

WONING- TRANSACTIES

Q3 2025

Regionale analyse

COROP-regio Zeeuws-
Vlaanderen





Transacties



Aantal
verkoopen
3e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Prijs
verkochte woning
3e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Verkooptijd
(in dagen)
3e kwartaal
2025



Verskil
(laatste)
vraagprijs en
transactieprijs



Percentage
woningen
boven vraagprijs
verkocht

Zeeuws-Vlaanderen

113

2,6%

€ 329.000

11,2%

66

-0,6%

34,1%

Nederland

41.828

19,3%

€ 496.000

4,8%

29

4,9%

71,0%



Aanbod



Aantal
in aanbod
3e kwartaal
2025



Verandering
t.o.v.
jaar
eerder



Vraagprijzen
3e 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)

Zeeuws-Vlaanderen

265

25,5%

€ 415.000

10,1%

167

32,7%

7,0

Nederland

31.763

17,8%

€ 596.000

5,1%

44

71,2%

2,3

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 regio Zeeuws-Vlaanderen dit kwartaal uit op 113. Dat is een stijging van 2,6 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	25	28	12%
Hoekwoning	21	16	-24%
2-onder-1-kap	24	20	-17%
Vrijstaand	36	37	3%
Appartement	4	12	200%
Totaal	110	113	3%

Totaal aantal
verkochte woningen



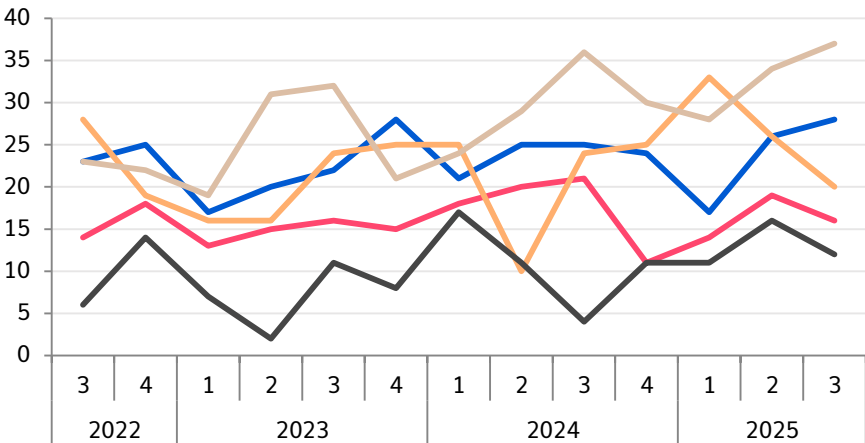
113

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



2,6%

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 regio Zeeuws-Vlaanderen komt dit kwartaal uit op € 329.000. Dat is een stijging van 11,2 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 4,8 procent.

Transactieprizen in duizenden euro's			
Woningtype	2024-3	2025-3	%-jr
Tussenwoning	€ 209	€ 240	15%
Hoekwoning	€ 207	€ 255	23%
2-onder-1-kap	€ 263	€ 269	2%
Vrijstaand	€ 411	€ 447	9%
Appartement	€ 310	€ 376	12%
Totaal	€ 290	€ 329	11%

Transactieprijs
verkochte woningen



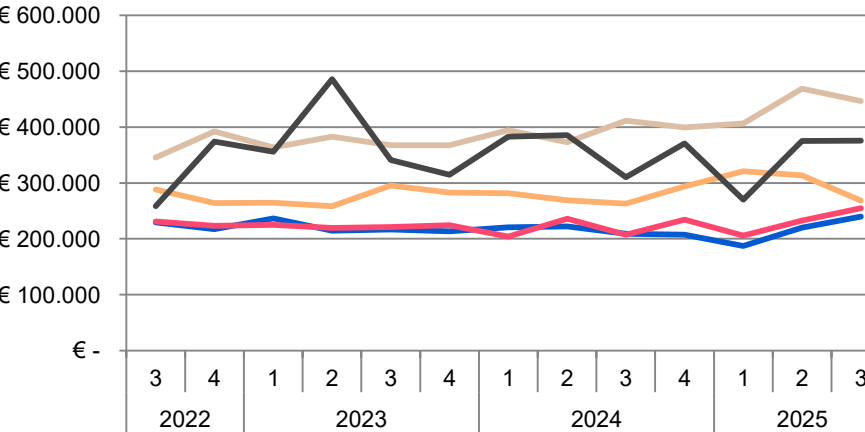
€ 329.000

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



11,2%

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 € 2.854. Dat is een stijging van 5,5 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	€ 2.307	€ 2.317	0%
Hoekwoning	€ 2.126	€ 2.692	27%
2-onder-1-kap	€ 2.566	€ 2.626	2%
Vrijstaand	€ 3.128	€ 3.173	1%
Appartement	€ 3.138	€ 3.712	7%
Totaal	€ 2.628	€ 2.854	6%

Transactieprijs per m²
verkochte woningen



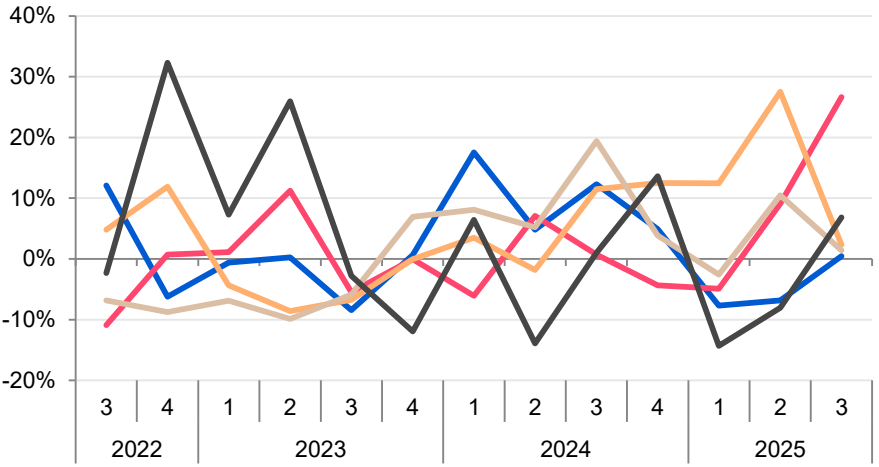
€ 2.854

Ontwikkeling t.o.v.
vorig jaar



5,5%

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 regio Zeeuws-Vlaanderen voor een woning gemiddeld 0,6% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,9%.

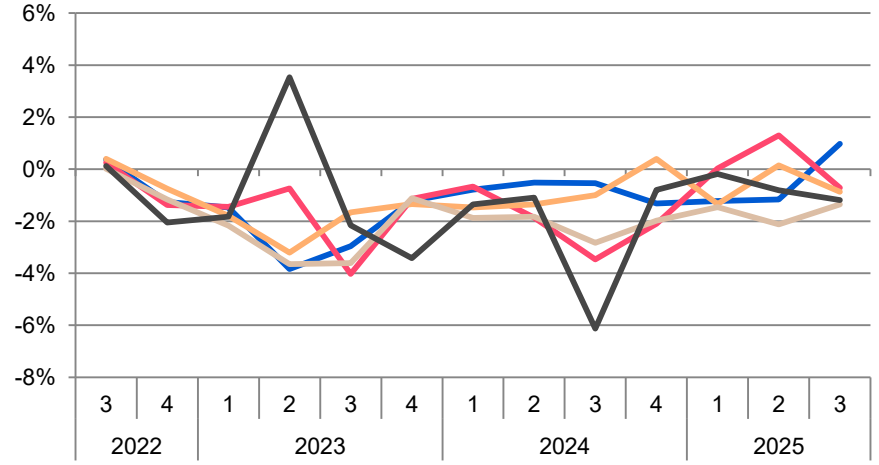
Woningtype	2024-3	2025-3
Tussenwoning	-0,5%	1,0%
Hoekwoning	-3,5%	-0,7%
2-onder-1-kap	-1,0%	-0,9%
Vrijstaand	-2,8%	-1,3%
Appartement	-6,1%	-1,2%
Totaal	-2,1%	-0,6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld
boven de vraagprijs betaald?



-0,6%

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 Zeeuws-Vlaanderen werd dit kwartaal verkocht in 66 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 29 dagen.

Woningtype	2024-3	2025-3
Tussenwoning	62	50
Hoekwoning	98	35
2-onder-1-kap	78	97
Vrijstaand	83	71
Appartement	168	74
Totaal	83	66

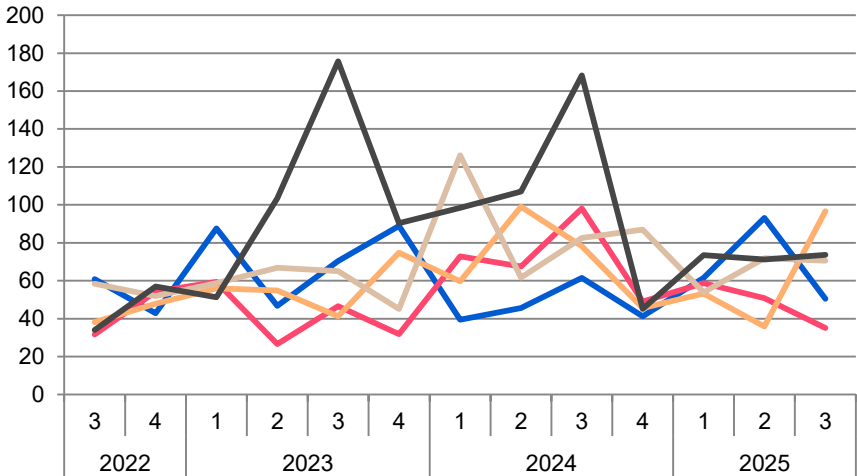
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



66

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 de vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de regio Zeeuws-Vlaanderen wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 0,9 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,8 procent.

Verkocht binnen:	2024-3	2025-3
tot 1 kwartaal	-0,9%	0,9%
1 - 2 kwartalen	-5,1%	-2,2%
2 - 3 kwartalen	-12,2%	-6,4%
3 - 4 kwartalen	-8,9%	-0,4%
1 - 2 jaar	-7,6%	-7,2%
2 - 3 jaar	-18,6%	0,0%
meer dan 3 jaar		

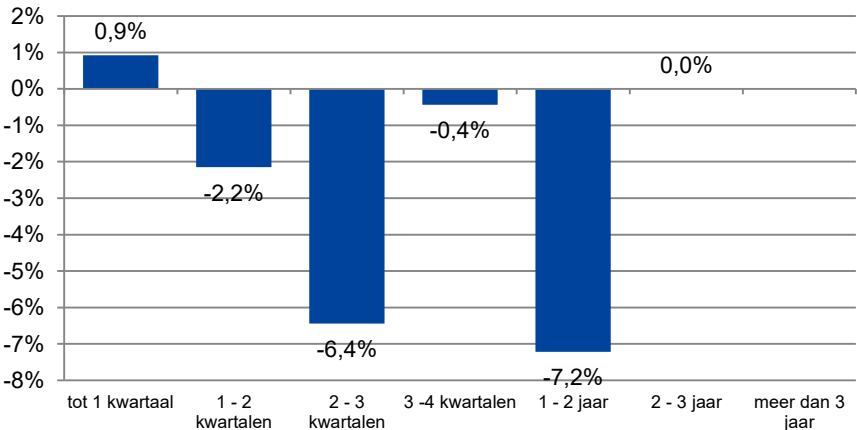
Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



0,9%

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.

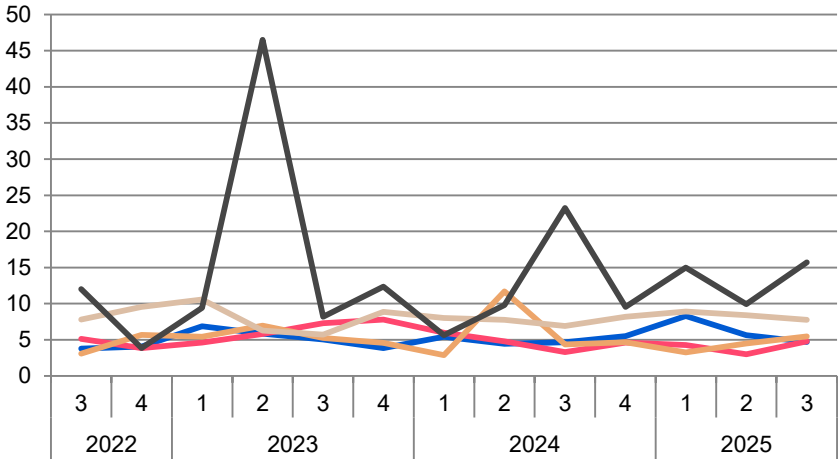
Hoe lager de krapte-indicator, des te minder woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe krappere de markt. De krapte-indicator komt uit op 7. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 2,3.

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



7,0

Krapte-indicator



Tussenwoning Hoekwoning Twee onder één kap Vrijstaand Appartement



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt 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 34,1 procent van de woningen in de regio Zeeuws-Vlaanderen verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71 procent van de verkochte woningen.

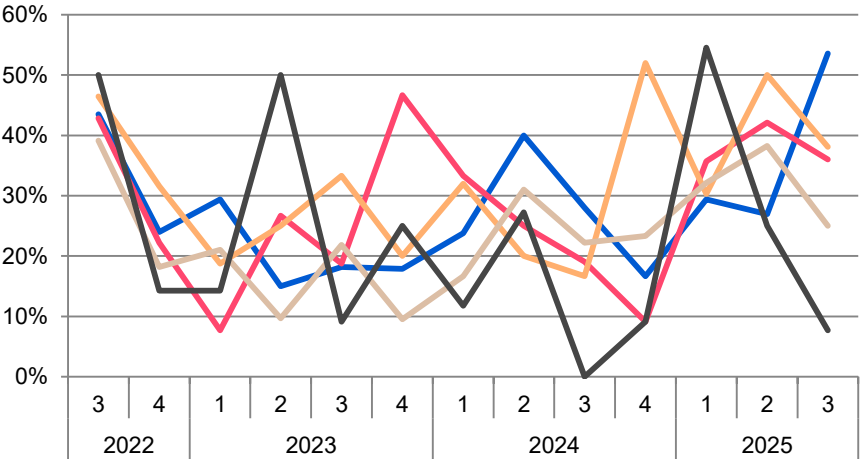
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



34,1%

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 regio Zeeuws-Vlaanderen staan in het 3e kwartaal van 2025 265 woningen te koop. Dat is een stijging van 25,5 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	39	44	13%
Hoekwoning	23	25	9%
2-onder-1-kap	35	37	6%
Vrijstaand	83	95	14%
Appartement	31	64	106%
Totaal	211	265	26%

Totaal aantal
woningen in aanbod



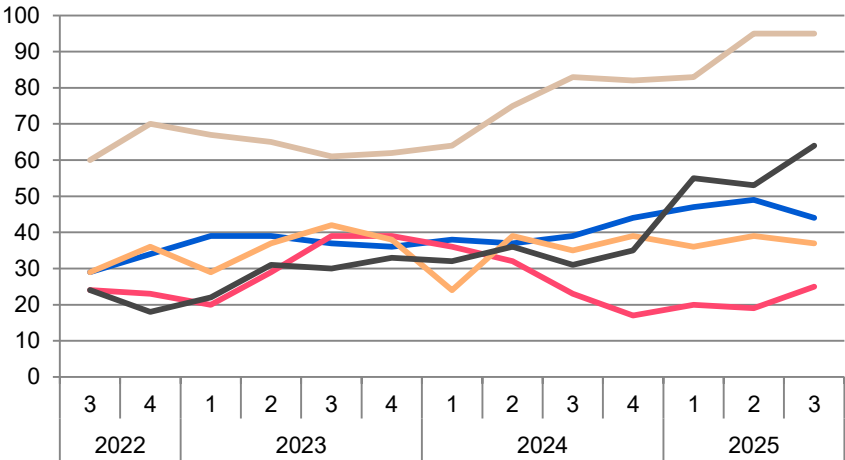
265

Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



25,5%

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 € 415.000. Dat is een stijging van 10,1 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	€ 249	€ 269	8%
Hoekwoning	€ 241	€ 266	10%
2-onder-1-kap	€ 300	€ 357	19%
Vrijstaand	€ 453	€ 536	19%
Appartement	€ 449	€ 428	-9%
Totaal	€ 366	€ 415	10%

Vraagprijs van
woningen in aanbod



€ 415.000

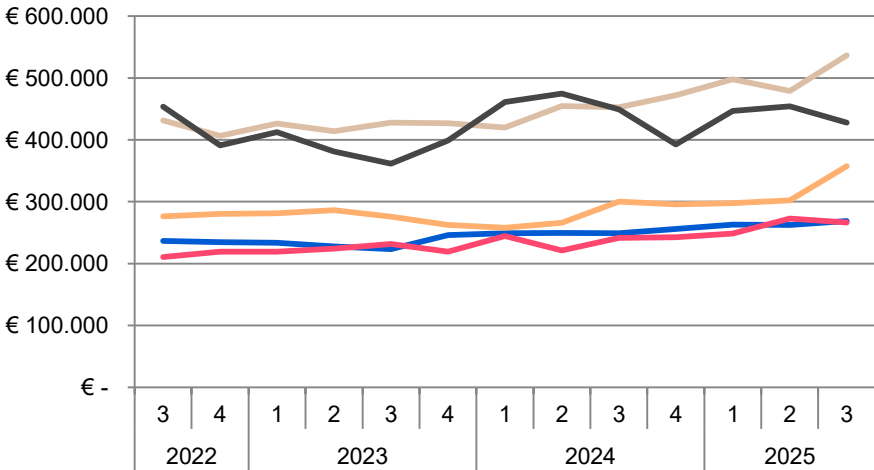
Ontwikkeling ten opzichte
van vorig jaar



10,1%

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 regio Zeeuws-Vlaanderen bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 3.259. Dat is 3,1 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	€ 2.340	€ 2.303	-2%
Hoekwoning	€ 2.330	€ 2.563	10%
2-onder-1-kap	€ 2.435	€ 2.566	5%
Vrijstaand	€ 3.142	€ 3.476	11%
Appartement	€ 4.450	€ 4.267	-11%
Totaal	€ 2.980	€ 3.259	3%

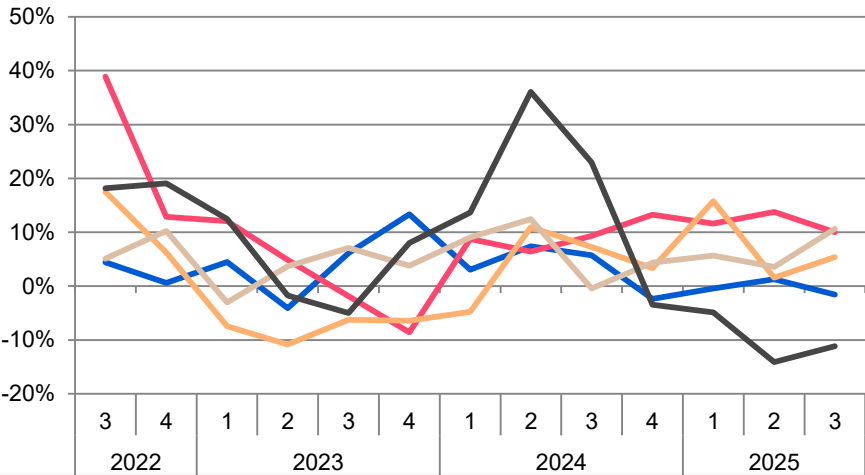
Vraagprijs per m² van woningen in aanbod



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



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 regio Zeeuws-Vlaanderen werden in het 3e kwartaal van 2025 in totaal 130 woningen te koop gezet. Dat zijn er 6,6 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	28	26	-7%
Hoekwoning	12	20	67%
2-onder-1-kap	22	20	-9%
Vrijstaand	53	41	-23%
Appartement	7	23	229%
Totaal	122	130	7%

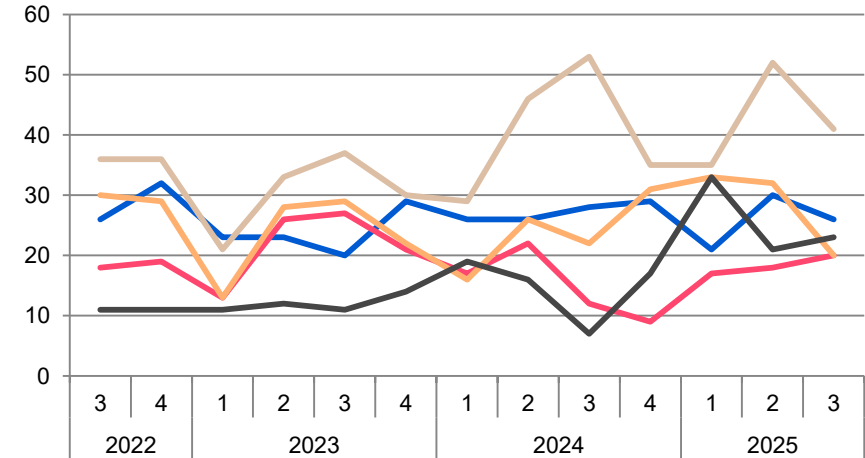
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen



Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



Aantal te koop gezet





Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van de 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 de regio Zeeuws-Vlaanderen staan de in het 3e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 167 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 44 dagen.

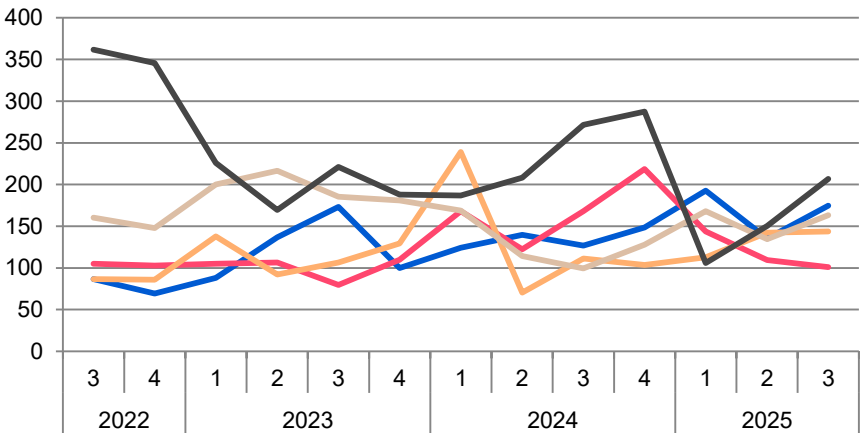
Woningtype	2024-3	2025-3
Tussenwoning	127	175
Hoekwoning	168	101
2-onder-1-kap	111	144
Vrijstaand	99	163
Appartement	272	207
Totaal	139	167

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



167

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 regio Zeeuws-Vlaanderen staat 33 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 71 procent van het woningaanbod.

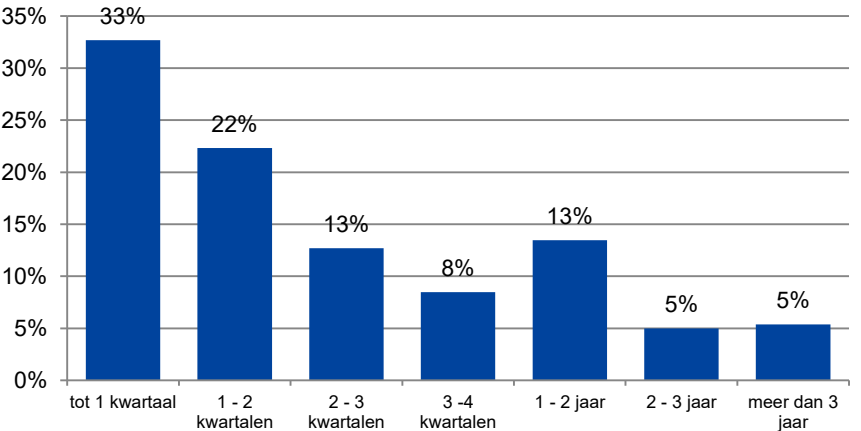
Staat al te koop:	2024-3	2025-3
tot 1 kwartaal	42%	33%
1 - 2 kwartalen	22%	22%
2 - 3 kwartalen	6%	13%
3 -4 kwartalen	6%	8%
1 - 2 jaar	15%	13%
2 - 3 jaar	4%	5%
meer dan 3 jaar	5%	5%

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



33%

Aanbod naar looptijdklasse



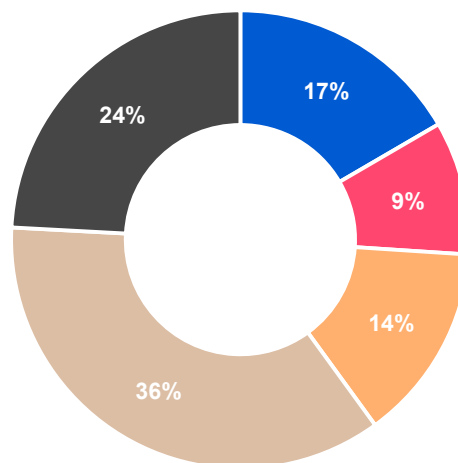


Aanbod vs transacties

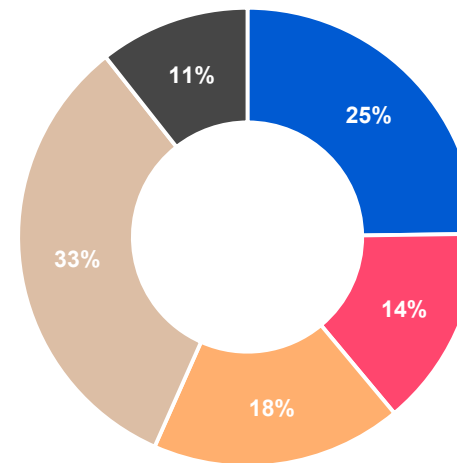
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zeeuws-Vlaanderen maken vrijstaande woningen 36 procent uit van het aanbod, versus 33 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 17 procent van het aanbod versus 25 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

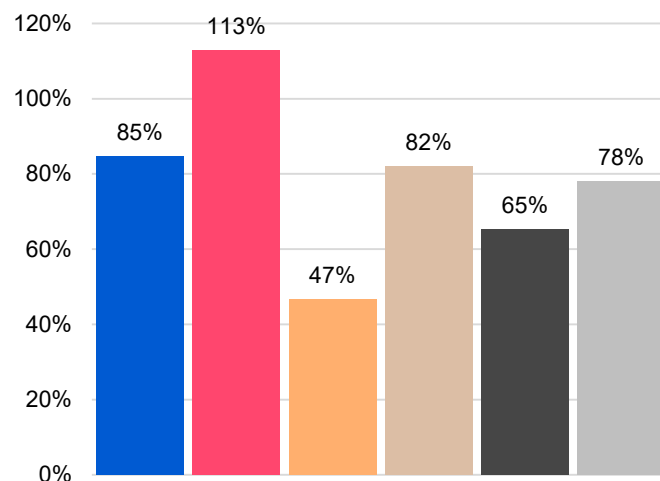


Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 142 procent gestegen. In de Zeeuws-Vlaanderen gaat het om een stijging van 78 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 198 procent gestegen. In de regio Zeeuws-Vlaanderen gaat het om een stijging van 248 procent. De prijzen van appartementen zijn in Zeeuws-Vlaanderen sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

