

A low-angle photograph of a construction site. In the foreground, several vertical steel reinforcement bars (rebar) are visible. In the middle ground, two construction workers are looking upwards. The worker on the left is wearing a white hard hat and a yellow high-visibility vest over a blue plaid shirt. The worker on the right is wearing a yellow hard hat and an orange high-visibility vest over a blue plaid shirt, and is pointing upwards with his right hand. In the background, a large green tower crane is visible against a blue sky with scattered white clouds. The entire scene is framed within a semi-transparent white rounded rectangle.

Marktontwikkelingen Bouwkosten

Visiedocument, juli 2025



een betere wereld vol mogelijkheden

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 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 nam in het eerste kwartaal toe. Het aantal vacatures is opgelopen naar 81 vacatures per duizend banen, een toename van 6 ten opzichte van Q4 2024. Dit is een historisch hoog niveau binnen de bouw¹. Volgens het CBS is het aantal vacatures per 100 werklozen van Q1 2025 naar Q2 2025 gedaald van 107 naar 101. De onderstaande grafiek laat zien dat het aantal vacatures nog steeds hoger is dan het aantal werklozen. Dit is het dertiende achtereenvolgende kwartaal waarin er meer vacatures zijn dan werklozen. Door de krapte op de arbeidsmarkt staan de lonen onder druk. Vakbonden vragen nog steeds om aanzienlijke loonstijgingen, zij het minder fors dan in voorgaande jaren.



Afbeelding 1, Bron: CBS

Cao-lonen

De grootste cao's binnen de bouwsector hebben inmiddels een akkoord bereikt met werkgevers over onder meer loonsverhogingen. De volgende loonsverhogingen staan op de planning:

cao Bouw & Infra:

- 1 juli 2025: 1,5%
- 1 januari 2026: 4%
- 1 januari 2027: 1,5%

cao Metaal & Techniek:

- 1 oktober 2025: 3%

cao Timmerindustrie:

- 1 juli 2025: 3,75% (met terugwerkende kracht)
- 1 januari 2026: 2,0%
- 1 juli 2026: 1,75%

De krapte op de arbeidsmarkt zorgt ervoor dat personeel wordt aangetrokken of behouden door loonsverhogingen te bieden die boven de cao-afspraken liggen.

Omzetontwikkelingen

In het eerste kwartaal van dit jaar groeide de bouwsector met 0,7%. Daarmee is het beeld ten opzichte van 2024, toen nog sprake was van een daling van 2,7%, omgeslagen¹. De verwachting voor heel 2025 bedraagt 1,5% en voor 2026 2,0%².

Het aantal faillissementen in de bouwsector neemt af, wat verband lijkt te houden met het herstel van de bouwproductie. Bij het aantal opheffingen zien we een stijging. Dit lijkt samen te hangen met de strengere handhaving op schijnzelfstandigheid door de Belastingdienst. Aan de voorkant van de bouwkolom zien we over het algemeen dat de omzet ten opzichte van het vierde kwartaal gelijk is gebleven, met uitzondering van ingenieursbureaus, waar de omzet flink is gestegen¹.

Materiaalprijzen

Bij de jaar-op-jaarmutaties van juni 2024 tot juni 2025 zien we een wisselend beeld in de prijsontwikkelingen van materialen volgens de BDB. Over het algemeen zien we een daling in de prijzen, met uitschieters bij olie-, zand- en grindproducten (-12,7% tot -22,3%). Er zijn ook enkele opvallende stijgingen, met name bij hout (8,7% tot 10,9%) en aluminium (6,2%). Qua installaties zien we ook een wisselend beeld, met dalingen in de warmteafgifte (-7% tot -9,4%) en stijgingen, voornamelijk bij sanitair, ventilatie en brandmeldinstallaties (1,3% tot 4,5%). De dalende materiaalprijzen lijken samen te hangen met de omzetsdaling in de bouw in 2024. Gezien de verwachtingen voor 2025 en 2026 is een stijging van de materiaalprijzen aannemelijk.

Bouwvergunningen

In de eerste maanden van dit jaar zijn er 4.673 vergunningen aangevraagd voor woningbouw. Dit is een daling van circa 15% ten opzichte van vorig jaar. In de bedrijfssector zijn 1.871 vergunningen aangevraagd, een daling van circa 22,5% ten opzichte van vorig jaar. Er zijn diverse factoren die ten grondslag liggen aan de dalingen in vergunningsaanvragen, zoals een tekort aan bouwgrond, langdurige en complexe ontwikkeltrajecten, bezwaarprocedures, de stikstofproblematiek, netcongestie en (internationale) beleggers die door wisselend beleid minder investeren².

Investeringsontwikkelingen

CBRE meldt dat het totale beleggingsvolume in het eerste kwartaal van 2025 2,3 miljard bedraagt, een groei van 12% ten opzichte van vorig jaar. De stijging in beleggingsvolume komt met name door verbeteringen in de woningbeleggingsmarkt, die samenhangen met het uitpanden van woningen in de komende jaren. Ook de kantorenmarkt lijkt weer aan te trekken, met een aandeel van 15,9% in het totale beleggingsvolume, waar dit in 2023 nog 11,3% was.

Woningprijzen/hypotheekbedragen

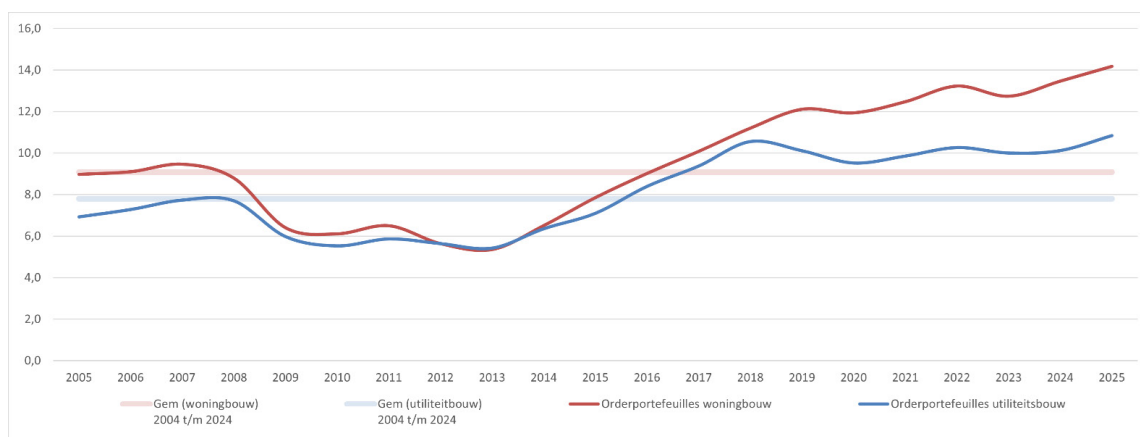
In het eerste kwartaal van 2025 werden er 28% meer nieuwbouwwoningen verkocht dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopwaarde van een nieuwbouwwoning steeg met 9% tot ruim €504.000. De prijzen van bestaande woningen zijn gestegen met 10,9% tot gemiddeld €470.000. Het gemiddelde hypotheekbedrag heeft in november 2024 een recordhoogte bereikt van €506.000. Inmiddels is de gemiddelde hypotheek gedaald tot €441.112. Door gestegen salarissen en daling van de rente hebben kopers een hogere leencapaciteit. In het voorjaar van 2025 stond een recordaantal woningen te koop. Dit heeft met name te maken met de aanscherping van de huurregels, waardoor veel woningen worden uitgepand.

Werkvoorraad aannemers

Het EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. De langjarig gemiddelde werkvoorraad in de woningbouw bedraagt 9,1 maanden. De huidige werkvoorraad ligt met 14,4 maanden hier ruim 5,3 maanden boven. Voor de utiliteitsbouw geldt een langjarig gemiddelde werkvoorraad van 7,8 maanden. De huidige werkvoorraad ligt met 11,0 maanden hier 3,2 maanden boven. De productie is in de afgelopen drie maanden bij 15% van de bedrijven toegenomen en bij 10% afgenomen. Van de bouwbedrijven beoordeelt 20% de orderpositie als groot, terwijl 10% deze als klein beoordeelt. Daarnaast verwacht 20% van de bedrijven dat hun personeelsbezetting toeneemt in de komende drie maanden, terwijl 5% juist een kleinere bezetting verwacht. In de bouwnijverheid verwacht 50% van de bedrijven een prijsstijging in de komende drie maanden. De laatste twee kwartalen laten zien dat de werkvoorraad voor woningbouw (14,4 maanden) en utiliteitsbouw (11,0 maanden) bij aannemers toeneemt. Het aantal aannemers dat aangeeft dat ze een prijsstijging verwachten, neemt ook toe.

Ontwikkelingen installatiebranche

De omzet in de installatiebranche steeg begin 2025 licht met 2,3%, mede door een tijdelijke impuls in warmtepompinstallaties vanwege het afbouwen van subsidies eind 2024. Installateurs zijn nog steeds positief over hun orderportefeuilles, vooral in de woningbouw, maar het optimisme neemt iets af. In de utiliteitsbouw en infrastructuur is het sentiment licht negatief. De schaalvergroting zet door. Grote bedrijven groeien door overnames, terwijl het aantal middelgrote installateurs afneemt. Tegelijkertijd komen er veel kleine installateurs bij, vooral actief in duurzame oplossingen. De werkvoorraad van installatiebedrijven blijft hoog. De gemiddelde werkvoorraad is met 0,7 maanden gestegen en ligt op 11,4 maanden. Verwacht wordt dat installateurs in 2025 profiteren van een gematigde groei in de woningnieuwbouw.

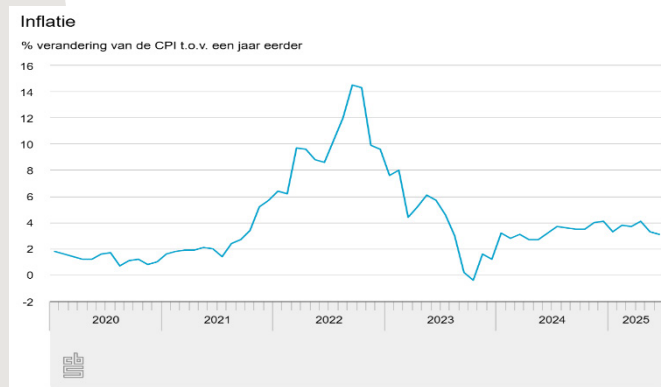


Afbeelding 2, Bron: EIB: Werkvoorraad utiliteitsbouw en woningbouw

Inflatie en rente

Inflatie- en renteontwikkelingen

De inflatie lijkt lastig omlaag te krijgen. Het CBS meldt jaar-op-jaar in juni 2025 een CPI van 3,12%. Dit betekent dat consumentengoederen en -diensten in oktober 3,1% duurder waren dan in dezelfde maand een jaar eerder. De gemiddelde inflatie van 2000 tot 2020 was 1,84%. De gemiddelde inflatie in de eurozone kwam uit op 1,9%. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft 5 juni 2025 de depositorente met 25 basispunten verlaagd naar 2,00% om de inflatie niet te snel te laten dalen en in te spelen op de effecten van de handelsoorlog met Amerika. Om de inflatie sterker te laten dalen, is eigenlijk een hogere rentestand wenselijk zodat de uitgaven worden beperkt.

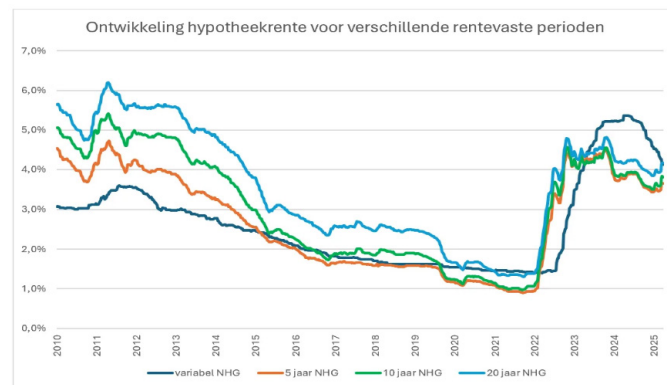


Afbeelding 3, Bron: CBS

De inflatie blijft een belangrijk punt van aandacht. Hoewel de grootste inflatie achter de rug lijkt, werkt de onstuimige prijsontwikkeling van de afgelopen jaren nog door in allerlei deelsectoren, prijzen en cao's. De verwachting is dat de inflatie langzaam terug beweegt naar het langjarig gemiddelde van 2%.

Hypotheek(rente)

Volgens de huidige prognoses van ABN AMRO kan de 10-jaars staatsrente licht dalen richting het einde van het jaar vanaf de 2,8% dat het nu is. Met de eerdergenoemde daling van de depositorente naar 2,0% zullen hypotheekrentes met een variabele rente mogelijk ook dalen, met maximaal 0,25%. De hypotheekrente van hypotheekrentes met een langere looptijd lijkt minder effect te hebben van de ontwikkeling van de depositorente. De hoogte van deze rente is afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Hierbij speelt de kapitaalmarktrenteverwachting – de verwachtingen over de economie, inflatie en politieke ontwikkelingen – een belangrijke rol.



Afbeelding 4, Bron: Hypotheekshop

Emissions Trading System 2 (ETS-2) & Bijmengverplichting groen gas (BMV)

Emissions Trading System 2 (ETS-2)

In december 2022 is in Brussel een akkoord bereikt over een nieuw systeem voor emissiehandel: het ETS-2. Dit systeem richt zich op CO₂-emissies van de gebouwde omgeving, transport en andere sectoren. ETS-2 gaat in 2027 van start, maar in 2025 worden de eerste emissies al gemonitord³. ETS-2 is een aanvulling op ETS, dat eerder werd geïntroduceerd en waarbij energie-intensieve bedrijven en elektriciteitsproducenten emissierechten moeten bezitten om CO₂ uit te mogen stoten. Met de invoering van ETS blijkt de industrie goede stappen te hebben gezet om de uitstoot te verminderen. Andere sectoren blijven echter achter, en daarom is de ETS-2 geïntroduceerd. ETS-2 richt zich op een reductie van de CO₂-uitstoot met 43% in 2030 ten opzichte van 2005. Om ervoor te zorgen dat de prijzen niet exorbitant stijgen, wordt in eerste instantie gewerkt met een prijsplafond van €45/ton in 2020 (gecorrigeerd naar 2027 is dit €59/ton zijn).

Voorbeeld: beton kent een CO₂-uitstoot van 300 kg/m³. Bij een emissieplafond van €59/m³ is de meerprijs van een m³ beton €17,7/m³.

Bij projecten waarbinnen het bouwkostenmanagement verzorgt wordt, wordt veelal direct de CO₂-uitstoot berekend, waardoor de meerkosten door ETS-2 inzichtelijk zijn en al in een vroeg stadium van het ontwerpproces op CO₂-uitstoot kan worden gestuurd.

Bijmengverplichting groen gas (BMV)

Onlangs is de motie van Erkens en Vermeer – die inhoudt dat er vanaf 1 januari 2027 groen gas moet worden bijgemengd – aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer. Energieleveranciers moeten kunnen aantonen dat een deel van het geleverde gas verkregen is vanuit organische stoffen (circa 20% per 2030). De komende jaren moet er dus worden geïnvesteerd in nieuwe centrales die groen gas kunnen opwekken. Deze investeringen worden waarschijnlijk verrekend in de gasprijzen en kunnen invloed hebben op de prijs van CO₂-intensieve producten.

Conclusie en advies

De negatieve tendens van 2024 in de bouw lijkt in 2025 te zijn omgeslagen. De omzetverwachtingen voor 2025 en 2026 zijn positief. De krapte op de arbeidsmarkt vertaalt zich nog steeds in forse loonstijgingen. Met de verwachte aantrekking van de bouw in 2025 en 2026 is de verwachting dat de materiaal prijzen ook weer zullen stijgen. De werkvoorraad van bouwbedrijven en installatiebedrijven blijft historisch hoog. De gemiddelde huizenprijzen zijn nog steeds hoog door de hoge leencapaciteit.

Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren wij bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van 4,0% tot 5,5% in de periode van Q2 2025 tot en met Q2 2026.

Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q2 2026) stabiliseren tot 3,0 tot 4,0% per jaar.

Gelet op de invoering van ETS-2 en BMV in 2027 is het verstandig hier rekening mee te houden bij projecten die starten of doorlopen na 2027. In bovenstaand advies is hiermee nog geen rekening gehouden.

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. Het is nog onduidelijk wat de effecten van de handelsoorlogen met Amerika zullen betekenen voor de economieën van de rest van de wereld; hiermee is dan ook nog geen rekening gehouden. Ook politieke ontwikkelingen in eigen land kunnen invloed hebben op (voorgenomen) besluiten.

Bronnen

¹ EIB rapport 'Monitor Bouwketen Voorjaar 2025'

² ING research

³ Nederlandse Emissieautoriteit

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

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.



een betere wereld vol mogelijkheden

Ook bouwen binnen de
grenzen van onze planeet?

Laat het ons weten!

info@bbn.nl
bbn.nl