

**KWARTAAL
BERICHT Q2
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 transactieprijzen van bouwkelevs.

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

Samenvatting

In het tweede kwartaal van 2026 blijft de woningmarkt krap, ondanks een recordaantal te koop staande woningen. De aanhoudende uitpondgolf zorgt voor meer aanbod, waardoor de prijsstijging afvlakt. De gemiddelde transactieprijz van

bestaande koopwoningen steeg naar € 506.000 (+4,1% ten opzichte van Q1 en +2,2% op jaarbasis). De vierkante meterprijs bleef vrijwel stabiel. Het aantal transacties nam sterk toe met 30,8% op kwartaalbasis.

De krapte-indicator bleef met 2,6 vrijwel gelijk aan Q1, waarmee de markt zeer krap blijft. De gemiddelde verkooptijd daalde naar 28 dagen en 71% van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht. Het gemiddelde overbiedingspercentage steeg naar 4,6%.

De vrije sector huurmarkt bleef eveneens zeer krap. Het aanbod nam opnieuw af doordat meer woningen werden verhuurd dan toegevoegd. De Pararius-krapte-indicator daalde van 1,11 naar 0,89. Huurprijzen stegen harder dan zowel de koopwoningprijzen als de inflatie: de huurprijs per m² lag 4,7% hoger dan een jaar eerder.

De gemiddelde transactieprijz van nieuwbouwwoningen steeg naar € 500.000 (+1,0% op kwartaalbasis en +5,7% op jaarbasis). Het aantal verkopen nam toe ten opzichte van Q1 (+5,8%), maar ligt nog 12,9% lager dan een jaar eerder. Het aanbod

van nieuwbouwwoningen steeg verder, vooral door een toename van het aantal appartementen. Tegelijkertijd blijft sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod, omdat de vraag zich relatief sterk richt op grondgebonden woningen.

Het consumentenvertrouwen verslechterde sterk en daalde van -26 naar -43. De gevolgen voor de woningmarkt blijven vooralsnog beperkt: de markt blijft krap en het aantal transacties nam in het tweede kwartaal toe.

De woningbouwkosten stegen met 1,6% op kwartaalbasis en 4,9% op jaarbasis. Met name de hogere materiaalkosten als gevolg van geopolitieke spanningen droegen bij aan de stijging. De aanbestedingsindex bleef onder de bouwkostenindex, wat duidt op aanhouden-de prijsdruk en concurrentie in de bouwsector.

De gemiddelde bouwkevelprijs daalde licht (-0,9%), maar kent een stijging van 5,2% ten opzichte van een jaar eerder. De Metafoor Residex daalde voor het eerst sinds begin 2024 op kwartaalbasis. Stijgende bouwkevels en een beperkte groei van VON-prijzen zetten de

theoretische grondwaarde onder druk. De sterke grondwaardegroei van 2025 lijkt daarmee af te vlakken.

Ook de kosten in de grond-, weg- en waterbouw namen verder toe (+1,5% op kwartaalbasis en +5,5% op jaarbasis). Stijgende materiaalkosten, personeelskrapte en volle orderportefeuilles blijven de sector kenmerken.

In de bedrijfsruimten-, logistieke-, kantoor- en winkelmkt blijft de vraag naar kwalitatief hoogwaardige objecten op sterke locaties groot. Tegelijkertijd neemt het aanbod toe en wordt het onderscheid tussen courante en minder courante locaties steeds duidelijker.

De ECB verhoogde de beleidsrente naar 2,40%. Ook stegen de 12-maands Euribor naar 2,83%, de hypotheekrente naar 4,00% en het rendement op 10-jarige staatsobligaties naar 3,45%. De inflatie liep op tot 3,1%, vooral door hogere energieprijzen als gevolg van geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten. De onzekerheid over de verdere rente- en inflatieontwikkeling blijft groot.



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				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q1 - 2026	Q2 - 2026	= '26Q1 - '26Q2	= '25Q2 - '26Q2
	Metafoor Residex Nederland (2022 Q2=100)	121,33	119,85	-1,22%	5,72%
	Kadaster transactieprijzen bouw kavels index (2020 Q1=100)	155,47	154,13	-0,86%	5,43%
Woningbouw prijs ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q1 - 2026	Q2 - 2026	= '26Q1 - '26Q2	= '25Q2 - '26Q2
	NVM transactieprijis bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW	4.651	4.798	-0,01%	2,30%
	NVM transactieprijis nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW	5.263	5.244	-0,36%	4,42%
	Aantal verkochte bestaande woningen	49.399	64.630	30,83%	6,56%
	Aantal verkochte nieuwbouwwoningen	8.299	8.783	5,84%	-12,89%
Woningbouw kosten ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q1 - 2026	Q2 - 2026	= '26Q1 - '26Q2	= '25Q2 - '26Q2
	BDB Woningbouw kosten	127,42	129,44	1,59%	4,87%
Kosten				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q1 - 2026	Q2 - 2026	= '26Q1 - '26Q2	= '25Q2 - '26Q2
	BDB Kosten GWW (1-1-2020=100)	132,80	134,74	1,47%	5,54%
	CBS Consumenten prijsindex (1-1-2025=100)	100,92	102,77	1,83%	3,07%
Rente				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q1 - 2026	Q2 - 2026	= '26Q1 - '26Q2	= '25Q2 - '26Q2
	ECB rente 12-maands Euribor	2,43%	2,83%	0,40pp	0,70pp
	DNB / ECB rente 10 jaar	3,25%	3,45%	0,21pp	0,37pp
	Hypotheekrente	3,80%	4,00%	0,20pp	0,31pp



Woningprijsontwikkeling

In Q2 2026 staat een recordaantal woningen te koop. Door de uitpondgolf groeit het aanbod, waardoor prijzen minder hard stijgen. De markt blijft krap. De verkoop van nieuwbouw daalt door een mismatch tussen vraag en aanbod.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

In Q2 2026 steeg de gemiddelde transactieprijis voor bestaande woningen naar € 506.000. Dit is een stijging van 4,1% in vergelijking met Q1 2026, en een stijging van 2,2% op jaarbasis (NVM, 2026c). De gemiddelde transactieprijis per vierkante meter bleef nagenoeg gelijk op € 4.978 en lag daarmee 2,3% boven het niveau van een jaar eerder. De transactieprijzen liggen in het tweede kwartaal hoger, mede door een groter aandeel transacties van duurdere typen woningen. De uitpondgolf heeft juist een remmende werking op de prijsontwikkeling. Volgens de NVM zou zonder deze groei van het aanbod de woningprijs veel hoger liggen (NVM, 2026a). Ook hebben de hogere hypotheekrentes en het verslechterde consumentenvertrouwen een dempende werking (Vastgoedjournaal, 2026b).

In Q1 daalde de hoeveelheid transacties door de seizoensdip; deze nam in het tweede kwartaal weer sterk toe. Op

kwartaalbasis bedroeg de groei 30,8% en op jaarbasis 6,6%. De toename van het woningaanbod bij een aanhoudende vraag is de belangrijkste reden voor de stijging van het aantal transacties (NVM, 2026c). Vooral voor hoek- en tussenwoningen steeg de verkoop. De gemiddelde groei van de aantallen transacties werd gedreven door stijgingen in de klasse € 400.000 tot € 700.000 (10%) en voor woningen boven de miljoen euro (12%). Voor woningen tot € 300.000 nam de verkoop juist met 14% af (NVM, 2026a).

De krapte-indicator van de NVM stond in Q2 2026 op 2,6. Een jaar eerder was dit 2,2. De krapte-indicator is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van Q1 2026 (2,5). De woningmarkt bleef ruim onder de grenswaarde van 5 die de NVM hanteert voor een krappe markt (NVM, 2026c). De krapte bleef het grootst bij tussenwoningen (1,8) en het laagst bij vrijstaande woningen (4,4) (NVM, 2026a). De woningmarkt blijft hiermee zeer krap.

De gemiddelde verkooptijd nam in Q2 2026 af naar 28 dagen. Vooral de vrijstaande woningen stonden minder lang in de verkoop: gemiddeld 34 dagen. In Q1 2026 was dit nog 49 dagen. Overbieden bleef een trend: 71% van de woningen werd in Q2 2026 boven de vraagprijs verkocht. In 2025 werd in hetzelfde kwartaal op 74% van de woningen overgeboden. Ook het verschil tussen vraagprijs en transactieprijis laat een lichte toename op kwartaalbasis zien. In Q2 2026 werd er gemiddeld 4,6% meer betaald dan er voor de woning gevraagd werd. Dit is hoger dan in Q1 2026 (3,7%) maar lager dan een jaar eerder (5,7%) (NVM, 2026c).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

In Q2 2026 kwamen er in heel Nederland 11.398 vrije sector

huurwoningen beschikbaar, terwijl 12.150 woningen werden afgemeld. Hierdoor nam het beschikbare aanbod opnieuw af. De uitstroom van huurwoningen bedroeg 761 woningen: minder dan Q1 2026 (1.189) en mogelijk indicatief dat de piek van aanbod-afname voorbij is (BNR, 2026). Wel is de markt verkrappt, blijkt uit de Pararius krapte-indicator, opgebouwd uit het totale aanbod, de advertentie-duur en reacties per woning. De krapte-indicator voor huurwoningen was in Q2 2026 0,89, indicatief voor een zeer krappe markt. Dit is een verdere daling ten opzichte van Q1 2026 (1,11). In Q2 2025 was de krapte-indicator nog 0,32. Op jaarbasis is de krapte dus afgenomen, maar de markt bleef een sterke verhuurdersmarkt. De daling ten opzichte van Q1 2026 werd voornamelijk veroorzaakt door de

Segment	Advertenties	Reacties
€ 1.228 - € 1.500	21,8 %	35,6 %
€ 1.500 - € 2.000	37,1 %	41,4 %
Vanaf € 2.000	41,0 %	23,1 %

Pararius - match vraag en aanbod huurwoningen per segment (bewerking Metafoor).

uitpondgolf (NVM, 2026a). Ook stonden huurwoningen minder lang online (20 in plaats van 22 dagen). Het gemiddelde aantal reacties nam toe van 25 naar 27 per woning. (Pararius, 2026).

In Q2 2026 steeg de gemiddelde huurprijs per m² met 4,7% op jaarbasis. Dit is meer dan de transactieprizen op de koopmarkt (3,9%) en de inflatie (CPI, 3,3%). De gemiddelde maand-huurprijs steeg naar €1.882, een stijging van 3,1% op jaarbasis. Voor dit huurniveau vragen verhuurders doorgaans een bruto maand-inkomen van € 5.648 (Pararius, 2026).

5,6% van het aanbod van koopwoningen bestond in Q2 2026 uit voormalige huur-woningen. Een jaar eerder was dit 5,8%. De kwartaalontwikkeling laat zien dat de uitpondgolf zich heeft verplaatst naar de vrije sector. Zo is het aandeel uitponding van woningen boven €1.500 per maand inmiddels het grootst.

De verschuiving naar het dure segment is mede te verklaren

door de wijziging van de box 3 heffing. Vanwege fiscale druk worden nu ook duurdere woningen uitgepond. Samen met de werking van de Wet betaalbare huur blijft daarom sprake van uitponding (Pararius, 2026). Circa 22% van de particuliere vastgoedbeleggers gaf aan dat ze overwegen om te stoppen met Nederlandse vastgoed-beleggingen als gevolg van de wetswijzigingen (Vastgoedjournaal, 2026a). Ook lopende zaken zoals de verwachte Europese uitspraak over het huurprijsbeding zorgen voor onzekerheid bij beleggers (Vastgoedmarkt, 2026b).

Ontwikkelingen
nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in Q2 2026 € 500.000. Dit is een stijging van 1% op kwartaalbasis. Op jaarbasis is dit een stijging van 5,7%. De kwartaal-op-kwartaal-ontwikkeling van de koopsom loopt uiteen voor de verschillende woningtypen. Vooral voor 2-onder-1-kapwoningen is de prijs gedaald

(-1,8%). Voor appartementen, veruit het meest verkochte type met 52% van de transacties, zijn de prijzen gestegen met 1,1%, waardoor de gemiddelde transactieprijs toch hoger ligt dan vorig kwartaal (NVM, 2026b).

Transactieprijs per m²	Q2 '26
Gemiddeld	€ 5.244
Kwartaalmutatie	-0,2 %
Jaarmutatie	+4,3 %

NVM - transactieprijsontwikkelingen per m² (bewerking Metafoor).

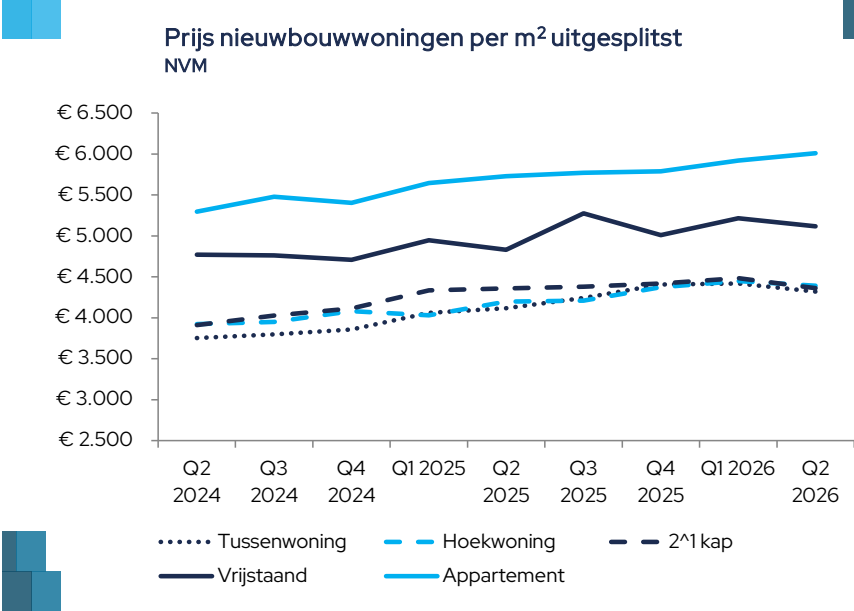
In Q2 2026 zijn meer nieuwbouwwoningen verkocht dan in het voorgaande kwartaal: een stijging van 5,8%. Op jaarbasis is er een afname van -12,9%. Net als in Q1 2026 hing deze jaarterugval volgens de NVM samen met terughoudendheid aan de vraagzijde. Zo nemen kopers meer tijd, vergelijken nieuwbouwwoningen kritischer met bestaande bouw en stellen kopers meer eisen aan de prijs, oplevertermijn en woonoppervlakte. Zo is dure nieuwbouw niet in trek (Vastgoedmarkt, 2026a). Daarnaast lijkt sprake van een mismatch

tussen vraag en aanbod. Appartementen vormen 62% van het nieuwe aanbod, terwijl de vraag van woningzoekenden zich nadrukkelijk ook richt op grondgebonden woningen en doorstroom-woningen. Zo vindt slechts 18% van de NVM-markelaars dat het aanbod goed aansluit op de zoekvraag (NVM, 2026b).

Het totale aanbod van nieuwbouwwoningen is in Q2 2026 toegenomen met 15% op kwartaalbasis en 10% op jaarbasis. In combinatie met het lagere aantal verkopen bevestigt dit opnieuw het beeld dat de frictie in de nieuwbouwmarkt steeds meer aan de vraagzijde ligt (NVM, 2026a; NVM, 2026b).

Nieuwbouwaanbod	Q2 '25>'26
Tussenwoningen	+1 %
Hoewoningen	-4 %
Vrijstaande woningen	+3 %
2^1 kapwoningen	-8%
Appartementen	+20 %

NVM - jaarontwikkeling nieuwbouwaanbod (bewerking Metafoor).



Consumentenvertrouwen

Consumenten beoordelen het economisch klimaat opnieuw negatiever dan in het vorige kwartaal. Het consumentenvertrouwen kwam in Q2 2026 gemiddeld uit op -43, tegenover -26 in het voorgaande kwartaal. De belangrijkste oorzaak van de afname is een sterk gedaalde koopbereidheid, met name in de maand mei. Juni toonde een optimistischer sentiment, maar het saldo blijft negatief (CBS, 2026a; 2026b; 2026c). Het afgenomen consumentenvertrouwen werkt afremmend door op de prijzen en het overbieden, maar niet op de transacties: de krapte-indicator is nagenoeg gelijk gebleven (Vastgoedjournaal, 2026b).



Woningbouwkosten

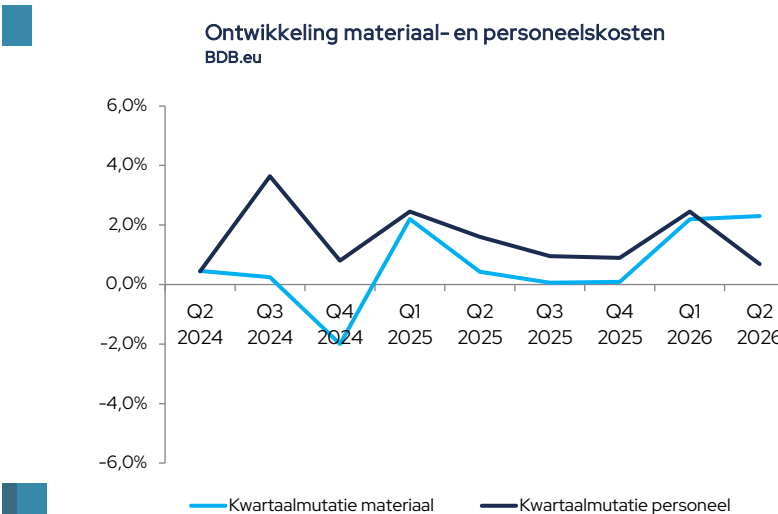
In het tweede kwartaal van 2026 zette de stijging van de woningbouwkosten door. Zo droegen aanhoudende oorlogen en geopolitieke spanningen bij aan hogere materiaalprijzen.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten stegen met 1,59% op kwartaalbasis en 4,87% op jaarbasis. De stijging komt vooral door hogere materiaalkosten (+2,30% kwartaal-op-kwartaal; +4,70% jaar-op-jaar). Ook personeelskosten namen toe: +0,69% op kwartaalbasis en +5,07% op jaarbasis (BDB-cijfers, 2026). De aanhoudende geopolitieke onrust werkt door in hogere materiaalkosten. Bouwmaterialen die sterk afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen zijn duurder geworden sinds de oorlog in Iran (Cobouw, 2026).

vaker doorberekenen aan bouwers en opdrachtgevers. Door de gebruikelijke prijs- en volumeafspraken in de bouw wordt deze doorwerking op korte termijn nog gedempt en uitgesteld. Op termijn kunnen de hogere materiaalprijzen bouwprojecten duurder maken en het risico op uitstel vergroten (ABN AMRO, 2026b).

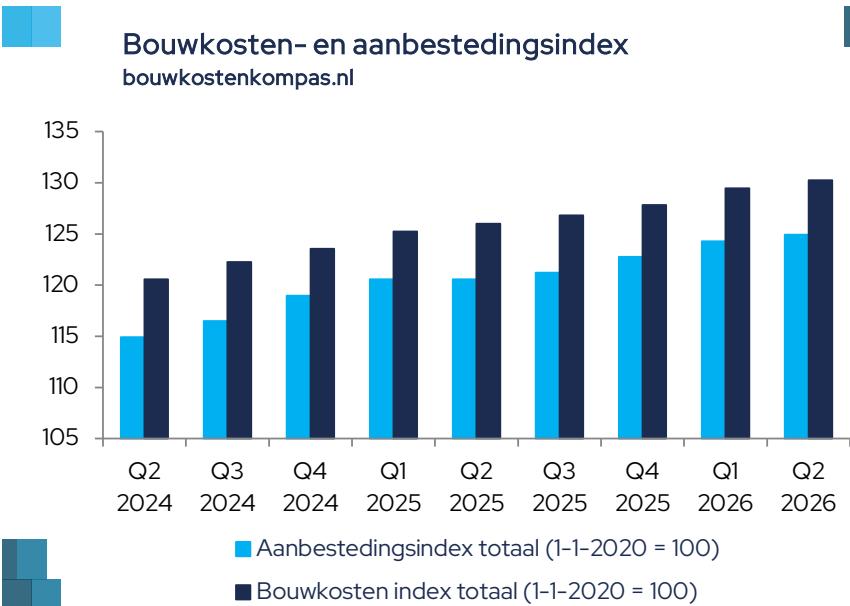
De orderportefeuille voor woningbouw is in april 2026 verder gegroeid met 0,3 maand naar 14,9 maanden werk (Aanemer, 2026), en in mei steeg de orderportefeuille verder met 0,3 maanden naar 15,2 maanden werk (EIB, 2026). De groeiende orderportefeuille vertaalt zich echter niet direct naar toeneemende productieaantallen. Dat heeft met name te maken met de arbeidstekorten en bezwaarprocedures. Zo zorgt een toename in verleende vergunningen vooral voor een toename van gestarte bouwprojecten, maar niet zozeer in een toename van afgeronde bouwprojecten (ABN AMRO, 2026a).



Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex toont de ontwikkeling van directe loon- 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 0,51%; op jaarbasis is dat 3,60% (Bouw- kostenindex, 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 Q2 2026 daalde de gemiddelde transactieprijs van bouwkevels met 0,9% ten opzichte van Q1 2026, maar lag 5,2% hoger dan een jaar eerder (Kadaster, 2026). De Metafoor Residex daalt op kwartaalbasis voor alle woningtypen, behalve voor appartementen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Metafoor berekent elk kwartaal de Residex op basis van NVM-woningmarktcijfers (2026a) en indexcijfers van het Bouwkostenkompas (2026). De index toont de ontwikkeling van de theoretische waarde van bouwgrond in Nederland, als gewogen gemiddelde van residuele grondwaardebereke-

ningen voor verschillende woningtypen. Daarbij worden bouwkosten en VON-prijzen per m² GBO meegenomen.

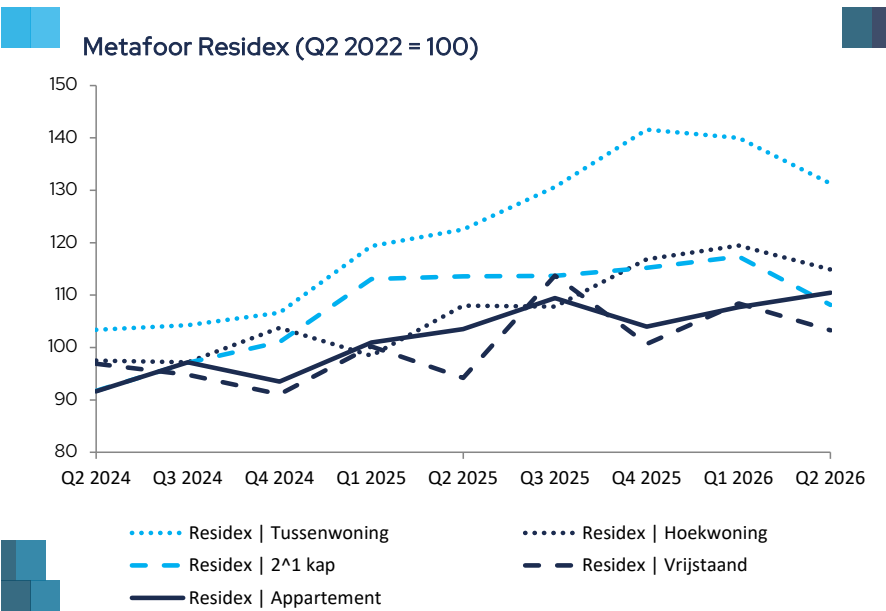
In Q2 2026 daalt het gewogen gemiddelde van de Metafoor Residex voor het eerst sinds het eerste kwartaal van 2024 op kwartaalbasis. De daling volgt uit een beperkte ontwikkeling van de VON-prijzen per m² in combinatie met verder stijgen

de bouwkosten en sluit daarmee aan op het bredere marktbeeld van toenemend woningaanbod en economische onzekerheid. Het beeld verschilt echter per woningtype. De Residex voor appartementen steeg, terwijl deze voor de overige woningtypen daalde. Dit komt doordat de VON-prijs per m² van appartementen als enige woningtype toenam, ondanks het relatief hoge aanbod in dit segment.

zonder meer toepasbaar op de grondprijs bij betaalbare woningbouw, waar prijzen veelal beleidsmatig worden afgetoet.

Op jaarbasis stijgt de Metafoor Residex, al verschilt de ontwikkeling per woningtype. De index stijgt voor appartementen, tussen-, hoek- en vrijstaande woningen, maar daalt voor twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijk vlakt de jaarstijging van het gewogen gemiddelde sterk af: van tussen de 14,5% en 21,2% in de afgelopen 4 kwartalen, naar 5,7% in Q2 2026. Daarmee lijkt de scherpe grondwaardeontwikkeling van 2025 achter de rug.

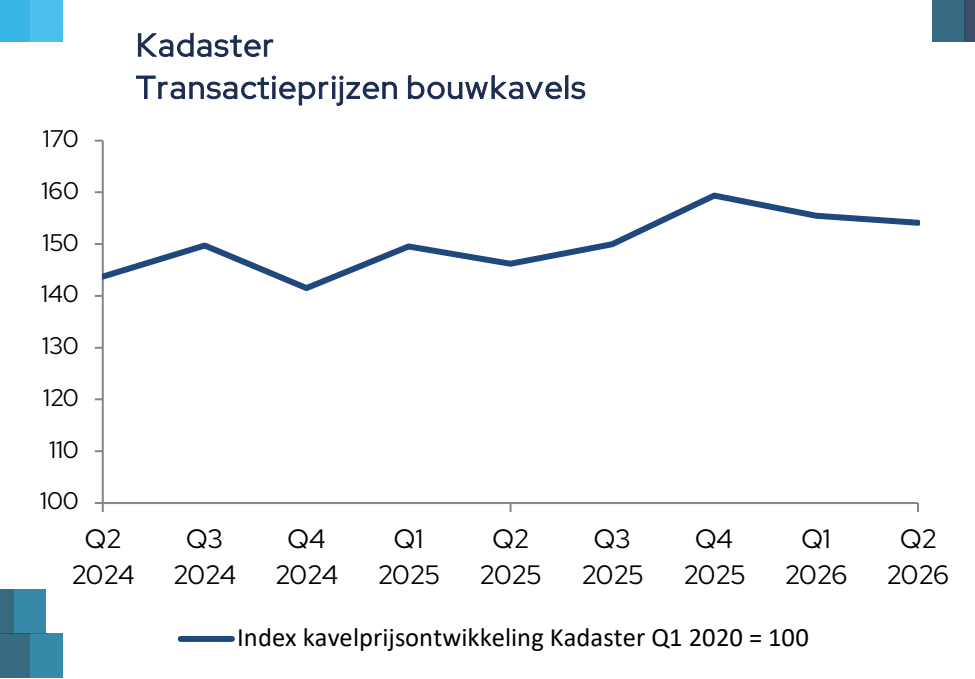
Let op: de Residex is gebaseerd op marktconforme VON-prijzen. De index is daardoor niet



Kadaster: geregistreerde 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.

De gemiddelde bouwkevelprijs daalde verder in het tweede kwartaal van 2026, na de daling in het eerste kwartaal. De gemiddelde m²-prijs kwam uit op € 785,82 in Q2 2026: dat ligt 0,9% lager dan in Q1 2026. In jaar geleden in Q2 2025 bedroeg de gemiddelde kevelprijs € 745,34; daarmee liggen kevelprizen 5,2% hoger dan een jaar geleden (Kadaster, 2026).





Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

In het tweede kwartaal van 2026 stegen de GWW kosten. Ook op jaarbasis is sprake van een sterke toename. De stijging is toe te schrijven aan een combinatie van hogere personeelskosten en hogere materiaalkosten.

De GWW-kosten stegen in het tweede kwartaal van 2026 met 1,47% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 5,54% ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging op jaarbasis werd veroorzaakt door zowel de personeels- als de materiaalkosten. De personeelskosten bleven ten opzichte van het voorgaande kwartaal stabiel, maar lagen 5,35% hoger dan een jaar eerder. De materiaalkosten stegen met 2,41% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 5,67% ten opzichte van een jaar eerder (BDB, 2026).

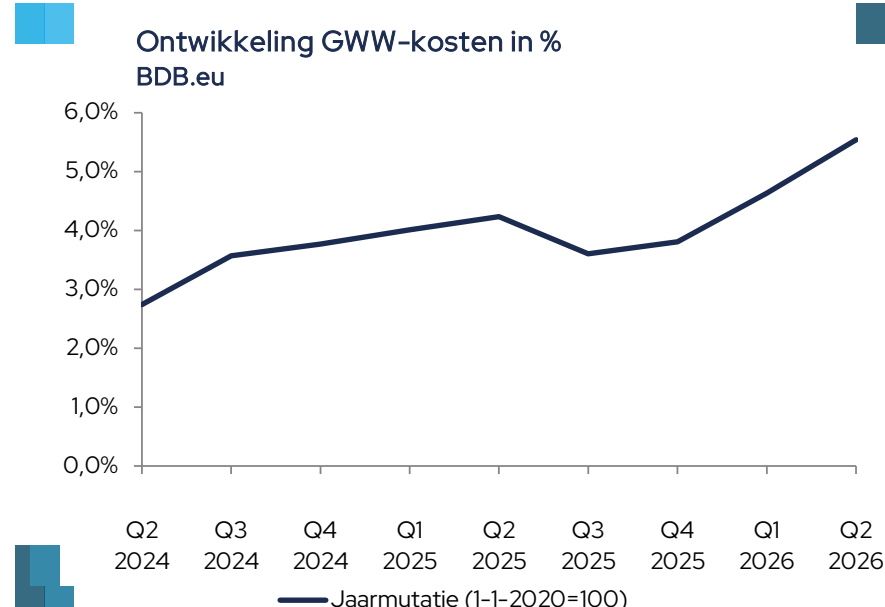
De stijging van materiaalkosten wordt mede beïnvloed door aanhoudende geopolitieke onzekerheden en verstoringen in internationale handelstromen. Ontwikkelingen op de wereldmarkt leiden tot schommelingen in energieprijzen, transportkosten en de beschikbaarheid van grondstoffen (ABN AMRO, 2026). De infrabranche is sterk energie- en materiaalintensief en maakt veel gebruik van onder meer metalen, kunststoffen en brandstoffen voor materi-

eel. Stijgende energie- en materiaalprijzen kunnen daardoor direct doorwerken in de kosten van projecten en druk zetten op de haalbaarheid en marges (ABN AMRO, 2026).

Naast de directe doorwerking in energie-, transport- en materiaalkosten vormen tweede-ronde-effecten een risico. Bedrijven kunnen hogere productiekosten breder doorberekenen en werknemers kunnen hogere lonen vragen, waardoor ook diensten en lonen in prijs stijgen en de kostenstijging langer kan aanhouden (ECB, 2026).

De orderportefeuille in de GWW-sector groeide in het tweede kwartaal van 2026 sterk. De gemiddelde werkvoorraad steeg in mei naar 10,8 maanden, met een werkvoorraad van 12,7 maanden in de grond- en waterbouw en 9,2 maanden in de wegenbouw (EIB, 2026).

De vraag naar infrastructuurele projecten blijft hoog door investeringen in waterbeheer, klimaatadaptatie en elektrici-



teitsnetwerken. Ook gemeenten en waterschappen staan voor grote opgaven richting de KRW-doelstellingen voor 2027. Tegelijkertijd staat de uitvoeringscapaciteit onder druk door een tekort aan vakmensen, stikstofbeperkingen en netcongestie (ABN AMRO, 2026).

Volle orderportefeuilles, mede door onderhoudsopgaven, vergroten de druk op capaciteit

en uitvoering. Daarnaast blijft de aanbestedingsindex onder de bouwkostenindex, waardoor kostenstijgingen slechts beperkt kunnen worden doorberekend in aanbestedingsprijzen (Bouwkostenkompas, 2026).



Commercieel vastgoed

De vraag naar kwalitatief hoogwaardige en energiezekere bedrijfsruimten, kantoren en winkels blijft hoog, ondanks aanhoudende economische en geopolitieke onzekerheden. Ook neemt het aanbod en het beleggingsvolume in bedrijfsruimten, kantoren en winkels toe. Hierbij wordt het onderscheid tussen courante en minder courante locaties steeds zichtbaarder.

Bedrijfsruimte & Logistiek

De vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed bleef in het tweede kwartaal van 2026 hoog. Locatie- en kwaliteitsfactoren werden daarbij steeds belangrijker. Netcongestie, beperkte stroomcapaciteit en economische onzekerheid vergroten de aantrekkelijkheid van goed ontsloten locaties met voldoende netcapaciteit. Hierdoor blijft de vraag naar moderne, grootschalige bedrijfsruimten sterk en neemt de polarisatie tussen toplocaties en secundaire locaties verder toe. Hogere energie- en financieringskosten leiden daarnaast tot langere besluitvormingstrajecten en kritische investeringsafwegingen. De directe impact van geopolitieke spanningen op de markt bleef vooralsnog beperkt (Cushman & Wakefield, 2026a; NVM, 2026).

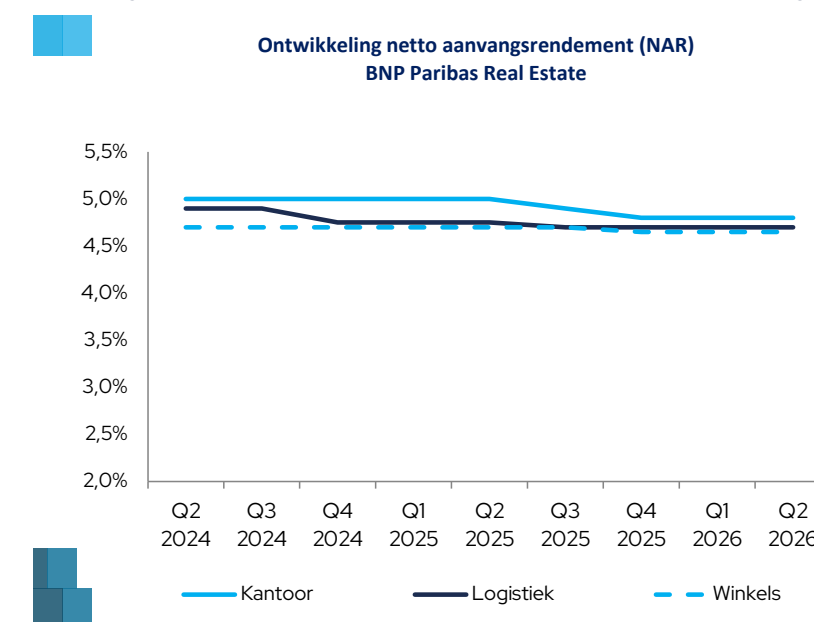
De opname van bedrijfsruimte bleef op een hoog niveau en kwam in het tweede kwartaal uit op circa 1 miljoen m². Dat is 18% meer dan in het eerste kwartaal van 2026 en 16% meer dan een jaar eerder. De groei werd

vooral gedragen door grotere bedrijfsruimten vanaf 5.000 m² en een sterke vraag in logistieke kernregio's in Zuid-Nederland en de Randstad. Regionale verschillen bleven daarbij aanzienlijk (Cushman & Wakefield, 2026a; NVM, 2026).

Ook het aanbod van bedrijfsruimten en logistiek vastgoed nam verder toe. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal steeg het aanbod met 6%

naar circa 10,8 miljoen m², terwijl de stijging op jaarbasis 18% bedroeg. Vooral het aanbod van units groter dan 10.000 m² groeide. Tegelijkertijd remmen hogere bouw-, renovatie- en verduurzamingskosten de ontwikkeling en transformatie van nieuw vastgoed af, waardoor het aanbod minder snel kan groeien (ING, 2026).

Op de beleggingsmarkt bleef logistiek vastgoed aantrekkelijk. Hoewel de investeringen op



kwartaalbasis terugliepen, nam de belangstelling van beleggers toe. Het beleggingsvolume kwam uit op € 1,05 miljard, ruim 7% hoger dan een jaar eerder (CBRE, 2026; Vastgoed Insider, 2026). Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is licht gestegen naar 5,8% (BNP Paribas, 2026).

Kantorenmarkt

De voorkeur voor hoogwaardige kantoren op goed bereikbare locaties bleef in het tweede kwartaal van 2026 groot. Zowel gebruikers als beleggers richtten zich vooral op courante objecten op sterke locaties. Deze panden behielden daardoor beter hun waarde, terwijl voor minder courante kantoren hogere rendementseisen golden. Het verschil tussen primaire en secundaire kantoorlocaties liep hierdoor verder op (NVM, 2026; Vastgoed Insider, 2026).

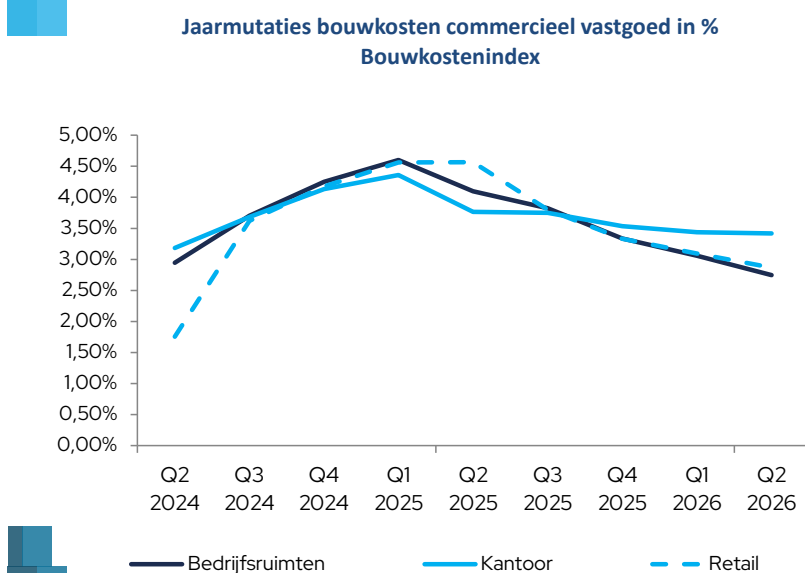
De opname van kantoorruimte nam in het tweede kwartaal af van circa 217.000 m² naar 204.000 m² (-6%). Dedaling werd vooral veroorzaakt door minder



transacties in het segment van 2.000 tot 5.000 m², terwijl de opname van grotere kantoorruimten stagneerde. Ondanks deze afname kwam de totale opname in de eerste helft van 2026 uit op circa 0,43 miljoen m², 5% meer dan een jaar eerder. Het aantal transacties daalde licht van 524 naar 504 (Cushman & Wakefield, 2026b; NVM, 2026).

Ook in de vijf grootste kantoorsteden (G5) lag de opname in het tweede kwartaal lager dan in het eerste kwartaal, waarin enkele omvangrijke transacties plaatsvonden. Op jaarbasis bleef de vraag echter sterk. In de eerste helft van 2026 lag de opname in de G5 22% hoger dan in dezelfde periode van 2025, vooral dankzij de grote transacties uit het eerste kwartaal (Cushman & Wakefield, 2026b; NVM, 2026).

Het aanbod van kantoorruimte bleef toenemen. Het beschikbare aanbod steeg licht van circa 4,27 miljoen m² naar 4,30



de groei, die sinds medio 2024 zichtbaar is, verder door. Vooral bestaande kantoren, grotere units en panden op secundaire locaties droegen bij aan deze stijging (ING, 2026; NVM, 2026).

In de G5 groeide het aanbod sterker dan landelijk. Het beschikbare aanbod lag hier circa 11% hoger dan een jaar eerder, tegenover een landelijke

bleef de vraag relatief sterk, waardoor deze steden een belangrijk aandeel in de totale opname behielden. Het landelijke aanbod bedraagt inmiddels circa 9% van de totale kantoorvoorraad (NVM, 2026; Vastgoed Insider, 2026).

De kantorenmarkt speelde daarnaast een belangrijke rol in het herstel van de beleggingsmarkt. Het beleggingsvolume steeg in de eerste helft van 2026

met 66% naar € 985 miljoen. Ondanks onzekerheid over rente, inflatie en geopolitieke ontwikkelingen bleef de vraag van beleggers groot. Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties bleef stabiel op 5,7% (BNP Paribas, 2026; CBRE, 2026).

Retailmarkt

Sterke winkelgebieden, met name toplocaties en convenience-gedreven winkelcentra, bleven in het tweede kwartaal van 2026 het meest in trek. Ondanks geopolitieke spanningen bleef de detailhandelsomzet groeien. Het consumentenvertrouwen bleef echter laag (-39 in juni) en het winkelbezoek daalde in de eerste helft van 2026 met 3%. Consumenten bleven daardoor voorzichtig met bestedingen, terwijl ondernemers selectiever werden in hun locatiekeuze. Dit leidde tot duidelijke verschillen tussen sterke en minder sterke winkelgebieden (Cushman & Wakefield, 2026c; NVM, 2026).

De opname van winkelruimte liet een lichte groei zien. In het



tweede kwartaal werd circa 144.300 m² winkelruimte opgenomen, 4% meer dan in het voorgaande kwartaal en 3% meer dan een jaar eerder. Het aantal transacties bleef met 617 vrijwel stabiel. Vooral winkelruimten tussen 200 en 500 m² waren in trek; de opname in dit segment steeg met 19% ten opzichte van het eerste kwartaal (NVM, 2026).

De verschillen tussen winkelgebieden bleven groot. In de twaalf grootste winkelsteden nam de opname in de eerste helft van 2026 met 8% toe ten opzichte van een jaar eerder. Hun aandeel in de landelijke opname groeide daarmee van 28% naar 30%, wat de aanhoudende tweedeling tussen sterke binnenstedelijke winkelgebieden en minder courante locaties onderstreept (NVM, 2026).

Het aanbod van winkelruimte bleef vrijwel stabiel op circa 1,21 miljoen m². Binnen het aanbod verschoven de verhoudingen: het aanbod van winkels groter dan 2.000 m² groeide met 8%, terwijl het segment tussen

500 en 2.000 m² met 4% afnam. Op jaarbasis daalde het totale aanbod met 6% (Cushman & Wakefield, 2026c; NVM, 2026).

Ook op de beleggingsmarkt bleef de voorkeur voor sterke locaties zichtbaar. Het investeringsvolume bedroeg in de eerste helft van 2026 € 1,2 miljard, bijna 30% meer dan een jaar eerder. Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties bleef stabiel op 5,65% (CBRE, 2026; BNP Paribas, 2026).

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail steeg op kwartbasis licht in Q2: bedrijfsruimten +0,53%, kantoren +0,62% en retail +0,55% (Bouwkostenindex, 2026). Daarmee zet de in Q1 ingezette stijgende kwartaaltrend door. Op jaarbasis vakt de stijging verder af: bedrijfsruimten +2,75%, kantoren +3,42% en retail +2,87% (Bouwkostenindex, 2026).

De afvlakking van de kwartaal- en jaarstijging wordt vooral ge-

dreven door de afnemende stijging van lonen (BDB, 2026; CBS, 2026a; CBS, 2026b).



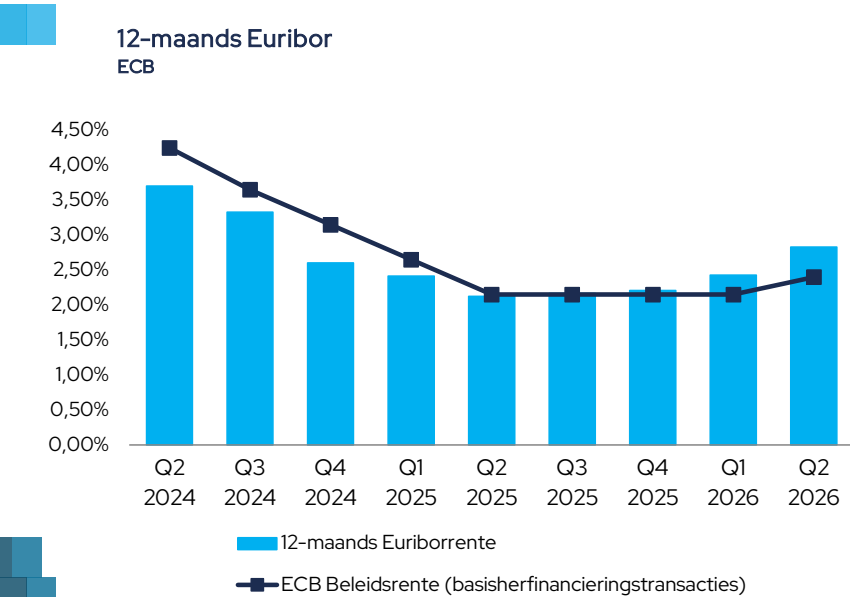
Rente

In het tweede kwartaal van 2026 werd de beleidsrente met 25 basispunten verhoogd tot 2,40%. Ten opzichte van het eerste kwartaal steeg het rendement op 10-jaars staatsobligaties met 21 basispunten tot 3,45% en nam de hypotheekrente met 20 basispunten toe tot 4,00%.

Kortlopende rente

In het tweede kwartaal van 2026 hielden de rente- en inflatierisico's als gevolg van de instabiliteit in het Midden-Oosten aan. De 12-maands Euribor steeg met 39,9 basispunten tot 2,83% (Euribor, 2026). Ten gevolge van de instabiliteit in het Midden-Oosten en de daaruit volgende inflatie, zag de ECB zich genoodzaakt de beleidsrente te verhogen met 25 basispunten naar 2,40% (DNB, 2026). De

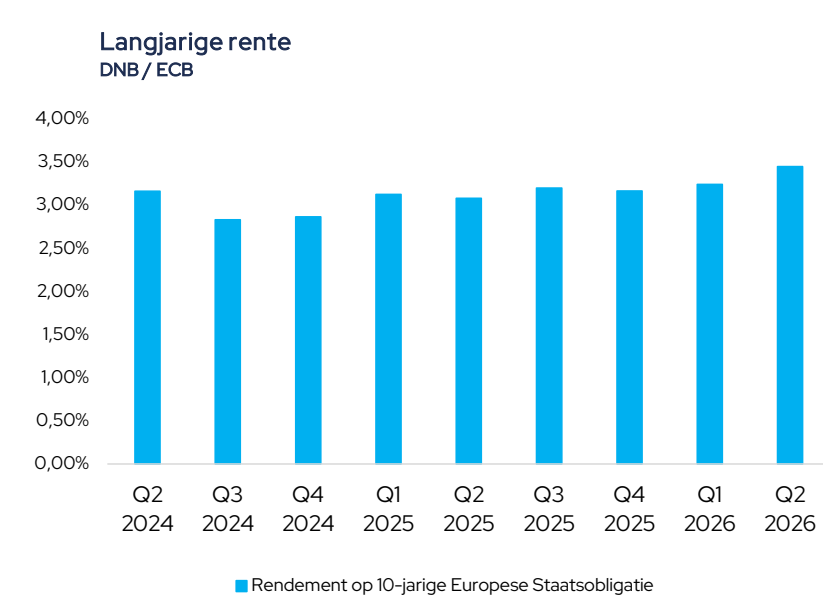
ECB geeft echter aan de situatie in het Midden-Oosten nauw te volgen om te zien of verdere renteverhogingen nodig worden (NOS, 2026). Op 23 juli maakte de ECB bekend de beleidsrente voorlopig op 2,40% te houden en is het onwaarschijnlijk dat de ECB de rente op korte termijn verder zal opvoeren. Volgens Morgan Stanley houdt de ECB rekening met een mild basisscenario (ECB, 2026c; ING, 2026).



Langjarige rente

Het rendement op 10 jarige Europese staatsobligaties steeg 21 basispunten ten opzichte van Q1 2026 naar 3,45% (ECB, 2026a) en ligt 37 basispunten hoger dan een jaar eerder. Oorzaak van deze toename is met name de oorlog in Iran en de hieruit volgende energieprijsschok (Rabobank, 2026). Deze vragen meer van de staatskas, wat de financieringsvraag vergroot. Daarmee stijgen de obligatie-

rentes en rendementen. De meest recente ontwikkelingen in het Midden-Oosten maken prognoses lastig. De oorlog tussen de VS en Iran is weer opge-laaid en de Straat van Hormuz is wederom gesloten. De gevolgen van de oplopende rentes blijven voorlopig nog beperkt voor de woningbouwsector. Hoewel deze sector relatief rentegevoelig is, zijn huidige projecten al opgestart, waardoor de rentetoeslagen nog geen effect

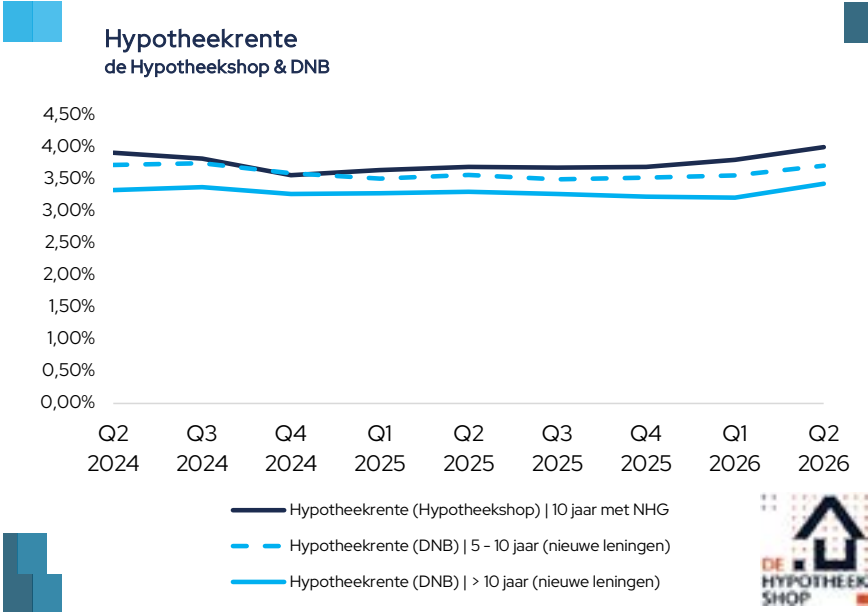


hebben. In de toekomst kan dit wel aan de orde zijn (ABN AMRO, 2026b).

Hypotheekrente

De hypotheekrente steeg in Q2 2026 met 20 basispunten ten opzichte van Q1 2026 naar 4,00%. Ten opzichte van Q2 2025 is dat +31 basispunten (toen 3,69%) (De Hypotheekshop, 2026). Hogere energieprijzen en aanhoudende geopolitieke instabiliteit werken door in inflatieverwachtingen en kapitaalmarktrentes (ABN AMRO, 2026c). De stijgende rentes beïnvloeden ook de hypotheekrentes. Daarom wordt verwacht dat de hypotheekrentes op termijn nog verder kunnen mee stijgen als de ECB de beleidsrente verder verhoogt (ABN AMRO, 2026d).

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 meeneemhypotheekrentes vanuit een vorige koopwoning niet meegenomen.



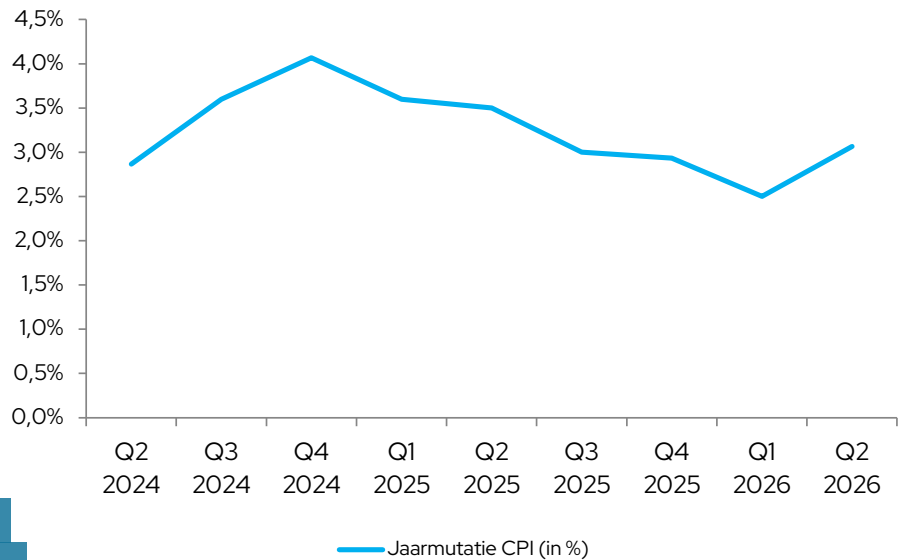


Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. In Q2 2026 kwam de CPI uit op 3,07% (CBS, 2026a; 2026b; 2026c). Daarmee is de inflatie weer licht toegenomen.

De consumentenprijzen stijgen in Q2 2026 harder dan in het vorige kwartaal. De CPI steeg van 2,51% in Q1 2026 naar 3,07% in Q2 2026, maar ligt nog lager dan in Q2 2025, toen de CPI-jaarmutatie nog op 3,60% uitkwam. De toename komt vooral door hogere prijzen voor brandstoffen en daaraan gerelateerde producten (DNB, 2026). De aanhoudende instabiliteit in het Midden-Oosten speelt daarin een belangrijke rol: met name de Amerikaanse oorlog tegen Iran tempert de economische activiteit en voedt de inflatie. Door de schade die al is aangericht in de oorlog zal het tijd kosten voor gestegen kosten weer normaliseren. Daarnaast zullen hogere risicopremies langere tijd doorwerken (ABN AMRO, 2026b).

Ontwikkeling Consumentenprijsindex (CPI)



Begrippenlijst

Aanbestedingsindex bouwkosten:

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

Basispunt:

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

Bijkomende kosten:

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

Bouwkostenindex bouwkosten:

De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen

onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk.

Bruto aanvangsrendement (BAR):

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

Bruto vloeroppervlakte (BVO):

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

Commercieel vastgoed:

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

COROP-gebied:

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

Eigen Huis Marktindicator:

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

EPC-norm:

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

Euribor:

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

Krapte-indicator:

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

Metafoor Residex:

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

Residuele grondwaarde:

De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de ver-

koopwaarde van een vastgoedobject. De residuele methodiek wordt veel gebruikt door gemeenten om grondwaarden te berekenen.

Transactieprijs:

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²:

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

Stichtingskosten:

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

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):

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

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).



Bronnen

Woningprijsontwikkeling

BNR (2026). Investeerders blijven huurwoningen verkopen, maar ‘piek van uitpondgolf bereikt’

CBS (2026a). Economisch beeld negatiever in april.

CBS (2026b). Consumentenvertrouwen daalt verder in mei.

CBS (2026c). Consumenten minder negatief in juni.

ING (2026). Nieuwbouwkooptmarkt zakt in door rente, onzekerheid en ruimer bestaand aanbod.

NVM (2026a). Analyse woningmarkt, 2e kwartaal 2026.

NVM (2026b). Marktoverzicht nieuwbouw Nederland, 2e kwartaal 2026.

NVM (2026c). Marktoverzicht Nederland, 2e kwartaal 2026.

Pararius (2026). Huurmonitor Q2 2026 – Verkoop van huurwoningen breidt zich uit naar hogere segmenten.

Rabobank (2026). Kwartaalbericht Woningmarkt: Einde van de prijsrally – huizenmarkt koelt af

Van Bruggen (2026). Hypotheekrente zakt weer onder 4% en verdere verlaging is mogelijk.

Vastgoedjournaal (2026a). 22 procent

particuliere beleggers overweegt vertrek uit Nederland: ‘Gesprekken worden steeds emotioneler’

Vastgoedjournaal (2026b). ING verwacht recordjaar: 245.000 woningen wisselen van eigenaar

Vastgoedmarkt (2026a). Koper laat dure nieuwbouwwoning steeds vaker links liggen

Vastgoedmarkt (2026b). Zorgen om Europese uitspraak huurprijsbeding: ‘Haalbaarheid woonprojecten onder druk’

Woningbouwkosten

Aannemer (2026). Orderportefeuille woningbouw groeit naar bijna 15 maanden werk.

ABN AMRO (2026a). Gematigde groei bouw ondanks volle orderboeken.

ABN AMRO (2026b). Oorlog Midden-Oosten: kostenstijgingen sijpelen door in bouwsector.

BDB (2026). Cijfers bouwkostenontwikkeling.

Bouwkostenindex (2026). Bouwkostenindex cijfers.

Cobouw (2026). Vooral isolatiematerialen zijn duurder door oorlog in Iran.

EIB (2026). Persbericht: Opnieuw sterke groei orderportefeuilles in de grond-

water- en wegenbouw.

Grondprijzen woningbouw

Bouwkostenkompas (2026). Indexcijfers woningbouw.

NVM (2026a). Nieuwbouwoverzicht Nederland, woningtransacties Q2 2026.

Kadaster (2026). Bouwkavels.

Kostenontwikkeling GWW

ABN AMRO (2026). Gematigde groei bouw ondanks volle orderboeken.

BDB (2026). Bouwkostendata 2026.

Bouwkostenkompas (2026). Index cijfers, GWW.

ECB (2026). Press release: Monetary policy statement.

EIB (2026). Opnieuw sterke groei orderportefeuilles in de grond- water- en wegenbouw – EIB (Persbericht juni)

Commercieel vastgoed

BNP Paribas (2026).

Bouwkostenindex (2026). Bouwkosten Utiliteitsbouw

CBRE (2026). Beleggingsvolume commercieel vastgoed groeit met 36% in eerste helft 2026.

CBS (2026a). Inflatie daalt in juni naar 2,9 procent.

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

Cushman & Wakefield (2026a). Market-Beat Netherlands Industrial Q2 2026

Cushman & Wakefield (2026b). Market-Beat Netherlands Offices Q2 2026

Cushman & Wakefield (2026a). Market-Beat Netherlands Retail Q2 2026

NVM (2026). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2e kwartaal 2026.

ING (2026). Commerciële vastgoedmarkt: herstel met een rem erop.

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

Vastgoedinsider (2026). Alle vastgoedsegmenten groeien door terugkeer van particulier kapitaal – Waarom het aantal transacties stijgt en wat dat voor jou als belegger betekent.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2026c). Visie op rente en euro – Oorlog Iran tempert activiteit en voedt inflatie.

ABN AMRO (2026d). Iran-deal verlaagt risico's; onzekerheid blijft.

CBS (2026a). Inflatie stijgt naar 2,8 procent in april.



CBS (2026b). Inflatie in mei 3,5 procent.

CBS (2026c). Inflatie in juni 2,9 procent bij snelle raming.

DNB (2026). Hogere inflatie vooral door brandstof gerelateerde producten.

ECB (2026a). Real Euro area 10-year Government Benchmark bond yield – Yield, average of observations through period, Euro area, Monthly.’

ECB (2026b). Economic Bulletin Issue 4, 2026.

ECB (2026c). Press release: Monetary policy decisions.

Euribor (2026). 12-maands Euribor.

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

ING (2026). Europese beurzen onder druk.

NOS (2026). Europese Centrale Bank verhoogt rente voor het eerst in bijna drie jaar.

Rabobank (2026). Analyse: rentestijging doet obligaties pijn, maar is beter voor langjarige rendement.

KWARTAALBERICHT GRONDEXPLOITATIES

Q2 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 typefouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

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