

Regionale verschillen blijven zichtbaar

Maandalert Nederlandse woningmarkt – februari 2026



Introductie

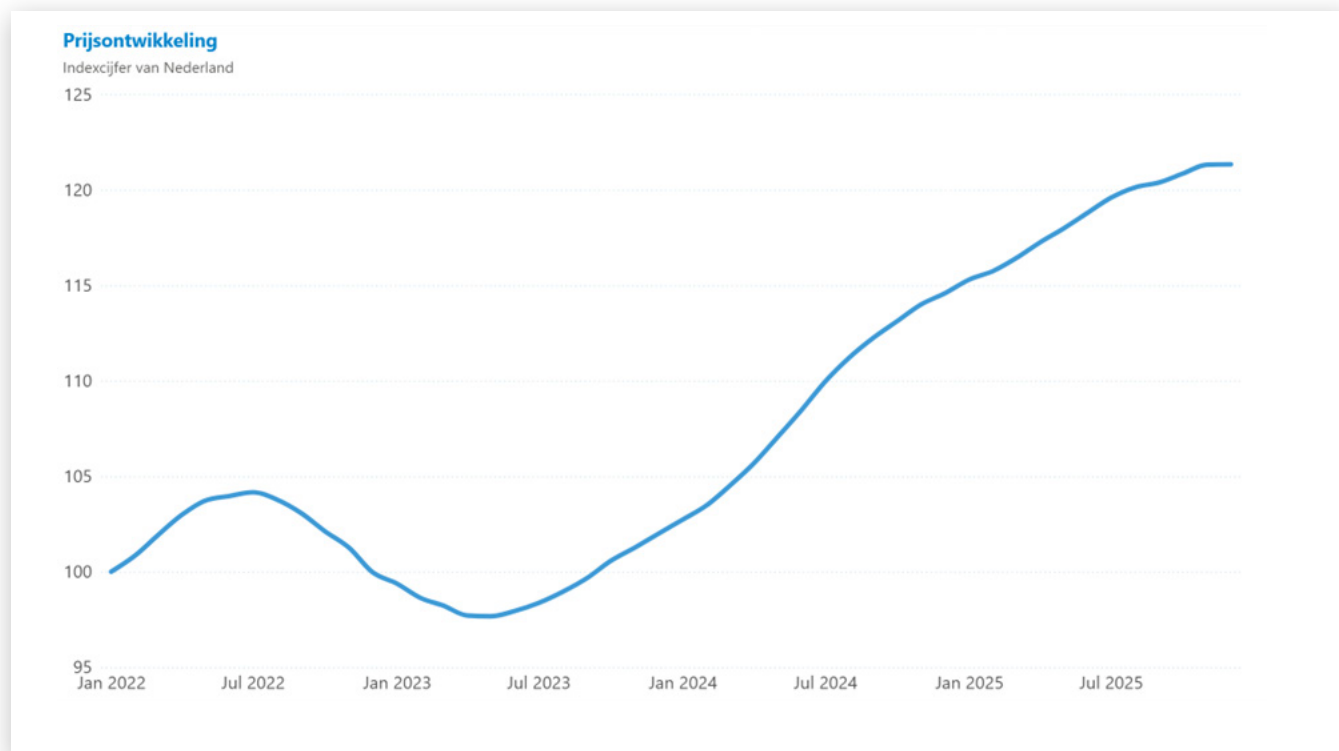
Deze maand volgt een update over de laatste ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt per februari 2026.

De interactieve kaarten, exclusief beschikbaar in de webversie, bieden in één oogopslag inzicht in de situatie binnen elke regio. De analyses in deze publicatie zijn gebaseerd op transacties en vraagprijzen tot en met december 2025.

Ontwikkeling in Nederland

Prijsontwikkeling

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling van de huizenprijzen zien vanaf januari 2022 aan de hand van een prijsindex. De index heeft een basiswaarde van 100 in januari 2022. Ten opzichte van vorige maand is de gemiddelde huizenprijs nagenoeg gelijk gebleven met een **stijging** van 0,01%. Dit brengt de jaar-op-jaar ontwikkeling in Nederland op 5,89% (gemeten van december 2024 tot december 2025).

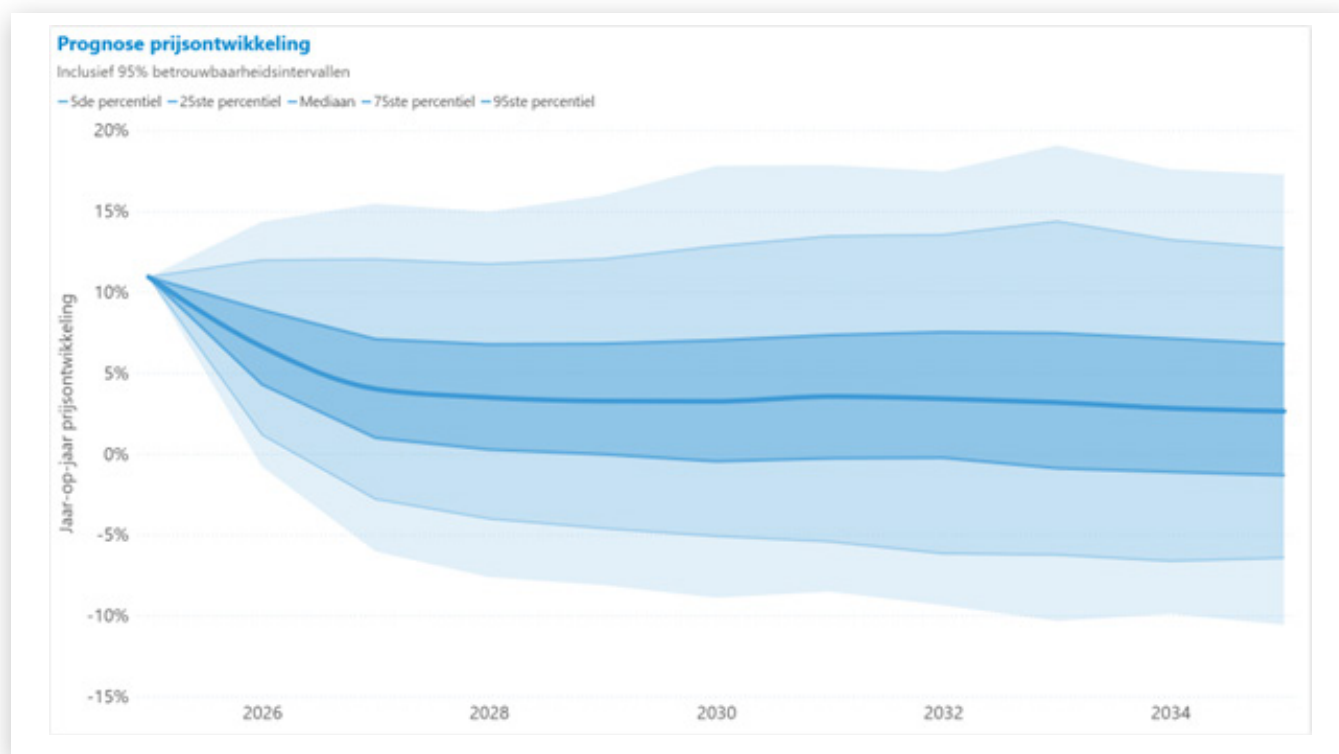


Prognose prijsontwikkeling

De onderstaande figuur toont de verwachte jaar-op-jaar ontwikkeling van huizenprijzen in Nederland volgens de Ortec Finance Scenarioset (OFS). Deze prognose wordt **elk kwartaal** geüpdatet. De huidige prognose is gebaseerd op data tot en met **december 2025**. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op onderliggende economische variabelen zoals inflatie, rente en bouwkosten. De OFS combineert actuele marktdata met meer dan 30 jaar scenariomodellering en vormt een betrouwbare basis voor financiële besluitvorming in onder andere de vastgoedsector.

De figuur toont het meest waarschijnlijke scenario met de donkerblauwe lijn (de mediaan). De twee lichtere lijnen geven de grenzen aan van het 25e en 75e percentiel, oftewel het gebied waarin de middelste 50% van onze inschattingen valt. Het lichtblauwe gekleurde gebied geeft het 90%-betrouwbaarheidsinterval weer (tussen het 5e en 95e percentiel), het gebied waarin de uitkomst met 90% zekerheid wordt verwacht te liggen.

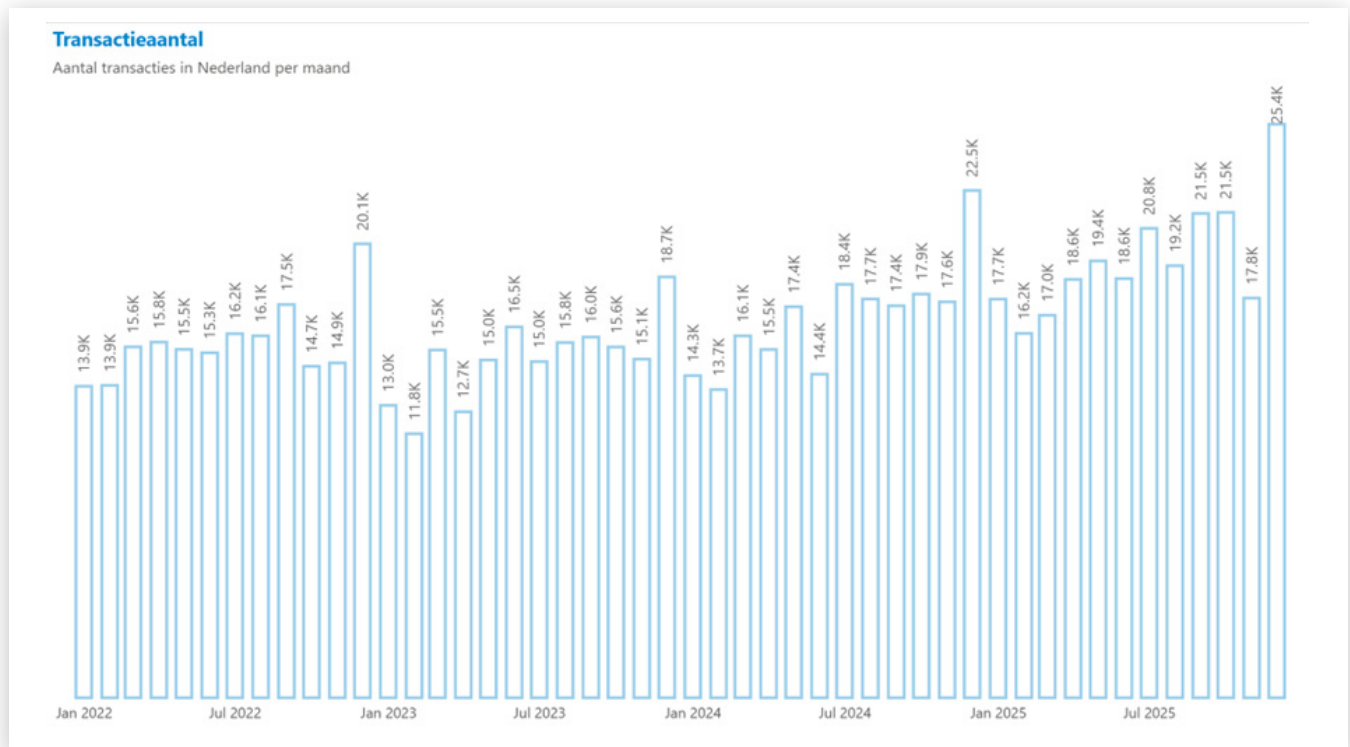
Na een stijging van de huizenprijzen met 7,3% in 2026 (gemeten van januari 2025 tot januari 2026), vlakt in de jaren daarna deze ontwikkeling naar verwachting geleidelijk af. Naarmate de horizon verder reikt, neemt de onzekerheid toe, wat zichtbaar is in de steeds bredere bandbreedte in de figuur.



Transactieaantallen

Onderstaande grafiek toont het aantal transacties van woningen per maand in Nederland vanaf januari 2022. Het gaat hier uitsluitend om woningtransacties waarbij de woningen in niet-verhuurde staat worden verkocht, en de koper een natuurlijke persoon is. Dit geeft naar onze inschatting een getrouw beeld van de marktconforme transacties.

In december zijn er 25.420 woningtransacties geregistreerd. Vorig jaar vonden er in dezelfde maand 22.499 plaats. Van jaar-op-jaar is het aantal transacties in december daarmee **gestegen** met 12,98%.



Regionale ontwikkeling

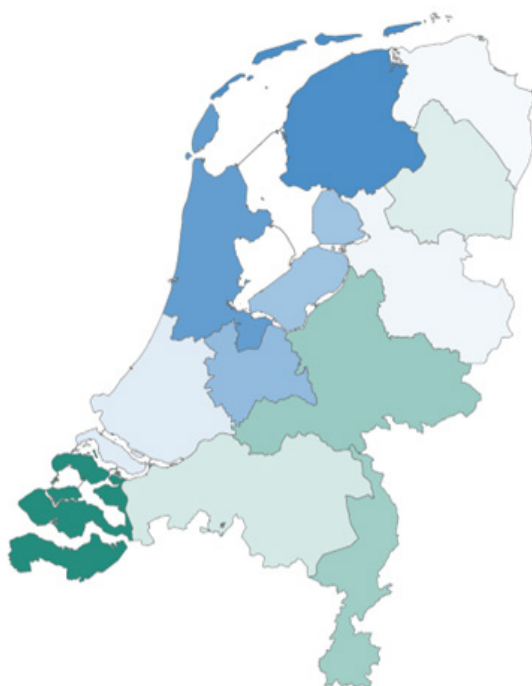
Er zijn aanzienlijke regionale verschillen in de ontwikkeling van de huizenprijzen. In het volgende stuk van de Maandalert zal worden ingegaan worden de regionale ontwikkelingen, zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau. Prijsontwikkeling, overbiedingen, mediane koopsom en transactieaantallen zullen aan bod komen.

Ontwikkeling per provincie

Prijsontwikkeling

De onderstaande kaart toont per provincie de ontwikkeling van de huizenprijzen in december ten opzichte van de vorige maand. Hoe groener de kleur, hoe groter de stijging. Hoe blauwer de kleur, hoe groter de daling.

De regionale verschillen zijn groot in december. Waar in Friesland de gemiddelde huizenprijs met 0,42% **daalde**, **steeg** de gemiddelde huizenprijs in Zeeland met 0,92%. Ook de verhouding tussen de prijsontwikkeling van de verschillende woningcategorieën verschilde sterk per provincie. Voor meer duiding, zie de interactieve kaart.



Onderhandelingen

De afgelopen jaren is in Nederland een duidelijke trend zichtbaar: woningen worden steeds vaker boven de vraagprijs verkocht, beter bekend als 'overbieden'. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de krapte op de woningmarkt. Hoeveel er gemiddeld wordt overboden, verschilt sterk per provincie.

De onderstaande kaart toont per provincie hoeveel procent van de transactieprijs per woningtype werd overboden in december. Hoe groener de kleur, des te meer er gemiddeld wordt overboden. Hoe blauwer de kleur, des te meer er gemiddeld wordt onderboden.

Er werd in december het meest overboden in Groningen. Hier werd de vraagprijs gemiddelde met 8,79% **overboden**. Dit staat in contrast met Zeeland. In deze provincie lag de transactieprijs gemiddeld slechts 2,27% **hog**er dan de vraagprijs.



Ontwikkeling per gemeente

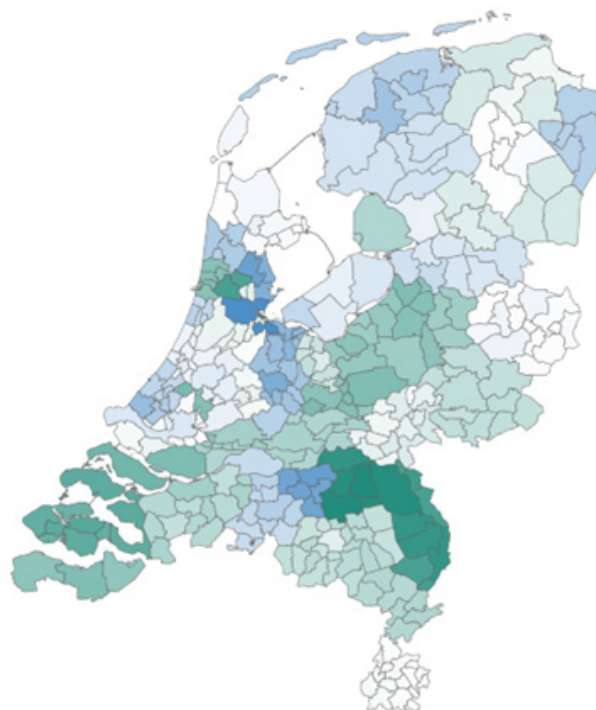
Prijsontwikkeling

Waar de verschillen op provinciaal niveau al groot waren, zijn deze per gemeente nog duidelijker. De onderstaande kaart toont de ontwikkeling van de huizenprijzen per gemeente in december.

De hoogste **stijging** van de huizenprijzen in december werd waargenomen in Maashorst (Noord-Brabant) met 1,40%. In Amsterdam (Noord-Holland) was de ontwikkeling juist lager, met een **daling** van -1,24%. Klik op de kaart om de prijsontwikkelingen per gemeente te bekijken.

De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de huizenprijzen van de vier grote steden in december weer. De rank geeft aan welke stad ten opzichte van de voorgaande maand de sterkste prijsontwikkeling laat zien.

Stad	Prijsontwikkeling	Rank
Rotterdam	-0,25%	1
Den Haag	-0,44%	2
Utrecht	-0,90%	3
Amsterdam	-1,24%	4



Mediane koopsom

De onderstaande kaart toont de mediane koopsom per gemeente. Deze mediane koopsom is bepaald op basis van het aantal transacties over de afgelopen maand, december, tevens weergegeven in de kaart. Hoe hoger de mediaan van de transactieprij, des te roder de gemeente is gekleurd; hoe lager, des te blauwer.

De mediane koopsom verschilt sterk per gemeente. In december lag de mediane transactieprij van een woning met €1.040.000 het **hoogst** in Blaricum (Noord-Holland). Dit contrasteert met Boekel (Noord-Brabant), hier bedroeg de mediane transactieprij €120.750.





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 consequenties van investeringsbeslissingen die zijn beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel aangaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt zijn algemene voorwaarden van toepassing, die geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt zijn algemene voorwaarden van toepassing, die geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt zijn algemene voorwaarden van toepassing, die geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt zijn algemene voorwaarden van toepassing, die geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden.



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

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