

Stand van de Bouw

De bouwsector in economisch perspectief

April 2026

Adrian Collien
Jorke Kooijenga
Leontien de Waal

Sectoreconoom Bouw & Vastgoed
Sectoranalist Bouw & Vastgoed
Sector Banker Bouw



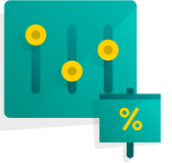
Stand van de Bouw

Inhoudsopgave

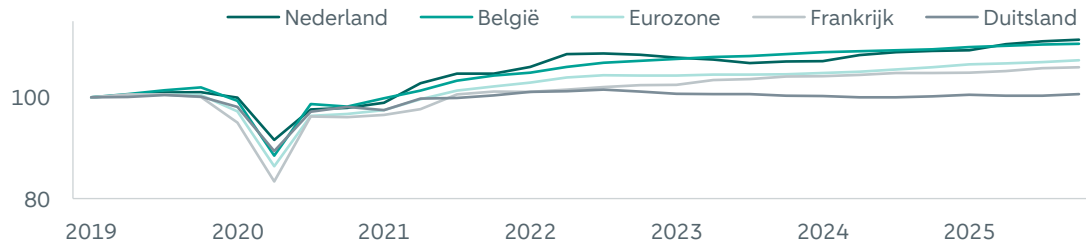
- 1 Macro-economie en rente**
BBP-groei, investeringen vaste activa en hypotheekrente
- 2 Vertrouwensindicatoren**
Orderpositie en belemmeringen bouwsector
- 3 Woningbouw**
Verkoop nieuwbouwwoningen, prijzen, vergunningen en pijplijn
- 4 Utiliteitsbouw**
Ontwikkeling investeringen, vergunningspijplijn
- 5 Grond-, Weg- en Waterbouw**
Omzetontwikkeling en Kaderrichtlijn Water
- 6 Omzetontwikkeling**
Ontwikkeling per subsector bouw
- 7 Bouwkosten en Iran oorlog**
Ontwikkeling materiaal- en arbeidskosten
- 8 Bedrijven en personeel**
Faillissementen, opheffingen, vacatures
- 9 Uitgelicht: Defensie**
Uitbreiding defensie vergroot druk op bouw, maar versnelt innovatie
- 10 Appendix**
Contactgegevens, disclaimer en extra informatie

1. Macro-economie en rente

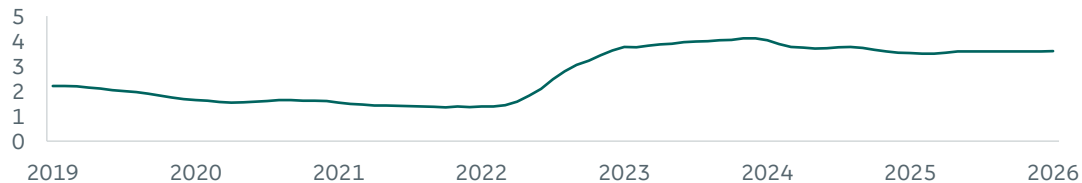
Minder investeringen in bedrijfsgebouwen



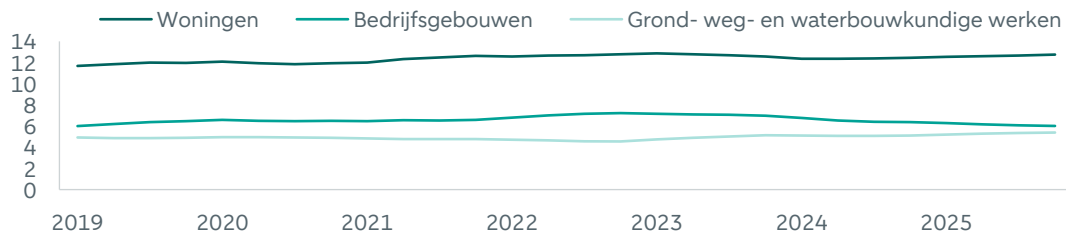
Kwartaalcijfers BBP - Index (2019Q1 =100)



Rente (%) op nieuw afgesloten woninghypotheken 10 jaar rentevast



Bruto investeringen in materiële vaste activa - mld EUR, in prijzen van 2021



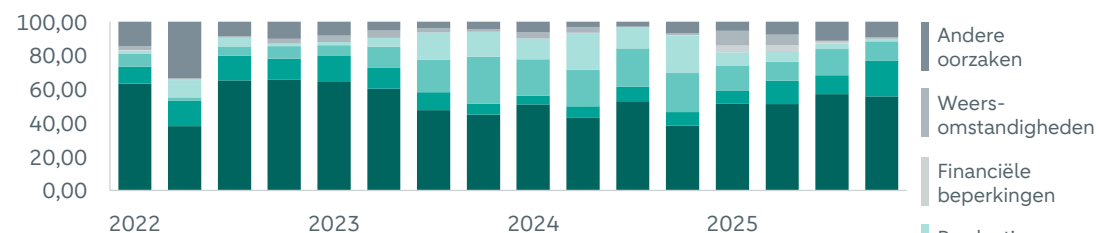
- In 2025 groeide de Nederlandse economie sneller dan die van de buurlanden en de Eurozone. De groei van het bruto binnenlands product (bbp) kwam uit op 1,9 procent, tegenover 1,5 procent in de Eurozone. Duitsland noteerde een beperkte groei van 0,4 procent, terwijl Frankrijk uitkwam op 1,1 procent. De bovengemiddelde groei in Nederland werd vooral gedragen door hogere consumentenbestedingen, overheidsconsumptie en een sterker dan verwachte export. Voor 2026 voorziet ABN AMRO in haar recent gepubliceerd nieuw basisscenario een groei van 1,5 procent voor Nederland en 0,8 procent voor de Eurozone.
- In 2025 daalde de Nederlandse inflatie richting het door de Europese Centrale Bank (ECB) gewenste niveau van 2,0 procent, maar bleef deze met 3,3 procent hoger dan het Eurozone-gemiddelde van 2,1 procent jaar-op-jaar. ABN AMRO verwacht in haar nieuw basisscenario dat de inflatie in Europa in 2026 met 2,8% gemiddeld weer hoger uit gaat komen, met name als gevolg van de Iran oorlog. De verwachte Nederlandse prijsstijging komt in 2026 volgens onze nieuwe raming op hetzelfde niveau uit.
- Het dalende inflatiecijfer in 2025 gaf de ECB ruimte om de depositorente gedurende het jaar stapsgewijs te verlagen van 3,0 procent naar 2,0 procent. ABN AMRO verwacht in haar nieuw basisscenario dat deze koers tot een einde komt en dat de ECB haar beleidsrente weer gaat verhogen naar 2,5 procent. Dit werkt ook door op de hypotheekrente die hierdoor verder stijgt, naast de impact van de Iran oorlog.
- Bruto investeringen in materiële vaste activa, waaronder gebouwen, vormen een belangrijke indicator voor de ontwikkeling van de bouwsector. In 2025 namen deze investeringen per saldo weer licht toe (+0,8 procent), na een daling in 2024. De investeringen in woningen stegen met 2,3 procent, als gevolg van een aantrekkelijke nieuwbouwactiviteit. Ook de investeringen in grond-, weg- en waterbouwkundige werken lieten na een stabiel productieniveau in 2024 een duidelijke stijging zien van 5,3 procent, met name in de energiesector en in de waterbouw. Daarentegen namen de investeringen in bedrijfsgebouwen met 5,3 procent af, vooral in de nieuwbouw. Dit hangt onder andere samen met de nog relatief lage bezettingsgraad in de industrie, waardoor bestaande gebouwen vaak nog voldoende ruim zijn voor de komende jaren. De grootste afname is te zien binnen de categorie 'hallen, schuren, loodsen', wat deels te maken heeft met de afbouw van agrarische activiteiten door stikstof en vertragende factoren in de bouw, zoals netcongestie. Ook worden er steeds minder nieuwe kantoren gebouwd omdat de vraag voor vierkante meters structureel is afgenomen in de nasleep van de coronapandemie.
- De geopolitieke onrust – in het bijzonder de Iran oorlog – zorgt ervoor dat de onzekerheid rondom ons basisscenario vrij groot is. Omdat het conflict pas ruim een maand gaande is, heerst er nog veel onduidelijkheid rondom de gevolgen. Met de kennis van vandaag verwachten we dat de oorlog door de bouw vooral gevoeld zal worden via hogere transportkosten en hogere bouwmaterialenprijzen. Zie p.9 voor onze uitgebreide analyse.

2. Vertrouwensindicatoren

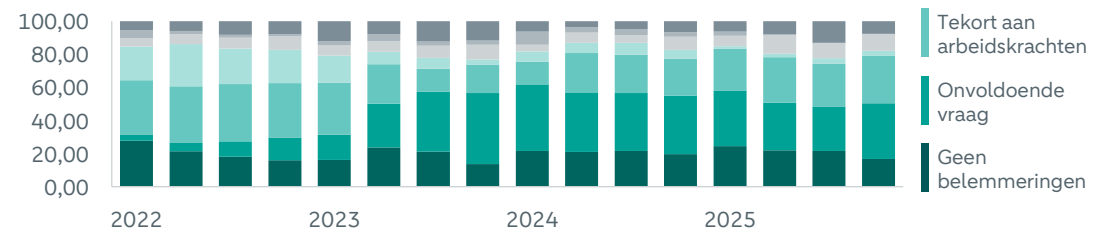
Krapte arbeidsmarkt, orderportefeuilles vol



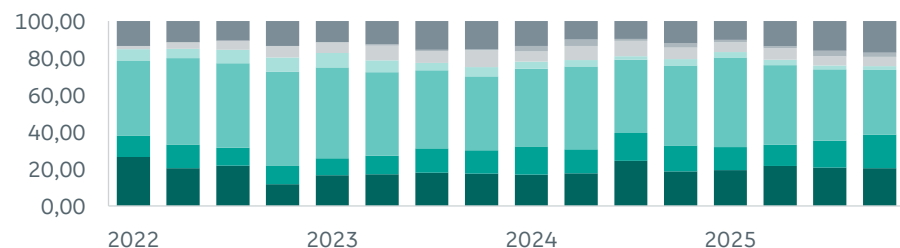
Belemmeringen Bouwnijverheid (%)



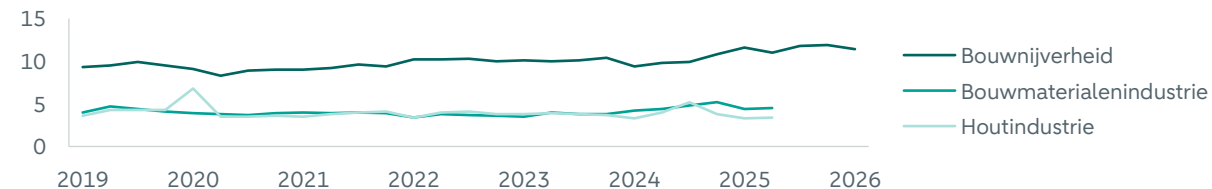
Belemmeringen Hout- en Bouwmaterialenindustrie (%)



Belemmeringen Architecten- en Ingenieursbureaus (%)



Orderpositie in maanden werk



- Ondernemers in de bouwnijverheid en bij architecten- en ingenieursbureaus gaven in de Conjunctuurenquête van het CBS aan dat zij het tekort aan arbeidskrachten in 2025 als minder nijpend ervaren dan in 2024. Dit is opmerkelijk, aangezien de vacaturegraad – het aantal vacatures per 1.000 banen – in de bouwnijverheid in 2025 met meer dan 10% is toegenomen. Daarmee kende het aantal niet-ingevulde banen sinds 2011 alleen maar de weg omhoog, wat neerkomt op een verzesvoudiging. Ons beeld is dat de spanning op de bouwmarkt voorlopig blijft aanhouden en dat gebrek aan arbeidskrachten een van de grootste vertragende factoren blijft in de realisatie van de Nederlandse bouwopgave. Ook de gemiddelde stijging van cao lonen in de bouw in 2025 wijst hierop. De overheidsplannen om meer te investeren in Defensie zal verdere druk opvoeren op de bouwcapaciteit.
- In de hout- en bouwmaterialenindustrie werd naast het tekort aan arbeidskrachten ook een achterblijvende vraag als structurele uitdaging ervaren. Deze subsector kreeg vanaf 2023 te maken met stijgende materialenprijzen, die aan afnemers niet altijd konden worden doorberekend, wat de marges onder druk zette.
- Andere structurele knelpunten voor de bouwsector, zoals ruimtelijke schaarste, netcongestie, milieuregelgeving (stikstof, waterkwaliteit) en geopolitieke onzekerheden, worden niet expliciet meegenomen in de Conjunctuurenquête. Desondanks zullen deze factoren naar verwachting ook in de komende jaren een beperkende invloed blijven uitoefenen op de ontwikkeling van de sector.
- De orderpositie van bedrijven in de bouwnijverheid is in 2025 gemiddeld genomen relatief stabiel gebleven, na een eerdere verbetering in 2024. Gedurende 2025 lag de gemiddelde orderportefeuille tussen de 11 en 12 maanden, wat wijst op een aanhoudend solide basis voor de toekomstige bouwproductie. Wel is een deel van de aanhoudend hoge orderportefeuille te verklaren door vertragingen in de bouw, niet per se door nieuwe opdrachten. Op basis van data tot en met de helft van 2025 zijn de orderposities van de bouwmaterialenindustrie en houtindustrie relatief stabiel gebleven.
- De Iran oorlog kan een aanzienlijk effect gaan hebben op de belemmeringen en de orderposities in de bouw, door een combinatie van stijgende kosten en afnemende vraag. Op p. 9 gaan we hier nader op in.

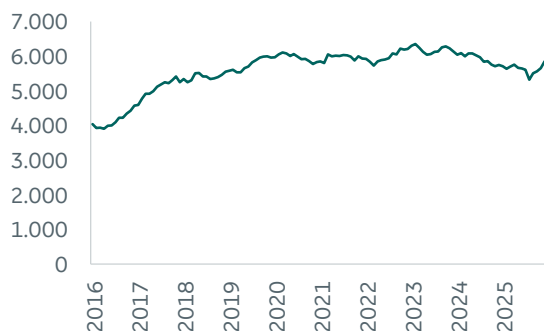
3. Woningbouw

Woningbouwproductie en vergunningverlening stabiel, pijplijn groeit



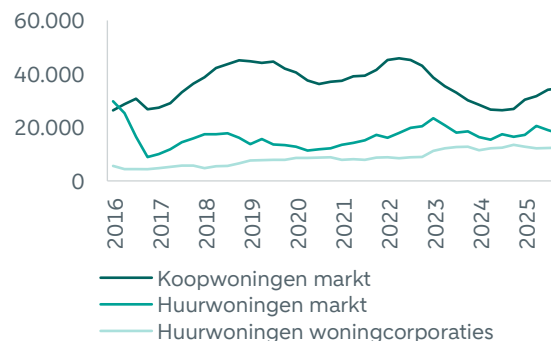
Opgeleverde nieuwbouwwoningen

Maandelijks, voortschrijdend jaargemiddelde



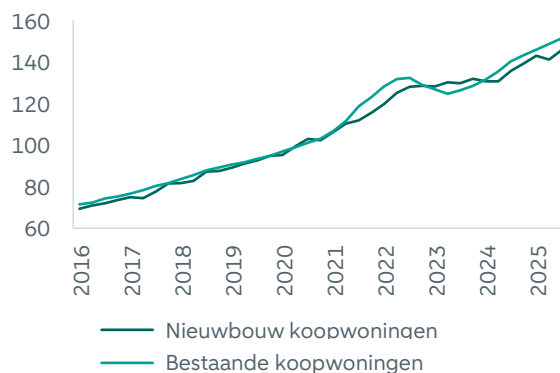
Vergunningen woningen

Aantallen, voortschrijdend jaargemiddelde

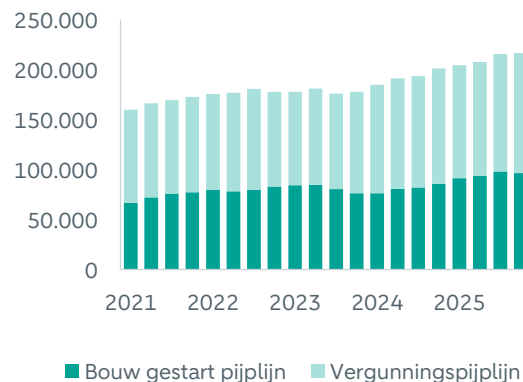


Huizenprijsindex

2020=100



Woningen in de pijplijn



- In 2025 was er sprake van een lichte afname van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. In totaal kwamen er circa 68.000 woningen bij, een lichte daling vs. het niveau van 2024 (69.000). Dit komt overeen met ongeveer 21,5 miljard euro aan nieuwbouwproductie. Aangevuld met transformaties en rekening houdend met sloop zijn er in zowel 2024 en 2025 70.000 woningen toegevoegd aan de voorraad. Daarmee blijft de door de overheid beoogde doelstelling van 100.000 extra woningen per jaar bij lange na buiten bereik, waardoor het woningtekort in Nederland voorlopig aan zal blijven houden.
- Het aantal afgegeven bouwvergunningen bleef in 2025 grotendeels stabiel. Verwacht wordt dat het kabinet-Jetten I nadruk zal blijven leggen op de versnelling van de vergunningsprocedures, bijv. via voortzetting van het 'STOER programma'. Ook een steekhoudende aanpak van de stikstofproblematiek een netcongestieproblematiek kunnen voor een verdere impuls kunnen zorgen.
- De verbetering in de vergunningverlening is vooral zichtbaar bij koopwoningen. Regelgeving, waaronder de Wet betaalbare huur, heeft het investeringsprofiel met name voor kleine en middelgrote vastgoedbeleggers minder aantrekkelijk gemaakt, maakt het ontwikkelen van middenhuurwoningen minder aantrekkelijk voor ontwikkelaars. Het gevolg is dan dat minder huurwoningen worden ontwikkeld en gebouwd. Tegelijkertijd heeft de dalende rente ertoe geleid dat het aantal vergunningen voor nieuwe huurwoningen weer toeneemt.
- Ook in 2025 is het aantal woningen in de pijplijn opnieuw toegenomen. Positief is dat de stijging van de 'bouw gestart'-pijplijn met een toename van 16% vergeleken met 2025 het merendeel van deze toename verklaart, tegenover een beperkte stijging van 4% in de vergunningspijplijn. Dit wijst erop dat de in voorgaande jaren verleende vergunningen nu daadwerkelijk tot bouwproductie leiden. Het feit dat de 'bouw gestart' pijplijn gegroeid is terwijl het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen licht gedaald is, wijst op langere doorlooptijden, stemt echter wel hoopvol wat betreft de te verwachten opleveringen in 2026 en 2027.
- Desalniettemin blijven structurele knelpunten binnen de Nederlandse economie en de bouwsector de woningbouwproductie in de komende jaren beperken. De schaarste aan ruimte, in combinatie met strenge milieuregels, drukt het tempo aanzienlijk. Naast de stikstofproblematiek kan ook de Kaderrichtlijn Water (KRW) – zie infobox op p. 7 – voor extra vertragingen in de vergunningverlening zorgen. Bovendien blijven personeelstekorten een hardnekkig probleem, zeker gezien de hoge bouwambities van de overheid. De sector zal afhankelijk blijven van extra instroom van buitenlandse arbeidskrachten en van werknemers uit andere sectoren, die zelf eveneens met krapte te maken hebben. Verhoging van de arbeidsproductiviteit door middel van digitalisering en AI kan de druk verlichten. De verdere adoptie van technologie in de sector gaat zeker helpen, maar is wel afhankelijk van de snelheid waarmee ook digitale vaardigheden binnen het personeelsbestand worden ontwikkeld.

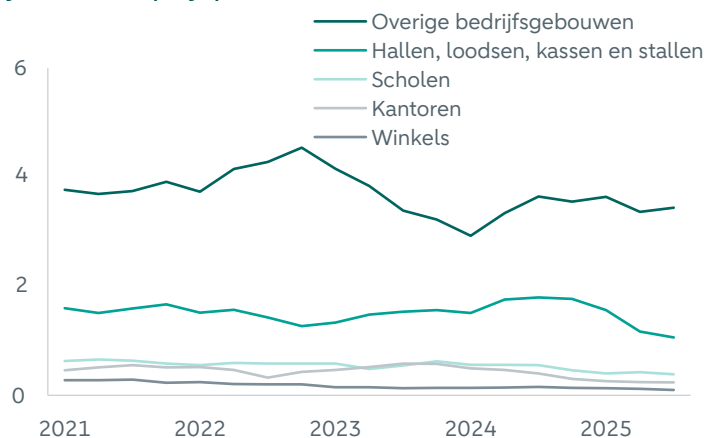
4. Utiliteitsbouw

Lage uitbreidingsbehoefte door lage bezettingsgraden, netcongestie



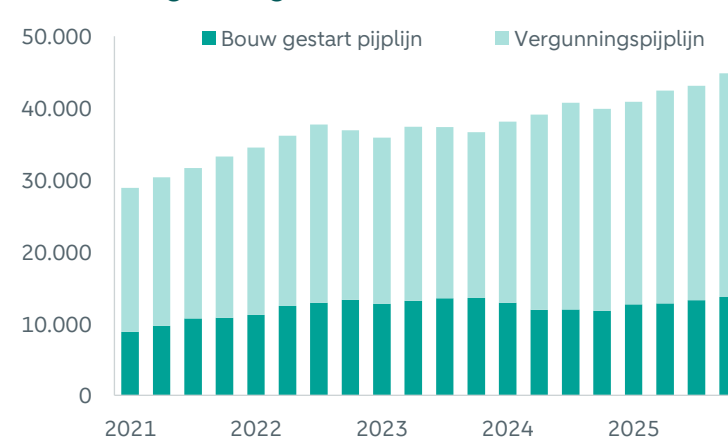
Omvang investeringen in bedrijfsgebouwen

Miljard EUR, prijspeil 2015



Vergunningspijplijn utiliteitsbouw

Aantal vergunningen



Groote utiliteitsprojecten in uitvoering

(<150 mln EUR)

#	Project	Raming (mln EUR)
1	Luchthavenpier Schiphol	700
2	Google datacenter Westpoort	600
3	Renovatie Tweede Kamer Den Haag	560
4	Distributiecentrum Lelystad	186
5	Bouwen 'Slingeland Ziekenhuis'	185
6	Herontwikkeling ABN AMRO kantoor Amsterdam	150
7	Distributiecentra 'Lelystad Airport Businesspark'	150

- Na de stijging in 2024 zijn de investeringen in bedrijfsgebouwen in 2025 met 5,3% gedaald. De productiedaling in de utiliteitsbouw volledig toe te schrijven aan de nieuwbouw die met 8% afnam. Opvallend is dat deze teruggang zichtbaar was in alle categorieën bedrijfsgebouwen en in vrijwel alle sectoren, met uitzondering van de zorg. Dit is des te opmerkelijker tegen de achtergrond van een geleidelijk gegroeide vergunningsvoorraad in de afgelopen vijf jaar. De pijplijn van 'bouw gestart'-projecten bleef echter stabiel, wat erop wijst dat projecten langere doorlooptijden kenden en/of dat vergunde plannen niet direct tot uitvoering kwamen.
- Een verklaring hiervoor is de nog altijd lage bezettingsgraad in de industrie, die in 2025 rond de 77% bleef hangen na de daling in de periode 2022–2024. Hierdoor kunnen bedrijven extra vraag opvangen binnen bestaande bedrijfsgebouwen. De sterkste daling doet zich voor in de categorie 'hallen, schuren en loodsen'. Dit hangt onder meer samen met de afbouw van agrarische activiteiten als gevolg van stikstofmaatregelen en met vertragende factoren in de bouw, zoals netcongestie. Bij kantoren hebben de hogere rente en de beperkte economische groei ertoe geleid dat nieuwbouwplannen zijn uitgesteld, terwijl thuiswerken voor veel organisaties de norm blijft. Ook in de detailhandel (fysieke winkels) is de uitbreidingsbehoefte gering en de leegstand toegenomen. Bovendien nam de bouw van logistieke panden in 2025 af.
- Waar in 2024 nog sprake was van krimp, steeg de productie van herstel- en verbouwwerkzaamheden in 2025 met 1%. Ook hierbij speelde netcongestie een rol: aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn haalbaarder omdat netcapaciteit al deels is gecontracteerd. Tegelijkertijd lopen bedrijven ook hier tegen beperkingen aan, met name wanneer verbouwingen gepaard gaan met een uitbreiding van de elektriciteitsaansluiting.
- De utiliteitsbouw is gevoelig voor stijgende energie- en materiaalprijzen als gevolg van de Iran oorlog. Indien het conflict meerdere maanden aanhoudt, kan dit bij de industrie en logistiek tot onrust en terughoudend leiden voor het doen van grote investeringen, bijvoorbeeld in gebouwen. Wel kunnen Defensie-gerelateerde investeringen in de komende tijd tot nieuwe dynamiek in de utiliteitsbouw gaan leiden. De Nederlandse overheid wil meer defensiemateriaal Europees (en liefst vanuit Nederlandse bodem) inkopen; de defensiematerieel productie sector kan hiervan gaan profiteren. Meer over de effecten van de defensieopgave op de bouwsector is te lezen op p. 11-13.

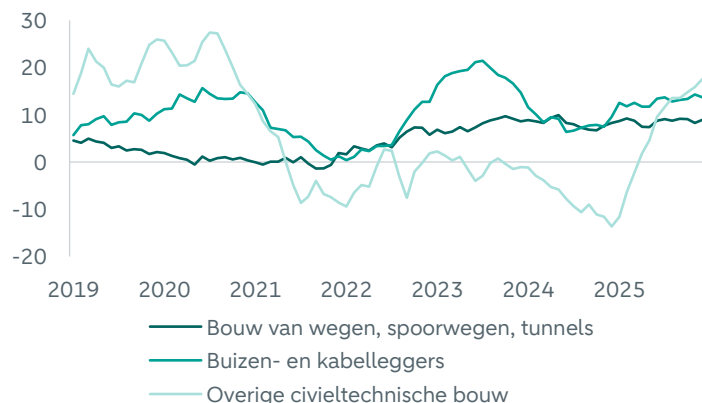
5. Grond-, Weg- en Waterbouw

Herstel civieltechnische bouw door kaderrichtlijn water en netcongestie



Omzetontwikkeling GWW

% j-o-j 12-maands voortschrijdend gemiddelde



- De GWW-sector zat in 2025 duidelijk in de lift, na een moeilijk 2024. De totale productie nam met 4,5% toe. Terwijl nieuwbouw een belangrijk onderdeel van de groei was, was ook in 2025 weer veel focus op renovatie en vervanging van bestaande infrastructuur. Zo stuurt Rijkswaterstaat integraal op de instandhouding van de Nederlandse infrastructuur en maakt in haar Meerjarenplan Instandhouding duidelijk dat er ook in de komende jaren meer middelen beschikbaar zullen zijn voor exploitatie, onderhoud en vernieuwing (EOV). In de komende jaren worden er daarnaast i.v.m. de NAVO norm extra investeringen verwacht in versteviging van de Nederlandse infrastructuur, waarvan een substantieel deel richting renovatie en vervanging zal gaan.
- Met name de groei van herstel in de ‘overige civieltechnische bouw’, zoals dijken en waterwerken, was opvallend. Na een sterke omzetzak in 2024 — circa 25% tot 30% onder het niveau van een jaar eerder — bleek 2025 een goed jaar en werd het niveau van 2021 weer bereikt. Deze ontwikkeling is vooral te verklaren door de naderende deadline van de Kaderrichtlijn Water (KRW) in 2027, waardoor waterschappen hun investeringen fors hebben verhoogd. Er werd onder andere geïnvesteerd in rioolwaterzuiveringsinstallaties om de toenemende vervuiling van waterbronnen terug te dringen. Ook voor de komende jaren wordt in dit segment verdere groei verwacht.
- Buizen- en kabelleggers profiteerden eveneens van omvangrijke investeringen. De verzwarende van het elektriciteitsnet als gevolg van netcongestie creëerde ook in 2025 veel extra vraag. Zowel overheden als het bedrijfsleven beschouwen netcongestie als een van de grootste knelpunten voor de economische groei. Hierdoor voerden grote netbeheerders voor circa 3,5 miljard euro aan nieuwbouw- en herstelwerkzaamheden uit binnen de GWW-sector. Daarnaast werd er onverminderd gewerkt aan de uitrol van glasvezel voor data- en telecommunicatie.
- Ook de gestage groeitrend in de aanleg van wegen, spoorwegen en tunnels zette zich in 2025 onverminderd voort. Het Mobiliteitsfonds, waarvoor in 2025 meer dan 9 miljard euro was begroot, bleef een belangrijke impuls geven aan de sector.

Kaderrichtlijn Water (KRW) – achtergrond en handvaten voor ondernemers

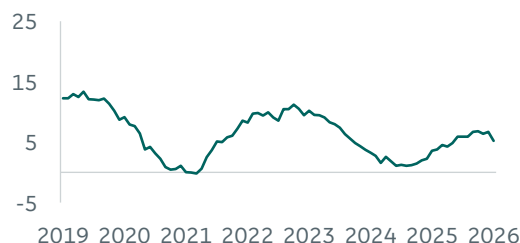
- De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) uit 2000 vormt het wettelijke fundament voor gezonde ecosystemen en schoon drinkwater. De richtlijn verplicht lidstaten om per natuurlijk stroomgebied samen te werken aan het verbeteren van de waterkwaliteit, met als doel dat al het oppervlakte- en grondwater uiterlijk in 2027 chemisch schoon en ecologisch gezond is. Waar eerdere termijnen nog ruimte boden voor uitstel, geldt nu een harde resultaatverplichting: het behalen van de normen is doorslaggevend.
- Voor bouwondernemers is de KRW daarmee geen abstract beleidskader meer, maar een factor die direct ingrijpt op vergunningverlening en projectuitvoering. In Nederland ligt de uitvoering bij Rijkswaterstaat, waterschappen, provincies en gemeenten, die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het terugdringen van schadelijke stoffen in het water. Omdat de voortgang achterblijft en slechts een beperkt deel van de wateren aan de eisen voldoet, neemt de juridische druk toe op nieuwe bouw- en infraprojecten.
- Ondernemers zullen moeten aantonen dat hun activiteiten de waterkwaliteit niet verder verslechteren. Bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden toetsinstrumenten vereist die inzicht geven in de effecten van het project op het watersysteem. Wanneer sprake is van lozingen op oppervlaktewater of grondwateronttrekking, bijvoorbeeld door bronbemaling, is vaak een emissietoets nodig om te bewijzen dat concentraties van stoffen binnen de KRW-normen blijven.
- Daarnaast wordt vroegtijdig en intensiever overleg met waterschappen en Rijkswaterstaat steeds belangrijker om risico's te beheersen en vertragingen te voorkomen. Het toezicht en de handhaving worden scherper, terwijl ook de kans op bezwaarprocedures van belanghebbenden toeneemt. In de uitvoering kan dit ertoe leiden dat hergebruik, zuivering of buffering van water op de bouwplaats noodzakelijk wordt.
- Tegen deze achtergrond is er recent ook beweging op Europees niveau. Op 2 februari 2026 nam de Europese Raad formeel een standpunt in dat onder voorwaarden ruimte is voor *tijdelijke* verslechtering van de waterkwaliteit, zoals die kan optreden tijdens de uitvoering van bouwprojecten. Daarmee ontstaat er wellicht beperkte flexibiliteit voor de bouwsector, maar de praktijk zal moeten uitwijzen hoe veel ruimte dit in specifieke bouwprojecten biedt.
- Alles bij elkaar maakt dit dat waterkwaliteit uitgroeit tot een kritische succesfactor voor bouwondernemers. Wie de KRW vroegtijdig meeneemt in ontwerp, vergunningstrategie en uitvoering, verkleint de kans op juridische blokkades en vergroot de voorspelbaarheid van projecten richting 2027.

6. Omzetontwikkeling

Positieve signalen omzetontwikkeling als gevolg van solide vraag



Burgerlijke & utiliteitsbouw



Bouwinstallatie



Bouwmaterialenindustrie



Architecten



Grond-, water- en wegebouw



Afwerkingsbedrijven



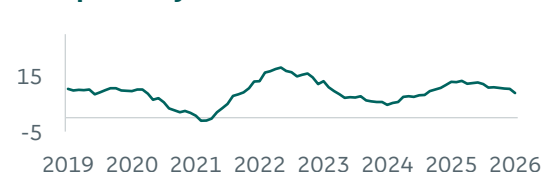
Houtindustrie



Ingenieursbureaus



Sloopbedrijven



— j-o-j ontwikkeling (%)

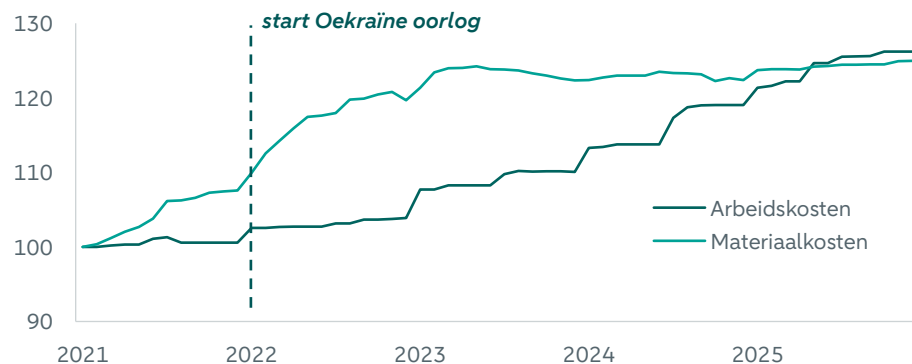
- Waar de burgerlijke en utiliteitsbouw (B&U) in 2023 nog te maken had met een dalende omzet en in 2024 grotendeels stabiel bleef, keerde het tij in 2025. Door onder andere de lagere rente werden weer meer woningbouwprojecten opgestart, wat de financiële positie van bouwbedrijven versterkt. Ook binnen de grond-, water- en wegebouw (GWW) was in 2025 opnieuw sprake van omzetgroei, gezien de nodige investeringen om de netcongestie en waterkwaliteit problematieken op te lossen. De Iran oorlog kan echter zorgen voor een daling van omzetten omdat stijgende projectkosten voor de bouw een dempend effect kunnen hebben op de vraag.
- Gespecialiseerde aannemers in afbouw en sloop profiteerden in 2025 van groeiende bouwactiviteit. Installatiebedrijven daarentegen zagen hun omzetgroei stagneren. De afgenomen vraag naar warmtepompen en zonnepanelen was vooral het gevolg van aanpassingen in regelgeving, die tot onzekerheid leidden. Vooruitkijkend kunnen installatiebedrijven echter weer groei verwachten, met name als gevolg van stijgende energieprijzen door de Iran oorlog. Vraag naar technische installaties die energie-efficiency van gebouwen bevorderen gaat dan naar verwachting toenemen.
- Na een voorzichtig herstel in 2025 voor de hout- en bouwmaterialenindustrie, zien we nu dat verdere groei gedempt kan worden door de Iran oorlog. De gestegen energieprijzen zullen zich ook vertalen in hogere bouwmaterialenprijzen die producenten naar verwachting niet geheel kunnen doorberekenen aan bouwers. Daarnaast kunnen stijgende prijsniveaus de vraag naar bouwprojecten negatief beïnvloeden.
- Architecten lopen voor een belangrijk deel mee met woningbouw, waardoor 2025 een goed jaar was voor de ontwikkeling van omzetniveaus. Als gevolg van de Iran oorlog kunnen architecten echter onder druk komen te staan door uitstel van nieuwe projecten. Ingenieurs zijn doorgaans goed gediversifieerd en kunnen ook in een scenario van een minder sterke bouwsector goed werk vinden in de complexe opgave van bijvoorbeeld de energietransitie en de ruimtelijke ordening. Het conflict in het Midden Oosten daagt uit tot grotere efficiency bij zowel private als publieke klanten.

7. Bouwkosten en Iran oorlog

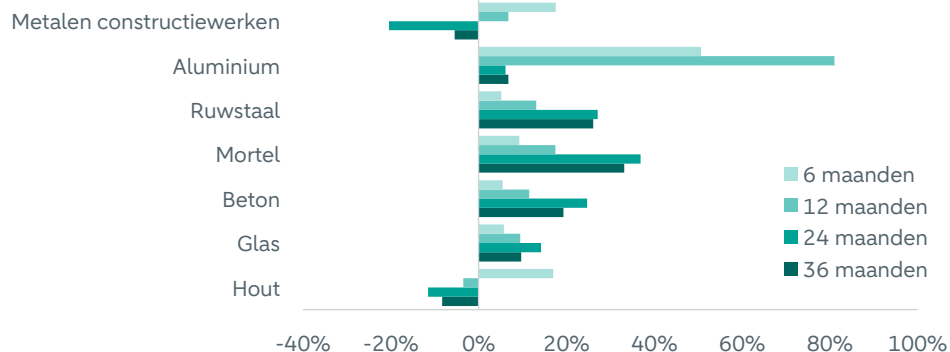
Kosten bouwmaterialen in 2025 vrij stabiel gebleven; Iran kan kosten gaan opjagen



Bouwkosten nieuwbouw, gewogen gemiddelde - 2021 = 100



Stijging materiaalprijzen 6, 12, 24 en 36 maanden na begin Oekraïne oorlog - Mutaties, %



- In 2025 zijn zowel de arbeidskosten als de materiaalkosten verder gestegen. De stijging van de arbeidskosten werd veroorzaakt door meerdere loonverhogingen binnen de sector. Zo namen de cao-lonen in de bouw het afgelopen jaar toe met 5,7 procent. Deze loonstijging ligt boven het gemiddelde van alle sectoren (5,0 procent). De aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de relatief hoge inflatie in Nederland maken het waarschijnlijk dat de lonen verder zullen stijgen, wat leidt tot een verdere toename van de arbeidskosten. Voor bouwbedrijven onderstreept dit het belang van het verhogen van de arbeidsproductiviteit, bijvoorbeeld door middel van innovatie en digitalisering.
- Terwijl de arbeidskosten verder zijn toegenomen, was de toename van de materiaalkosten over de gehele linie relatief beperkt. Hierdoor liggen de totale arbeidskostenstijgingen van 2021 tot 2025 hoger dan de stijging van de materiaalkosten over dezelfde periode. De relatief gematigde stijging van de materiaalkosten in 2025 – een jaar van geopolitieke onzekerheden rondom handel – heeft ermee te maken dat veel materialen voor de bouw afkomstig zijn uit Europa. Tegelijkertijd bestaan er aanzienlijke verschillen tussen materiaalsoorten: zo stegen de prijzen van hout met 2,5 procent, terwijl de prijzen van metalen in primaire vorm juist met 1,5 procent daalden.
- 2026 kan daarentegen spannender gaan worden wat betreft de ontwikkeling van materiaalkosten. Als de oorlog in het Midden Oosten meerdere maanden aanhoudt, kunnen energie-intensieve grondstoffen voor de bouw, zoals glas, staal en beton aanzienlijk duurder worden. Ook materialen waarvoor aardolie een belangrijke grondstof is, zoals isolatieplaten van polystyreen worden dan geraakt. Ten slotte zijn bouwmaterialen prijsgevoelig die over lange afstanden getransporteerd worden naar de bouwplaats, zoals hout.
- Hoewel elk militair conflict uniek is, biedt een terugblik op de beginjaren van de Oekraïne oorlog relevante inzichten voor het militair conflict in het Midden Oosten, omdat beide oorlogen gepaard gaan met sterke reacties op de energiemarkt. Sinds het begin van de Oekraïne oorlog op 24 februari 2022 stegen de prijzen van energie-intensieve bouwmaterialen aanzienlijk als gevolg van duurdere olie en gas. Vooral Aluminium werd na de inval door Rusland op Oekraïne aanzienlijk duurder.
- Bouwers voelen de effecten van gestegen bouwmaterialenprijzen vaak direct omdat zij vanwege vaste prijsafspraken met hun opdrachtgevers een stijging van de projectkosten niet direct door kunnen berekenen. Daarnaast kunnen bouwers op termijn vraageffecten ondervinden, doordat hun opdrachtgevers projecten uitstellen. Producenten van bouwmaterialen daarentegen kunnen gestegen energie- en grondstoffenprijzen meestal maar voor een deel direct doorberekenen aan bouwbedrijven, wat hun marge kan drukken. Dit effect verschilt echter sterk per bedrijf en is afhankelijk van de productmix en -diversificatie, contractvorm en -duur en marktmacht.
- We adviseren opdrachtgevers en ketenpartijen om actief het gesprek te voeren over toenemende prijsdruk en om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken, zoals indexatie en het achteraf verrekenen van prijsstijgingen. Zo kan de bouwproductie zo veel mogelijk op peil blijven. Wij houden de ontwikkelingen in de gaten en delen regelmatig onze inzichten met bedrijven. Ondernemers kunnen daarnaast de sites van brancheorganisaties zoals Bouwend Nederland volgen die handvaten aanreiken hoe marktpartijen met de prijsstijgingen om kunnen gaan.

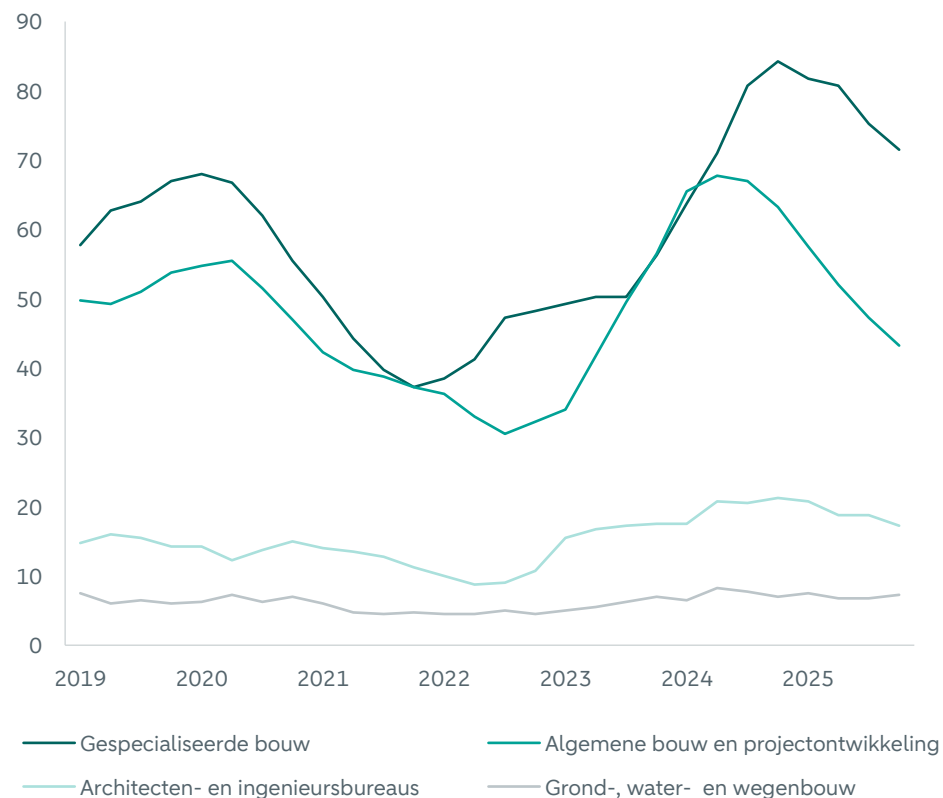
8. Bedrijven en personeel

Afname in faillissementen na eerdere piek



Faillissementen

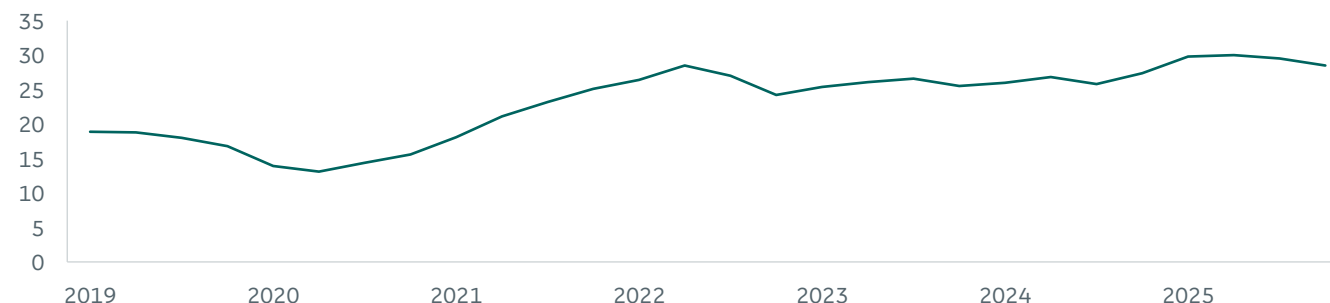
Aantallen per kwartaal



- Na een periode van stijgende faillissementen lijkt zich een kentering voor te doen bij bedrijven die actief zijn in de algemene bouw en projectontwikkeling. Ook de piek in faillissementen in de gespecialiseerde bouw aan het einde van 2024 – waaronder veel installateurs van zonnepanelen – is licht afgezwakt, al bleef het niveau in 2025 relatief hoog. Bij architecten- en ingenieursbureaus en in de grond-, water- en wegebouw was het aantal faillissementen relatief stabiel.
- De arbeidsmarkt in de bouw blijft ondertussen onverminderd krap. Vergrijzing is hier de belangrijkste oorzaak van. Het aantal openstaande vacatures per 1.000 medewerkers lag in 2025 met 30 opnieuw hoger dan in de voorgaande jaren (27). Met name de vraag naar vakmensen op middelbaar beroepsniveau is groot. [Onderzoek van ABN AMRO](#) heeft uitgewezen dat praktisch opgeleide Gen Z'ers financiële zekerheid verwachten in de vorm van een goed salaris. Daarnaast hechten zij veel waarde aan goede hulpmiddelen en degelijke begeleiding.
- Over de hele linie nam de arbeidsproductiviteit in 2025 slechts beperkt toe, met 0,5%. Externe factoren, zoals vertragingen in bouwprocessen en trage vergunningverlening, zorgen ervoor dat het personeelsbestand niet op maximale capaciteit kan worden ingezet. De toepassing van innovaties kan echter onderdeel van de oplossing zijn. In dienstverlenende subsectoren kan de inzet van AI – bijvoorbeeld via generatieve design bij architectenbureaus – nu al leiden tot een hogere productiviteit per gewerkt uur.
- Ongeveer 30–35% van de bouwbedrijven verwacht in de komende 5 jaar te maken te krijgen met uitstroom door pensionering en 42% van deze groep geeft aan dat dit in (hoge) mate een probleem wordt. In combinatie met de hiervoor genoemde ontwikkelingen onderstreept dit het bredere belang van slimmer en efficiënter werken met behulp van digitalisering en AI, naast de noodzaak van behoud van personeel.

Openstaande vacatures bouwnijverheid

x 1.000



9. Uitgelicht: Defensie

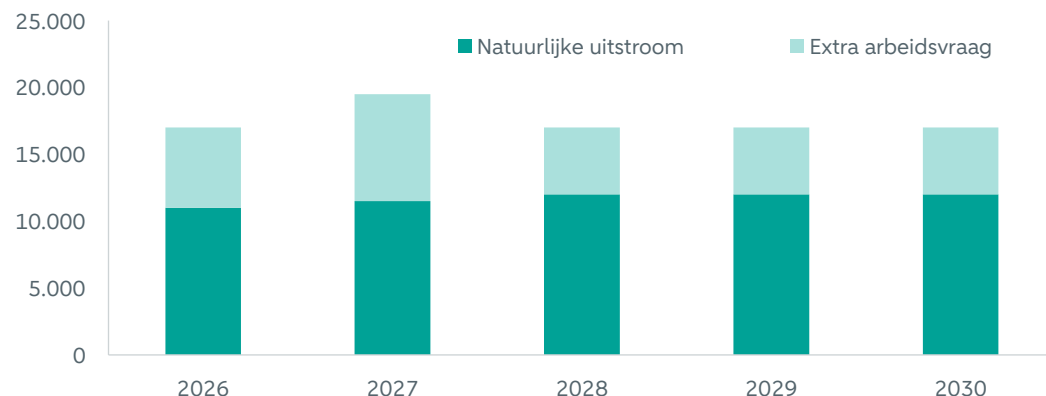
Grootschalige en veelzijdige bouwopgave legt druk op arbeidsmarkt bouw



Inkoopplanning Rijksvastgoedbedrijf – 5 grootste defensieprojecten

Project	Locatie	Grootteklasse
Raamovereenkomst Projectmatige Werken	Verspreid over NL	250 <> 500 Miljoen
Ontwerp/realisatie standaard eenheidsgebouwen, werkplaatsen en magazijnen	Verspreid over NL	250 <> 500 Miljoen
810 m zeekade incl. voorzieningen en grondwerkzaamheden	Den Helder, Noord-Holland	100 <> 250 Miljoen
Componentenonderhoud Vliegbasis Volkel	Uden, Noord-Brabant	100 <> 250 Miljoen
Raamovereenkomst groot onderhoud wegen en verhardingen en Defensieterreinen	Verspreid over NL	100 <> 250 Miljoen

Jaarlijks benodigde nieuwe arbeidskrachten bouw - Aantallen



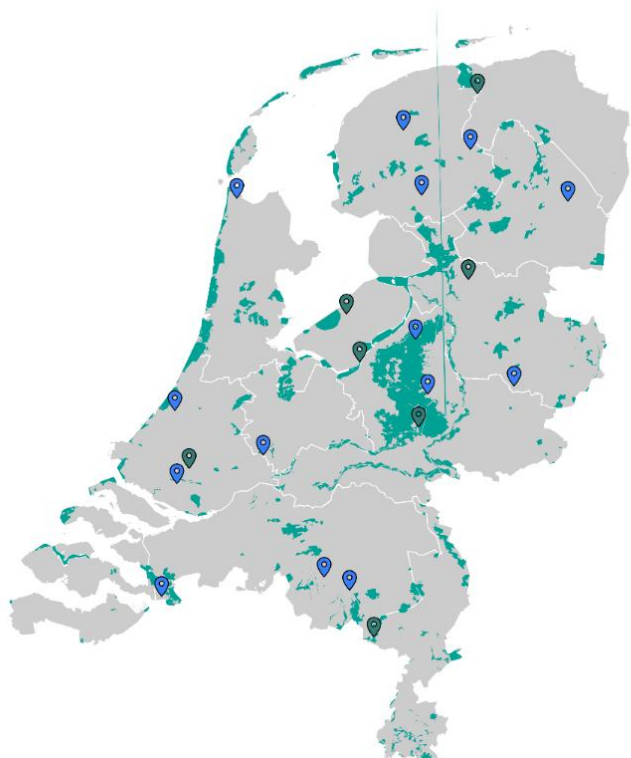
- Nederland is van plan om het budget voor defensie de komende jaren flink te verhogen. Tijdens de NAVO-top in Den Haag is afgesproken dat alle NAVO-landen hun defensie-uitgaven verhogen tot 5 procent van het bbp. De Nederlandse overheid zal de jaarlijkse defensie-uitgaven van 21 miljard euro in 2026 verhogen naar 31 miljard euro in 2030 en naar 41 miljard euro in 2035.
- Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de speciaal ingerichte Commandopost Vastgoed regisseert in opdracht van het ministerie van Defensie de versnelling van de bouw- en renovatieopgave. In de inkoopplanning van het RVB staat voor 2,5 miljard euro aan defensieopdrachten in de pijplijn. Opvallend is de diversiteit van opdrachten. Zo is het aanleggen van een zeekade van 810 meter in Den Helder een van de sleutelprojecten op de planning (begroting: 100 – 250 miljoen euro).
- Ook staan veel kleine opdrachten in de planning. De realisatie van een lesgebouw in het oefendorp te Harskamp staat gebudgetteerd voor 2 tot 5 miljoen euro. De defensieopgave betekent dus niet alleen kansen voor grote bouwbedrijven, maar biedt juist ook ruime mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf (mkb) om in te spelen op kleinere projecten.
- Naast nieuwbouwprojecten tellen onderhoud en renovatie van defensielocaties in financiële termen op tot meer dan de helft van alle opdrachten. Een voorbeeld hiervan is de revitalisering van de Bernhardkazerne in Amersfoort. Het betreft een grote renovatieklus waar meerdere aanbestedingen voor open staan, zoals het renoveren van drie legeringsgebouwen op het terrein. De defensie-opgave is dus relevant voor de gehele bouwketen, van ingenieur en architect tot aannemer en toeleverancier.
- Voor de bouwsector is het zelfs zonder de extra investeringen in defensie lastig om de vraag bij te benen. De woningbouw en de grond-, wegen en waterbouw zijn hier een voorbeelden van. De grote bouwopgave, in combinatie met een vergrijzende bevolking, heeft een structureel krappe arbeidsmarkt tot gevolg. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in kaart gebracht dat tot 2030 per jaar in totaal 17.000 tot 19.000 nieuwe arbeidskrachten nodig zijn in de bouw. De vervanging van arbeidskrachten is hier vanwege de natuurlijke uitstroom van gepensioneerden de belangrijkste oorzaak van, maar ook uitbreiding van het personeelsbestand als gevolg van de genoemde grote vraag naar bouwprojecten draagt hieraan bij. Zo zorgt de onderhouds- en uitbreidingsvraag voor defensiegebouwen voor extra krapte op een toch al overspannen arbeidsmarkt.

9. Uitgelicht: Defensie

Netcongestie en stikstof belemmering voor bouwopgave



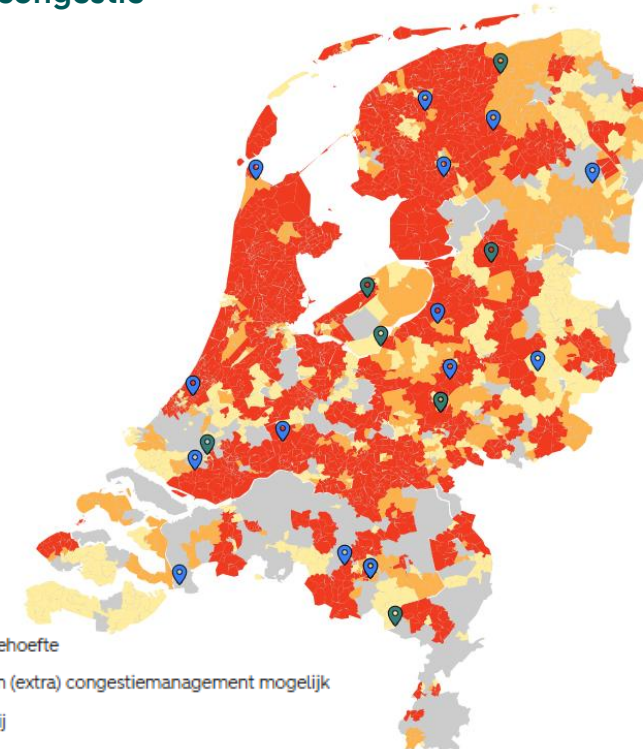
Doellocaties Nationaal Programma Ruimte voor Defensie vs. Natura-2000 gebieden



📍 Locatiespecifieke behoefte 📍 Bovenregionale behoefte 🟢 Natura - 2000 gebied

- Net als bij andere bouwopgaves heeft het ministerie van Defensie last van netcongestie en beperkingen ten aanzien van de uitstoot van stikstof. Wanneer we de plannen van het ministerie die in het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie worden beschreven over een kaart van Natura-2000 gebieden leggen – de gebieden waar bouw ontwikkelingen zeer lastig zijn vanwege stevige beperkingen aan stikstof-uitstoot – dan blijkt hier veel overlap te zijn. Dat betekent dat op veel plekken waar Defensie wil bouwen, traditionele bouwmethodes vanwege de stikstofproblematiek simpelweg niet mogelijk zijn.
- Verder vormt netcongestie een grote uitdaging voor de defensieopgave. Dit is goed te zien wanneer we regio's met netcongestie en de locaties van het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie over elkaar heen leggen. Op bijna alle locaties waar het ministerie van Defensie wil uitbreiden, is een tekort aan transportcapaciteit. Dat betekent dat Defensie niet automatisch een aansluiting kan krijgen voor tijdelijke bouwstroom en voor permanent gebruik van opgeleverde gebouwen.

Doellocaties Nationaal Programma Ruimte voor Defensie vs. gebieden geraakt door netcongestie



📍 Locatiespecifieke behoefte 📍 Bovenregionale behoefte
🔴 Netcongestie: Tekort aan transportcapaciteit, geen (extra) congestiemanagement mogelijk
🟠 Netcongestie: Gebied is in onderzoek met wachtrij
🟡 Netcongestie: Transportcapaciteit beperkt beschikbaar zonder wachtrij
🟢 Netcongestie: Transportcapaciteit beschikbaar zonder wachtrij

9. Uitgelicht: Defensie

Bouwopgave biedt kansen, maar vraagt voorbereiding en strategische keuzes



- Door krapte op de arbeidsmarkt, netcongestie en stikstof, zijn de uitbreidingswensen van Defensie via traditionele bouwmethoden lastig waar te maken. Een innovatieve aanpak is nodig om de verhoogde vraag bij te benen. Juist Defensie kan de vaak voor nog onderbezette woningfabrieken een impuls geven. Fabrieksmatig bouwen – het produceren van woningonderdelen (wanden, daken) of complete modules die vervolgens op de bouwplaats geassembleerd worden tot een gebouw – is namelijk een van de eisen voor het Rijksvastgoedbedrijf voor de realisatie van de beoogde defensie-bouwprojecten. Dit wordt vastgelegd in de [Routekaart Verduurzamen Vastgoed Defensie](#).
- Zo kunnen de strenge voorwaarden voor defensieprojecten een extra aanjager zijn voor het opschalen van innovaties in de bouw. Industriële bouwmethoden zijn efficiënter en zorgen voor aanzienlijke stijging van de arbeidsproductiviteit. Bouwmodules worden door inzet van robots, digitalisering en parametrisch ontwerpen efficiënt geassembleerd. Van en naar de bouwplaats zijn er zo minder transportbewegingen en de tijd die nodig is voor het realiseren van gebouwen wordt aanzienlijk verkort. Arbeidstekorten worden hierdoor verminderd. Tegelijk is de stikstofuitstoot van modulair bouwen aanzienlijk lager. Vaak is industrieel bouwen de enige manier om überhaupt projecten te kunnen realiseren op de beoogde bouwplaatsen voor Defensie, vanwege de strenge stikstofregels dicht bij Natura 2000-gebieden.
- Een andere belangrijke innovatie die kan versnellen als gevolg van de uitbreiding van defensie, is de inzet van lokale energiesystemen. Dit houdt in dat energie zoveel mogelijk lokaal wordt opgewekt, opgeslagen en gebruikt, bijvoorbeeld via zonnepanelen, kleinschalige windinstallaties, warmtepompen en batterijsystemen. Hierdoor kan worden voorkomen dat de bouw afhankelijk wordt van het overvolle elektriciteitsnet en kan een deels of zelfs volledig autonoom energiesysteem ontstaan. In situaties waarin het elektriciteitsnet geen extra capaciteit biedt, zijn dergelijke oplossingen vaak de enige manier om nieuwe gebouwen en faciliteiten te realiseren. De ontwikkeling van lokale energiesystemen is daarom essentieel om netcongestie te omzeilen. Het ministerie van Defensie kan hierin een voortrekkersrol vervullen door vernieuwende energieconcepten op gebiedsniveau, in combinatie met omringende bedrijven of woonwijken, te ontwikkelen en toe te passen. Door bouwcapaciteit naar zich toe te trekken kan de bouwopgave vanuit Defensie zo de bredere bouwsector stimuleren tot meer efficiency en duurzaamheid.

Samenwerken met Defensie – handvaten voor ondernemers

- De bouw voor Defensie biedt dus veel kansen voor innovatieve ondernemers, maar wordt gekenmerkt door strenge eisen. Om te begrijpen wat nodig is om in aanmerking te komen voor defensieopdrachten kunnen bouwbedrijven de [aanbestedingsprocedures voor Defensie](#) raadplegen. In tegenstelling tot reguliere aanbestedingen ligt bij defensieaanbestedingen de nadruk vooral op kwaliteit, betrouwbaarheid en beveiliging in plaats van op prijs.
- [Om zaken te doen met Defensie](#) moeten ondernemers voldoen aan standaarden van de Internationale Organisatie van Standaardisering (ISO) en de NAVO en worden bedrijven getoetst op voldoende technische knowhow en een stabiele financiële positie. Met name fysieke en digitale beveiliging vormen hoge toetredingsdrempels. Leveranciers moeten voldoen aan de ABDO, die wordt doorontwikkeld naar de ABRO om beter in te spelen op moderne dreigingen zoals cyberaanvallen en spionage. De juiste certificeringen zijn een harde voorwaarde voor deelname aan gevoelige bouwprojecten.
- Ook de screening van personeel is essentieel. Medewerkers op militaire locaties moeten een positieve Verklaring van Geen Bezwaar (VGB) hebben na een [veiligheidsonderzoek](#) door de Militaire Inlichtingen- en Veiligheidsdienst (MIVD), waardoor inzet van willekeurige onderaannemers beperkt is. Ondernemers die durven te kiezen voor een langjarige samenwerking met Defensie en investeren in een organisatie die klaar is voor bouwopdrachten voor de krijgsmacht, kunnen zich onderscheiden en profiteren van een miljardenopgave van lange duur.

10. Appendix



Adrian Collien
Sectoreconoom Bouw & Vastgoed

Adrian.collien@nl.abnamro.nl

06 – 1728 2377



Jorke Kooijenga
Sectoranalist Bouw & Vastgoed

jorke.kooijenga@nl.abnamro.com

06 – 4831 2857



Leontien de Waal
Sector Banker Bouw

leontien.dewaal@nl.abnamro.com

06 – 20290481

Disclaimer

This presentation has been prepared by ABN AMRO Bank N.V. (“ABN AMRO”) exclusively for the benefit and internal use of you to serve for discussion purposes only. This presentation is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the oral briefing provided by ABN AMRO. This presentation is proprietary to ABN AMRO and may not be disclosed to any third party or used for any other purpose without the prior written consent of ABN AMRO.

The information in this presentation reflects prevailing conditions and our views as of this date, all of which are accordingly subject to change. ABN AMRO’s opinions and estimates constitute ABN AMRO’s judgement and should be regarded as indicative, preliminary and for illustrative purposes only. In preparing this presentation, we have relied upon and assumed, without independent verification thereof, the accuracy and completeness of all information available from public sources or which was provided to us by or on behalf of you, if any, or which was otherwise reviewed by us.

No representation or warranty express or implied, is or will be made in relation to, and no responsibility or liability is or will be accepted by ABN AMRO (or any of its respective directors, officers, employees, advisers, agents, representatives and consultants) as to or in relation to, the accuracy or completeness of this presentation or any further written or oral information made available to you or your advisers. ABN AMRO expressly disclaims any and all liability which may be based on the information contained in this presentation, errors therein or omissions there from. In particular, no representation or warranty is given as to the accuracy of any information (financial or otherwise) contained herein, or as to the achievement or reasonableness of any forecasts, tions, management targets, prospects or returns. In addition, our analyses are not and do not purport to be appraisals of the assets, stock or business of the company. Even when this presentation contains a type of appraisal, it should be considered preliminary, suitable only for the purpose described herein and not to be disclosed or otherwise used without the prior written consent of ABN AMRO. The information in this presentation does not take into account the effects of a possible transaction or transactions involving an actual or potential change of control, which may have significant valuation and other effects. ABN AMRO makes no representations as to the actual value which may be received in connection with a transaction nor the legal, tax or accounting effects of consummating a transaction.

This presentation does not constitute a commitment by ABN AMRO to underwrite, subscribe for or place any securities or to extend or arrange credit or to provide any other services. This presentation has not been registered or approved in any jurisdiction.

© ABN AMRO, 2026

Teksten zijn afgesloten op 7 april 2026