

**WONING-
TRANSACTIES**

Q4 2025

Regionale analyse
Gemeente Zuidplas



 Transacties

							
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Zuidplas	99	64,5%	€ 554.000	0,9%	38	2,6%	58,0%
Nederland	47.619	11,1%	€ 502.000	3,9%	28	4,7%	71,7%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Zuidplas	65	5,4%	€ 644.000	-0,2%	70	68,2%	2,0
Nederland	29.764	16,2%	€ 594.000	3,9%	57	68,4%	1,9

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, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de gemeente Zuidplas dit kwartaal uit op 99. Dat is een stijging van 64,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 11,1 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	23	35	52%
Hoekwoning	13	28	115%
2-onder-1-kap	8	9	13%
Vrijstaand	8	10	25%
Appartement	8	16	100%
Totaal	60	99	65%

Totaal aantal
verkochte woningen



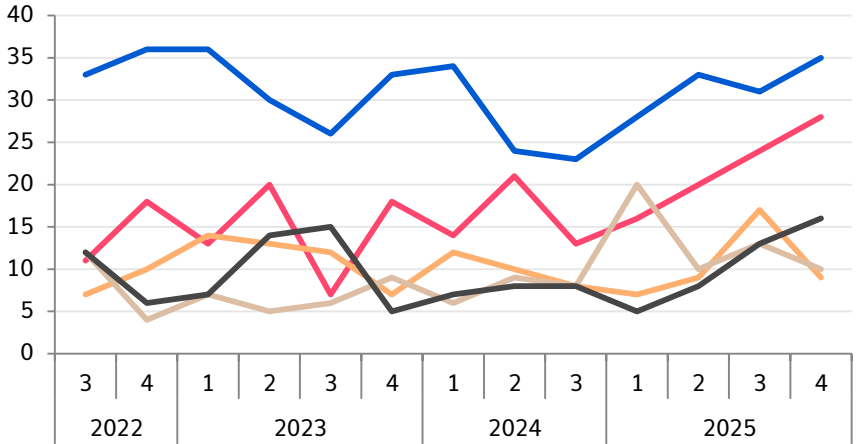
99

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



64,5%

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 € 554.000. Dat is een stijging van 0,9 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 3,9 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 503	€ 481	-4%
Hoekwoning	€ 517	€ 520	1%
2-onder-1-kap	€ 693	€ 778	12%
Vrijstaand	€ 949	€ 961	1%
Appartement	€ 360	€ 383	7%
Totaal	€ 572	€ 554	1%

Transactieprijs
verkochte woningen



€ 554.000

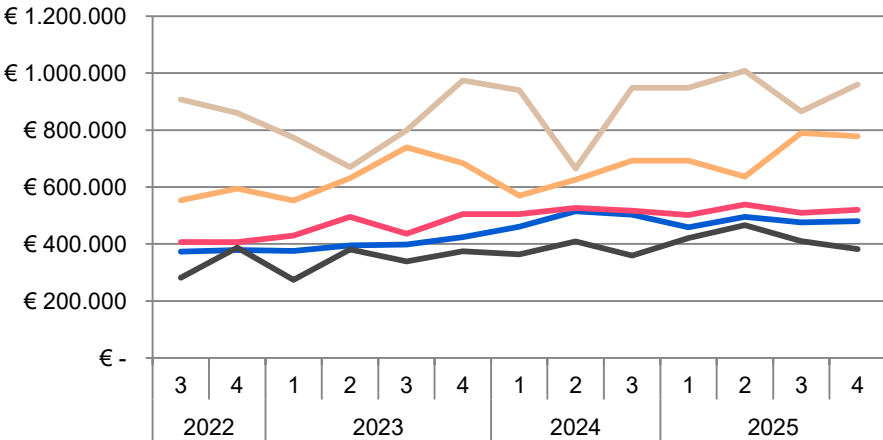
Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



0,9%

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 € 4.480. Dat is een stijging van 2,3 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 4,3 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.127	€ 4.294	4%
Hoekwoning	€ 4.478	€ 4.315	-4%
2-onder-1-kap	€ 4.689	€ 4.501	-4%
Vrijstaand	€ 4.804	€ 5.068	5%
Appartement	€ 4.345	€ 4.789	11%
Totaal	€ 4.397	€ 4.480	2%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



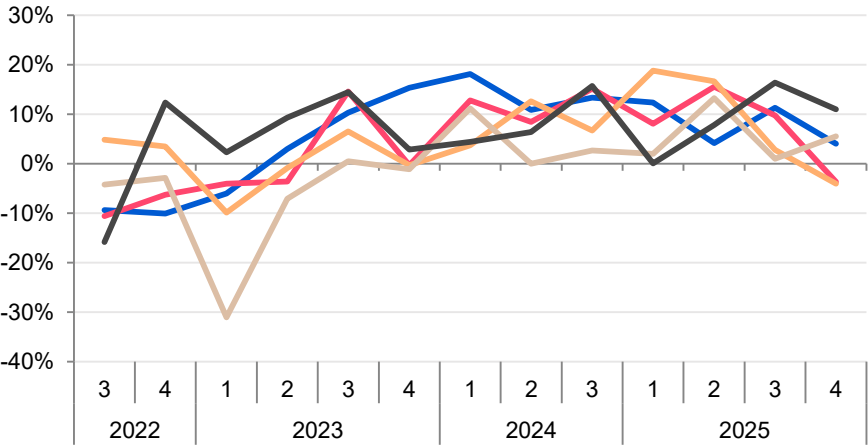
€ 4.480

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



2,3%

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 is dit percentage op dit moment redelijk stabiel. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 2,6% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,7%.

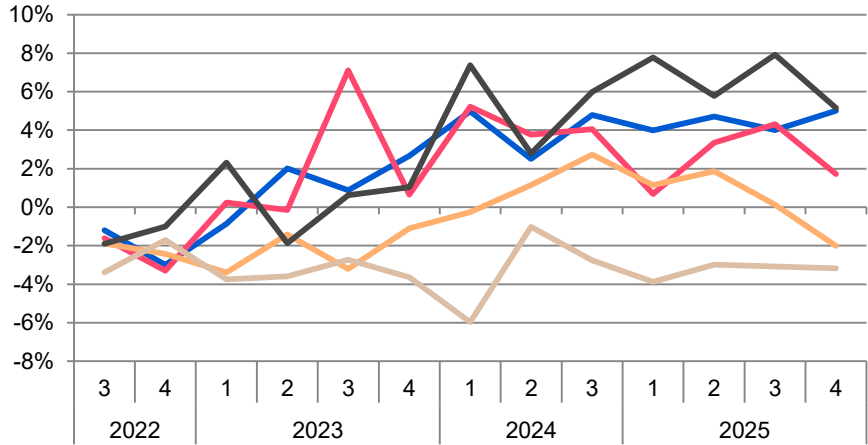
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	4,8%	5,0%
Hoekwoning	4,1%	1,7%
2-onder-1-kap	2,7%	-2,0%
Vrijstaand	-2,8%	-3,2%
Appartement	6,0%	5,2%
Totaal	3,5%	2,6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



2,6%

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 38 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	24	28
Hoekwoning	29	25
2-onder-1-kap	31	109
Vrijstaand	96	71
Appartement	21	23
Totaal	35	38

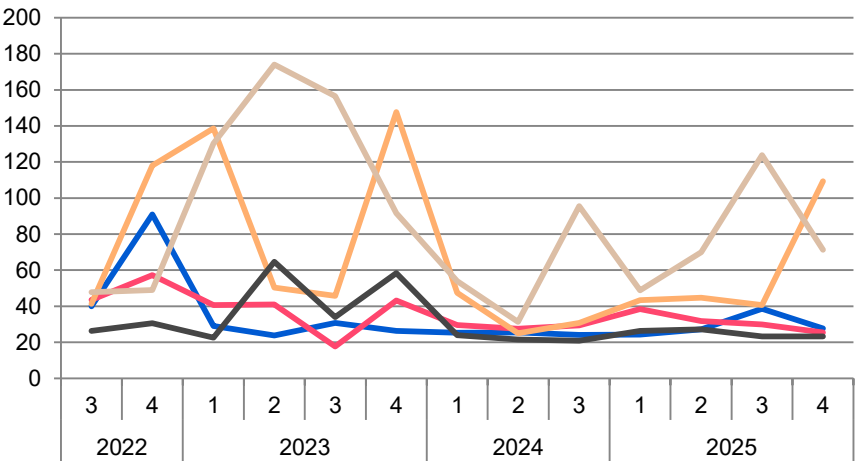
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



38

Verkooptijden

in dagen



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Verkooptijdklassen

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 3,8 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

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

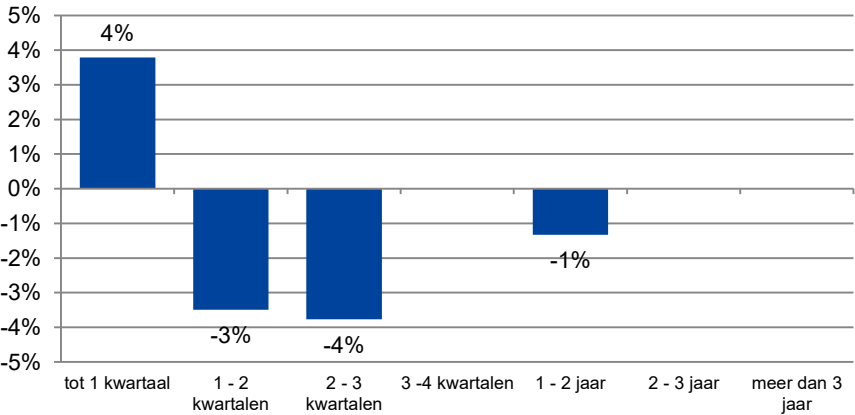
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



3,8%

Vraag-verkooprijverschil

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. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 1,9.

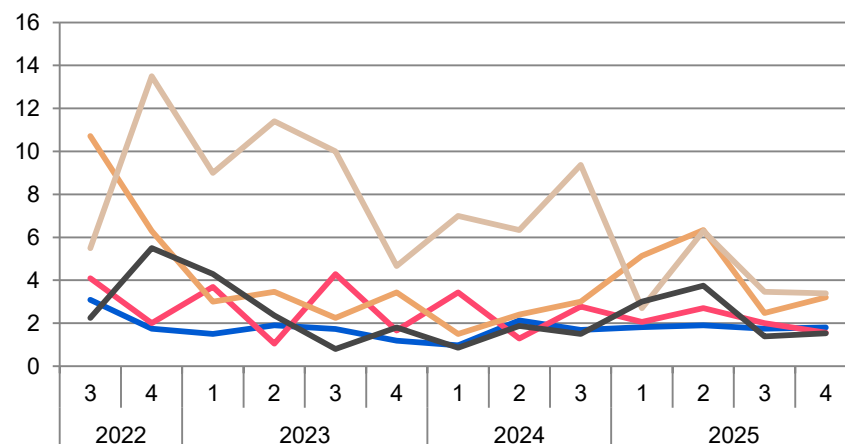
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	1,7	1,8
Hoekwoning	2,8	1,6
2-onder-1-kap	3,0	3,2
Vrijstaand	9,4	3,4
Appartement	1,5	1,5
Totaal	3,1	2,0

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,0

Krapte-indicator



— Tussenwoning — Hoekwoning — Twee onder één kap — Vrijstaand — Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 4e kwartaal van 2025 werd 58 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,7 procent van de verkochte woningen.

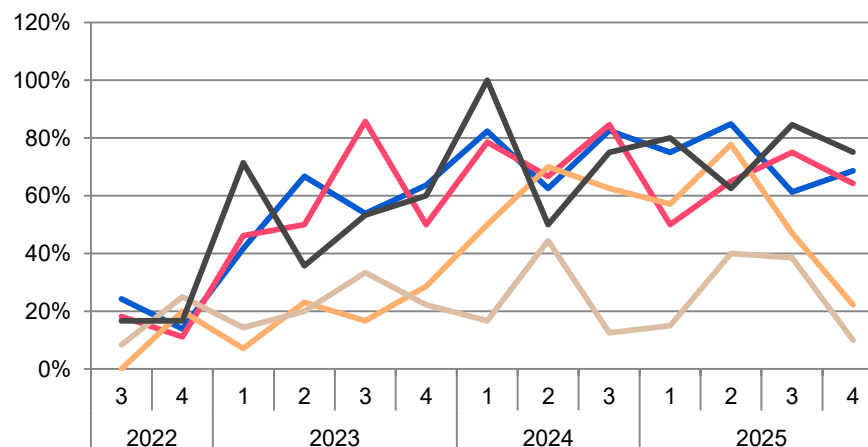
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	83%	69%
Hoekwoning	85%	64%
2-onder-1-kap	63%	22%
Vrijstaand	13%	10%
Appartement	75%	75%
Totaal	70%	58%

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



58,0%

Boven de vraagprijs verkocht in procenten





Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de gemeente Zuidplas staan in het 4e kwartaal van 2025 65 woningen te koop. Dat is een stijging van 5,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 16,2 procent in een jaar.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	13	21	62%
Hoekwoning	12	15	25%
2-onder-1-kap	8	10	25%
Vrijstaand	25	12	-52%
Appartement	4	8	100%
Totaal	62	65	5%

Totaal aantal
woningen in aanbod



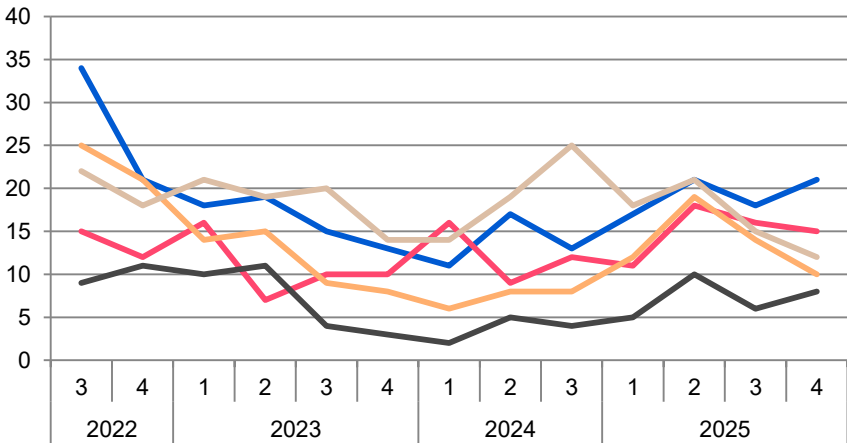
65

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



5,4%

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 4e kwartaal van 2025 uit op € 644.000. Dat is een daling van 0,2 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,9 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 439	€ 523	19%
Hoekwoning	€ 574	€ 564	-2%
2-onder-1-kap	€ 739	€ 670	-9%
Vrijstaand	€ 1.034	€ 1.024	-1%
Appartement	€ 493	€ 526	-30%
Totaal	€ 747	€ 644	0%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 644.000

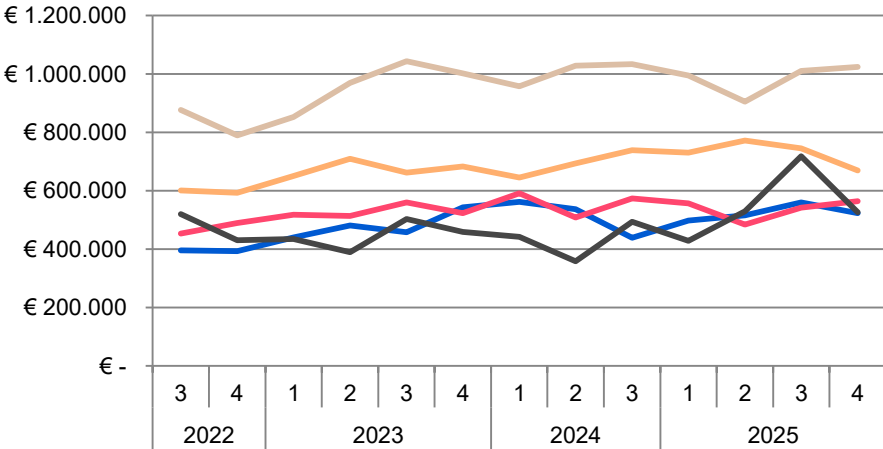
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-0,2%

Vraagprijzen

in euro's



M²-prijzen en aantal te koop gezet

€m² 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 € 4454. Dat is 3,9 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 4,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 4.059	€ 4.210	4%
Hoekwoning	€ 4.183	€ 4.280	2%
2-onder-1-kap	€ 4.376	€ 4.454	2%
Vrijstaand	€ 5.191	€ 5.194	0%
Appartement	€ 3.661	€ 4.340	29%
Totaal	€ 4.555	€ 4.454	4%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



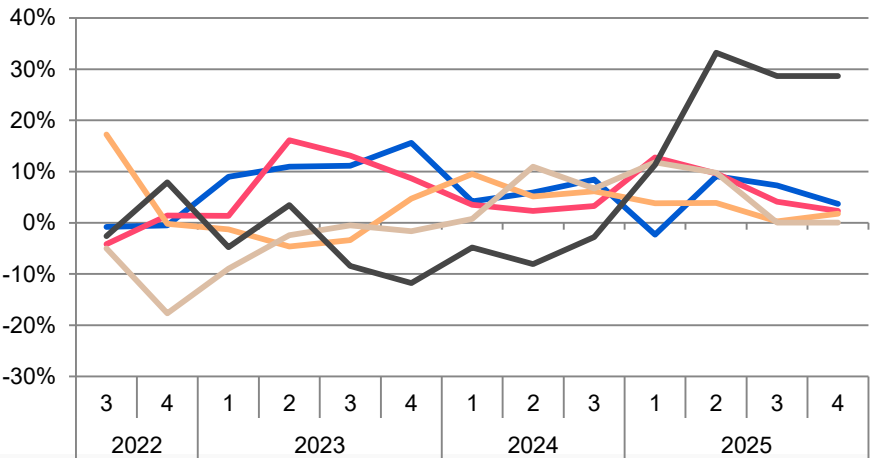
€ 4.454

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



3,9%

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 4e kwartaal van 2025 in totaal 99 woningen te koop gezet. Dat zijn er 43,5 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 9,7 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	21	38	81%
Hoekwoning	17	28	65%
2-onder-1-kap	9	6	-33%
Vrijstaand	15	8	-47%
Appartement	7	19	171%
Totaal	69	99	43%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



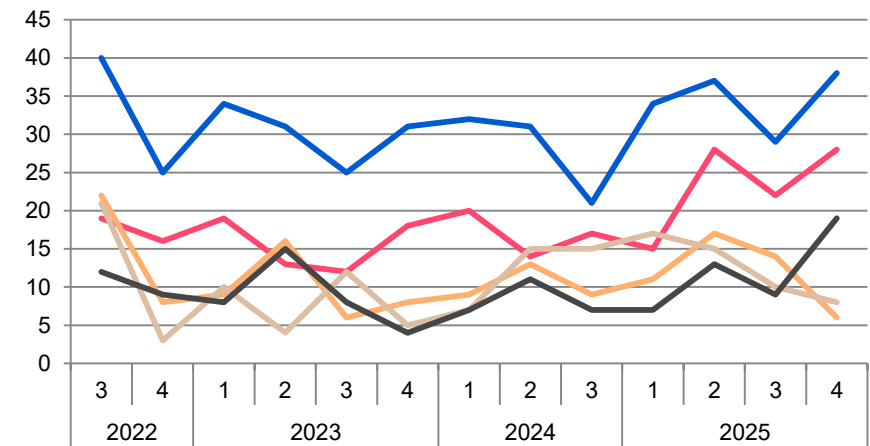
99

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



43,5%

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 4e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 70 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

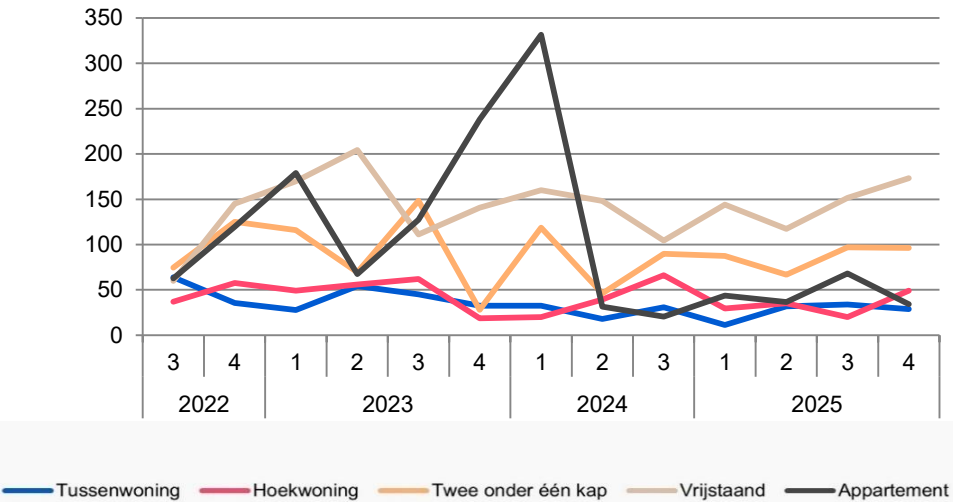
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	31	29
Hoekwoning	66	49
2-onder-1-kap	90	96
Vrijstaand	105	173
Appartement	21	34
Totaal	74	70

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



Looptijd van het aanbod

in dagen



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.

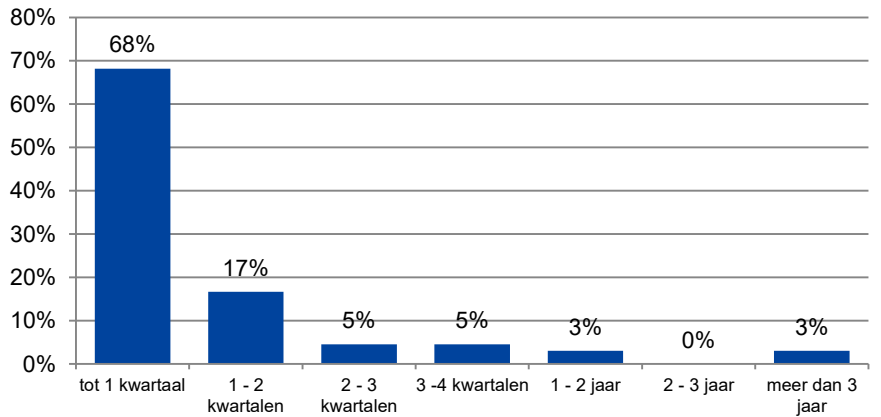
In de gemeente Zuidplas staat 68 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	60%	68%
1 - 2 kwartalen	18%	17%
2 - 3 kwartalen	11%	5%
3 -4 kwartalen	2%	5%
1 - 2 jaar	3%	3%
2 - 3 jaar	5%	0%
meer dan 3 jaar	2%	3%

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



Aanbod naar looptijdklasse



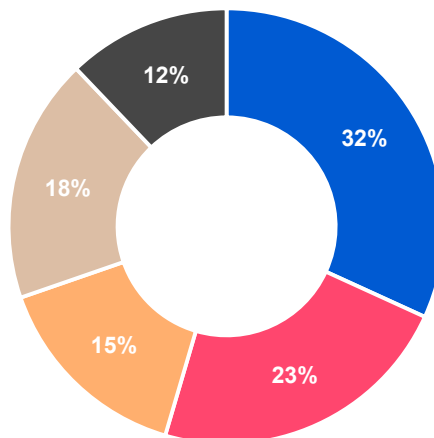


Aanbod vs transacties

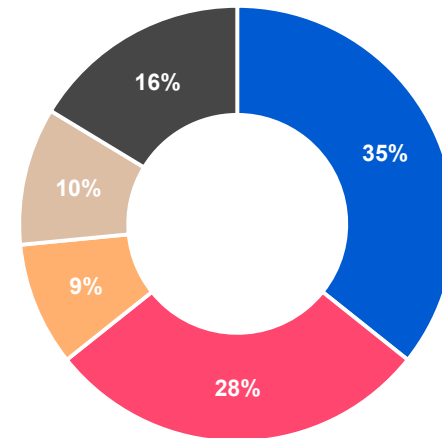
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 18 procent uit van het aanbod, versus 10 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 32 procent van het aanbod versus 35 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

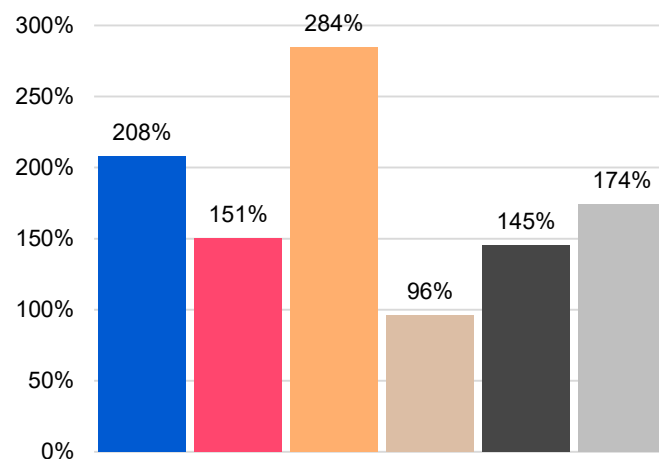


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 174 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de gemeente Zuidplas gaat het om een stijging van 184 procent. De prijzen van tussenwoningen zijn in de gemeente Zuidplas sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

