

A decorative graphic on the left side of the page. It features several overlapping circles in blue, green, and orange. A network of grey lines connects various grey dots of different sizes, creating a web-like structure that extends across the page.

Jaaralert Woningmarkt 2025: prijsrecords & randstadrust

De woningmarkt in 2025: sterke landelijke groei, een vlakke Randstad en een boost voor appartementen door nieuwe regelgeving.

Introductie

In deze speciale Maandalert Woningmarkt bieden we, zoals elk jaar, een uitgebreide analyse van de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt over het afgelopen jaar, de Jaaralert.

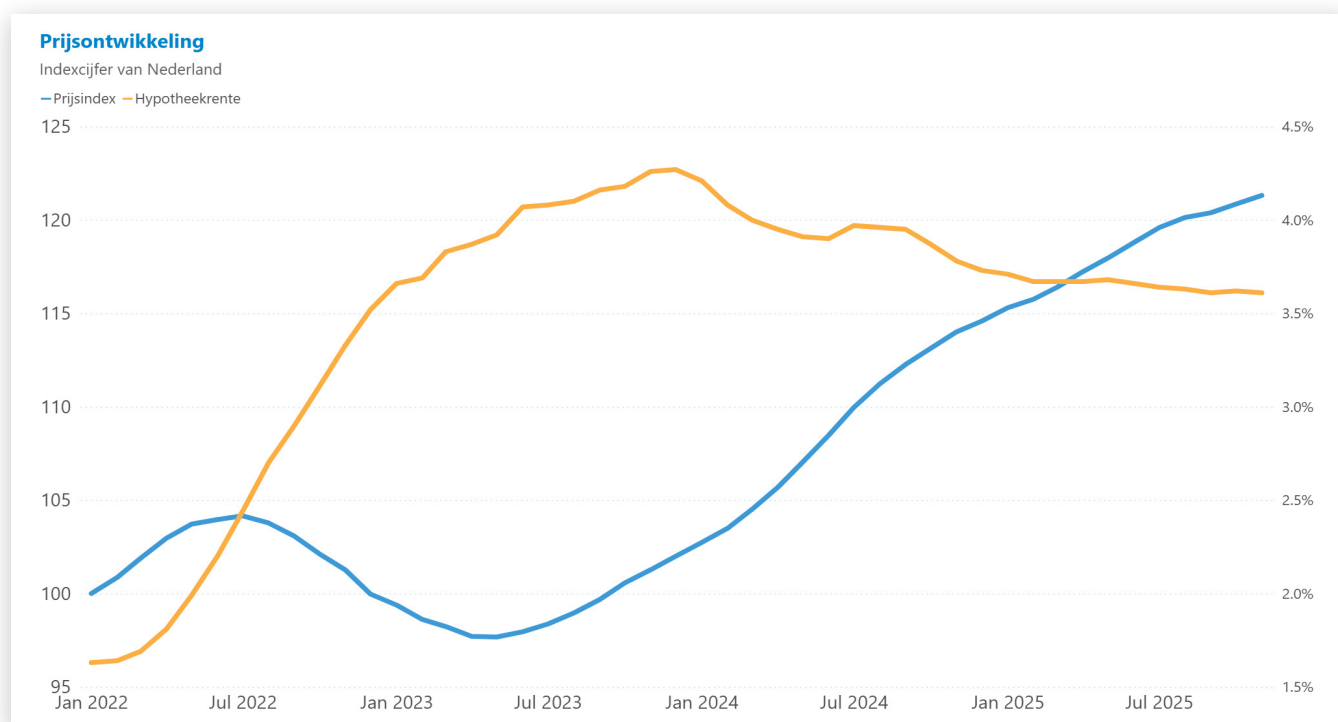
Ontdek in deze publicatie hoe de woningmarkt zich in 2025 heeft ontwikkeld (gemeten van november 2024 tot november 2025), of ga direct naar de interactieve kaarten om de ontwikkeling van de huizenprijzen in jouw regio in te zien.

Ontwikkeling in Nederland

De huizenprijzen stegen in 2025 gestaag door, al was de ontwikkeling gematigd ten opzichte van 2024. De gemiddelde huizenprijs **steeg** in 2025 met 6,37%. Ook het aantal transactie nam substantieel toe naar 231.000, dit is een **stijging** van 15,91% ten opzichte van 2024.

'In 2025 namen zowel de huizenprijzen als de transactieaantallen gestaag toe.'

Prijsontwikkeling





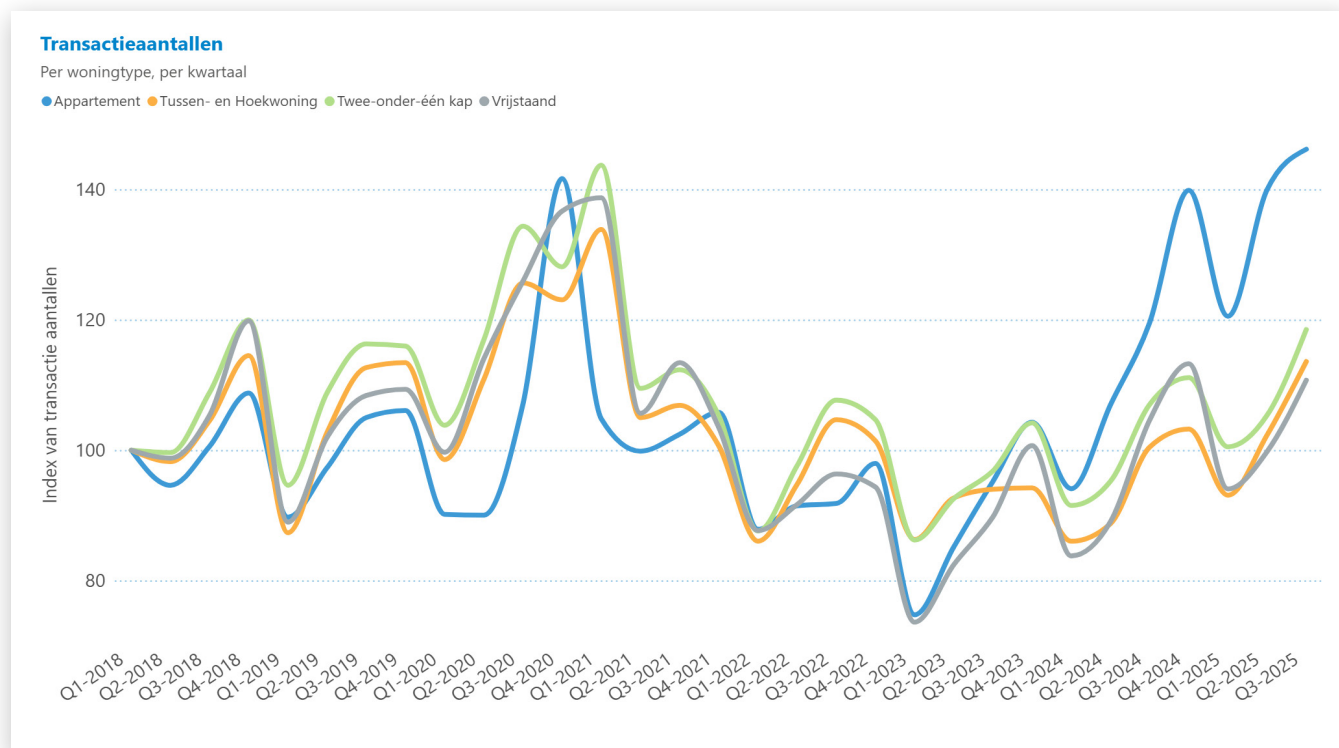
De grafiek op pagina 2 toont de ontwikkeling van de Nederlandse huizenprijzen en de hypotheekrente tot en met november 2025. Over 2025 zette de lichte daling van de hypotheekrente zich door, van 3,78% in november 2024 naar 3,61% in november 2025, waar de rente de laatste maanden redelijk stabiel bleef rond 3,6%. Tegelijkertijd zien we een stabiele opwaartse trend in de huizenprijzen.

Volgens klassieke economische theorieën verhogen hogere hypotheekrentes de woonlasten, remmen ze de vraag en vertragen ze normaal gesproken de stijging van huizenprijzen. Een lagere rente zou juist de betaalbaarheid verbeteren en de vraag stimuleren. Zoals blijkt uit de bovenstaande grafiek, blijkt de relatie in praktijk minder strak. Huizenprijzen stegen ook toen de rente relatief hoog was en blijven in 2025 stijgen ondanks een lichte daling. Andere factoren zoals schaarste, demografie en koopkracht lijken daarmee belangrijker.

Op macro-economisch gebied verlaagde de Europese Centrale Bank (ECB) haar beleidsrente flink. Deze bedroeg in december 2024 nog 3,25% en was begin december 2025 gezakt naar 2,00%. Theoretisch verlaagt dit de kapitaalkosten, maar de impact op de Nederlandse hypotheekrente blijft beperkt omdat banken ook kijken naar langere rentetermijnen, risicopremies en kapitaalmarktcondities. De toekomst zal uitwijzen hoe de combinatie van deze rentetrends en structurele marktfactoren de huizenprijzen verder beïnvloedt in 2026 en daarna.

Transactieaantallen

De onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de transactieaantallen per woningtype en per kwartaal sinds januari 2018. De transactieaantallen in Q1 van 2018 vormen de basis van de index. De ontwikkeling van de transactieaantallen is hiermee altijd ten opzichte van dit basismoment.



De sterke stijging van het aantal transacties eind 2020 is vermoedelijk het gevolg van fiscale veranderingen in de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021. Starters kregen vanaf die datum een vrijstelling, terwijl het tarief voor beleggers **steeg** van 2,0% naar 8,0%. Dit leidde tot een versnelling van aankopen: beleggers kochten massaal vóór de jaarwisseling om nog te profiteren van het lage tarief, en starters haalden hun aankoop naar voren om concurrentie met beleggers te vermijden. Deze dubbele druk, gecombineerd met de toen nog lage rente en pandemie gerelateerde onzekerheid, zorgde voor een uitzonderlijk hoog transactievolume over alle woningtypen in Q4 2020.

Vanaf het tweede kwartaal van 2024 zien we dat appartementen duidelijk uit de pas lopen ten opzichte van andere woningtypen. We zien hier (gedeeltelijk) de gevolgen van de Wet betaalbare huur die het middensegment reguleert en de verhuur van veel appartementen minder rendabel maakt. Beleggers hebben als reactie hierop hun bezit versneld verkocht, wat leidde tot een groter aanbod op de koopmarkt en een **stijging** van het aantal transacties in deze categorie. Deze structurele verschuiving benadrukt hoe beleidsmaatregelen niet alleen de huurmarkt, maar ook de dynamiek op de koopmarkt ingrijpend kunnen beïnvloeden.

In een maandalert publicatie later dit jaar zoomen we verder in op de impact van de Wet betaalbare huur op de Nederlands woningmarkt. Houd deze website en onze [socials](#) in de gaten, of schrijf je in voor de [maandalert nieuwsbrief](#).

Regionale ontwikkeling

Er bestaan aanzienlijke regionale verschillen in de eerder besproken ontwikkelingen van de huizenprijzen. In het vervolg van deze woningmarktanalyse over 2025 bekijken we deze verschillen in meer detail. We beginnen met een overzicht van de prijsontwikkeling op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens gaan we in op de onderhandelingen en de mediane koopsom per gemeente in 2025.

Prijsontwikkeling per provincie

De onderstaande kaart toont per provincie én per woningtype hoe de huizenprijzen zich in 2025 hebben ontwikkeld. Opvallend is dat, net als in 2024, in geen enkele provincie sprake was van een **daling** van de woningprijzen.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per provincie t.o.v. vorig jaar



De regionale verschillen zijn groot. In Noord-Holland **steeg** de gemiddelde woningwaarde met 4,21%, terwijl Groningen een toename van 8,65% liet zien. Binnen de provincies bewegen de vier woningcategorieën doorgaans in vergelijkbare mate mee. Alleen Noord-Holland wijkt hiervan af: vrijstaande woningen **stegen** daar met 6,10%, terwijl appartementen beperkt toenamen met 2,55%.

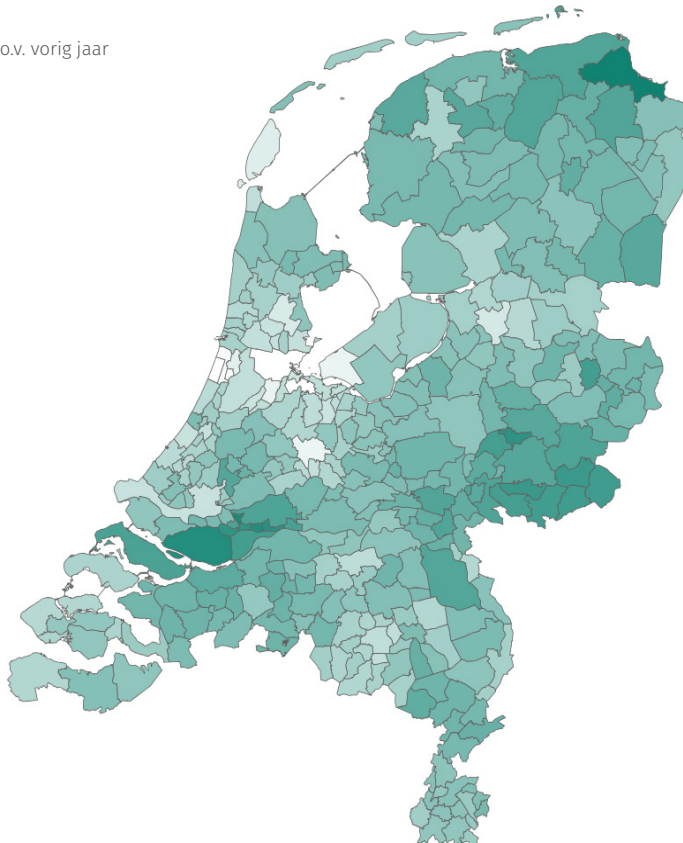
Zie de kaart voor een volledig overzicht van alle regionale en woningtype-specifieke ontwikkelingen.

Prijsontwikkeling per gemeente

De onderstaande kaart toont de ontwikkeling van de huizenprijzen per gemeente én per woningtype over 2025.

Prijsontwikkeling

Prijsontwikkeling per gemeente t.o.v. vorig jaar



Waar de verschillen op provinciaal niveau al aanzienlijk waren, worden deze per gemeente nog duidelijker zichtbaar. De sterkste **prijsstijging** is, net als op provinciaal niveau, te vinden in Groningen. In Eemsdelta namen de huizenprijzen in 2025 met 11,90% toe. In Amsterdam bleef de ontwikkeling juist relatief beperkt, met een **stijging** van slechts 1,11%. Daarmee is sprake van een brede regionale spreiding in de prijsontwikkeling. Opvallend is dat ook op gemeentelijk niveau geen enkele regio een daling van de huizenprijzen liet zien.

De vier grote steden volgden in 2025 grotendeels een vergelijkbaar patroon. Amsterdam noteerde met 1,11% de laagste **stijging**. In de andere steden lag de toename hoger, maar onderling dicht bij elkaar, met 4,79% in Utrecht, 4,76% in Rotterdam en 5,29% in Den Haag. Daarmee bleef de prijsontwikkeling in de grote steden als geheel onder het landelijk gemiddelde van 6,37%.

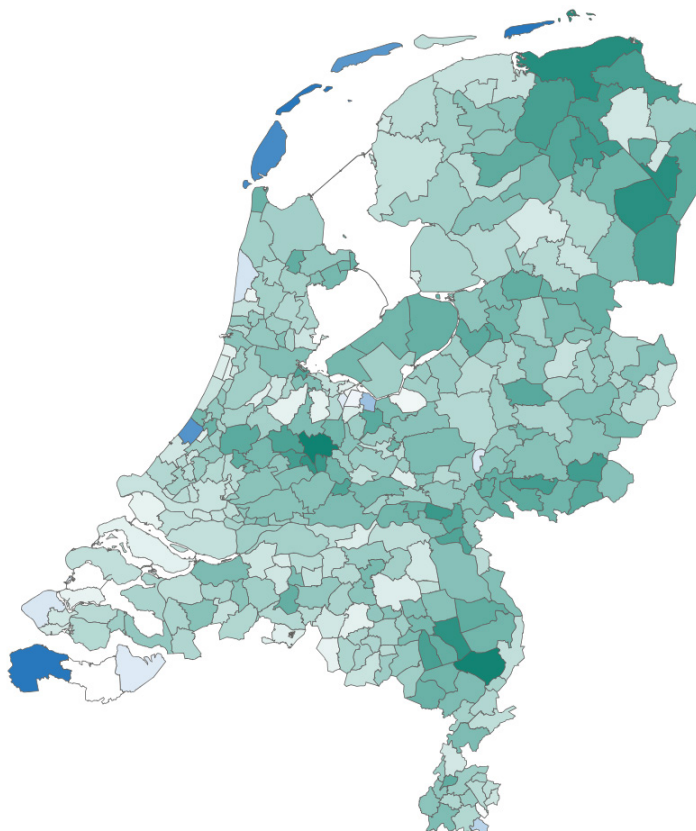


Onderhandelingen per gemeente

De onderstaande kaart toont per gemeente én per woningtype de onderhandelingsruimte, de mediane transactieprijs ten opzichte van de vraagprijs, in 2025. Dit laat een beeld zien van de gewilligheid van de koper om een hogere prijs dan de vraagprijs te bieden.

Overbiedingen

Per gemeente, afgelopen jaar



De verschillen tussen gemeenten zijn aanzienlijk. In Utrecht werd het meest **overboden**, met een gemiddelde transactieprijs die 11,32% **boven** de vraagprijs lag. Dat is opvallend in vergelijking met andere gemeenten in de Randstad, zoals Amsterdam (5,77%), Rotterdam (2,52%) en Den Haag (2,18%).

Daartegenover staan gemeenten waar juist sprake was van **onderbiedingen**. In Sluis (Zeeland) lag de transactieprijs gemiddeld 4,15% **onder** de vraagprijs. Ook op de Waddeneilanden was de markt beduidend minder gespannen. Met uitzondering van Ameland lieten alle eilanden **onderbiedingen** zien. Vlieland sprong eruit met een gemiddelde **onderbieding** van 8,57%. Voor alle Waddeneilanden geldt dat het aantal transacties beperkt was, waardoor de cijfers met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd.

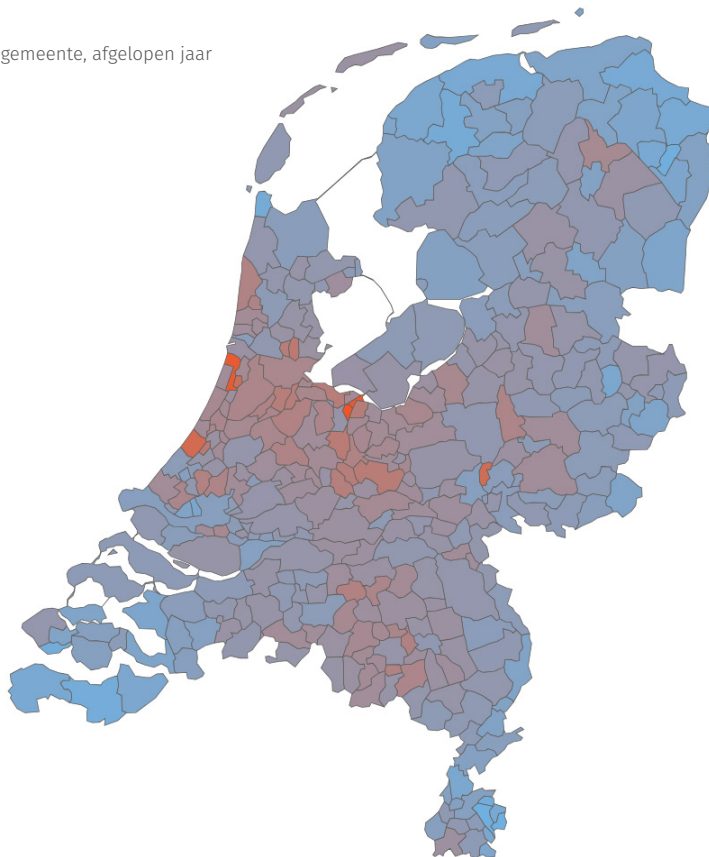
Zie de kaart voor een volledig overzicht van alle regionale en woningtype-specifieke onderhandelingen. Het is belangrijk om te onthouden dat de vraagprijs van een woning zelden de werkelijke waarde reflecteert, de transactieprijs reflecteert dat wel. Woningen worden veelal lager dan de marktwaaarde geadverteerd om meer interesse te wekken bij kopers.

Mediane koopsom per gemeente

De onderstaande kaart voor alle gemeente per woningtype de mediane koopsom in 2025. De mediane koopsom is bepaald op basis van het aantal transacties van het afgelopen jaar, tevens weergegeven in de kaart.

Mediane koopsom

Inclusief het aantal transacties per gemeente, afgelopen jaar



Deze kaart bevestigt het bekende patroon van dure stedelijke centra tegenover betaalbaardere landelijke regio's. In de Randstad, met name in gemeenten rond Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam, liggen de prijzen duidelijk **hoger**, wat samenhangt met stedelijke druk en grote vraag. Daarentegen zijn de koopsommen in landelijke gebieden in het noorden, oosten en delen van het zuiden aanzienlijk **lager**.

Zie de kaart voor een volledig overzicht van de mediane koopsom van alle regio's en woningtype.



Maandalert Nederlandse Woningmarkt

Met de Maandalert Woningmarkt bieden wij elke maand een uitgebreide analyse van de woningmarkt in Nederland op basis van ons [Automated Valuation Model](#) (AVM). Dit model berekent de trends op de woningmarkt aan de hand van de verkopen die door het Kadaster geregistreerd en geleverd worden.

Ortec Finance AVM wordt erkend door toezichthouders en gebruikt door woningcorporaties, hypotheekverstrekkers, taxateurs en accountants voor het modelmatig bepalen van de marktwaarde (leegwaarde) en markthuur van woningen.

Wil je een reminder van deze maandelijkse update van de woningmarkt op detailniveau in je inbox ontvangen? [Meld je aan voor de Maandalert Woningmarkt.](#)



Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen.
Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



Pieter ten Holter

Consultant

+31 20 700 97 59

Pieter.tenholter@ortec-finance.com

Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore