

A low-angle photograph of a construction site. In the foreground, several vertical steel rebar rods are visible. Two construction workers are standing on a concrete structure. The worker on the left is wearing a white hard hat, a yellow high-visibility vest over a blue plaid shirt, and is holding a rolled-up blueprint. The worker on the right is wearing a yellow hard hat, an orange high-visibility vest over a blue plaid shirt, and is pointing upwards with his right hand while holding a clipboard in his left. In the background, a large green tower crane is visible against a blue sky with scattered white clouds.

Marktontwikkelingen **Bouwkosten**

Visiedocument, augustus 2026

Inleiding

Voor u ligt het visiedocument 'Marktontwikkelingen' van bbn adviseurs. In dit document spreekt bbn zich uit over de te verwachten marktontwikkelingen en de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten in de komende periode. Er wordt hierbij zowel naar structurele als naar conjuncturele factoren gekeken. De nadruk bij structurele factoren ligt op de ontwikkeling van materiaal- en loonkosten. Bij conjuncturele factoren ligt de nadruk op de verhouding tussen vraag en aanbod op de aannemersmarkt en wordt er naar de werkvoorraad van aannemers en de krapte op de arbeidsmarkt gekeken. Door rekening te houden met bovengenoemde factoren kunnen we vanuit bbn een onderbouwd advies afgeven over de te verwachten prijsstijgingen van bouwkosten.

Factoren

Om tot een gedegen advies te komen, monitoren wij een aantal factoren die van invloed zijn op de bouwkosten. In dit document worden deze factoren nader beschouwd.

Krapte op de arbeidsmarkt

De spanning op de arbeidsmarkt in de bouw is in Q1 2026 wat afgenomen. Het aantal vacatures is teruggelopen naar 74 vacatures per duizend banen, een afname van één ten opzichte van Q4 2025. De bouw staat hiermee echter nog steeds bovenaan de lijst van sectoren op het gebied van de vacaturegraad. Volgens het CBS is het aantal vacatures per 100 werklozen van Q4 2025 naar Q1 2026 gedaald van 94 naar 91. De onderstaande grafiek laat zien dat er meer werklozen zijn dan vacatures. Dit is voor het vierde opeenvolgende kwartaal het geval¹.



Afbeelding 1. Vacaturegraad bouwsector (bron: CBS)

Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft de bouwsector tot 2030 jaarlijks ongeveer 17.000 tot 19.000 extra medewerkers nodig. Deze vraag wordt vooral veroorzaakt door de uitstroom van ervaren vakmensen die met pensioen gaan, maar ook door de toenemende hoeveelheid bouwprojecten die de komende jaren gerealiseerd moet worden.

Cao-lonen

Voor het komende jaar zijn er verschillende cao's met lopende afspraken. De volgende loonsverhogingen staan onder andere op de planning:

cao Bouw & Infra:

- 1 januari 2027: 1,5%

cao Metaal & Techniek:

- 1 maart 2027: €115 bruto per maand (gemiddeld 3%)

cao Timmerindustrie:

- 1 juli 2026: 1,75%

De krapte op de arbeidsmarkt zorgt er mogelijk voor dat personeel wordt aangetrokken of behouden door loonsverhogingen te bieden die boven de cao-afspraken liggen. De cao Bouw & Infra loopt tot en met 31 maart 2027 en de cao van de timmerindustrie loopt tot en met 28 februari 2027. De verwachting is dat vakbonden, bij een sterke stijging van de CPI, weer zullen inzetten op forse looneisen. Het is de vraag of werkgevers hierin mee kunnen en willen gaan.

Omzetontwikkelingen

In Q1 2026 is de omzet in de bouwsector met 4,6% gegroeid ten opzichte van Q1 2025. Het aantal faillissementen in de bouwsector is in Q2 2026 hoger dan in Q2 2025. De faillissementen in de bouw zijn te verklaren doordat projecten worden uitgesteld, wat verband lijkt te hebben met factoren als netcongestie, stikstof en bezwaarprocedures¹.

Materiaalprijzen

Bijdejaar-op-jaarmutaties van juni 2025 tot juni 2026 zien we prijsstijgingen tot wel 64% op regelniveau en gemiddeld 5,5%. De invloed van de situatie in het Midden-Oosten is vooral zichtbaar bij energie-intensieve producten en producten waarvoor sprake is van grondstoffenschaarste. We zien dat bij energie-intensieve producten en producten waarvoor sprake is van grondstoffenschaarste, de grootste stijging in de materiaalprijzen in de maanden maart – juni te zien is. Uitschieters binnen de materiaalprijzen zijn prefabbeton (12,3%), aluminium (25%), kunststofisolatie (22,2%), bitumendakbedekking (17%) en kabels en leidingen (13%-33%). Gezien de verwachtingen voor 2026 en 2027 is het aannemelijk dat de materiaalprijzen verder zullen stijgen.

Bouwvergunningen

In Q1 2026 zijn er vergunningen afgegeven voor bijna 23,5 duizend woningen. Dit is een toename van circa 1.500 woningen (+25,3%). In Q1 2026 zijn er vergunningen afgegeven voor ruim 5.100 bedrijfsgebouwen. Dit zijn er 1.100 meer dan het jaar ervoor (+27,4%). De overheid heeft een maatregelenpakket gelanceerd om Nederland van het stikstofslot af te halen.

Het pakket combineert stikstofreductie, natuurherstel en juridische borging met als expliciet doel de vergunningverlening weer op gang te brengen. Voor woningbouw en utiliteitsbouw is vooral de invoering van een ondergrens en een stevigere juridische basis voor vergunningen potentieel het meest relevant².

Commerciële markt

De commerciële vastgoedmarkt kende in Q1 2026 een sterke start met een stijging van het beleggingsvolume van ruim 60% ten opzichte van een jaar eerder. Deze groei werd vooral gedragen door huurwoningen, kantoren en zorgvastgoed, terwijl logistiek vastgoed juist een terugval liet zien. Voor de tweede helft van 2026 wordt een afkoeling verwacht door geopolitieke onzekerheid, hogere bouw- en verduurzamingskosten en aanhoudende uitvoeringsproblemen zoals netcongestie en stikstofbeperkingen.

De woningmarkt blijft het belangrijkste beleggingssegment en was goed voor circa 45% van het totale beleggingsvolume (€1,8 miljard). Ondanks investeringen van €890 miljoen in nieuwbouwwoningen blijft het investeringsklimaat voor met name middenhuur onder druk staan door hogere rentes, regelgeving en oplopende bouwkosten.

In de kantorenmarkt verschuift de vraag verder naar duurzame gebouwen op toplocaties. Daarbij zien wij steeds meer herontwikkelingen en transformaties van bestaande gebouwen. Hoewel hybride werken de vraag structureel heeft verlaagd, blijft de leegstand beperkt tot circa 6%, mede doordat de kantorenvorraad sinds 2015 met ongeveer 13% is afgenomen.

Voor winkelvastgoed zet de verschuiving naar online verkoop door. E-commerce groeit naar verwachting met circa 7%, waardoor vraag en beleggingen zich steeds meer concentreren in grote stadscentra en A-locaties.

De logistieke markt laat een gemengd beeld zien: de opname van logistieke ruimte steeg met 10,5%, terwijl het beleggingsvolume met circa 60% daalde. Beleggers richten zich steeds nadrukkelijker op locaties met voldoende netcapaciteit, laadinfrastructuur en mogelijkheden voor eigen energieopwekking.

Per saldo blijft het langetermijnperspectief voor commercieel vastgoed positief, maar de groei wordt steeds sterker bepaald door duurzaamheid, energievoorziening en de uitvoerbaarheid van projecten. Netcongestie, stikstof en financiële haalbaarheid vormen daarbij de grootste belemmeringen voor nieuwbouw en verdere marktgroei³.

Woningmarkt

In Q2 2026 zijn er bijna 57.000 bestaande woningen via een NVM-makelaar te koop gezet. Dit is een toename van circa 6,6% ten opzichte van vorig jaar. Tegelijkertijd is het aanbod nieuwbouwwoningen gestegen naar ruim 20.100, het hoogste niveau sinds 2015. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen kwam echter uit op circa 6.100, een stijging ten opzichte van vorig kwartaal maar een daling van circa 7% ten opzichte van het vorige jaar. Het aantal beschikbare appartementen neemt sneller toe dan het aantal transacties, terwijl bij grondgebonden woningen de verkoop juist wordt beperkt door een tekort aan aanbod. Daarnaast signaleren makelaars dat woningen minder vlot van eigenaar wisselen en dat er vaker meerdere geïnteresseerden nodig zijn voordat een verkoop tot stand komt. De cijfers onderstrepen dat de opgave niet alleen draait om het realiseren van meer woningen, maar vooral om het bouwen van het type woningen waar vraag naar is, op locaties waar de behoefte het grootst is⁴.

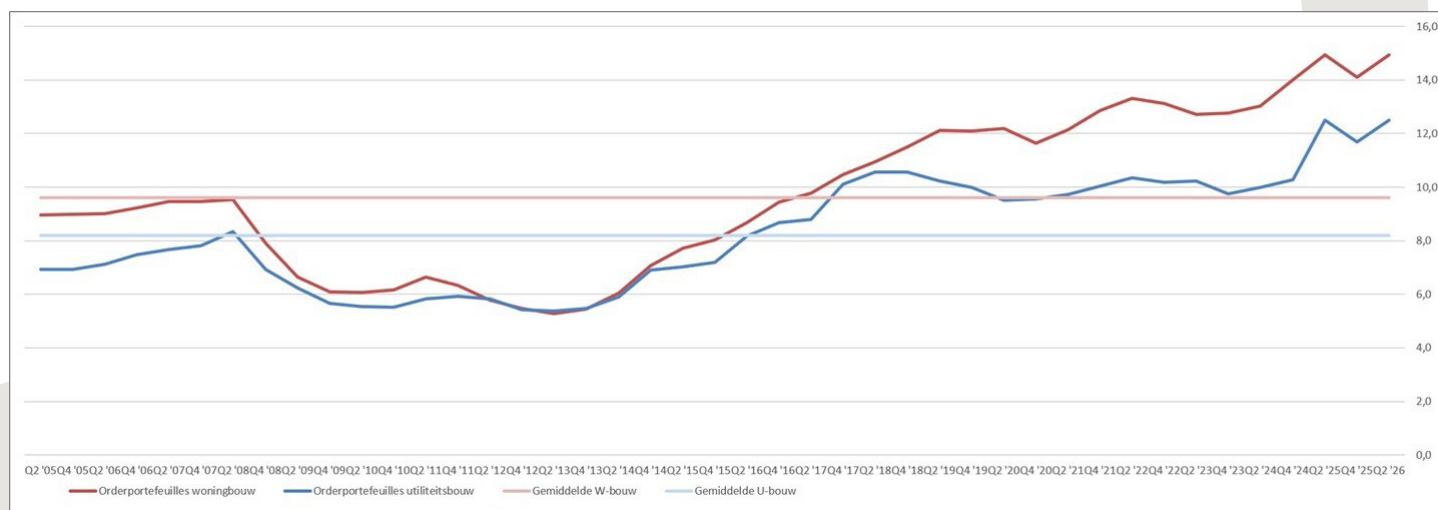
De gemiddelde verkoopwaarde van een woning ligt op €506.000. De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht voor 2026–2028 een gemiddelde huizenprijsstijging van 3% tot 4% per jaar, wat aanmerkelijk lager is dan in 2025 (8%). Deze daling heeft te maken met het afgenomen consumentenvertrouwen en gestegen hypotheekrente. Als de uitpondgolf langer aanhoudt, kan de huizenprijsstijging lager uitvallen⁵.

Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. Het langjarig gemiddelde van de werkvoorraad in de woningbouw is 9,6 maanden. De huidige werkvoorraad ligt met 15,2 maanden ruim 5,6 maanden hoger. De werkvoorraad is nog nooit eerder zo hoog geweest. Voor de utiliteitsbouw geldt dat de langjarige gemiddelde werkvoorraad 8,2 maanden bedraagt. De huidige werkvoorraad ligt met 12,8 maanden 4,6 maanden hoger. De productie is in de afgelopen drie maanden bij 25% van de bedrijven toegenomen en bij 10% van de bedrijven afgenomen. Van de bouwbedrijven beoordeelde 25% de orderpositie als groot, terwijl 10% van de bedrijven de orderpositie als klein beoordeelde. Daarnaast verwacht 20% van de bedrijven dat hun personeelsbezetting in de komende drie maanden zal toenemen, terwijl 5% juist een kleinere bezetting verwacht. In de bouwnijverheid verwacht 50% van de bedrijven een prijsstijging in de komende drie maanden. Hoewel er veel werk in de pijplijn zit, duurt het wel langer voordat deze woningen worden gerealiseerd. In 2015 duurde het 1,5 jaar voordat een woning gebouwd werd na vergunning. In 2026 duurt het 2 jaar voordat een huis gebouwd wordt na vergunning. Redenen hiervoor zijn onder andere complexere installaties, een tekort aan personeel en netcongestie.

Ontwikkelingen in de installatiebranche

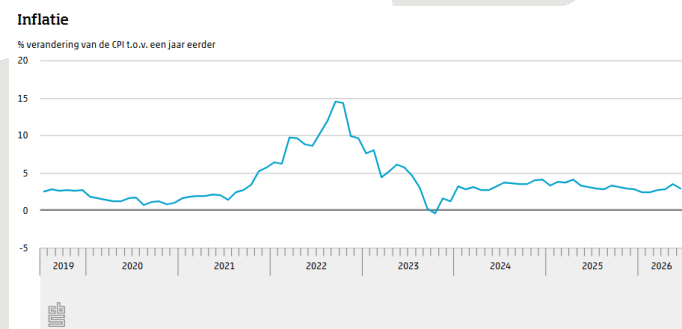
De vooruitzichten voor de installatiebranche zijn positief. De groei wordt de komende jaren vooral gedragen door verduurzaming, elektrificatie, warmtepompen, energiemanagementsystemen, thuisbatterijen en de toenemende technische complexiteit van gebouwen. Ondanks de teruglopende utiliteitsnieuwbouw blijft de vraag naar installaties groeien doordat installaties een steeds groter aandeel van de bouwsom vertegenwoordigen. De grootste kansen liggen in elektrotechniek en klimaattechniek, gedreven door de energietransitie, netcongestie en de behoefte aan geïntegreerde energieoplossingen. Daarnaast zorgen renovatie, verduurzaming van bestaand vastgoed en investeringen in woningbouw en infrastructuur voor een stabiele vraag naar installatiewerk. De belangrijkste uitdagingen blijven arbeidsmarktkrapte, leveringsrisico's en materiaalschommelingen. Hierdoor worden prefab, industrialisatie, digitalisering en AI steeds belangrijker om de productiviteit te verhogen en projecten uitvoerbaar te houden. Installateurs ontwikkelen zich daardoor steeds meer van uitvoerende partijen naar integratoren van complete energie- en gebouwsystemen⁶.



Afbeelding 2. Werkvoorraad utiliteitsbouw en woningbouw (bron: EIB)

Inflatie en rente

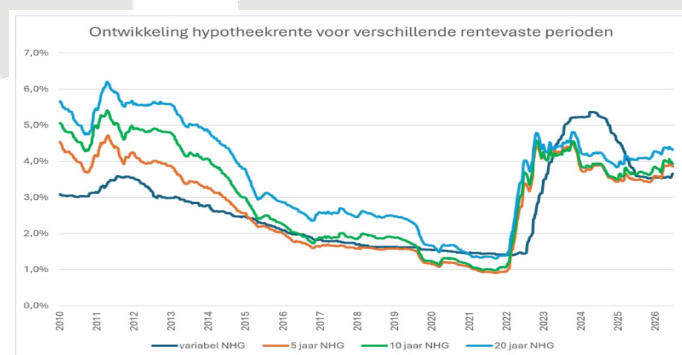
De oorlog in het Midden-Oosten zorgt voor het oplopen van de inflatie naar 3,5% in mei en 2,9% in juni. Het recent oplaaien van de beschietingen – ondanks een wapenstilstand – zal mogelijk weer zorgen voor het oplopen van de inflatie. DNB verwacht dat de inflatie in 2027 en 2028 zal zakken naar circa 2,3%. DNB heeft in de voorjaarsraming ook een ongunstig en een zwaar scenario doorgerekend waarbij de HICP-inflatie in 2027 zou kunnen pieken op 4,6% bij het zwaarste scenario⁵.



Afbeelding 3. Inflatieontwikkeling (bron: CBS)

Hypotheekrente

ABN AMRO verwacht dat de Europese Centrale Bank (ECB) de rente in 2026 nog één keer beperkt verhoogt met 0,25 procentpunt vanwege aanhoudende inflatiedruk als gevolg van hogere energieprijzen en verstoringen in de toeleveringsketens. Hierdoor zullen vooral variabele hypotheekrentes en hypotheekrentes met een korte rentevaste periode naar verwachting licht stijgen. Voor hypotheekrentes met een lange rentevaste periode wordt echter weinig beweging verwacht, omdat de langetermijnrente op staatsobligaties naar verwachting stabiel blijft. Ondanks de afnemende onzekerheid rond het conflict met Iran blijft de inflatie in de eurozone voorlopig boven de ECB-doelstelling van 2%. Per saldo voorziet ABN AMRO daarom op korte termijn een beperkte stijging van de hypotheekrente, terwijl de rente voor langlopende financieringen grotendeels stabiel zal blijven. Voor vastgoedontwikkelaars, beleggers en woningkopers betekent dit dat de financieringskosten licht kunnen oplopen, maar dat de impact op langdurige financieringsconstructies naar verwachting beperkt blijft⁷.



Afbeelding 4. Hypotheekrente (bron: Hypotheekshop)

Nationale klimaatadaptatiestrategie 2026

Op 2 juni is het conceptrapport Ontwerp Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2026 gepresenteerd. De Ontwerp Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2026 beschrijft hoe Nederland zich moet aanpassen aan toenemende klimaatrisico's zoals hitte, droogte, wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en verzilting.

De kernboodschap is dat klimaatadaptatie niet langer een afzonderlijk beleidsterrein is, maar een integraal onderdeel moet worden van ruimtelijke ontwikkeling, woningbouw, infrastructuur, energievoorziening, landbouw en natuurbeheer. Het rapport constateert dat de klimaatverandering sneller verloopt dan waarop veel bestaande ruimtelijke plannen zijn gebaseerd. Hierdoor neemt de kans toe dat investeringen in woningen, utiliteitsgebouwen, infrastructuur en gebiedsontwikkelingen onvoldoende toekomstbestendig blijken.

Om dit te voorkomen kiest de strategie voor een verschuiving van reactief naar anticiperend handelen: klimaatrisico's moeten al in de planvorming en ontwerpstadia worden meegenomen. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat klimaatadaptief bouwen de norm wordt. Nieuwe ontwikkelingen zullen steeds vaker moeten voorzien in maatregelen voor waterberging, beperking van hittestress, behoud van biodiversiteit, droogtebestendigheid en robuuste energie- en nutsvoorzieningen.

Daarnaast wordt meer nadruk gelegd op locatiekeuze: niet iedere locatie blijft op lange termijn geschikt voor verstedelijking. In gebieden met verhoogde risico's op overstroming, droogte of bodemdaling zullen aanvullende maatregelen nodig zijn of kunnen ontwikkelmogelijkheden worden beperkt.

Voor bestaande steden en wijken voorziet de strategie een grote transformatieopgave. Gebieden moeten worden vergroend, waterrobuuster worden gemaakt en beter bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden. Ook vitale infrastructuur, energievoorzieningen, telecomnetwerken en transportverbindingen moeten worden aangepast aan een veranderend klimaat. Hierdoor verschuift de focus van uitsluitend nieuwbouw naar een combinatie van nieuwbouw, renovatie en gebiedsgerichte klimaatadaptatie.

Verwachte impact op de bouwkosten

Voor de bouwsector leidt de strategie naar verwachting tot een structurele stijging van de investeringskosten. De belangrijkste oorzaken zijn:

- extra voorzieningen voor waterberging en klimaatadaptieve inrichting;
- vergroening van gebouwen en openbare ruimte;
- aanvullende funderings- en bodemmaatregelen;
- robuustere infrastructuur en nutsvoorzieningen;
- hogere ontwerp- en adviesinspanning;
- strengere randvoorwaarden voor bouwen op klimaatgevoelige locaties.

Voor reguliere woningbouwprojecten worden meerkosten van circa 1% tot 4% van de bouwsom richting 2030 realistisch geacht. Bij complexe binnenstedelijke ontwikkelingen, infrastructuurprojecten of projecten in risicogebieden kan dit oplopen tot 5% à 10% of meer.

Conclusie en advies

De oorlog in Iran zorgt voor onrust in de markten. Hogere energie- en brandstofprijzen en schaarste in materialen zorgen voor hogere prijzen en daarmee voor hogere inflatie. Desondanks is de verwachting dat de economie licht groeit en niet in een recessie belandt. De omzetverwachtingen voor 2026 en later zijn positief. De krapte op de arbeidsmarkt vertaalt zich nog steeds in stijgingen in de lonen. De werkvoorraad van de bouwbedrijven en installatiebedrijven is nog steeds historisch hoog. De gemiddelde huizenprijzen zijn nog steeds hoog, al stijgen de huizenprijzen niet meer zo hard als voorgaande jaren.

Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren wij bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van 4,5% tot 6,0% van Q3 2026 tot en met Q3 2027. Voor de periode Q3 2027 tot en met Q3 2028 verwachten wij, in verband met het aflopen van de diverse cao's, eenzelfde stijging van 4,0% tot 6,0%.

Naar verwachting stabiliseert dit percentage op termijn (na Q3 2028) op 3,0% tot 4,0% per jaar.

Bronnen

¹ www.cbs.nl

² www.rijksoverheid.nl

³ Sectorrapport Real Estate – ING

⁴ www.nvm.nl

⁵ DNB voorjaarsraming juni 2026

⁶ Economische vooruitzichten 2027 en verder – Techniek Nederland

⁷ Hypotheekrente verwachting 2026 – Hypotheekrente Nieuws – ABN AMRO

Disclaimer

In het bovenstaande advies is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden in de gehele bouwsector. De aard en omvang van projecten kunnen invloed hebben op het advies. Het is nog onduidelijk wat de effecten van verdere escalatie in het Midden-Oosten zullen zijn; hiermee is dan ook nog geen rekening gehouden.

Meer weten over onze visie op de ontwikkelingen in de bouwsector, de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten en de financiële haalbaarheid van projecten? Neem dan contact op met:



Bart Beijen
Bouwkostenmanager

b.beijen@bbn.nl
+31 (0)6 13 97 53 37

Terugblik

In het visiedocument van juni 2025 adviseerden wij rekening te houden met een prijsstijging van 4,0% tot 5,5%. De werkelijke prijsstijging bedroeg 5,1% en lag daarmee aan de bovenzijde van de afgegeven bandbreedte. Deze ontwikkeling werd mede beïnvloed door de geopolitieke spanningen en het uitbreken van de oorlog in het Midden-Oosten.

Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken. Bij bbn voelen we dat in ons hart en dóen we er iets aan. We vinden dat sociale, ecologische en financiële waarden hierbij altijd in balans moeten zijn. Ambitieuw? Zeker. Onmogelijk? Zeker niet! Daarvan zijn we bij bbn overtuigd.

Binnen bbn zien we onbegrensde mogelijkheden om te bouwen aan een betere wereld. Sterker: we benutten en creëren die mogelijkheden elke dag. Met onze diepgaande kennis, baanbrekende oplossingen én een onstuitbare drive voegen we duurzame waarde toe aan de te realiseren plannen voor de bebouwde omgeving. En laten we zien dat iederéén daar beter van wordt, van investeerder tot eindgebruiker.

Met 120 specialisten verbinden we onze duurzame overtuiging graag met de ambitie van onze opdrachtgevers, architecten en bouwpartners. Dit doen we door vol in te zetten op hernieuwbare energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. Samen zetten we alle mogelijkheden in om direct te werken aan een betere wereld voor nu en volgende generaties.

bbn. Een betere wereld vol mogelijkheden.



Ook bouwen binnen de
grenzen van onze planeet?

Laat het ons weten!

info@bbn.nl
bbn.nl