

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Regionale analyse
Gemeente Zuidplas





Transacties



Aantal
verkoopen
3e kwartaal
2025

96

41.828



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

33,8%

19,3%



Prijs
verkochte woning
3e kwartaal
2025

€ 581.000

€ 496.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

4,3%

4,8%



Verkooptijd
(in dagen)
3e kwartaal
2025

46

29



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs

3,1%

4,9%



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

64,1%

71,0%

Gemeente Zuidplas

Nederland



Aanbod



Aantal
in aanbod
3e kwartaal
2025

73

31.763



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

25,4%

17,8%



Vraagprijzen
3e kwartaal
2025

€ 691.000

€ 596.000



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder

5,5%

5,1%



Aantal dagen
dat aanbod
gemiddeld al op
de markt staat

79

44



Percentage
aanbod korter
dan kwartaal
te koop

59,5%

71,2%



Krapte-indicator
(keuzemogelijkheden
voor consument)

2,3

2,3

Gemeente Zuidplas

Nederland

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.



Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de gemeente Zuidplas dit kwartaal uit op 96. Dat is een stijging van 33,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 19,3 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	24	32	33%
Hoekwoning	21	23	10%
2-onder-1-kap	10	15	50%
Vrijstaand	9	14	56%
Appartement	8	12	50%
Totaal	72	96	33%

Totaal aantal
verkochte woningen



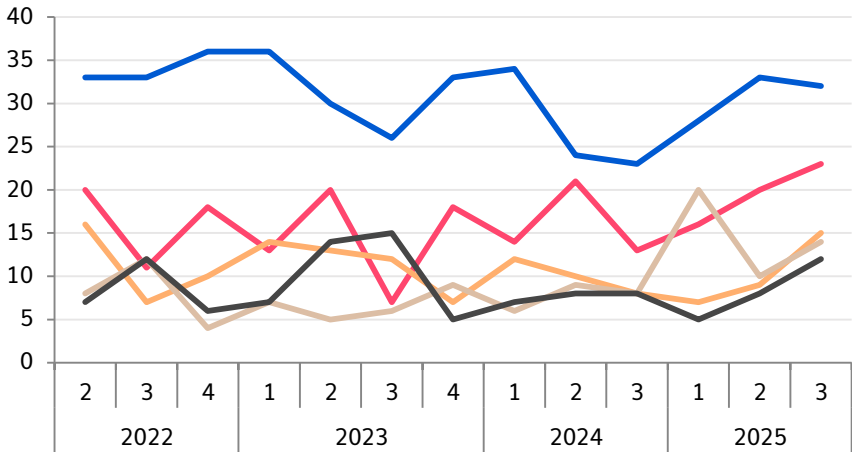
96

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



33,8%

Aantal transacties



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Transactieprizen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Zuidplas komt dit kwartaal uit op € 581.000. Dat is een stijging van 4,3 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 4,8 procent.

Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	€ 515	€ 481	-7%
Hoekwoning	€ 527	€ 507	-4%
2-onder-1-kap	€ 626	€ 796	27%
Vrijstaand	€ 665	€ 866	30%
Appartement	€ 409	€ 400	3%
Totaal	€ 541	€ 581	4%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 581.000

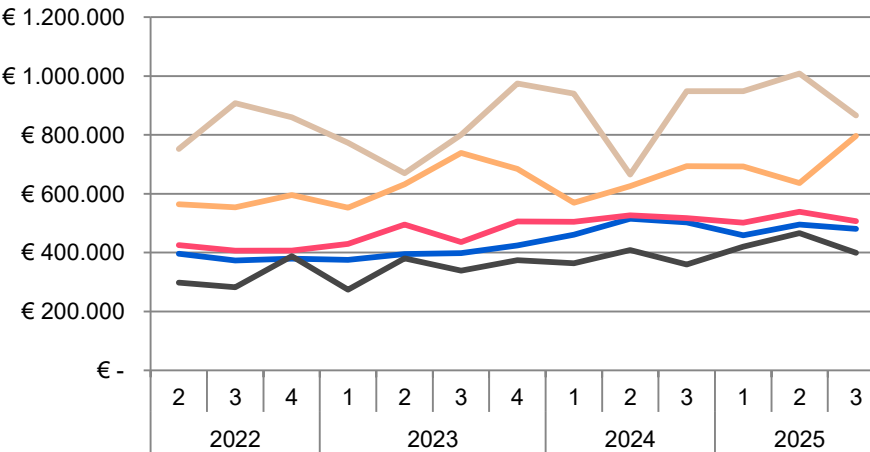
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



4,3%

Transactieprizen

in euro's



€ m² Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4.631. Dat is een stijging van 8,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 5,8 procent.

Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.955	€ 4.388	11%
Hoekwoning	€ 4.030	€ 4.409	9%
2-onder-1-kap	€ 4.723	€ 4.933	4%
Vrijstaand	€ 4.870	€ 4.919	1%
Appartement	€ 4.413	€ 4.995	16%
Totaal	€ 4.249	€ 4.631	9%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



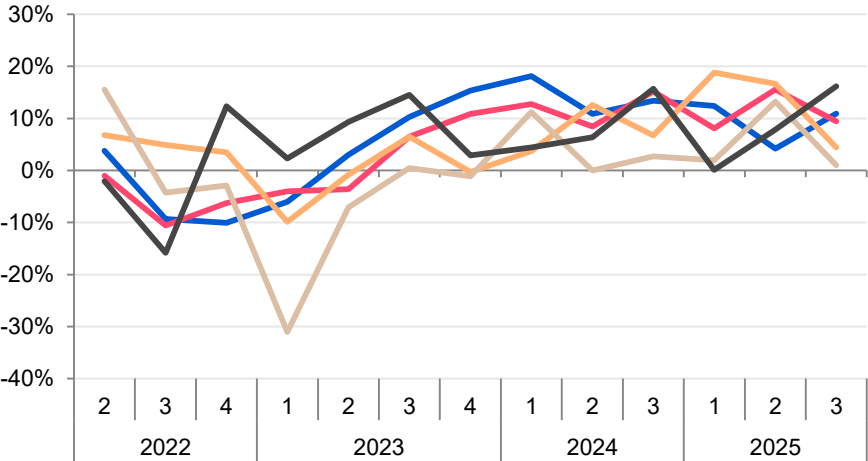
€ 4.631

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



8,6%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

?€! Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's neemt dit verschil de laatste kwartalen gestaag toe. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2025 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 3,1% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,9%.

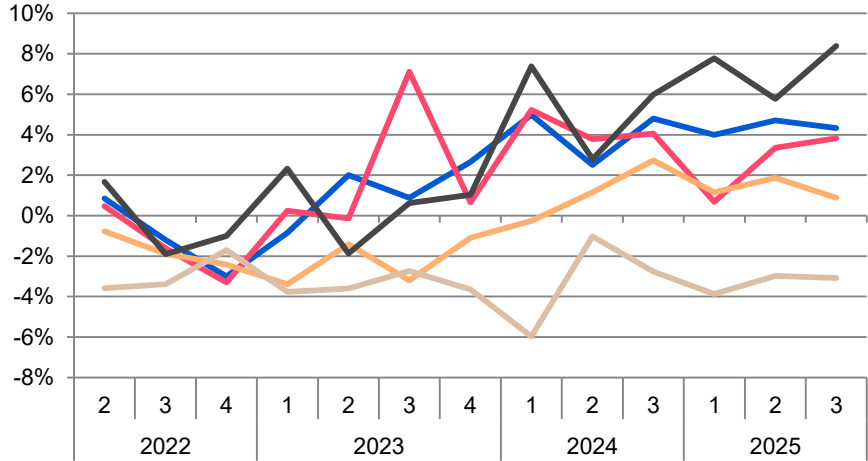
Woningtype	2024-3	2025-3
Tussenwoning	2,5%	4,3%
Hoekwoning	3,8%	3,8%
2-onder-1-kap	1,1%	0,9%
Vrijstaand	-1,0%	-3,1%
Appartement	2,8%	8,4%
Totaal	2,3%	3,1%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



3,1%

Vraag-verkoopprijsverschil
verschil in %



Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd stabiel rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

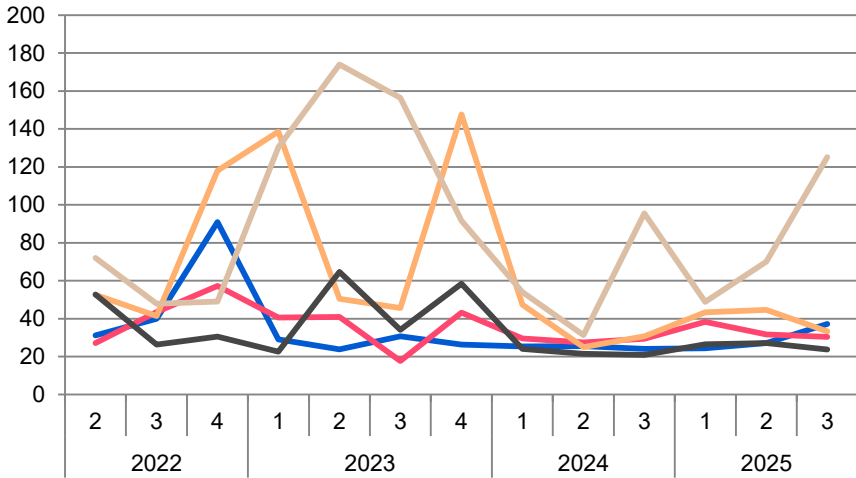
De gemiddelde woning in de gemeente Zuidplas werd dit kwartaal verkocht in 46 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 29 dagen.

Woningtype	2024-3	2025-3
Tussenwoning	26	37
Hoekwoning	27	30
2-onder-1-kap	25	33
Vrijstaand	31	125
Appartement	22	24
Totaal	26	46

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



Verkooptijden in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Verkooptijdsklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

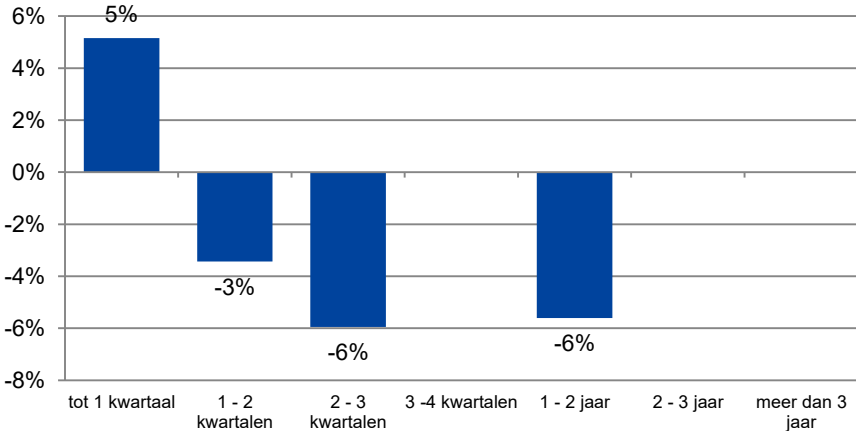
In de gemeente Zuidplas wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,2 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,9 procent.

Verkocht binnen:	2024-3	2025-3
tot 1 kwartaal	3%	5%
1 - 2 kwartalen	-7%	-3%
2 - 3 kwartalen	-8%	-6%
3 -4 kwartalen	-8%	
1 - 2 jaar	-14%	-6%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



Vraag-verkooprijksverschil verschil in %





Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

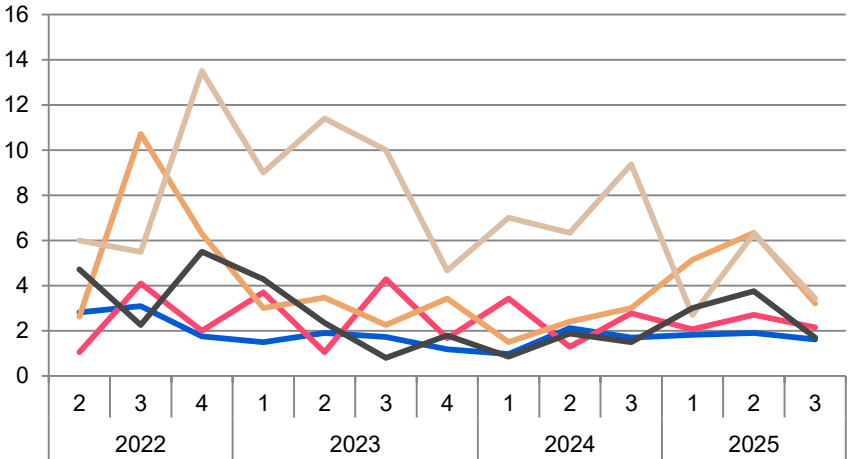
Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,3. De landelijke krapte-indicator staat op hetzelfde niveau en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,3

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningenmarkt neemt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs steeds verder toe. Alleen bij vrijstaande woningen ligt de overeengekomen prijs in meer dan de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2025 werd 64,1 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71 procent van de verkochte woningen.

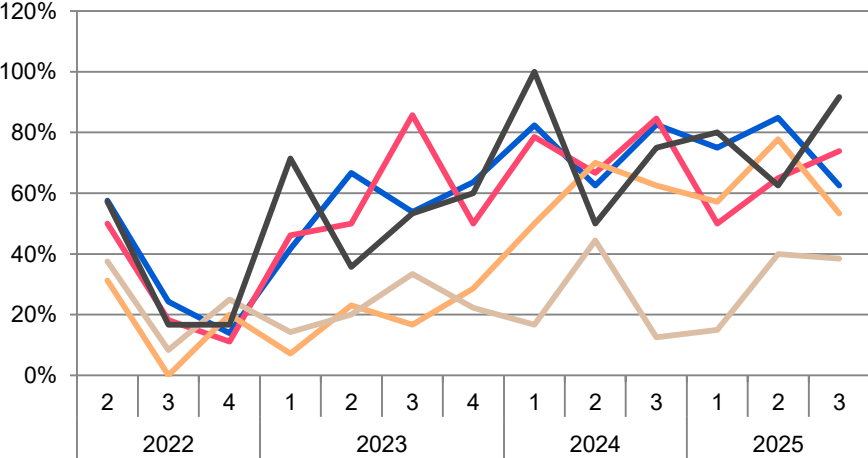
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



64,1%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een relatief hoog niveau nadat er vorig kwartaal veel extra aanbod op de markt kwam. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele (uitpond)woningen die te koop zijn gezet (zie volgende pagina).

In de gemeente Zuidplas staan in het 3e kwartaal van 2025 73 woningen te koop. Dat is een stijging van 25,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 17,8 procent in een jaar.

Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	17	17	0%
Hoekwoning	9	17	89%
2-onder-1-kap	8	17	113%
Vrijstaand	19	15	-21%
Appartement	5	7	40%
Totaal	58	73	26%

Totaal aantal
woningen in aanbod



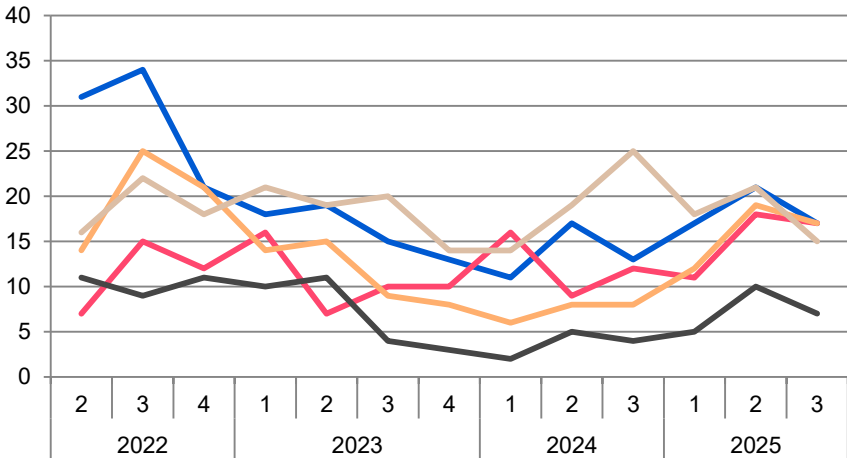
73

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



25,4%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs van de afgelopen jaren gaat onverminderd door. De (laatste) vraagprijs van het aanbod ligt hoger dan de transactieprizen, omdat er vaak meer duurdere en woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2025 uit op € 691.000. Dat is een stijging van 5,5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 5,1 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's			
Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	€ 536	€ 547	2%
Hoekwoning	€ 508	€ 530	4%
2-onder-1-kap	€ 693	€ 730	5%
Vrijstaand	€ 1.029	€ 972	-6%
Appartement	€ 358	€ 712	71%
Totaal	€ 699	€ 691	5%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 691.000

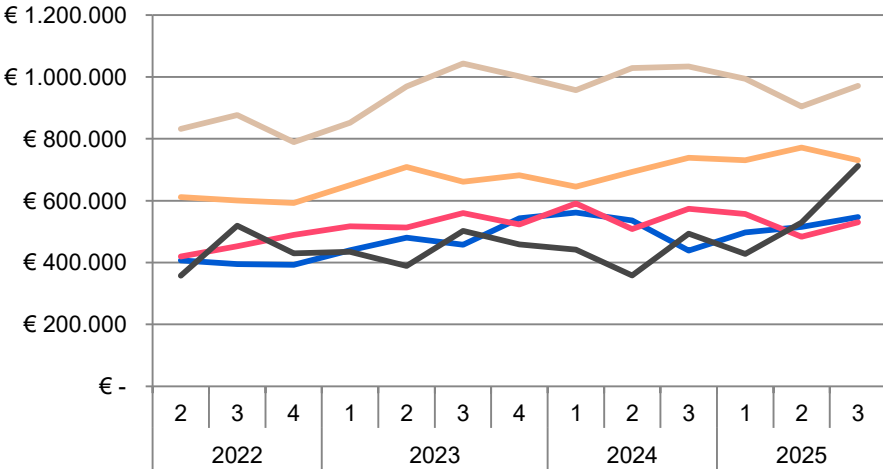
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



5,5%

Vraagprijzen

in euro's



M²-prijzen en aantal te koop gezet

Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m2 toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen. Hierbij wordt de vraagprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

In de gemeente Zuidplas bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4584. Dat is 5,3 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 5,9 procent.

Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.042	€ 4.381	8%
Hoekwoning	€ 3.936	€ 4.084	4%
2-onder-1-kap	€ 4.483	€ 4.593	2%
Vrijstaand	€ 5.337	€ 5.208	-2%
Appartement	€ 3.384	€ 4.875	36%
Totaal	€ 4.454	€ 4.584	5%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



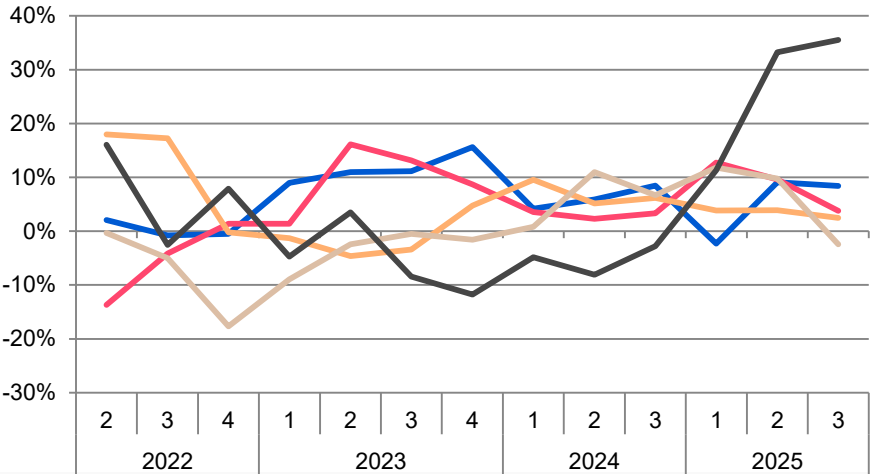
€ 4.584

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,3%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is net als vorig kwartaal opvallend hoog. De grootste groei zit door uitponden van voormalige huurwoningen bij appartementen, maar landelijke worden van alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de gemeente Zuidplas werden in het 3e kwartaal van 2025 in totaal 84 woningen te koop gezet. Dat zijn er 0 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 16,7 procent.

Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	31	29	-6%
Hoekwoning	14	22	57%
2-onder-1-kap	13	14	8%
Vrijstaand	15	10	-33%
Appartement	11	9	-18%
Totaal	84	84	0%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



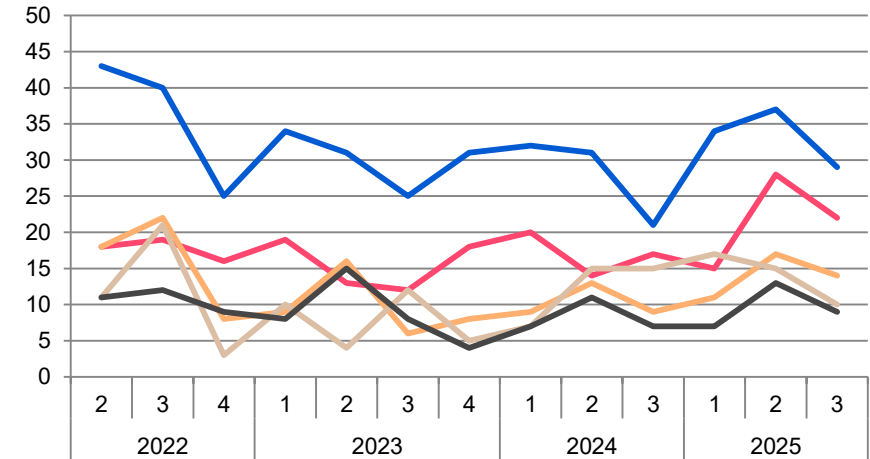
84

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



0,0%

Aantal te koop gezet





Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In gemeente Zuidplas staan de in het 3e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 79 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 44 dagen.

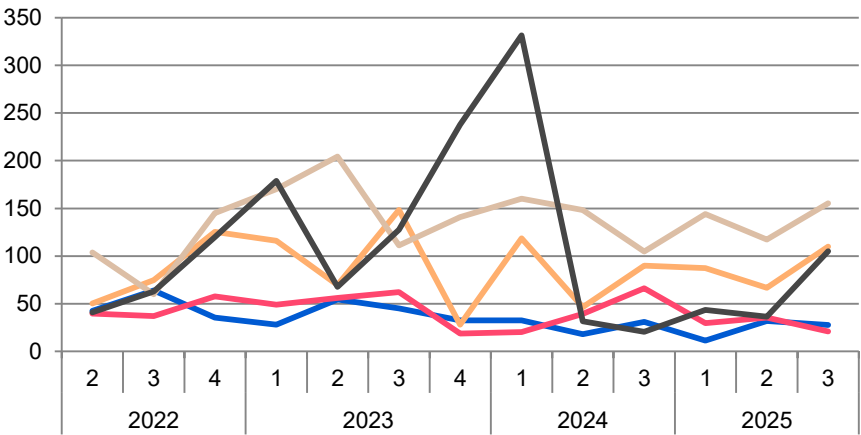
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



79

Woningtype	2024-3	2025-3
Tussenwoning	18	28
Hoekwoning	39	21
2-onder-1-kap	46	110
Vrijstaand	148	155
Appartement	32	105
Totaal	69	79

Looptijd van het aanbod
in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

In de gemeente Zuidplas staat 59 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 71 procent van het woningaanbod.

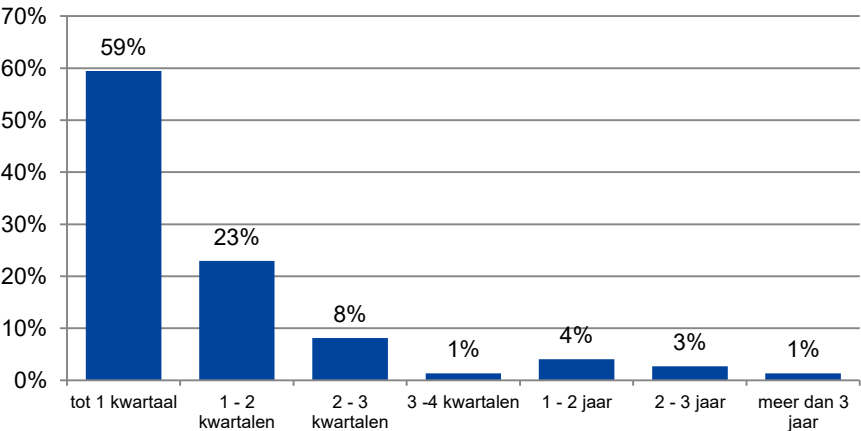
Staat al te koop:	2024-3	2025-3
tot 1 kwartaal	67%	59%
1 - 2 kwartalen	14%	23%
2 - 3 kwartalen	3%	8%
3 -4 kwartalen	5%	1%
1 - 2 jaar	7%	4%
2 - 3 jaar	2%	3%
meer dan 3 jaar	2%	1%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?



59%

Aanbod naar looptijdklasse



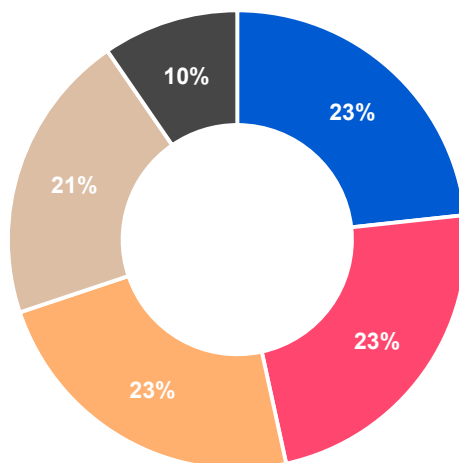


Aanbod vs transacties

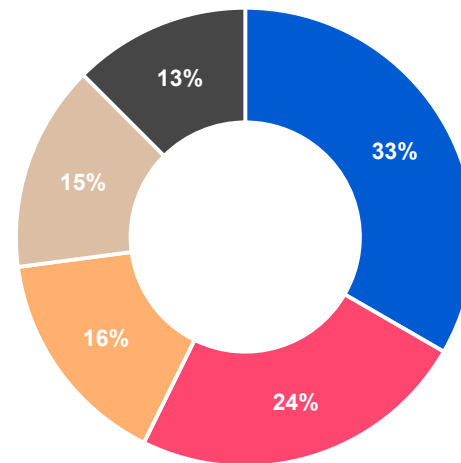
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 21 procent uit van het aanbod, versus 15 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 23 procent van het aanbod versus 33 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



■ Tussenwoning ■ Hoekwoning ■ Twee onder één kap ■ Vrijstaand ■ Appartement ■ Totaal

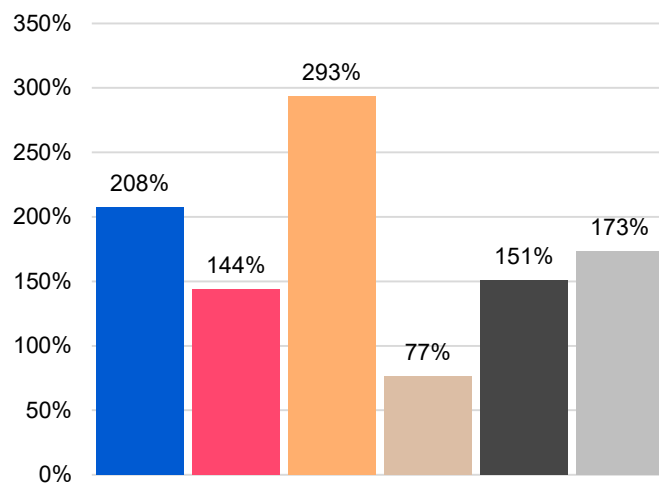


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 142 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 173 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 198 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 181 procent. De prijzen van appartementen zijn in de gemeente Zuidplas sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

