen ligt grofweg op het niveau van 2022, terwijl de prijs per m<sup>2</sup> sinds dat jaar met ongeveer € 1.000 is gestegen (NVM, 2026a). Dit wijst erop dat nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner worden, terwijl de totale koopsom relatief stabiel blijft (NVM, 2026a).

In Q1 2026 zijn 14% minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in Q4 2025 en 16% minder dan een jaar eerder. Met circa 5.600 ver-

kopen door NVM makelaars is dit het laagste niveau van de eerste kwartalen in tien jaar (met 2023 als uitzondering). Volgens de NVM komt de terugval vooral door terughoudendheid aan de vraagzijde, onder meer door lange doorlooptijden tussen aankoop en oplevering, hoge overbruggingskosten, hoge m<sup>2</sup> prijzen en een mismatch tussen aangeboden woningtypen en de vraag (NVM, 2026a).

Het totale aanbod van nieuwbouwwoningen nam in Q1 2026 toe met 4% op kwartaalbasis en 9% op jaarbasis, maar de verschillen tussen woningtypen zijn groot. Het aanbod van tussen-, hoek- en vrijstaande woningen nam nauwelijks toe of daalde op jaarbasis (-5%, +0%, +1%). Daartegenover stonden stijgingen bij 2 onder 1 kapwoningen (+7%) en vooral appartementen (+15%). In combinatie met de lagere verkopen (-16%) wijst dit op toenemende frictie aan de vraagzijde (NVM, 2026a; NVM, 2026b).

In Q1 2026 stonden 96.500 woningen in aanbouw. Sinds het najaar van 2025 worden bovendien meer woningen opgeleverd, mede door de hogere afgifte van bouwvergunningen in de afgelopen twee jaar (Rabobank, 2026). Tegelijk blijven de beleidsdoelen structureel buiten bereik door belemmeringen zoals personeelstekorten, stikstofblokkades, netcongestie en Europese regelgeving rond waterkwaliteit (NVM, 2026a; Rabobank, 2026). De nieuwbouwmarkt laat in Q1 2026 een gemengd beeld zien: het aanbod en de pijplijn groeien, maar de afzet staat onder druk door vraagfricties. Lange doorlooptijden, hoge overbruggingskosten, oplopende vraagprijzen, krimpflatie en een mismatch tussen aanbod en vraag remmen de verkoop. Tegelijk stijgt de m<sup>2</sup> prijs verder, terwijl de totale koopsom per saldo relatief stabiel blijft.

### Consumentenvertrouwen

Consumenten beoordelen het economisch klimaat negatiever dan in het vorige kwartaal. Het consumentenvertrouwen kwam in Q1 2026 gemiddeld uit op -26, tegenover -23 in Q4 2025. Vooral het oordeel over het economisch klimaat verslechterde en het totale beeld werd in de loop van het kwartaal negatiever (CBS, 2026a; 2026b; 2026c). Dit hangt vermoedelijk samen met oplopende geopolitieke onzekerheid. DNB wijst erop dat de oorlog in het Midden Oosten tot hogere olie- en gasprijzen kan leiden, waardoor inflatie oploopt en de economische groei onder druk komt te staan (DNB, 2026).



# Woningbouwkosten

In Q1 2026 stegen de woningbouwkosten sterker dan gebruikelijk voor deze periode. Ook op jaarbasis is sprake van een duidelijke toename. De stijging komt vooral door hogere personeelskosten; in maart liepen bovendien de materiaalkosten op door geopolitieke onrust.

## Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten stegen met 2,31% op kwartaalbasis en 4,20% op jaarbasis. De stijging komt vooral door hogere personeelskosten (+2,45% kwartaal-op-kwartaal; +6,03% jaar-op-jaar). Ook materiaalkosten namen toe: +2,19% op kwartaalbasis en +2,78% op jaarbasis. De toegenomen geopolitieke onrust werkt door in hogere materiaalkosten. Het conflict

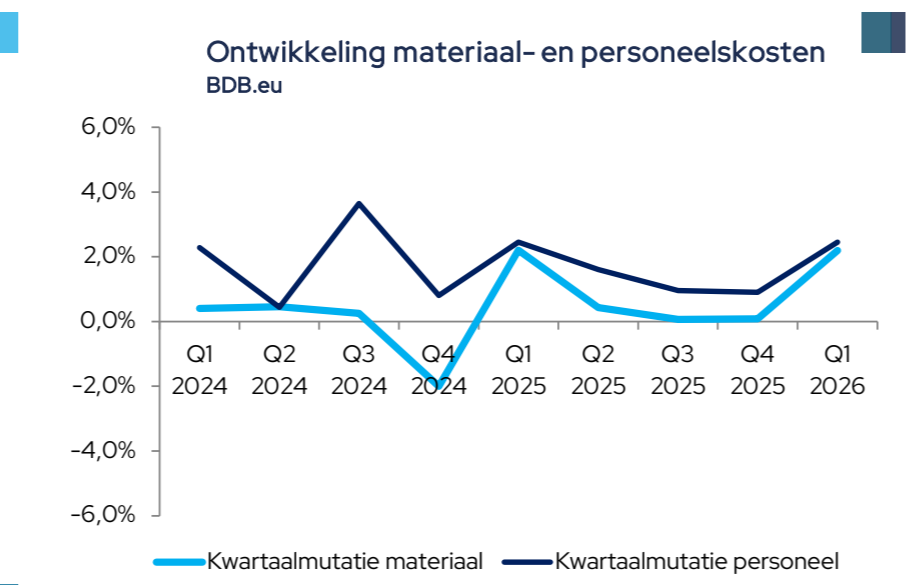
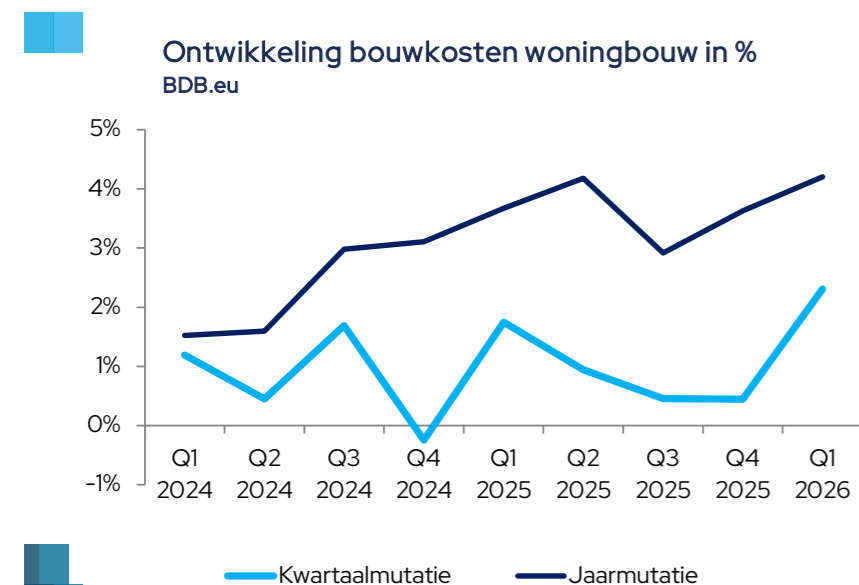
rond Iran vergroot de volatilititeit op energiemarkten; hogere energie- en transportkosten verhogen de prijs van energie intensieve materialen zoals glas, staal en beton (ABN AMRO, 2026). Dat is zichtbaar in de maandcijfers: na een lichte stijging in februari stegen de materiaalkosten in maart met 1,2% ten opzichte van februari (DBD, 2026). Dit valt samen met de forse olieprijsstijging begin maart (Raisin, 2026).

Kostenstijgingen werken in de bouw vaak direct door, maar kunnen door vaste prijsafspraken niet altijd meteen worden doorberekend. Daardoor staan marges onder druk (ABN AMRO, 2026). Dit vergroot de onzekerheid over de prijsontwikkeling en zet de haalbaarheid van projecten verder onder spanning (ABN AMRO, 2026).

In februari 2026 nam de orderportefeuille verder toe. De ge-

middelde werkvoorraad in de burgerlijke- en utiliteitsbouw steeg met 0,1 maand naar 13,8 maanden werk. Binnen deze sector groeide vooral de woningbouw: +0,4 maand naar 15,2 maanden werk. Een jaar eerder lag dit op 14,1 maanden, wat wijst op een goed gevulde pijplijn (EIB, 2026).

Naast structurele personeelstekorten (15%) zorgde het weer voor extra vertraging. Door de



koude winterstart liep bij 10% van de bedrijven de bouw vertraging op; vorst en neerslag waren volgens het KNMI de belangrijkste oorzaken (EIB, 2026; KNMI, 2026).

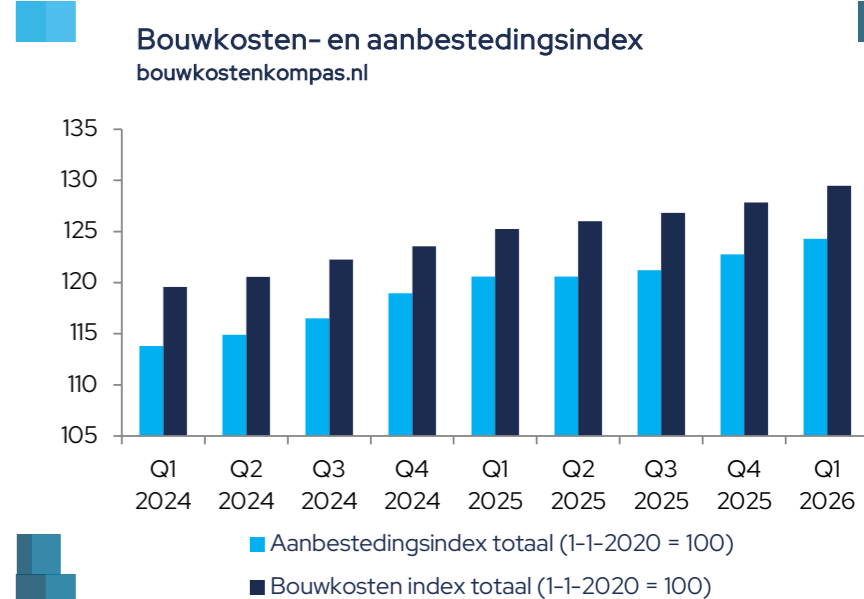
Personeelstekorten en een krappe arbeidsmarkt blijven de uitvoeringscapaciteit beperken. Daardoor kan de hoge orderportefeuille niet volledig worden omgezet in productie. Dit houdt de opwaartse druk op woningbouwkosten in stand, vooral via loonkosten en inefficiënties in de uitvoering (ABN AMRO, 2026). Onderzoek laat zien dat veel bouwmedewerkers de AOW leeftijd niet in goede gezondheid halen, waardoor vroegtijdige uitstroom naar arbeidsongeschiktheid of uitkeringen relatief vaak voorkomt (Cobouw, 2026). Een verdere verhoging van de AOW leeftijd kan averechts werken en de spanning op de arbeidsmarkt vergroten. Bij toenemende gezondheidsuitval blijft de effectieve inzetbaarheid beperkt, ondanks een formeel langere loopbaan. Tegelijk verwacht 25% van de bouwbedrij-

ven de personeelsbezetting in de komende drie maanden uit te breiden (EIB, 2026).

## Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex toont de ontwikkeling van directe loonen en materiaalkosten. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas laat aanvullend zien welke prijsopslag aannemers vragen, als gevolg van markt-vraag en concurrentie. In het afgelopen kwartaal steeg de aanbestedingsindex met 1,25%; op jaarbasis is dat 3,08% (Bouwkostenindex, 2026).

De aanbestedingsindex ligt nog steeds onder de bouwkostenindex. Dat wijst op aanhoudende prijsconcurrentie bij aanbestedingen. Het verschil tussen beide indices is het afgelopen kwartaal ongeveer gelijk gebleven.





# Grondprijzen woningbouw

In Q1 2026 daalden de grondprijzen van bouwkevels 2,4% ten opzichte van Q4 2025, maar lagen zij 4% hoger dan een jaar eerder. De Metafoor Residex laat een gemengd beeld zien: op kwartaalbasis dalingen voor tussen- en 2 onder 1 kapwoningen, terwijl op jaarbasis alle woningtypen stijgen.

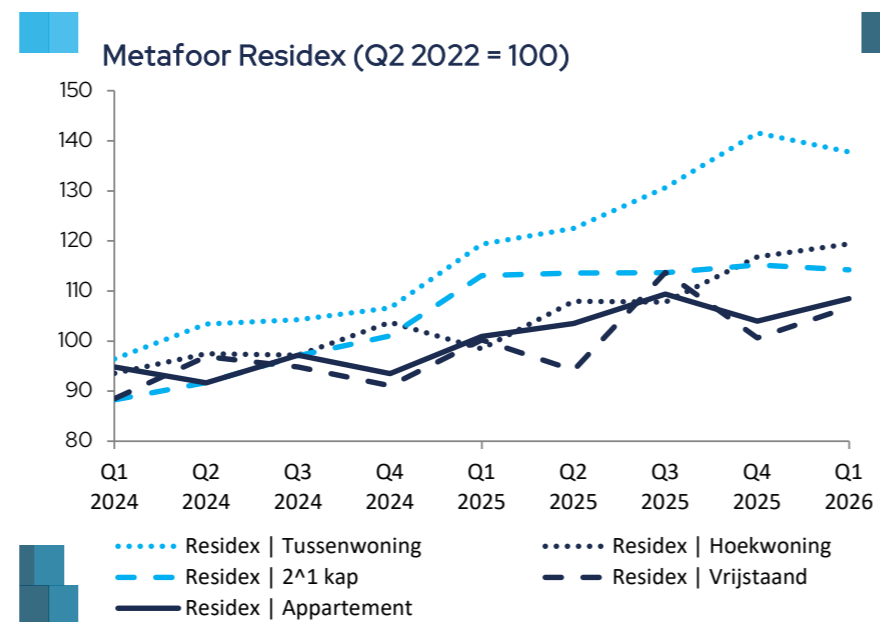
## Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Metafoor berekent elk kwartaal de Residex op basis van NVM woningmarktcijfers (2026a) en indexcijfers van Bouwkostenkompas (2026). De index toont de ontwikkeling van de theoretische waarde van bouwgrond in Nederland, als gewogen gemiddelde van residuele grondwaardeberekeningen voor verschillende woningtypen. Daarbij worden bouwkosten en VON prijzen per m<sup>2</sup> GBO meegenomen.

De Residex verschilt per woningtype. Verschillen tussen woningtypen komen vooral door de verhouding tussen de stijging van VON prijzen per m<sup>2</sup> en de bouwkosten. Die verhouding bepaalt de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening en daarmee de theoretische grondwaarde per segment.

Zowel op jaar- als kwartaalbasis stijgt de Residex, maar het beeld verschilt per woningtype.

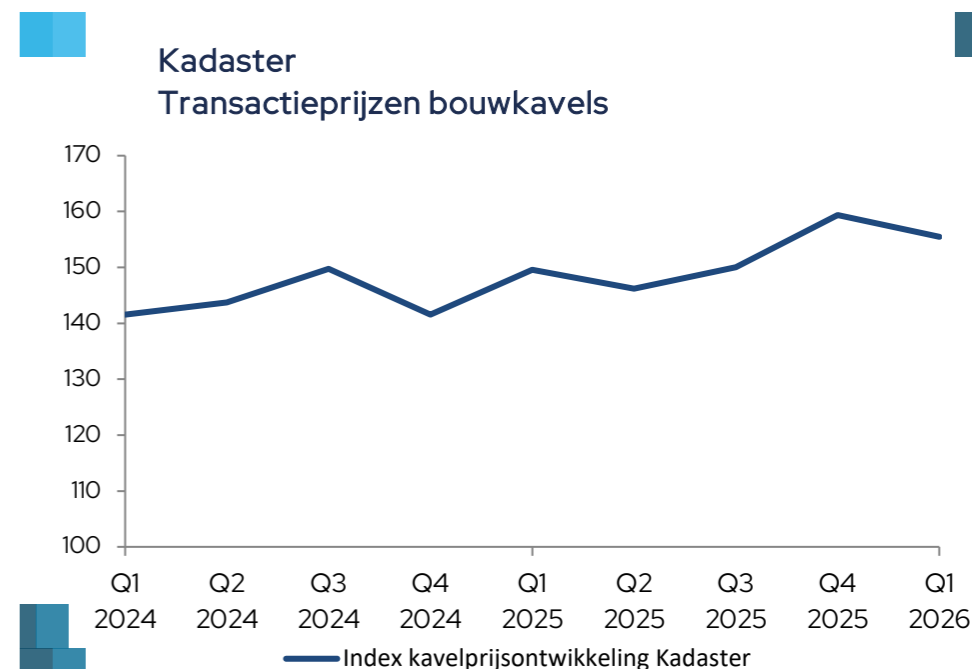
Vrijstaande woningen en appartementen laten de sterkste stijging zien; tussenwoningen en 2 onder 1 kapwoningen dalen.



## Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouwkevels

De Metafoor Residex volgt de theoretische grondwaarde en reageert snel op marktbevingen. Gerealiseerde grondprijzen zijn in de praktijk stabiel. De Kadasterreeks is gebaseerd op transactieprizen van bouwkevels die met vertraging worden geregistreerd en is daarom niet één-op-één vergelijkbaar met de Residex.

Na de sterke stijging in Q4 2025 daalde de gemiddelde bouwkevelprijs in Q1 2026. De gemiddelde m<sup>2</sup> prijs kwam uit op € 792,67: -2,4% ten opzichte van Q4 2025. In Q1 2025 bedroeg de gemiddelde kavelprijs € 762,52; daarmee liggen kavelprizen 4% hoger dan een jaar geleden (Kadaster, 2026).





## Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

In het eerste kwartaal van 2026 zijn de GWW-kosten gestegen. Op jaarbasis is sprake van een duidelijke toename. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere personeelskosten, aangevuld met hogere materiaalkosten.

In Q1 2026 stegen de GWW kosten. Ook op jaarbasis is sprake van een duidelijke toename. De stijging hangt vooral samen met hogere personeelskosten, aangevuld met oplopende materiaalkosten.

De GWW kosten stegen 2,67% in Q1 2026 en 4,63% op jaarbasis. De jaarstijging komt vooral door personeelskosten (+7,50% jaar-op-jaar; +3,30% kwartaal-op-kwartaal), direct samenhangend met de cao afspraken van juli 2025 (BDB, 2026; Bouwend Nederland, 2025). Ook materiaalkosten namen toe: +2,27% in Q1 en +2,88% op jaarbasis (BDB, 2026).

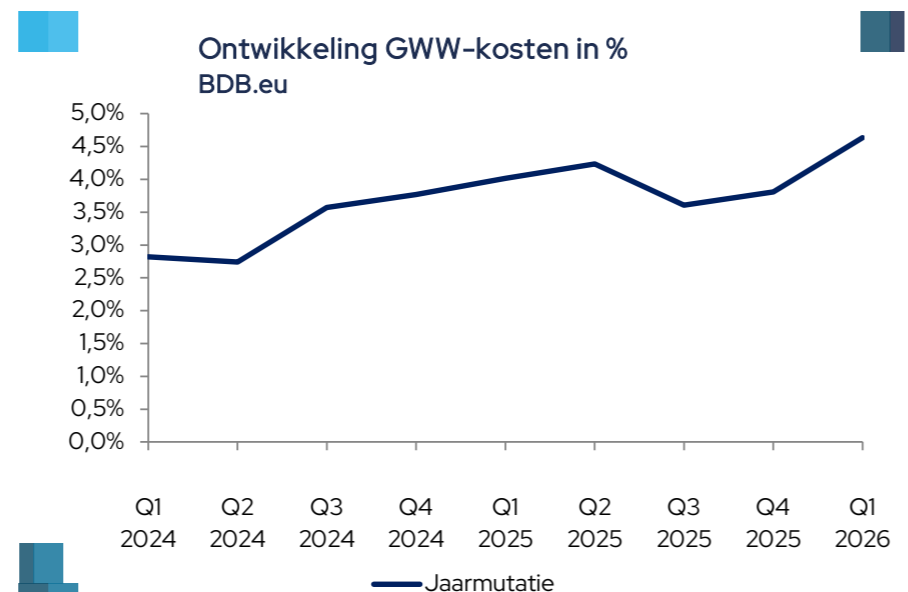
Ook in de GWW sector werken geopolitieke spanningen door in de materiaalkosten. In maart stegen de GWW materiaalkosten 1,25%. Hoewel de impact op de Nederlandse bouwsector tot nu toe beperkt is gebleven (ABN AMRO, 2026), blijft het risico op verdere verstoringen en prijschommelingen aanwezig, zowel in de woningbouw als in de GWW sector.

De orderportefeuille in de GWW sector steeg licht. In februari nam de gemiddelde werkvoorraad toe met 0,1 maand naar 9,9 maanden. Binnen de grond- en waterbouw steeg de werkvoorraad met 0,2 maand naar 11,8 maanden, terwijl de wegenbouw 0,1 maand daalde naar 8,2 maanden (EIB, 2026).

De uitvoeringscapaciteit blijft onder druk door structurele knelpunten zoals personeelstekorten, stikstofbeperkingen en vooral netcongestie. Steeds vaker lopen projecten vertraging op of kunnen zij niet tijdig worden aangesloten op het elektriciteitsnet, wat uitvoering en oplevering remt (ABN AMRO, 2026). De concurrentie om technisch personeel neemt toe. Defensie schaaft investeringen op (o.a. kazernes en infrastructuur) en werft profielen die overlappen met de GWW sector, zoals civiele technici en projectleiders. In een al krappe markt vergroot dit de schaarste en kan het leiden tot extra loonstijgingen, waardoor arbeidsintensieve sectoren duurder worden

(ABN AMRO, 2026). Per saldo neemt de druk op capaciteit en uitvoering in de GWW sector toe, mede door volle orderportefeuilles vanuit onderhoudsopgaven en investeringen. Net als in eerdere kwartalen ligt de aanbestedingsindex onder de bouwkostenindex (Bouwkostenkompas, 2026).

Dat wijst op aanhoudende prijsconcurrentie bij aanbestedingen, waardoor de kostendruk deels wordt gecompenseerd.



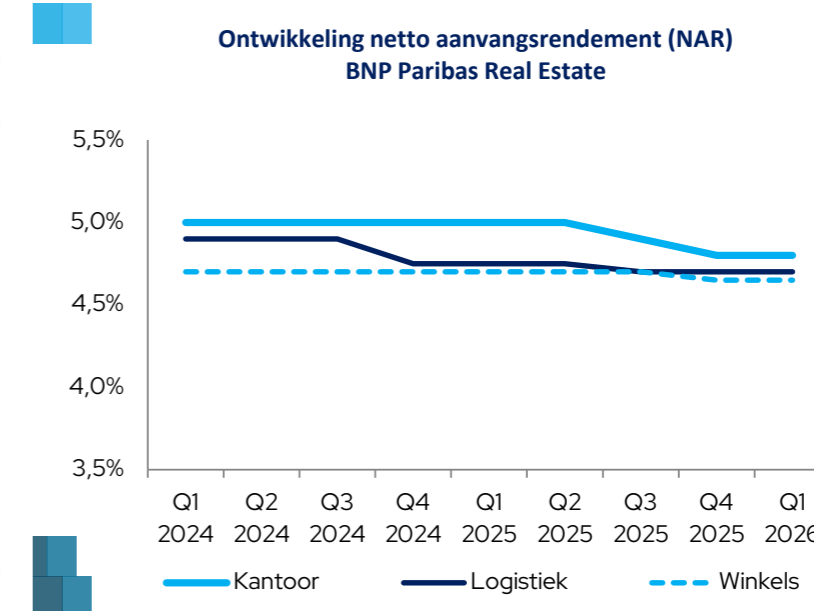
## Commercieel vastgoed

In de bedrijfsruimtemarkt en logistiek loopt het aanbod op terwijl de opname afneemt; uitbreidingen worden vaker uitgesteld. In retail en kantoren neemt de tweedeling toe: kwalitatief sterke A locaties blijven relatief robuust, terwijl secundaire locaties te maken hebben met oplopende leegstand en prijsdruk.

### Bedrijfsruimte & Logistiek

De markt voor bedrijfsruimte en logistiek is sterk gesegmenteerd naar schaalgrootte. Kleine units (tot 2.000m<sup>2</sup>) blijven relatief stabiel, maar tonen lokaal verzadiging. In het middensegment (2.000-10.000m<sup>2</sup>) blijven moderne panden op goed ontsloten locaties gewild, terwijl verouderde voorraad terrein verliest. De grootste druk zit bij transacties boven 25.000 m<sup>2</sup>: gebruikers stellen uitbreidingen uit door economische onzekerheid, hogere (energie)kosten en netcongestie. Ook beleggers zijn terughoudender, mede door de hogere rente (Cushman & Wakefield, 2026b; NVM, 2026).

De opnamecijfers bevestigen afkoeling in het grote segment: transacties vanaf 10.000 m<sup>2</sup> daalden van 21 naar 12. Daardoor nam de opname boven 25.000 m<sup>2</sup> met 46% af ten opzichte van Q4 2025 en daalde de totale opname met 22%. De huurprijsindex daalde licht (circa 1%) naar 128; de kooprijnsindex daalde sterker (circa 3%) naar 130 (NVM, 2026).



Regionaal ontstaat een scherp verdeeld beeld. Groningen, Noord Brabant, Utrecht en Drenthe groeiden 40% tot 75% op kwartaalbasis, terwijl Zeeland, Friesland, Limburg en Zuid Holland juist fors terugvielen. Landelijk resulteert dit in een uitgesproken tweedeling in de markt (NVM, 2026).

Op jaarbasis is het beeld stabiel: de opname lag 5% hoger

dan in Q1 2025, wat wijst op een robuuste onderliggende vraag. In Q1 2026 kwam die vraag wel meer onder druk door geopolitieke spanningen, met hogere energieprijzen en oplopende inflatie als gevolg (Cushman & Wakefield, 2026b; NVM, 2026).

Door de lagere opname en het hoge beleggingsvolume in Q4 2025 steeg het aanbod op jaarbasis met 17% (Vastgoedinsider,

2026), vooral in oppervlaktes vanaf 5.000 m<sup>2</sup>. Netcongestie en langere wachttijden voor (zwaardere) aansluitingen houden met name grootschalige bedrijfsruimten langer in aanbod (NVM, 2026). Op kwartaalbasis daalde het aanbod licht: circa 0,1 miljoen m<sup>2</sup> naar ongeveer 10,2 miljoen m<sup>2</sup>, mede door terughoudendheid onder beleggers (NVM, 2026).

Op kwartaalbasis is daarentegen sprake van een lichte afname van het aanbod. In het eerste kwartaal van 2026 daalde het totale aanbod met circa 0,1 miljoen m<sup>2</sup> tot ongeveer 10,2 miljoen m<sup>2</sup> ten opzichte van het vierde kwartaal van 2025. Deze ontwikkeling wordt mede verklaard door terughoudendheid onder beleggers (NVM, 2026).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties bleef stabiel op 5,7% (BNP Paribas, 2026).

### Kantorenmarkt

De voorkeur voor toplocaties zette in Q1 2026 door. De vraag



concentreert zich op moderne, duurzame kantoren in stedelijke gebieden met goede bereikbaarheid. Daardoor blijven huren in het topsegment stijgen, terwijl het algemene marktbeeld gematigder is. Dit versterkt de aantrekkelijkheid van A locaties voor gebruikers en investeerders (Cushman & Wakefield, 2026a; NVM, 2026).

Het beleggingsvolume kantoren bedroeg circa € 510 miljoen. Het sentiment is positiever dan voorgaande jaren, ondanks onzekerheid rond energieprijzen en rente. Aantrekkelijke rendementen en lage leegstand op toplocaties ondersteunen de

„ Het aandeel van de vijf grote kantoorsteden in het totale opnamevolume steeg van 35% in Q4 2025 naar meer dan 50% in Q1 2026



investeringsbereidheid. Op jaarbasis is dit een stijging van 69% (CBRE, 2026; Cushman & Wakefield, 2026a; Vastgoedinsider, 2026).

De huurprijsindex bleef stabiel op 114. Daarmee blijft huurgroei vooral geconcentreerd in het topsegment; in het midden- en lagere segment staat de huur onder druk (NVM, 2026).

De koopprijsindex corrigeerde sterker en daalde circa 5% naar 106. Beleggers stellen hogere eisen aan kwaliteit, duurzaamheid en locatie: courante objecten blijven waardevaster, terwijl minder courante panden prijsdruk ervaren (Brainbay, 2026; NVM, 2026).

Het aanbod aan kantoorruimte daalde 2% ten opzichte van Q4 2025 naar circa 4,27 miljoen m<sup>2</sup>, vooral door enkele grote transacties. Tegelijk ligt het aanbod nog 3% hoger dan een jaar eerder, wat wijst op ruimer aanbod buiten stedelijke kerngebieden (NVM, 2026).

In de vijf grote kantoorsteden stabiliseerde het aanbod. Deze steden waren goed voor meer dan de helft van het totale opnamevolume en kennen relatief grote transacties. Leegstand ligt er onder het landelijk gemiddelde, wat de focus op duurzame, bereikbare toplocaties bevestigt en de tweedeling met minder courante locaties versterkt (Brainbay, 2026; NVM, 2026; Vastgoedinsider, 2026).

Landelijk steeg het aanbod als aandeel van de kantoorvoorraad op jaarbasis van 8,5% naar 9%. In de vijf grote kantoorsteden is die stijging niet zichtbaar. Dit wijst erop dat vooral minder duurzame panden op B en C locaties langer leeg blijven staan en daardoor minder aantrekkelijk zijn voor gebruikers en beleggers (Cushman & Wakefield, 2026a; NVM, 2026).

In Q1 2026 werd 43% meer kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder, terwijl het aantal transacties 7% lager lag. Dit wijst op minder, maar grotere transacties. Met ruim 113.000 m<sup>2</sup>

werd een uitzonderlijk opnamevolume boven 5.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd; kleinere metrages namen juist af (NVM, 2026).

Het aandeel van de vijf grote kantoorsteden in het totale opnamevolume steeg van 35% in Q4 2025 naar meer dan 50% in Q1 2026. Dit hangt samen met de sterke vraag naar 'Class A kantoren' in stedelijke kerngebieden; secundaire locaties blijven achter (Cushman & Wakefield, 2026a).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties bleef

#### Retailmarkt

De retailmarkt liet in Q1 2026 een gematigd, stabiel beeld zien. De detailhandelsomzet groeide in januari en februari nog licht (+2,2% en +1,3% jaar-op-jaar), maar stagneerde in maart door het dalende consumentenvertrouwen (NVM, 2026; CBS, 2026c). Geopolitieke spanningen en zorgen over energieprijzen en inflatie maakten consumenten voorzichtiger, waardoor



herstel per segment en locatie ongelijk blijft (Cushman & Wakefield, 2026c).

De opname van winkelruimte bedroeg circa 142.400 m<sup>2</sup>. Dat is vergelijkbaar met Q1 2025, maar 27% lager dan Q4 2025, wat grotendeels seizoensmatig is. Vooral grote units (> 2.000 m<sup>2</sup>) werden minder opgenomen; kleinere en middelgrote ruimten deden het relatief beter. ondernemers blijven daardoor terughoudend met uitbreidingen (NVM, 2026).

Het aanbod daalde door naar circa 1,21 miljoen m<sup>2</sup>: -5% ten opzichte van het vorige kwartaal en licht lager dan een jaar eerder. Dit verbetert de marktbalans, maar de landelijke leegstand blijft hoog: 7,9% tegenover 7,5% een jaar geleden. Verouderde panden en locaties met weinig passanten blijven structureel in aanbod, terwijl sterke winkelsteden sneller worden opgenomen (Cushman & Wakefield, 2026c; NVM, 2026).

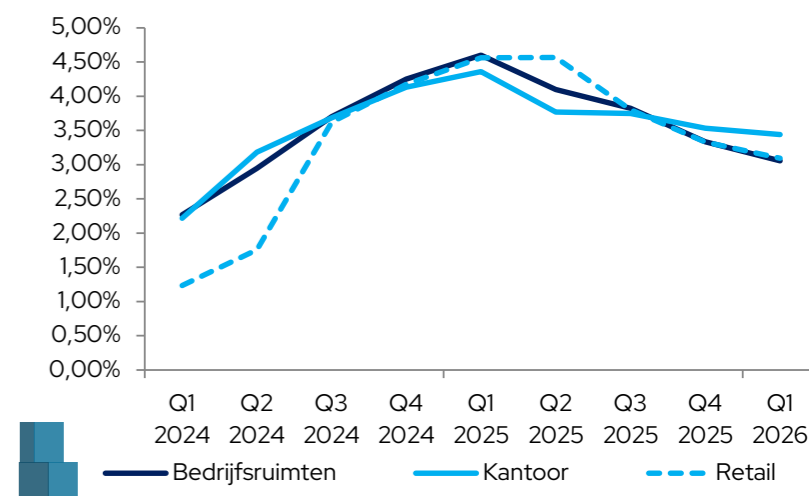
De verschillen tussen winkelgebieden blijven groot. Grote steden en sterke centrumlocaties presteren beter dan perifere gebieden. In grensregio's staan winkeliers onder druk doordat consumenten vaker uitwijken naar buurlanden bij prijsstijgingen (CBS, 2026a). In de twaalf grootste winkelsteden steeg de opname 11% ten opzichte van een jaar eerder. In kleinere steden en wijkcentra blijft het beeld gemengd, wat de structurele tweedeling tussen A locaties en secundaire locaties bevestigt (Cushman & Wakefield, 2026c; NVM, 2026).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties bleef stabiel op 5,65% (BNP Paribas, 2026).

#### Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail steeg in Q1 2026 weer op kwartaalbasis: bedrijfsruimten +1,15%, kantoren +1,28% en retail +1,17% (Bouwkostenindex, 2026). Daarmee is de dalende

Jaarmutaties bouwkosten commercieel vastgoed in %  
Bouwkostenindex



kwartaaltrend van de drie voorgaande kwartalen doorbroken. Op jaarbasis vlakt de stijging af: bedrijfsruimten +1,54%, kantoren +0,92% en retail +1,47% (Bouwkostenindex, 2026).

werkt in de index (BDB, 2026; CBS, 2026b).

De kwartaalstijging wordt vooral gedreven door hogere loonkosten. Nieuwe cao afspraken per 1 januari 2026 leidden tot hogere uurtarieven en oplopende arbeidskosten, wat direct door



# Rente

In Q1 2026 steeg de kortlopende rente met 22 basispunten naar 2,43% op kwartaalbasis, terwijl de ECB-beleidsrente stabiel bleef op 2,15%. In dezelfde periode steeg het rendement op 10-jaars staatsobligaties met 8 basispunten naar 3,25%, en de hypotheekrente steeg met 11 basispunten naar 3,80%.

## Kortlopende rente

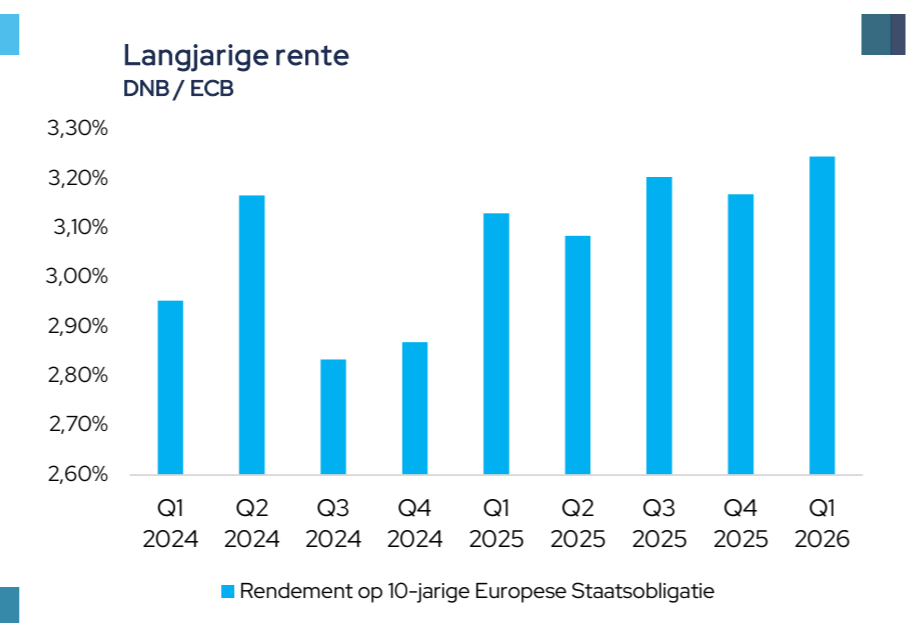
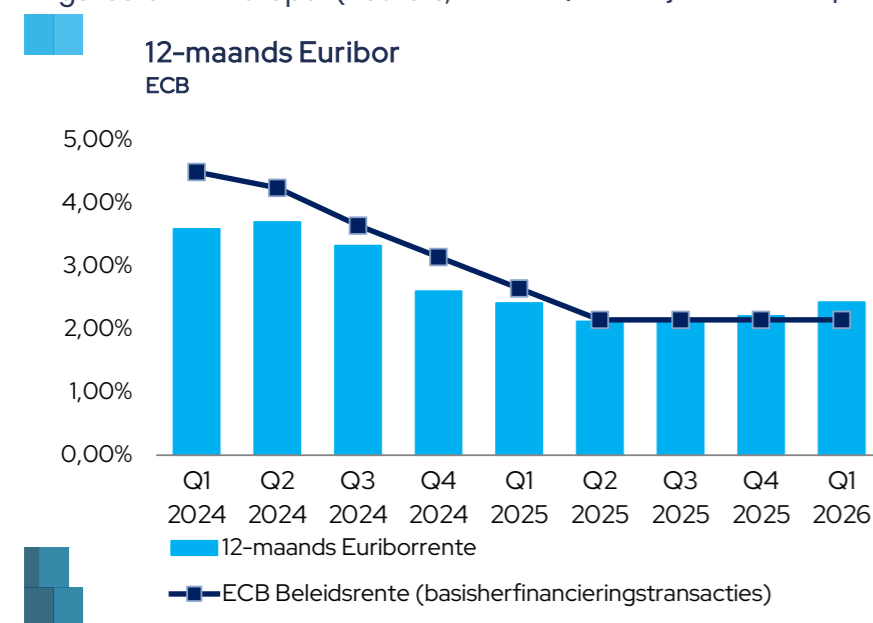
Na een stabielere 2025 keert in Q1 2026 het tij: de oorlog in het Midden Oosten vergroot rente en inflatierisico's. De 12 maands Euribor steeg met 22 basispunten naar 2,43% (Euribor, 2026). Door de afhankelijkheid van energie import komen overheidsfinanciën onder druk te staan door hogere olie en gasprijzen (ECB, 2026a) en Reuters verwacht een sterke stijging van financieringskosten in Europa (Reuters,

2026). De onzekerheid leidt tot een voorzichtige ECB koers: voor de vierde keer op rij bleef de beleidsrente 2,15% (ECB, 2026b). Dit past bij uiteenlopende inflatiepatronen binnen de eurozone (ABN AMRO, 2026c; ECB, 2026c).

Lagarde benadrukt dat de ECB zich niet laat leiden door één datapunt, maar oordeelt op basis van een breed spectrum aan indicatoren en scenario's (ECB, 2026d). Wel zijn de inflatieprog-

noses bijgesteld: waar Q4 2025 nog uitging van inflatie onder 2% in 2026, verwacht men in Q1 2026 een hoger pad dat pas in 2027 rond 2% stabiliseert (ABN AMRO, 2026c; ECB, 2026d). In pessimistische scenario's loopt inflatie sterker op terwijl groei terugvalt. Deze asymmetrische risico's ondersteunen de rentepauze in Q1 2026, totdat duidelijker is hoe de economie zich ontwikkelt (ECB, 2026d).

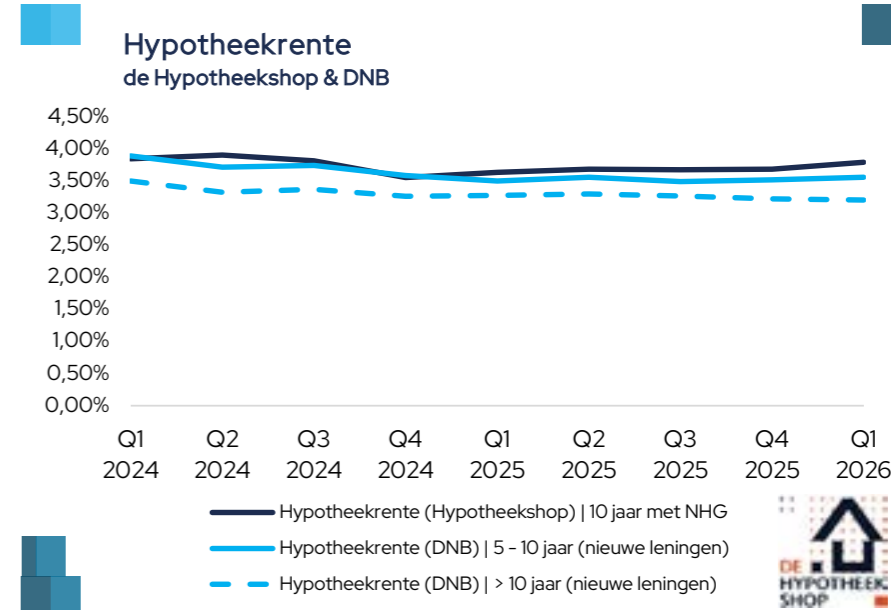
Ook Nederlandse banken zien door geopolitieke onrust en een gematigd groeivoorzicht opwaartse druk op rente en inflatie. ABN AMRO verwacht dat inflatie in Q2 2026 toeneemt en groei lager uitvalt, met twee ECB renteverhogingen in Q2 gevolgd door een pauze (ABN AMRO, 2026d). ING acht een eerste ECB renteverhoging waarschijnlijk in juni 2026 (ING, 2026).



## Langjarige rente

Het rendement op 10 jarige Europese staatsobligaties steeg 8 basispunten ten opzichte van Q4 2025 naar 3,25% (ECB, 2026e) en ligt 12 basispunten hoger dan een jaar eerder. Oorzaken zijn onder meer hogere financieringsbehoeften en begrotingstekorten, mede door extra defensie uitgaven, wat het aanbod aan obligaties vergroot en rendementseisen verhoogt (ABN AMRO, 2026d; Reuters, 2026). Japanse ontwikkelingen droegen bij aan een bredere herwaardering van staatsobligaties; hogere Japanse rentes werkten door in VS en Europa (ABN AMRO, 2026e).

Japanse ontwikkelingen vergroten de mondiale termijnpremie, terwijl spanningen in het Midden Oosten de Europese risicoperceptie versterken (ABN AMRO, 2026e; ESMA, 2026). Daardoor steeg ook de premie op 10 jarige Europese staatsobligaties (ECB, 2026e). Door de voorzichtige ECB houding blijft er terughoudendheid in ramingen voor Q2 2026 (ABN AMRO, 2026d).



## Hypotheekrente

De hypotheekrente steeg in Q1 2026 met 11 basispunten naar 3,80% ten opzichte van Q4 2025. Ten opzichte van Q1 2025 is dat +16 basispunten (toen 3,64%) (De Hypotheekshop, 2026). Hogere energieprijzen werken door in inflatieverwachtingen en kapitaalmarktrentes, en zetten daarmee hypotheekrentes omhoog (DNB, 2026). Ook hogere staatsrentes geven

opwaartse druk (ABN AMRO, 2026f). Daartegenover staat een stabiele depositorente van 2,0% sinds juni 2025, die temperend werkt op financiële markten (ABN AMRO, 2025e).

De grafiek toont naast 10 jaar vast met NHG ook de rente voor zuiver nieuwe leningen. Voor nieuwe leningen met een looptijd van meer dan 10 jaar liggen

tarieven lager. Daarbij zijn heronderhandelingen en meeneemhypotheek vanuit een vorige koopwoning niet meegenomen.

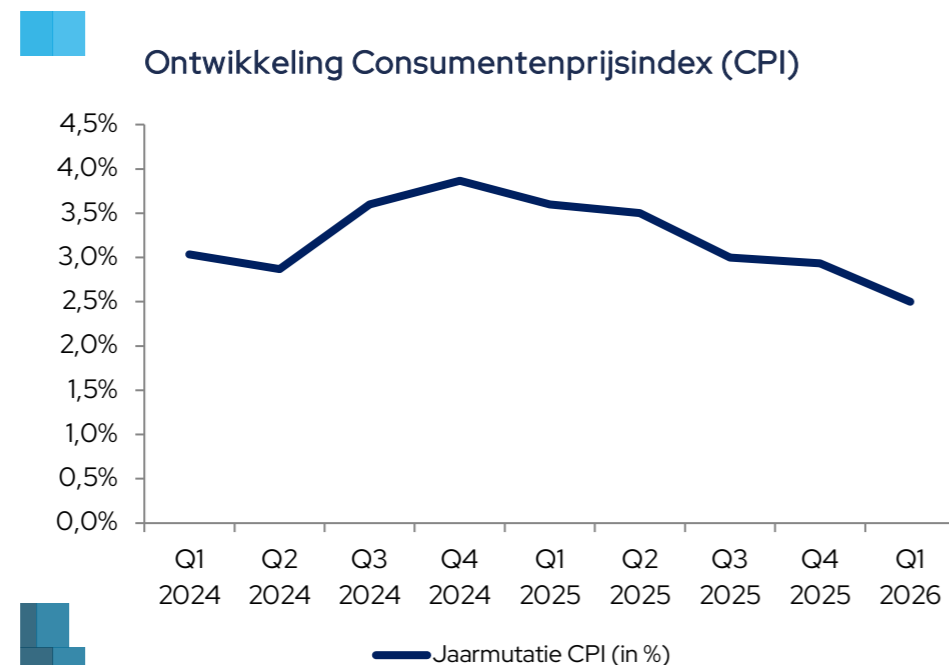


## Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. In Q1 2026 kwam de CPI uit op 2,5% (CBS, 2026). Daarmee blijft er sprake van inflatie, maar wel op een lager niveau dan Q4 2025 (2,93%).

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. In Q1 2026 kwam de CPI uit op 2,5% (CBS, 2026). Daarmee blijft er sprake van inflatie, maar wel op een lager niveau dan Q4 2025 (2,93%).

De consumentenprijzen blijven stijgen, maar minder hard dan voorheen. De CPI daalde van 2,93% in Q4 2025 naar 2,50% in Q1 2026 (-43 basispunten) en ligt ook lager dan in Q1 2025 (3,60% > 2,50%). De afname komt vooral door minder sterke prijsstijgingen bij industriële goederen en voedingsmiddelen, dranken en tabak. Hogere energieprijzen (incl. motorbrandstoffen) dempen die daling (CBS, 2026). De oorlog in het Midden Oosten kan echter een kantelpunt vormen: aanhoudende onrust en een gematigd groeivoorzicht verhogen volgens Nederlandse banken het inflatierisico. ABN AMRO verwacht daarom oplopende inflatie richting Q2 2026 (ABN AMRO, 2026d)



## Begrippenlijst

### Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:

Prijs per m<sup>2</sup> 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

### Woningprijsontwikkeling

ABN Amro (2026). Woningmarktmonitor – Onzekerheid remt de huizenmarkt extra af.  
CBS (2026a). Vertrouwen consument verslechterd in januari.

CBS (2026b). Vertrouwen consument verslechterd iets in februari.

CBS (2026c). Vertrouwen consument verslechterd verder in maart.

Cushman & Wakefield (2026). Marketbeat Netherlands Living Q1 2026.

DNB (2026). Oorlog in het Midden-Oosten: impact op de Nederlandse economie.

Financieel dagblad (2026). Dreigende leegloop bij Vesteda leidt in de hele vastgoedsector tot grote zorgen.

NVM (2026a). Analyse woningmarkt, 1e kwartaal 2026.

NVM (2026b). Nieuwbouwoverzicht Nederland, Woningtransacties Q1 2026.

NVM (2026c). Marktoverzicht Nederland, Woningtransacties Q1 2026.

Pararius (2026). Huurmonitor, 1e kwartaal 2026. Huurprijzen stijgen sterker dan kooprijzen.

Rabobank (2026). Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen stijgen dit jaar beperkt.

### Woningbouwkosten

ABN AMRO (2026). Stand van de bouw.

Cobouw (2026). Bouwpersoneel haalt steeds vaker aow leeftijd niet maar wie draait op voor de kosten.

EIB (2026). Sterke groei order portefeuilleles.

KMNI (2026). Nederland nu klimatologie maand en seizoen overzichten.

Rasian (2026). Olieprijs stijgt fors.

### Grondprijzen woningbouw

Bouwkostenkompas (2026). Indexcijfers woningbouw.

NVM (2026b). Nieuwbouwoverzicht Nederland, woningtransacties Q1 2026.

Kadaster (2026). Bouwkavels.

### Kostenontwikkeling GWW

ABN AMRO (2026). Stand van de bouw.

BDB (2026). Bouwkostendata 2026.

Bouwkostenkompas (2026). Index cijfers, GWW.

Bouwend Nederland (2025). CAO Bouwen Infra 2025-2027.

EIB (2025). Sterke groei orderportefeuille in de totale burgerlijke- en utiliteitsbouw – EIB (Persbericht februari)

### Commercieel vastgoed

BNP Paribas (2026).

Bouwkostenindex (2026). Bouwkosten Utiliteitsbouw

Brainbay (2026). Woningen dit kwartaal iets meer waard, in Amsterdam waar dedaling

CBRE (2026). Beleggingsvolume commercieel vastgoed noteert sterkste kwartaal ooit

CBS (2026a). Inflatie in maart 2,7 procent

CBS (2026b). Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur

CBS (2026c). Op een na grootste daling consumentenvertrouwen ooit

Cushman & Wakefield (2026a). MarketBeat Netherlands Offices Q1 2026

Cushman & Wakefield (2026b). MarketBeat Netherlands Industrial Q1 2026

Cushman & Wakefield (2026c). MarketBeat Netherlands Retail Q1 2026

NVM (2026). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1e kwartaal 2026.

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

Vastgoedinsider (2026). Recordstart voor vastgoedbeleggingen: 'sterkste kwartaal ooit' voor investeringen in commercieel vastgoed

### Rente en inflatie

ABN AMRO (2026c). Visie op rente en euro: Inflatie eurozone tijdelijk onder 2%-doelstelling.

ABN AMRO (2026d). Inflatierisico's terug door geopolitieke onrust.

ABN AMRO (2026e). Visie op rente en euro: ECB is comfortabel met huidig renteniveau.

ABN AMRO (2026f). Hypotheekrente verwachting: Ontwikkeling hypotheekrentetarieven in 2026.

CBS (2026). Inflatie in januari 2,4 procent bij snelle raming

CBS (2026). Inflatie ook in februari 2,4 procent.

CBS (2026). Inflatie in maart 2,7 procent.

De Nederlandsche Bank (2026). Oorlog in het Midden-Oosten: impact op de Nederlandse economie.

ECB (2026a). Economic Bulletin Issue 2, 2026.



ECB (2026b). Monetair beleidsverklaring 19 maart 2026.

ECB (2026c). Key-figures: inflation-and-other-prices

ECB (2026d). Monetary Policy Statement: Press Conference with Christine Lagarde and Luis de Guindos.

ECB (2026e). Euro Area 10 Years Government Benchmark Bond.

ESMA (2026). EU financial markets enter 2026 amid high-risk environment.

Euribor (2026). 12 maanden Euribor rente.

De Hypotheekshop (2026). Ontwikkeling hypotheekrente (10 jaar vast met NHG).

ING. (2026). Europese beurzen openen lager.

Reuters (2026). Under pressure: Tracking the pain in G7 government debt.

# KWARTAALBERICHT GRONDEXPLOITATIES

---

# Q1 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 typfouten 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.

