

WONING- TRANSACTIES

Q3 2026

Regionale analyse
Gemeente Zuidplas



brainbay

 Transacties

							
	Aantal verkoop 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2026	Verskil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Zuidplas	77	-21,0%	€ 577.000	2,8%	40	1,3%	56,7%
Nederland	41.732	0,6%	€ 503.000	1,8%	31	3,3%	65,9%

 Aanbod

							
	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2026	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	39.001	24,2%	€ 705.000	-0,5%	63	67,8%	2,8
Nederland	39.001	23,8%	€ 595.000	2,0%	49	67,9%	2,5

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 77. Dat is een daling van 21 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	31	30	-3%
Hoekwoning	24	17	-29%
2-onder-1-kap	17	15	-12%
Vrijstaand	13	6	-54%
Appartement	13	10	-23%
Totaal	98	77	-21%

Totaal aantal verkochte woningen



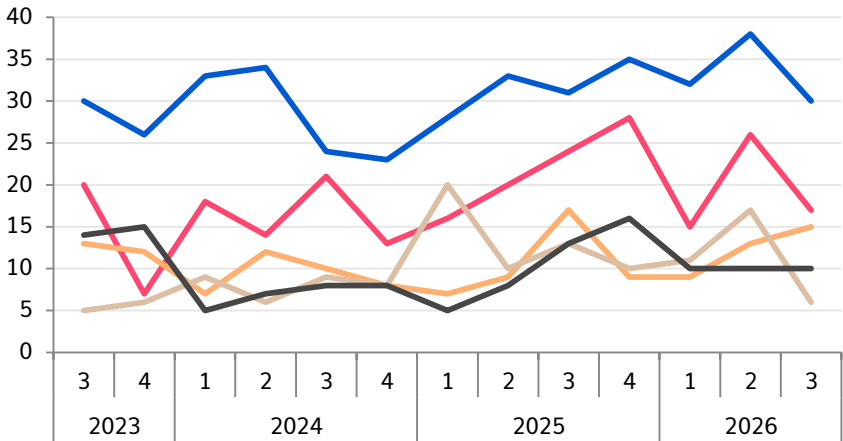
77

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



-21,0%

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 € 577.000. Dat is een stijging van 2,8 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 1,8 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 476	€ 506	6%
Hoekwoning	€ 510	€ 520	2%
2-onder-1-kap	€ 790	€ 719	-9%
Vrijstaand	€ 866	€ 978	13%
Appartement	€ 411	€ 424	5%
Totaal	€ 582	€ 577	3%

Transactieprijs verkochte woningen



€ 577.000

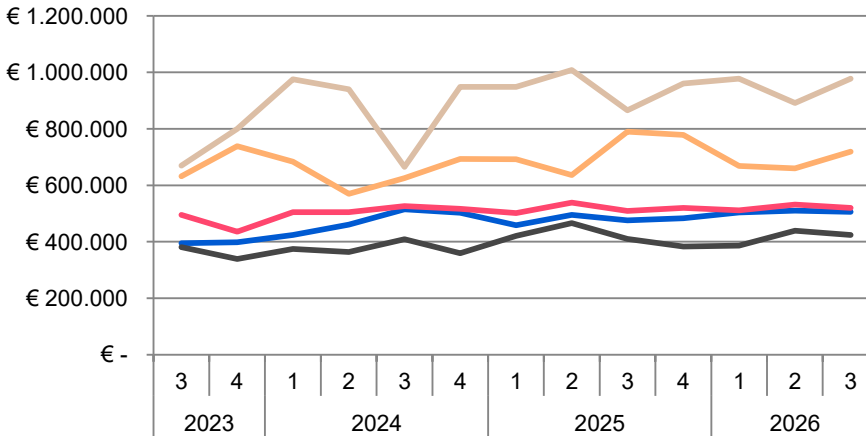
Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



2,8%

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 € 4.704. Dat is een stijging van 2,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,7 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.403	€ 4.371	-1%
Hoekwoning	€ 4.424	€ 4.401	-1%
2-onder-1-kap	€ 4.854	€ 5.157	6%
Vrijstaand	€ 4.919	€ 5.586	14%
Appartement	€ 5.011	€ 4.966	0%
Totaal	€ 4.635	€ 4.704	2%

Transactieprijs per m² verkochte woningen



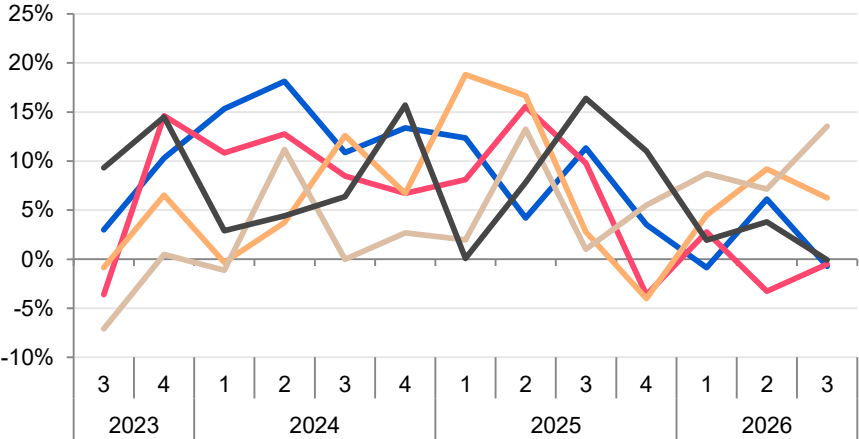
€ 4.704

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



2,1%

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 licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd in de gemeente Zuidplas voor een woning gemiddeld 1,3% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,3%.

Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	4,0%	1,8%
Hoekwoning	4,3%	2,1%
2-onder-1-kap	0,1%	-1,0%
Vrijstaand	-3,1%	-1,9%
Appartement	7,9%	3,7%
Totaal	3,0%	1,3%

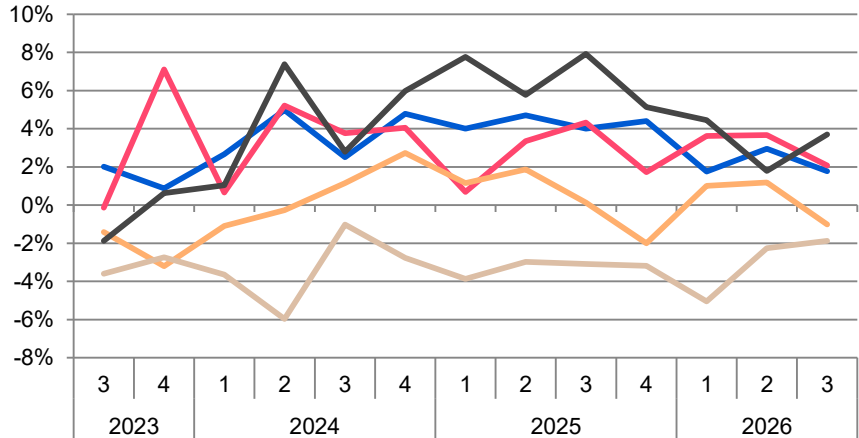
Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



1,3%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %





Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd 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 40 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 31 dagen.

Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	39	30
Hoekwoning	30	53
2-onder-1-kap	41	44
Vrijstaand	124	47
Appartement	23	38
Totaal	46	40

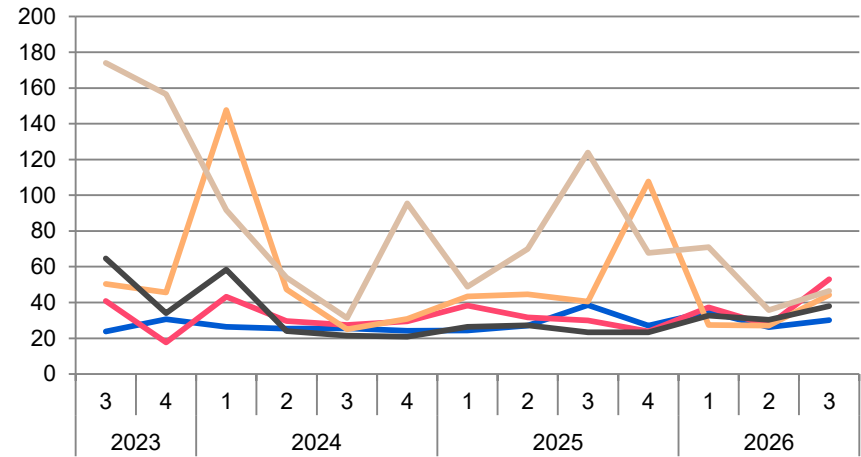
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



40

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 1,6 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,3 procent.

Verkocht binnen:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	5%	2%
1 - 2 kwartalen	-5%	-4%
2 - 3 kwartalen	-14%	1%
3 - 4 kwartalen		
1 - 2 jaar	-12%	
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

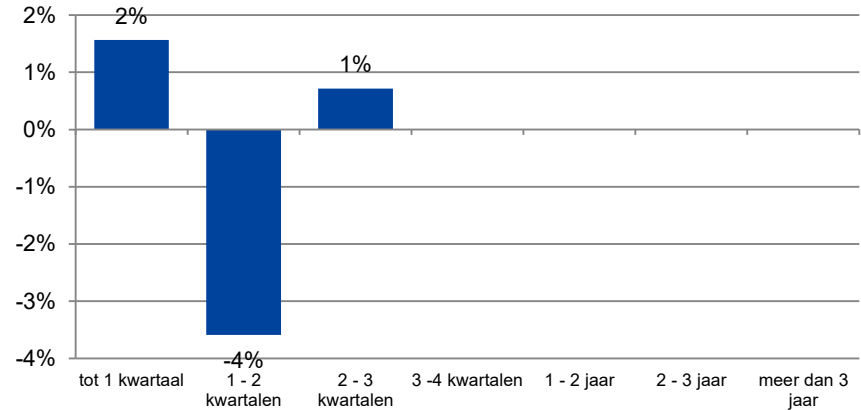
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



1,6%

Vraag-verkooprijsverschil

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.

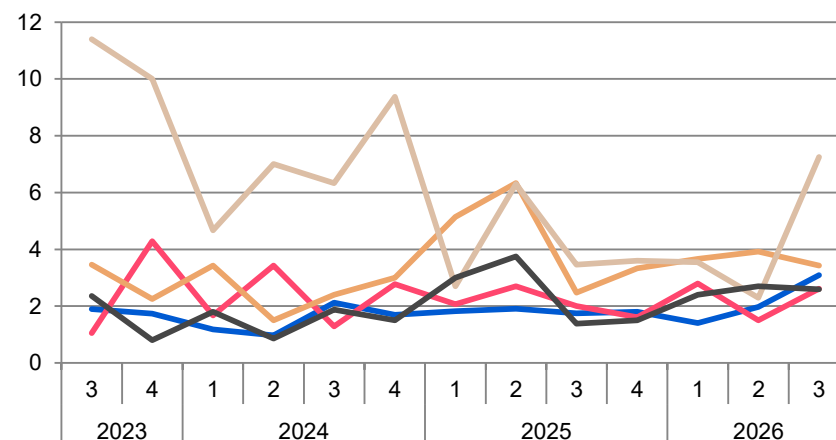
Hoe lager de krapte-indicator, hoe krapper de markt. De krapte-indicator in gemeente Zuidplas komt uit op 3,3. De landelijke krapte-indicator staat noteert dit kwartaal een stand van 2,5.

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



3,3

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 landelijk in meer dan de helft van de gevallen onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd 56,7 procent van de woningen in de gemeente Zuidplas verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 65,9 procent van de verkochte woningen.

Boven de vraagprijs

Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	61%	66%
Hoekwoning	75%	56%
2-onder-1-kap	47%	33%
Vrijstaand	38%	33%
Appartement	85%	80%
Totaal	62%	57%

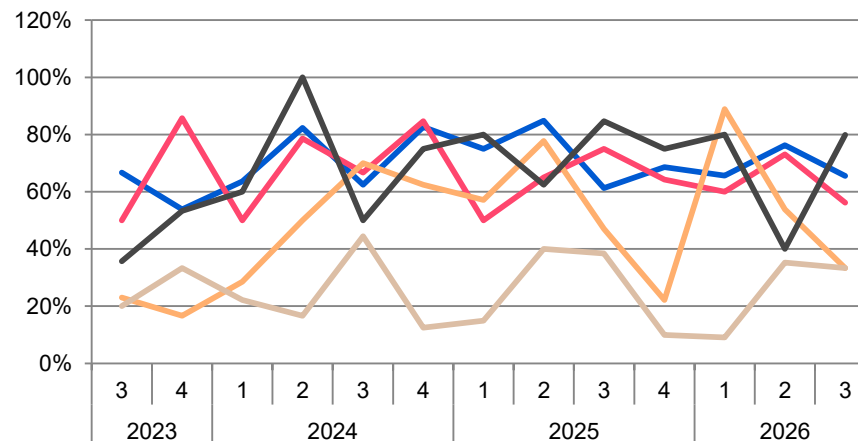
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



56,7%

Boven de vraagprijs verkocht

in procenten





Aantal in aanbod

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

In de gemeente Zuidplas staan in het 3e kwartaal van 2026 86 woningen te koop. Dat is een stijging van 24,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,8 procent in een jaar.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	18	30	67%
Hoekwoning	16	14	-13%
2-onder-1-kap	14	17	21%
Vrijstaand	15	15	0%
Appartement	6	9	50%
Totaal	69	86	25%

Totaal aantal
woningen in aanbod



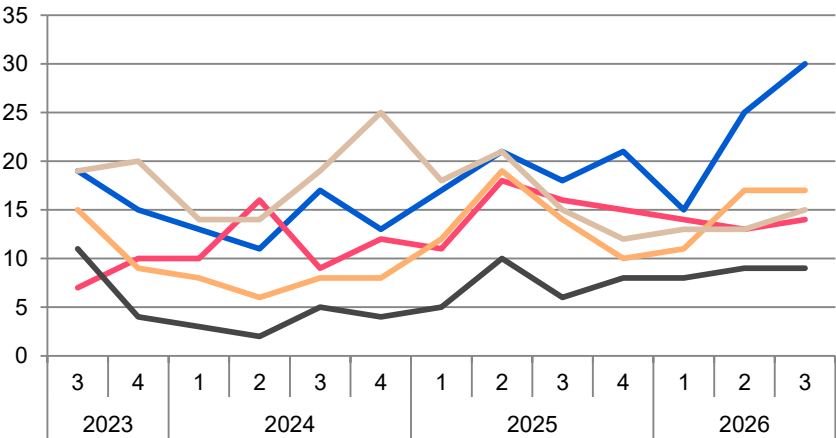
86

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



24,2%

Aantal in aanbod



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakkt net als de verkoopprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste) vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkoopprijs, omdat er vaak meer duurdere woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2026 uit op € 705.000. Dat is een daling van 0,5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 560	€ 502	-10%
Hoekwoning	€ 542	€ 498	-8%
2-onder-1-kap	€ 745	€ 797	7%
Vrijstaand	€ 1.011	€ 1.281	27%
Appartement	€ 718	€ 591	-13%
Totaal	€ 705	€ 705	-1%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 705.000

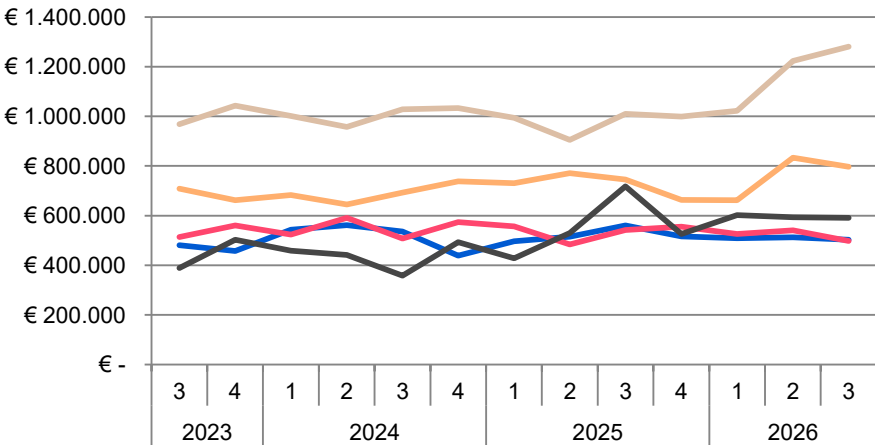
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



-0,5%

Vraagprijzen

in euro's



€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 € 4820. Dat is 5,5 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,6 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.337	€ 4.302	-1%
Hoekwoning	€ 4.099	€ 4.302	5%
2-onder-1-kap	€ 4.495	€ 4.747	6%
Vrijstaand	€ 5.340	€ 6.573	23%
Appartement	€ 4.744	€ 4.648	-5%
Totaal	€ 4.567	€ 4.820	5%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



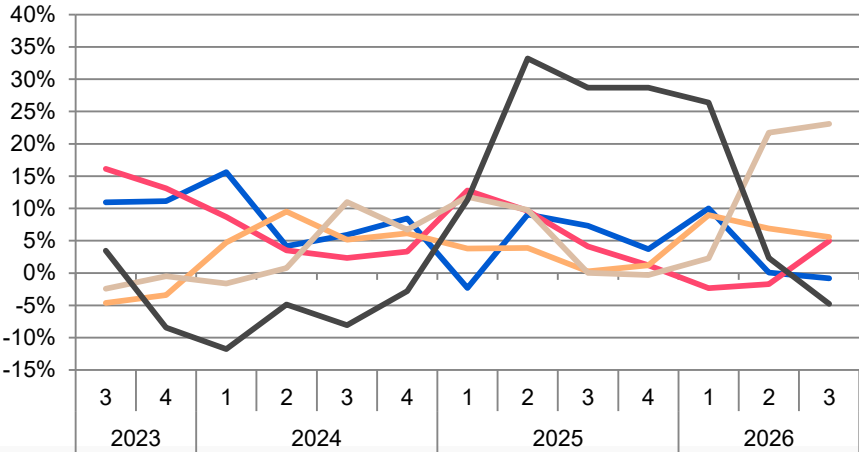
€ 4.820

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



5,5%

Vraagprijsontwikkeling per m²



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement

🏠 Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet.

In de gemeente Zuidplas werden in het 3e kwartaal van 2026 in totaal 92 woningen te koop gezet. Dat zijn er 9,5 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 4,9 procent.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	29	38	31%
Hoekwoning	22	18	-18%
2-onder-1-kap	14	17	21%
Vrijstaand	10	9	-10%
Appartement	9	10	11%
Totaal	84	92	10%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



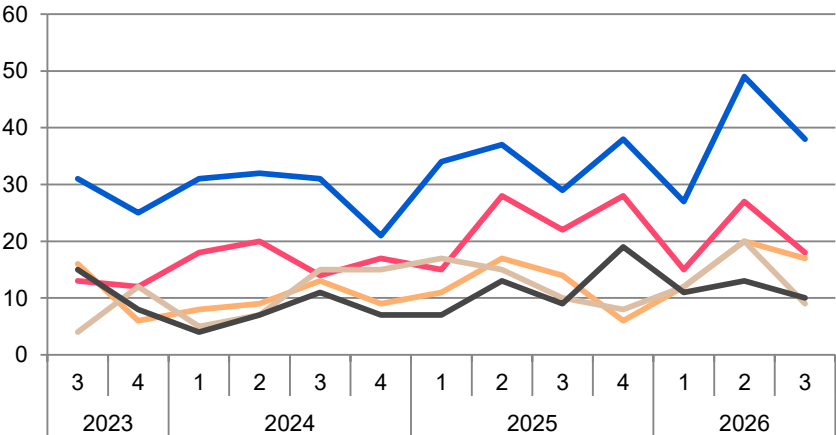
92

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



9,5%

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 3e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 63 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 49 dagen.

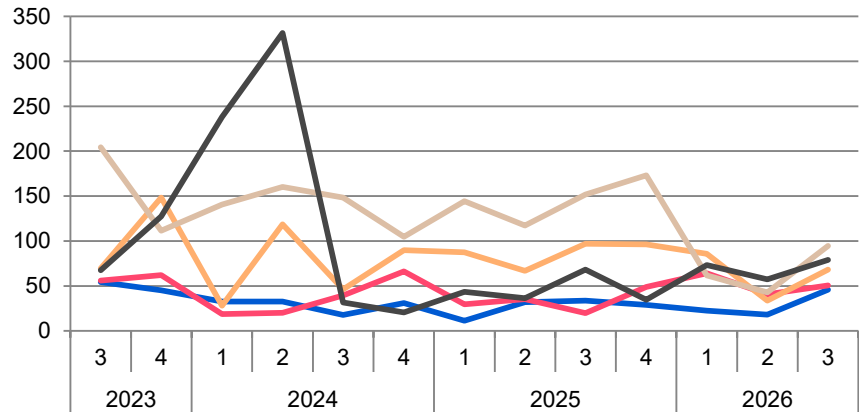
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	34	46
Hoekwoning	20	50
2-onder-1-kap	97	68
Vrijstaand	152	95
Appartement	68	79
Totaal	72	63

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



63

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 68 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

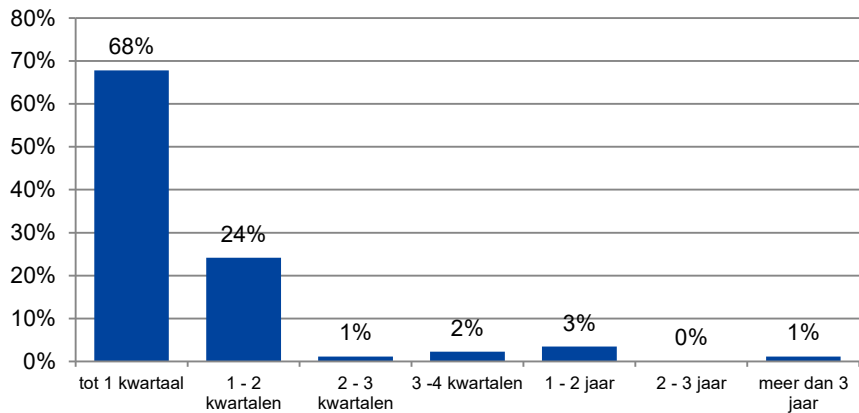
Staat al te koop:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	64%	68%
1 - 2 kwartalen	19%	24%
2 - 3 kwartalen	9%	1%
3 -4 kwartalen	1%	2%
1 - 2 jaar	4%	3%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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



68%

Aanbod naar looptijdklasse



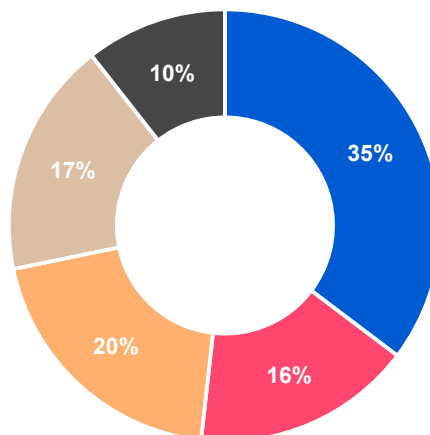


Aanbod vs transacties

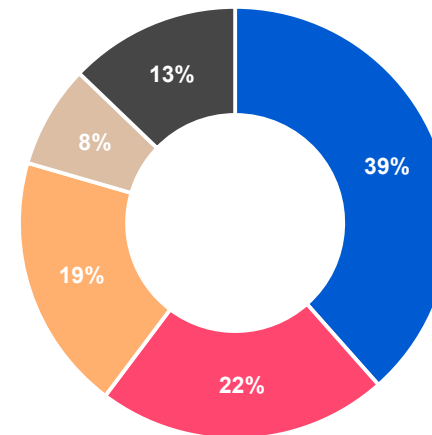
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Zuidplas maken vrijstaande woningen 17 procent uit van het aanbod, versus 8 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 35 procent van het aanbod versus 39 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

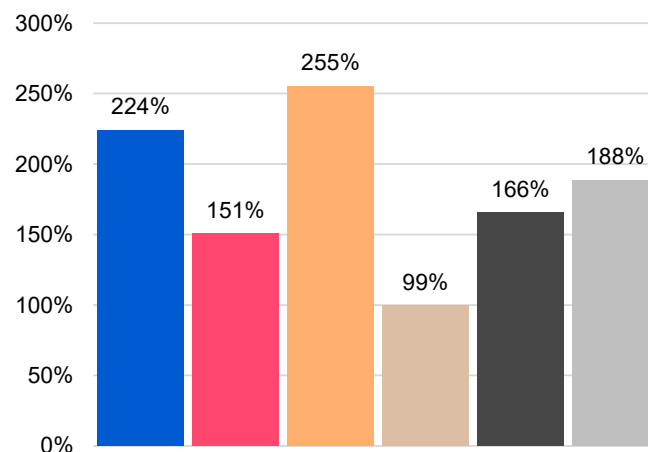


Prijsontwikkelingen

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 188 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 191 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

