

# WONING- TRANSACTIES

Q4 2025

## Regionale analyse

COROP-regio Zeeuws-  
Vlaanderen





## Transacties



Aantal  
verkopen  
4e kwartaal  
2025

**119**

Nederland

47.619



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**18,1%**

11,1%



Prijs  
verkochte woning  
4e kwartaal  
2025

**€ 328.000**

€ 502.000



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**3,3%**

3,9%



Verkooptijd  
(in dagen)  
4e kwartaal  
2025

**88**

28



Vershil  
(laatste)  
vraagprijs en  
transactieprijs

**-1,2%**

4,7%



Percentage  
woningen  
boven vraagprijs  
verkocht

**24,4%**

71,7%



## Aanbod



Aantal  
in aanbod  
4e kwartaal  
2025

**257**

Nederland

29.764



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**18,5%**

16,2%



Vraagprijzen  
4e kwartaal  
2025

**€ 411.000**

€ 594.000



Verandering  
t.o.v.  
jaar  
eerder

**10,7%**

3,9%



Aantal dagen  
dat aanbod  
gemiddeld al op  
de markt staat

**162**

57



Percentage  
aanbod korter  
dan kwartaal  
te koop

**38,4%**

68,4%



Krapte-indicator  
(keuzemogelijkheden  
voor consument)

**6,5**

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 regio Zeeuws-Vlaanderen dit kwartaal uit op 119. Dat is een stijging van 18,1 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	24	23	-4%
Hoekwoning	11	15	36%
2-onder-1-kap	25	23	-8%
Vrijstaand	30	43	43%
Appartement	11	15	36%
<b>Totaal</b>	<b>101</b>	<b>119</b>	<b>18%</b>

Totaal aantal verkochte woningen



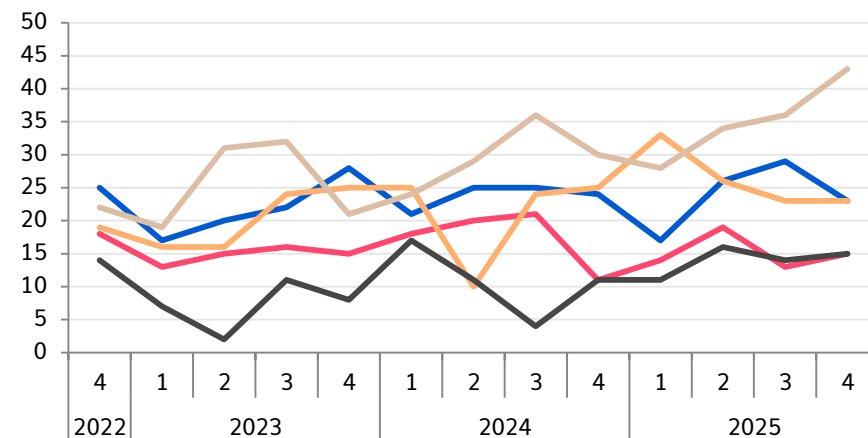
**119**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**18,1%**

Aantal transacties



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

## Transactieprijs

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 € 328.000. Dat is een stijging van 3,3 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 3,9 procent.

Transactieprijs in duizenden euro's

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 208	€ 233	12%
Hoekwoning	€ 235	€ 240	2%
2-onder-1-kap	€ 294	€ 296	1%
Vrijstaand	€ 399	€ 440	10%
Appartement	€ 371	€ 291	-21%
<b>Totaal</b>	<b>€ 307</b>	<b>€ 328</b>	<b>3%</b>

Transactieprijs verkochte woningen



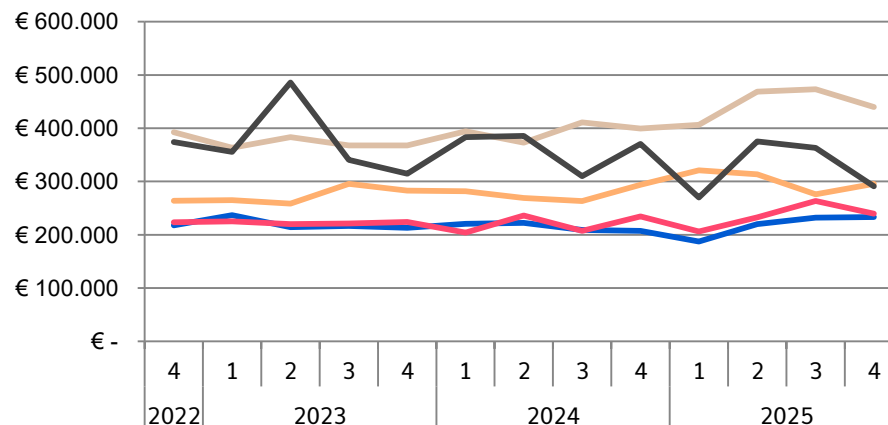
**€ 328.000**

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



**3,3%**

Transactieprijs in euro's



## € m<sup>2</sup> Transactieprijs per m<sup>2</sup>

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 € 2.802. Dat is een stijging van 1 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	€ 2.121	€ 2.223	5%
Hoekwoning	€ 2.120	€ 2.419	14%
2-onder-1-kap	€ 2.864	€ 2.671	-7%
Vrijstaand	€ 2.909	€ 3.197	10%
Appartement	€ 4.091	€ 3.123	-24%
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.754</b>	<b>€ 2.802</b>	<b>1%</b>

Transactieprijs per m<sup>2</sup> verkochte woningen



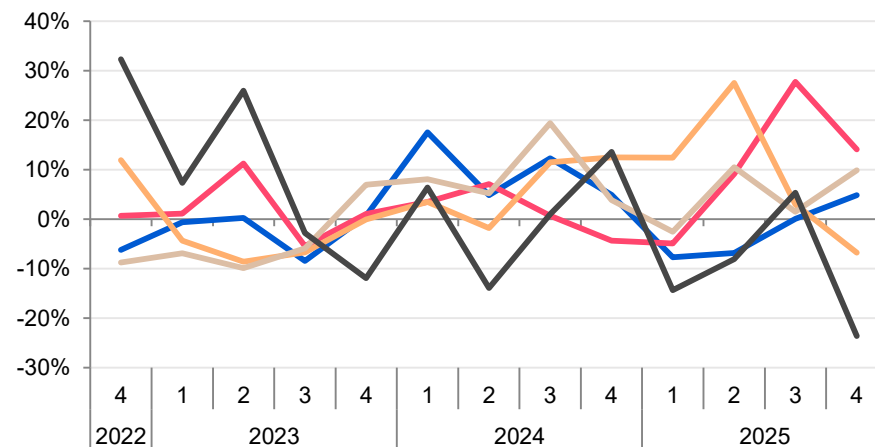
€ 2.802

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar



1,0%

## Transactieprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



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 regio Zeeuws-Vlaanderen voor een woning gemiddeld 1,2% minder betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,7%.

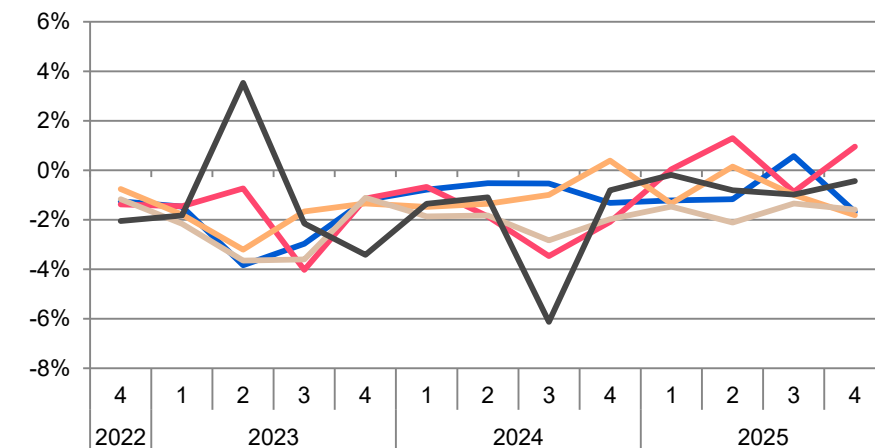
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	-1,3%	-1,7%
Hoekwoning	-2,1%	0,9%
2-onder-1-kap	0,4%	-1,8%
Vrijstaand	-2,0%	-1,6%
Appartement	-0,8%	-0,4%
<b>Totaal</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-1,2%</b>

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?



-1,2%

## 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 Zeeuws-Vlaanderen werd dit kwartaal verkocht in 88 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

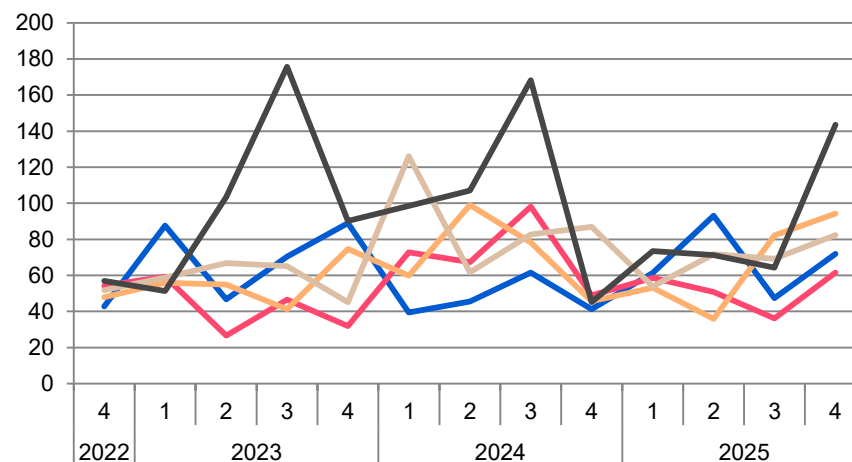
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	41	72
Hoekwoning	49	62
2-onder-1-kap	46	94
Vrijstaand	87	82
Appartement	45	144
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>88</b>

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



## 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 procent minder betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,5 procent.

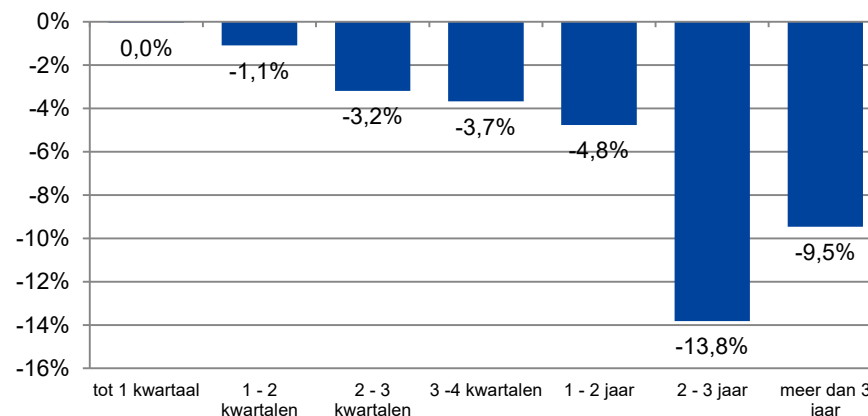
Verkocht binnen:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	-0,5%	0,0%
1 - 2 kwartalen	-4,5%	-1,1%
2 - 3 kwartalen	-11,6%	-3,2%
3 - 4 kwartalen	-10,3%	-3,7%
1 - 2 jaar	-19,8%	-4,8%
2 - 3 jaar		-13,8%
meer dan 3 jaar		-9,5%

Verskil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



## Vraag-verkoopprijsverschil

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 6,5. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 1,9.

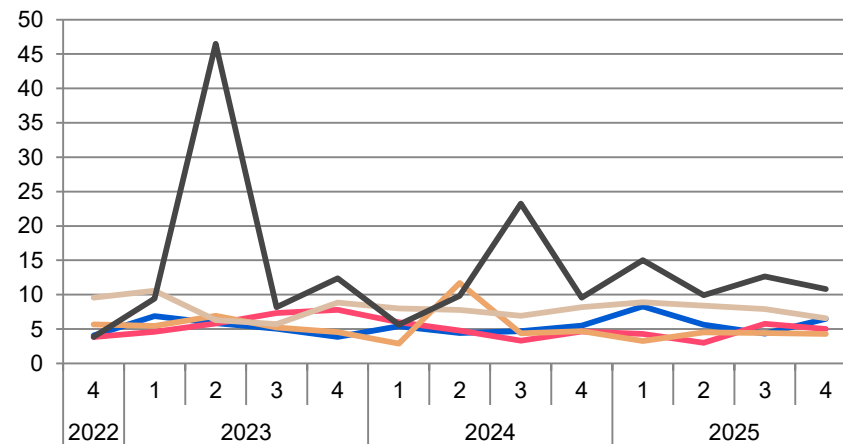
Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	5,5	6,5
Hoekwoning	4,6	5,0
2-onder-1-kap	4,7	4,3
Vrijstaand	8,2	6,6
Appartement	9,5	10,8
<b>Totaal</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



6,5

## 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 24,4 procent van de woningen in de regio Zeeuws-Vlaanderen 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	17%	32%
Hoekwoning	9%	57%
2-onder-1-kap	52%	14%
Vrijstaand	23%	23%
Appartement	9%	
<b>Totaal</b>	<b>26%</b>	<b>24%</b>

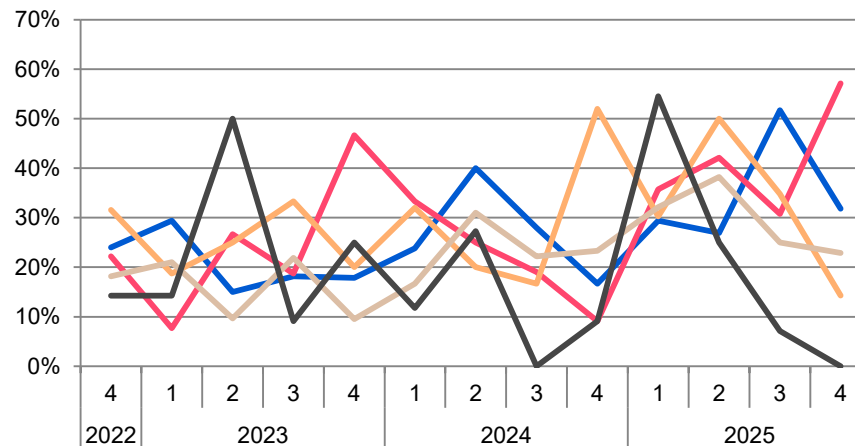
Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



24,4%

## 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 regio Zeeuws-Vlaanderen staan in het 4e kwartaal van 2025 257 woningen te koop. Dat is een stijging van 18,5 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	44	49	11%
Hoekwoning	17	25	47%
2-onder-1-kap	39	33	-15%
Vrijstaand	82	95	16%
Appartement	35	55	57%
<b>Totaal</b>	<b>217</b>	<b>257</b>	<b>18%</b>

Totaal aantal woningen in aanbod



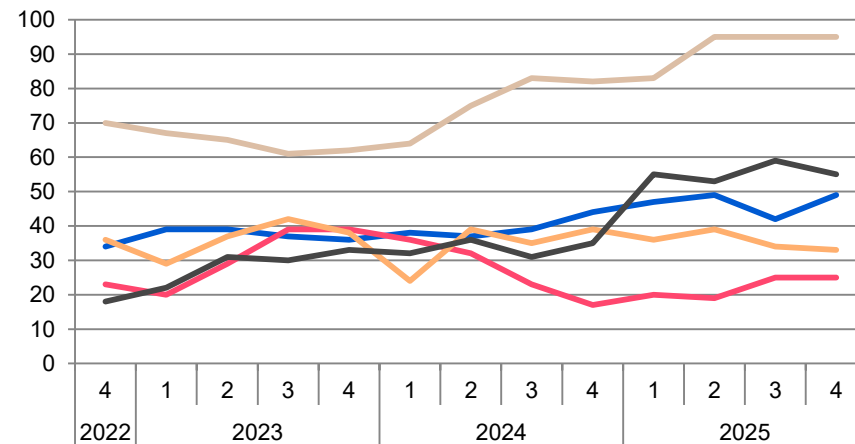
**257**

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**18,5%**

## 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 transactiepreizen, 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 € 411.000. Dat is een stijging van 10,7 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 3,9 procent.

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 256	€ 276	8%
Hoekwoning	€ 243	€ 277	14%
2-onder-1-kap	€ 296	€ 347	17%
Vrijstaand	€ 472	€ 494	5%
Appartement	€ 392	€ 491	20%
<b>Totaal</b>	<b>€ 366</b>	<b>€ 411</b>	<b>11%</b>

Vraagprijs van woningen in aanbod



**€ 411.000**

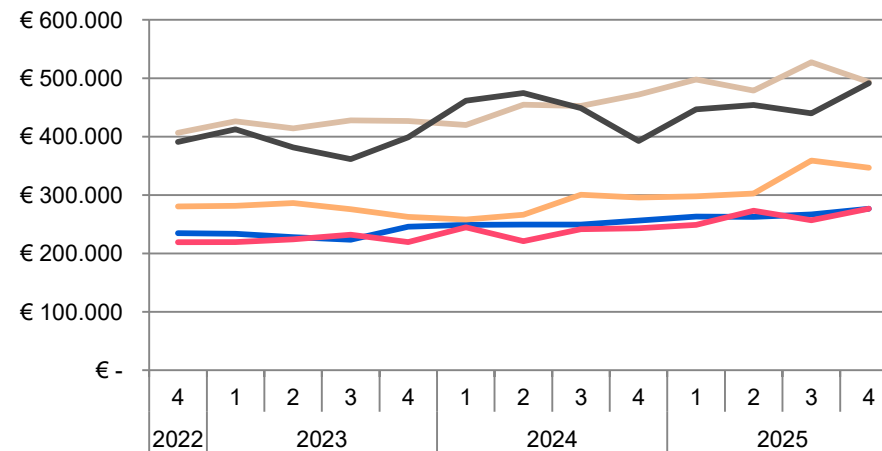
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar



**10,7%**

## Vraagprijzen

in euro's



## €m<sup>2</sup> Vraagprijs per m<sup>2</sup>

De vraagprijs per m<sup>2</sup> 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 € 3.527. Dat is 15 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m<sup>2</sup> komt uit op 4,9 procent.



€ 3.527



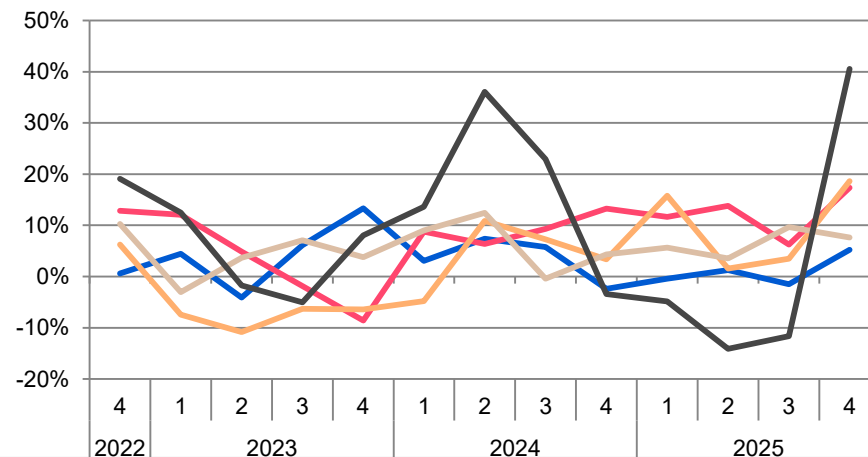
15,0%

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	€ 2.319	€ 2.441	5%
Hoekwoning	€ 2.254	€ 2.645	17%
2-onder-1-kap	€ 2.274	€ 2.698	19%
Vrijstaand	€ 3.194	€ 3.438	8%
Appartement	€ 3.653	€ 5.561	41%
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.852</b>	<b>€ 3.527</b>	<b>15%</b>

Vraagprijs per m<sup>2</sup> van woningen in aanbod

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

## Vraagprijsontwikkeling per m<sup>2</sup>



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 4e kwartaal van 2025 in totaal 136 woningen te koop gezet. Dat zijn er 12,4 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 9,7 procent.



136



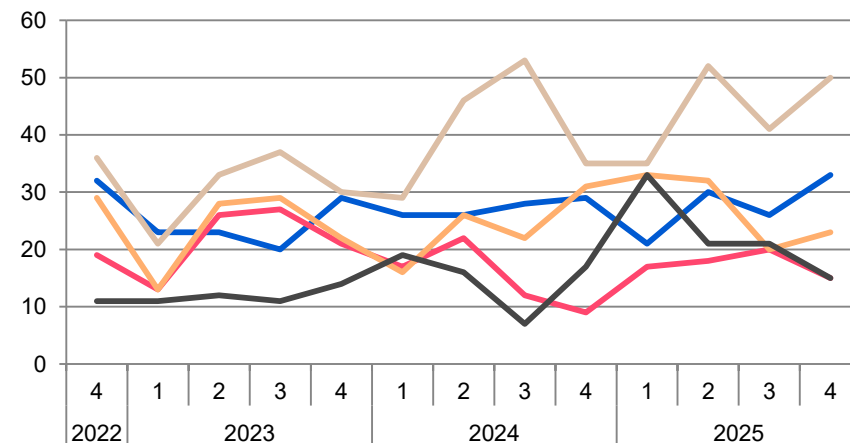
12,4%

Woningtype	2024-4	2025-4	%-jr
Tussenwoning	29	33	14%
Hoekwoning	9	15	67%
2-onder-1-kap	31	23	-26%
Vrijstaand	35	50	43%
Appartement	17	15	-12%
<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>136</b>	<b>12%</b>

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 4e kwartaal van 2025 te koop staande woningen gemiddeld 162 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 57 dagen.

Woningtype	2024-4	2025-4
Tussenwoning	148	116
Hoekwoning	219	121
2-onder-1-kap	103	102
Vrijstaand	128	171
Appartement	287	245
<b>Totaal</b>	<b>161</b>	<b>162</b>

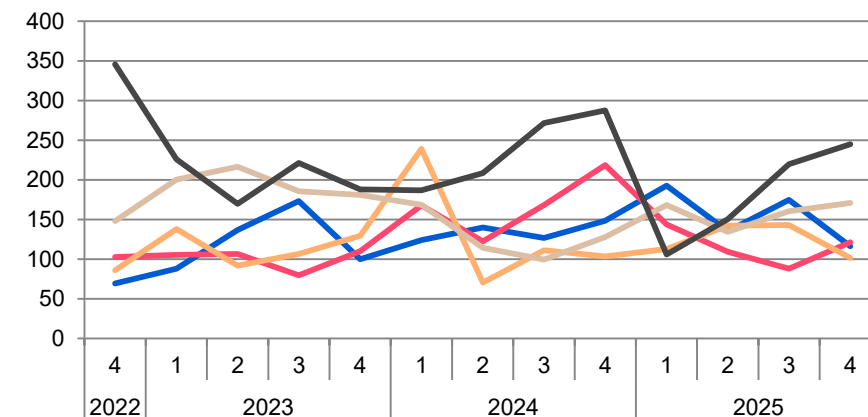
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?



**162**

## 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 38 procent van het aanbod korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

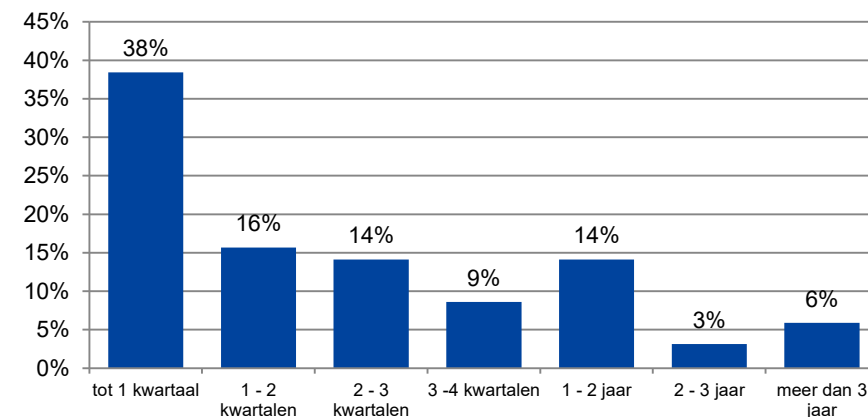
Staat al te koop:	2024-4	2025-4
tot 1 kwartaal	36%	38%
1 - 2 kwartalen	21%	16%
2 - 3 kwartalen	16%	14%
3 - 4 kwartalen	4%	9%
1 - 2 jaar	13%	14%
2 - 3 jaar	6%	3%
meer dan 3 jaar	5%	6%

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



**38%**

## Aanbod naar looptijdklasse



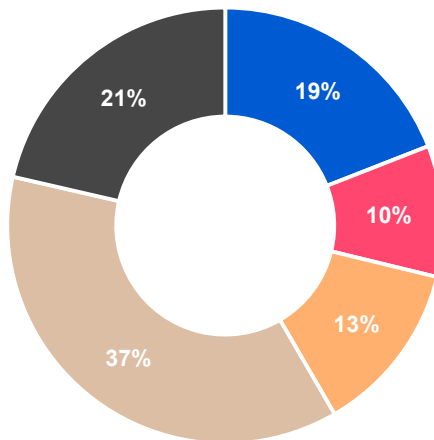


## Aanbod vs transacties

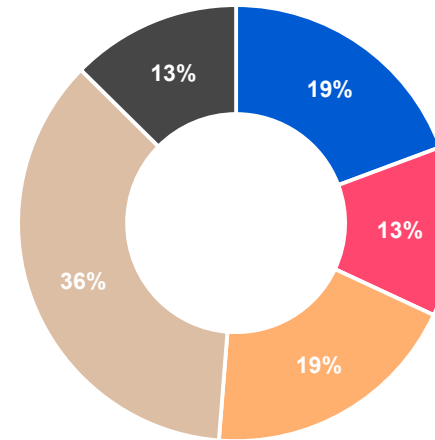
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

In de regio Zeeuws-Vlaanderen maken vrijstaande woningen 37 procent uit van het aanbod, versus 36 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 19 procent van het aanbod versus 19 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



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

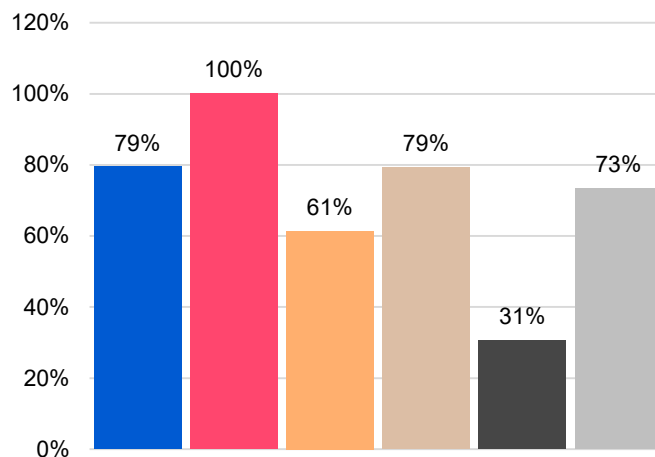


## Prijsontwikkelingen

De transactiepreizen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de Zeeuws-Vlaanderen gaat het om een stijging van 73 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de regio Zeeuws-Vlaanderen gaat het om een stijging van 240 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

