FAKTON
CONSULTANCY

Fakton B.V.
World Trade Center
22nd floor
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam
The Netherlands

PO Box 30188
1006 BG Amsterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com
www.fakton.com

MARKTRAPPORTAGE BIJ HANDBOEK MARKTWAARDERING 2025

Rotterdam, 28 mei 2026

Chander Jagernath
Ingvar Debrot

FKTNO365-659035983-544

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 3

2. Algemene economische ontwikkeling en marktontwikkeling 4

2.1. Economie 4
2.2. Woningmarkt 5
2.3. Investeringsmarkt 7

3. Actualisatie marktparameters handboek ultimo 2025 8

3.1. Leegwaardestijging 8
3.2. Markthuurstijging 9
3.3. Disconteringsvoet: dv, dvRef, dRegio, dMarkt 11

4. Bronvermelding 13

1. Inleiding

Woningcorporaties waarderen hun vastgoed in de jaarrekening op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit doen zij aan de hand van het Handboek Marktwaardering. Voorliggende marktrapportage schrijven wij enerzijds om de marktontwikkelingen over het jaar 2025 toe te lichten. Anderzijds schrijven we deze rapportage om de ontwikkeling toe te lichten van de drie marktparameters die we eind maart actualiseerden naar de waardepeildatum 31-12-2025. Het betreffen hier de parameters leegwaardestijging, markthuurstijging en disconteringsvoet. In deze rapportage geven we per parameter de wijziging aan en lichten we deze kort toe. Voorliggende rapportage is hierbij slechts een beschouwing van deze drie parameters. De integrale effecten van de marktontwikkelingen en ontwikkelingen van de parameters op de uiteindelijke marktwaarde basis onderzochten wij in de notitie ‘20260508 effectenrapportage-handboek-marktwaardering-2025-versus-2024’.

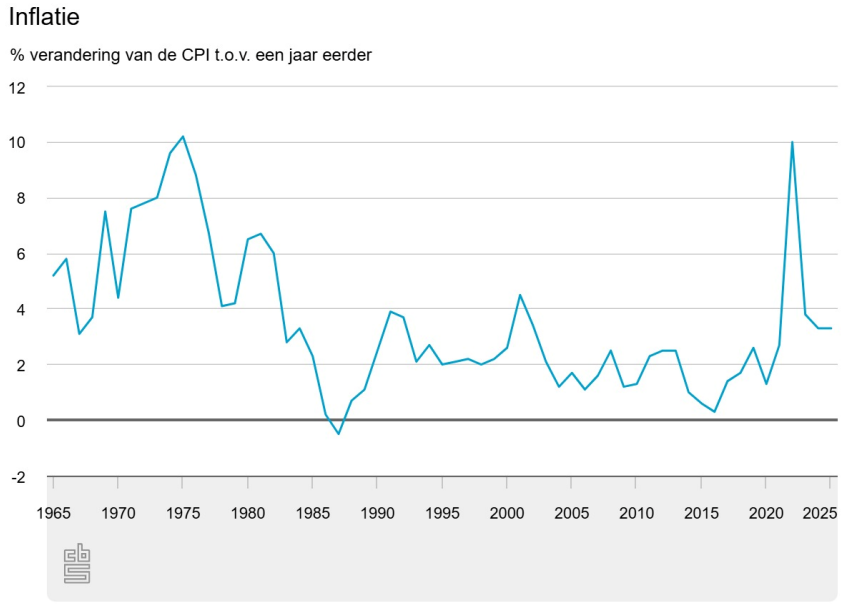
2. Algemene economische ontwikkeling en marktontwikkeling

In deze paragraaf beschouwen we achtereenvolgens de ontwikkeling van de economie, de woningmarkt en de investeringsmarkt in 2025. Hierbij staan we ook stil bij de ontwikkeling tussen het eerste half jaar en het tweede half jaar.

2.1. Economie

Prijsinflatie

In 2025 bleef de Nederlandse prijsinflatie (CPI, jaargemiddelde) op een vergelijkbaar niveau als in 2024. Volgens het CBS lagen prijzen van consumentengoederen en -diensten in 2025 gemiddeld 3,3% hoger dan in 2024[1]; 2024 kende eveneens een inflatie van 3,3%. Daarmee ligt de inflatie ook in 2025 boven de streefinflatie van 2% van de ECB, maar bereikt het niet de hoogtes van 2022, of de jaren 70.



Figuur 1: de inflatie door de jaren heen (cbs.nl)

Binnen de inflatie leverde in 2025 vooral huisvesting een belangrijke bijdrage. Het CBS meet de prijsontwikkeling van huisvesting in de CPI (voor zowel huur- als koopwoningen) via de ontwikkeling van woninghuren. In 2025 waren de woninghuren gemiddeld 5,1% hoger dan in 2024; in 2024 bedroeg die gemiddelde stijging 3,7%. In 2023 bedroeg de stijging nog 2,5%; we zien hiermee voor het derde jaar op rij een stijgende lijn in de woninghuren.

Tegelijkertijd is het van belang te benadrukken dat de CPI-inflatie een gewogen gemiddelde is: prijsdalingen in bepaalde categorieën kunnen het totaal dempen, terwijl prijsstijgingen in grote uitgavenposten (zoals wonen) juist zwaarder doorwerken in de ervaren kostendruk van huishoudens. Zo werkten in 2025 onder meer benzineprijzen inflatiedrukkend (gemiddeld lager dan een jaar eerder), waardoor de totale inflatie lager uitviel dan de onderliggende druk op woonlasten.

[1] Inflatie 3,3 procent in 2025 | CBS

Voor de woningmarkt is deze ontwikkeling relevant omdat aanhoudend stijgende huren direct doorwerken in de betaalbaarheid (met name voor huishoudens met een hoge woonquote) en daarmee de druk op de huurmarkt bestendigen.

Looninflatie

Looninflatie beïnvloedt direct de koopkracht en leencapaciteit van huishoudens en daarmee de betaalbaarheid van wonen en de investeringsruimte voor renovatie en verduurzaming. Daarnaast is het een belangrijke kostendrijver voor onderhouds- en bouwbedrijven (arbeid is daarin een grote kostencomponent), waardoor het doorwerkt in offerteprijzen en contractindexaties. In het vierde kwartaal van 2025 waren de cao-lonen (per uur, inclusief bijzondere beloningen) 4,6% hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Daarmee zette de afkoeling door na de piek in het derde kwartaal van 2024 (6,8%); de loonstijging viel in 2025 geleidelijk terug. Over heel 2025 lagen de cao-lonen gemiddeld 5,0% hoger dan in 2024.[2]

Consumentenvertrouwen

Consumentenvertrouwen is relevant omdat het vaak vooruitloopt op bestedings- en verhuisgedrag: bij laag vertrouwen stellen huishoudens grote uitgaven en woninggerelateerde keuzes (verhuizen, verbouwen, verduurzamen) sneller uit. De indicator voor het consumentenvertrouwen liet tussen 2015 en 2018 een stijgende lijn zien met een piek van 26. Daarna is de score sterk gedaald, met een dieptepunt in september en oktober 2022 van -59. Het herstel dat na dit dieptepunt inzette, stokte in de loop van 2024. In december 2025 kwam het consumentenvertrouwen uit op -21, en bleef daarmee onder het gemiddelde van de afgelopen twintig jaar (-11). Het vertrouwen stond op zijn hoogste niveau in januari 2000 met een score van 36.[3]

Bouwkosten

De outputprijsindex van nieuwbouwwoningen geeft het verloop aan van de bouwkosten van woningen. Deze bouwkosten zijn inclusief algemene kosten en winst & risico van de aannemer, maar exclusief de grondkosten en de kosten van de projectontwikkelaar of makelaar. In de periode 2021–2025 zijn de bouwkosten per saldo verder opgelopen. De bouwkosten kwamen uit op 122,9 in het vierde kwartaal van 2024 (waar 2021=100); dat was jaar-op-jaar +4,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023. In het vierde kwartaal van 2025 steeg de index verder naar 128,9, een jaar-op-jaar stijging van +4,9% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024. Over heel 2025 lagen de bouwkosten gemiddeld 5,7% hoger dan in 2024.[4]

Rente

Waar de Europese Centrale Bank (ECB) haar beleidsrente in 2023 nog verhoogde tot 4,00% om de hoge inflatie te beteugelen, startte de ECB in 2024 met een reeks renteverlagingen. In het laatste kwartaal van 2024 kwam de depositorente op 3,00% uit. In de periode januari 2025 tot en met december 2025 versoepelde de ECB haar renteregime verder, met als belangrijkste stap de verlaging naar 2,00% in juni 2025. Tot en met december 2025 bleef deze rente 2,00%.[5]

2.2. Woningmarkt

Koopmarkt

In 2024 verbeterde het sentiment op de koopwoningmarkt door dalende hypotheekrentes en herstel van het

[2] Cao-lonen stijgen in 2025 met 5,0 procent | CBS
[3] Vertrouwen consumenten blijft gelijk in december | CBS
[4] Nieuwbouwwoningen; outputprijsindex bouwkosten 2021=100 | CBS
[5] Key ECB interest rates

transactievolume. De >10-jaars hypotheekrente voor nieuw afgesloten hypotheken stond eind 2024 op 3,26%, wat de betaalbaarheid ondersteunde en een prijsopdrijvend effect had.[6]

In 2025 zette de opleving door en werd de koopmarkt gekenmerkt door hoge activiteit en aanhoudende prijsstijging, zij het minder uitbundig dan in 2024. Volgens het CBS lagen de prijzen van bestaande koopwoningen in december 2025 gemiddeld 5,8% hoger dan een jaar eerder.[7] De transactiemarkt trok verder aan: het Kadaster registreerde in het 4e kwartaal van 2025 67.200 woningtransacties, het hoogste kwartaalniveau in circa tien jaar.[8] Het hoge transactievolume lijkt beïnvloedt door een sterke toename van verkopen door investeerders (uitponding).

Tot slot bleef ook de nieuwbouw in 2025 stabiel op niveau: de NVM rapporteert dat in heel 2025 ruim 27.000 nieuwbouwwoningen zijn verkocht, nagenoeg gelijk aan 2024.[9]

Huurmarkt

In 2024 liepen de gemiddelde huren in de vrije sector op en veranderde de samenstelling van het aangeboden en verhuurde segment. Dit hing mede samen met anticipatie op en de invoering van de Wet betaalbare huur (inwerkingtreding 1 juli 2024), waardoor het aanbod en de mix van transacties in beweging kwam. In 2025 kwam de vrije sector-huurmarkt verder onder druk te staan door afnemend aanbod en een blijvend hoge vraag. Pararius rapporteert dat het beschikbare aanbod in de vrije sector in Q2 2025 36,4% lager lag dan een jaar eerder.[10] In dezelfde periode stegen de huurprijzen verder: voor eengezinswoningen kwam de gemiddelde huurprijs volgens Pararius in Q2 2025 uit op €16,11 per m² (+9,2% jaar-op-jaar). Ook richting het einde van 2025 bleef de markt structureel krap. NVM rapporteert uiteindelijk voor de Q4 2025 jaar-op-jaar een stijging van 9,4%.[11] Daarnaast rapporteert het NVM dat het aantal huurtransacties ten opzichte van Q4 2024 met 38% is afgenomen. De vraag blijft onverminderd hoog en de verhuisgeneigdheid van zittende huurders ligt op een vergelijkbaar niveau als 2024, maar het aanbod in de verhuur neemt af. De verhuurmarkt wordt in 2025 sterk beïnvloed door de stijgende uitpondgraad bij vastgoedbeleggers.[12]

In 2025 bleven de regionale verschillen op de vrije-sectorhuurmarkt groot. De hoogste huurprijsniveaus werden gemeten in de Randstad, met Noord-Holland als duurste provincie, terwijl ook Zuid-Holland en Utrecht tot de provincies met de hoogste huurprijzen per m² behoorden. Tegelijkertijd waren de sterkste jaar-op-jaar stijgingen in 2025 relatief vaak zichtbaar buiten de duurste kernregio's, onder meer in Limburg, Friesland en Overijssel.[13]

Kanttekening bij de interpretatie van de data: door het lagere aantal transacties en de verschuivingen in het (beschikbare) aanbod neemt de representativiteit van de transactiedataset voor de huurmarkt af. Bij een kleinere en minder evenwichtige dataset wordt het lastiger om de invloed van componenten (zoals WOZ, bouwjaar, woningtype) robuust te schatten; het risico op vertekening door samenstellingseffecten neemt dan toe.

[6] Koopwoningen in december bijna 11 procent duurder dan jaar eerder | CBS
[7] Koopwoningen in december bijna 6 procent duurder dan jaar eerder | CBS
[8] Woningmarkt 4e kwartaal 2025: meeste verkopen ooit in een kwartaal - Kadaster.nl zakelijk
[9] NVM: Gemiddelde transactieprijs boven half miljoen bij meer aanbod en vlotte verkopen | NVM
[10] Vrije sector huurmarkt steeds verder op slot
[11] 20260129-persbericht-nvm-vgm-nl-huurcijfers-q4-2025-def.pdf
[12] 20260129-nvm-vgm-nl-belangrijkste-huurontwikkelingen-q4-2025-def.pdf
[13] Significant minder huurtransacties tonen structurele onbalans op de huurwoningmarkt | NVM

2.3. Investeringsmarkt

In 2024 herstelde de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt na de terugval in 2023. CBRE rapporteert voor 2024 een totaal beleggingsvolume van €11,3 miljard (+38% jaar-op-jaar), waarbij woningen opnieuw een belangrijke aanjager waren.[14]

In 2025 zette dit herstel door en werd de markt nadrukkelijker gedragen door segmenten met structurele vraagfundamenten en (relatief) betere financierbaarheid. CBRE rapporteert dat het totale beleggingsvolume in Nederland in 2025 uitkwam op €13 miljard. Binnen dat totaal bleef de woningbeleggingsmarkt dominant: CBRE becijfert het beleggingsvolume op circa €5,35 miljard.

Ook het transactievolume steeg in 2025 ten opzichte van 2024. In 2025 was er sprake van een transactievolume van €9,7 miljard, een groei van 29% ten opzichte van 2024.[15] Deze groei in transacties hangt samen met een grotere dynamiek in bestaande portefeuilles, door onder andere uitponding, naast de nieuwbouw- en portefeuilletransacties. Dit hoeft niet alleen te duiden op meer liquiditeit, maar duidt ook op de herpositionering van beleggers onder invloed van de gewijzigde regelgeving ten opzichte van 2024. In 2025 zijn er voor €4,3 miljard aan bestaande huurwoningen verkocht, dit komt neer op circa 26.000 woningen. Tegelijkertijd is er in 2025 sprake van een relatief hoog aandeel investeringen in nieuwbouw, 55%, dit komt neer op €5,3 miljard euro en 17.700 nieuwe huurwoningen voor de komende jaren. Het prijsverschil tussen de woningen die door uitponden de huurmarkt verlaten (€4,3 miljard om 26.000) en de woningen die door nieuwbouw de huurmarkt opkomen (€5,3 miljard om 17.700) duidt ook op verandering van de samenstelling van de huurvoorraad wanneer het gaat om woningtype (omvang, locatie en kwaliteit bepalen immers de prijs).

[14] Netherlands Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Netherlands
[15] Transactievolume woningbeleggingsmarkt in 2025: 9,7 miljard euro - Capital Value

3. Actualisatie marktparameters handboek ultimo 2025

De effecten die de economische ontwikkelingen en de markt hebben op ontwikkeling van de marktwaarde verhuurde staat komen in het handboek 2025 met name tot uitdrukking in de leegwaardestijging, markthuurstijging en de disconteringsvoet. In de volgende paragrafen gaan we dieper in op de ontwikkeling van deze parameters tussen oktober 2024 en maart 2025.

3.1. Leegwaardestijging

We presenteren in deze paragraaf de verschillen tussen tabel 4 'Leegwaardestijging' uit de oktober 2025 versie en de maart 2026 versie van het handboek. In oktober zien we dat de koopmarkt voor 2025 landelijk een stijging laat zien van 6,00%. In maart 2026 is er nog steeds sprake van een stijging, maar is deze gematigder: 5,00%. Voor 2026 is de leegwaardestijging in oktober geijkt op 4,00% en dit bleek in de maart versie passend bij het marktsentiment voor 2026. De leegwaardeontwikkeling voor 2026 is in de maart versie nogmaals vastgesteld op 4,00%. In tabel 1 van deze notitie hebben we de leegwaardeontwikkeling uit beide versies (okt-25 en mrt-26) opgenomen.

Het verschil v/d **oktober 2025** versie v/h handboek versus de **maart 2026** versie **per COROP regio**	***2024***	**2025**		**2026**	
		okt-25	**mrt-26**	**okt-25**	**mrt-26**
Oost-Groningen	*14,80%*	9,40%	4,80%	4,00%	4,00%
Delfzijl en omgeving	*14,80%*	9,40%	4,80%	4,00%	4,00%
Overig Groningen	*15,40%*	8,40%	4,50%	4,00%	4,00%
Noord-Friesland	*16,20%*	5,70%	2,80%	4,00%	4,00%
Zuidwest-Friesland	*15,80%*	3,20%	3,70%	4,00%	4,00%
Zuidoost-Friesland	*13,70%*	5,30%	4,20%	4,00%	4,00%
Noord-Drenthe	*11,50%*	7,70%	7,70%	4,00%	4,00%
Zuidoost-Drenthe	*15,60%*	7,70%	3,20%	4,00%	4,00%
Zuidwest-Drenthe	*17,20%*	9,50%	7,20%	4,00%	4,00%
Noord-Overijssel	*16,40%*	3,20%	3,00%	4,00%	4,00%
Zuidwest-Overijssel	*13,80%*	3,20%	3,00%	4,00%	4,00%
Twente	*13,00%*	7,10%	7,90%	4,00%	4,00%
Veluwe	*9,60%*	8,50%	5,80%	4,00%	4,00%
Achterhoek	*12,70%*	6,70%	4,50%	4,00%	4,00%
Arnhem/Nijmegen	*15,90%*	4,70%	6,00%	4,00%	4,00%
Zuidwest-Gelderland	*13,60%*	8,50%	7,70%	4,00%	4,00%
Utrecht	*14,10%*	5,30%	4,20%	4,00%	4,00%
Kop van Noord-Holland	*10,30%*	7,50%	8,50%	4,00%	4,00%
Alkmaar en omgeving	*14,20%*	4,00%	4,20%	4,00%	4,00%
IJmond	*9,90%*	4,40%	4,00%	4,00%	4,00%
Agglomeratie Haarlem	*10,30%*	6,30%	2,80%	4,00%	4,00%
Zaanstreek	*10,50%*	4,00%	3,50%	4,00%	4,00%
Groot-Amsterdam	*7,20%*	6,30%	4,10%	4,00%	4,00%
Het Gooi en Vechtstreek	*9,60%*	8,50%	4,40%	4,00%	4,00%

Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	*7,30%*	4,00%	5,70%	4,00%	4,00%
Agglomeratie 's-Gravenhage	*14,50%*	8,50%	3,40%	4,00%	4,00%
Delft en Westland	*10,10%*	6,30%	5,30%	4,00%	4,00%
Oost-Zuid-Holland	*10,20%*	8,20%	3,90%	4,00%	4,00%
Groot-Rijnmond	*17,90%*	3,20%	3,50%	4,00%	4,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	*10,00%*	3,20%	7,60%	4,00%	4,00%
Zeeuwsch-Vlaanderen	*11,80%*	3,20%	3,10%	4,00%	4,00%
Overig Zeeland	*14,30%*	3,20%	3,10%	4,00%	4,00%
West-Noord-Brabant	*9,60%*	5,10%	5,60%	4,00%	4,00%
Midden-Noord-Brabant	*13,00%*	7,70%	6,60%	4,00%	4,00%
Noordoost-Noord-Brabant	*16,30%*	3,20%	3,90%	4,00%	4,00%
Zuidoost-Noord-Brabant	*13,70%*	3,20%	5,20%	4,00%	4,00%
Noord-Limburg	*13,00%*	5,10%	8,80%	4,00%	4,00%
Midden-Limburg	*13,20%*	9,40%	3,70%	4,00%	4,00%
Zuid-Limburg	*7,80%*	9,50%	8,80%	4,00%	4,00%
Flevoland	*9,60%*	9,40%	5,00%	4,00%	4,00%
G4					
Amsterdam	*7,90%*	3,20%	5,00%	4,00%	4,00%
's-Gravenhage	*14,90%*	6,50%	3,50%	4,00%	4,00%
Rotterdam	*13,30%*	7,50%	6,60%	4,00%	4,00%
Utrecht (gemeente)	*12,30%*	10,50%	3,40%	4,00%	4,00%
Heel Nederland	***12,60%***	**6,00%**	**5,00%**	**4,00%**	**4,00%**

Tabel 1: leegwaardestijging zoals opgenomen in tabel 4 van het handboek 2025

3.2. Markthuurstijging

Het belangrijkste verschil tussen de versie van oktober 2025 en de definitieve versie van maart 2026 is dat in maart 2026 voor alle regio's een markthuurstijging is opgenomen. De versie van oktober 2025 was nog gebaseerd op voorlopige cijfers. In maart 2026 was sprake van definitieve cijfers en is daarnaast, op basis van een aanvullende expert review, de markthuurontwikkeling in regio's met een lager aantal waarnemingen onderbouwd gecorrigeerd.

Een belangrijke kanttekening blijft, zoals ook in dit rapport in paragraaf 2.2 is opgenomen, dat het aantal huurtransacties ten opzichte van 2024 is teruggelopen. Daardoor zijn de COROP-regio's minder goed met elkaar te vergelijken dan in voorgaande jaren. Juist in dat licht is de correctie in de versie van maart 2026, naar aanleiding van de expert review, van belang geweest voor de betrouwbaarheid van de uitkomsten.

De volledige ontwikkeling van de markthuren is in het handboek vertaald in factor fMarkt in tabel 11 van het handboek. In tabel 2 uit deze notitie hebben we fMarkt van beide handboekversies opgenomen.

Het verschil v/d **oktober 2025** versie v/h handboek versus de **maart 2026** versie **per COROP regio**	**2025**		**Delta**
	okt-25	**mrt-26**	**Factor**
Oost-Groningen	1,084	1,070	-0,014

Delfzijl en omgeving	1,084	1,070	-0,014
Overig Groningen	1,067	1,062	-0,005
Noord-Friesland	1,029	1,069	0,040
Zuidwest-Friesland	1,059	1,093	0,034
Zuidoost-Friesland	1,053	1,097	0,044
Noord-Drenthe	1,050	1,101	0,051
Zuidoost-Drenthe	1,147	1,066	-0,081
Zuidwest-Drenthe	1,092	1,059	-0,033
Noord-Overijssel	1,164	1,053	-0,111
Zuidwest-Overijssel	1,006	1,090	0,084
Twente	1,046	1,114	0,068
Veluwe	1,067	1,049	-0,018
Achterhoek	0,981	1,105	0,124
Arnhem/Nijmegen	1,065	1,130	0,065
Zuidwest-Gelderland	0,962	1,116	0,154
Utrecht	1,046	1,051	0,005
Kop van Noord-Holland	1,083	1,055	-0,028
Alkmaar en omgeving	1,034	1,041	0,007
IJmond	1,048	1,040	-0,008
Agglomeratie Haarlem	1,061	1,053	-0,008
Zaanstreek	1,040	1,142	0,102
Groot-Amsterdam	1,032	1,059	0,027
Het Gooi en Vechtstreek	1,022	1,087	0,065
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	1,025	1,093	0,068
Agglomeratie 's-Gravenhage	1,051	1,054	0,003
Delft en Westland	1,080	1,094	0,014
Oost-Zuid-Holland	1,079	1,034	-0,045
Groot-Rijnmond	1,044	1,082	0,038
Zuidoost-Zuid-Holland	1,106	1,033	-0,073
Zeeuwsch-Vlaanderen	1,034	1,070	0,036
Overig Zeeland	1,105	1,038	-0,067
West-Noord-Brabant	1,017	1,058	0,041
Midden-Noord-Brabant	0,936	1,075	0,139
Noordoost-Noord-Brabant	0,973	1,085	0,112
Zuidoost-Noord-Brabant	1,024	1,061	0,037
Noord-Limburg	1,038	1,073	0,035
Midden-Limburg	1,056	1,113	0,057
Zuid-Limburg	1,050	1,070	0,020
Flevoland	1,066	1,083	0,017
G4			

Amsterdam	1,038	1,061	0,023
's-Gravenhage	1,060	1,099	0,039
Rotterdam	0,951	1,032	0,081
Utrecht (gemeente)	1,172	1,143	-0,029

Tabel 2: markthuurstijging zoals opgenomen als factor fMarkt in tabel 11 van het handboek 2025

3.3. Disconteringsvoet: dv, dvRef, dRegio, dMarkt

De disconteringsvoet in de basisversie van het handboek bestaat uit verschillende componenten. In de maartupdate hebben we de disconteringsvoet geüpdatet in lijn met de marktontwikkeling 2025. De disconteringsvoet exclusief regio-opslag is tussen de oktober 2025 versie en de maart 2026 versie 0,87% hoger. Tussen de verschillende regio's zijn de opslagen voor gebieden zowel gedaald als gestegen en de opslagen voor markt zijn gelijk gebleven.

$$dv = dv_{\text{Ref}} + d_{Bouwjaar} + d_{Type} + d_{\text{Regio}} + \text{d}_{\text{Gebied}} + \text{d}_{\text{Scenario}} + \text{d}_{\text{Markt}}$$

Het verschil v/d **oktober 2025 versie** v/h handboek versus de **maart 2026 versie** per COROP regio		**2025**		**Delta**
		okt-25	**mrt-26**	**Factor**
Bouwjaarklasse	1976 tot 1993			
Type verhuureenheid	MGW			
COROP plus G4	's-Gravenhage			
Waarderingsscenario	Doorexploiteren			
Disconteringsvoet ultimo 2023	dvRef	4,35%	5,22%	0,87%
Disconteringsvoet ultimo 2024	dv	4,80%	5,67%	0,87%

Tabel 3: Disconteringsvoet referentieobject zoals opgenomen in tabel 34 van het handboek 2025.

Het verschil v/d **oktober 2025 versie** v/h handboek versus de **maart 2026 versie** per COROP regio	**dGebied**		**Delta**	**dMarkt**		**Delta**
	2025		**Delta**	**2025**		**Delta**
	okt-25	**mrt-26**	**dGebied**	**okt-25**	**mrt-26**	**dMarkt**
Oost-Groningen	2,71%	1,84%	-0,87%	0,20%	0,20%	0,00%
Delfzijl en omgeving	3,02%	2,15%	-0,87%	0,20%	0,20%	0,00%
Overig Groningen	1,20%	0,55%	-0,65%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Friesland	1,78%	0,99%	-0,79%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Friesland	1,85%	0,81%	-1,04%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidoost-Friesland	1,79%	0,81%	-0,98%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Drenthe	2,32%	1,30%	-1,02%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidoost-Drenthe	1,85%	1,10%	-0,75%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Drenthe	1,19%	0,36%	-0,83%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Overijssel	1,40%	0,41%	-0,99%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Overijssel	0,78%	1,10%	0,32%	0,20%	0,20%	0,00%
Twente	3,23%	2,14%	-1,09%	0,20%	0,20%	0,00%

Veluwe	1,34%	0,52%	-0,82%	0,20%	0,20%	0,00%
Achterhoek	3,12%	2,74%	-0,38%	0,20%	0,20%	0,00%
Arnhem/Nijmegen	1,93%	0,87%	-1,06%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidwest-Gelderland	2,11%	1,73%	-0,38%	0,25%	0,25%	0,00%
Utrecht	1,24%	0,15%	-1,09%	0,25%	0,25%	0,00%
Kop van Noord-Holland	1,51%	0,27%	-1,24%	0,25%	0,25%	0,00%
Alkmaar en omgeving	2,70%	2,56%	-0,14%	0,25%	0,25%	0,00%
IJmond	1,21%	0,06%	-1,15%	0,25%	0,25%	0,00%
Agglomeratie Haarlem	0,93%	0,18%	-0,75%	0,25%	0,25%	0,00%
Zaanstreek	1,33%	0,46%	-0,87%	0,25%	0,25%	0,00%
Groot-Amsterdam	1,17%	0,15%	-1,02%	0,25%	0,25%	0,00%
Het Gooi en Vechtstreek	1,46%	0,58%	-0,88%	0,25%	0,25%	0,00%
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	0,98%	0,07%	-0,91%	0,25%	0,25%	0,00%
Agglomeratie 's- Gravenhage	0,47%	-0,02%	-0,49%	0,25%	0,25%	0,00%
Delft en Westland	0,79%	0,02%	-0,77%	0,25%	0,25%	0,00%
Oost-Zuid-Holland	0,58%	0,06%	-0,52%	0,25%	0,25%	0,00%
Groot-Rijnmond	1,41%	0,68%	-0,73%	0,25%	0,25%	0,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	1,30%	0,35%	-0,95%	0,25%	0,25%	0,00%
Zeeuwsch-Vlaanderen	2,87%	2,00%	-0,87%	0,20%	0,20%	0,00%
Overig Zeeland	1,52%	1,15%	-0,37%	0,20%	0,20%	0,00%
West-Noord-Brabant	1,49%	0,70%	-0,79%	0,20%	0,20%	0,00%
Midden-Noord-Brabant	0,03%	0,32%	0,29%	0,20%	0,20%	0,00%
Noordoost-Noord- Brabant	1,44%	0,62%	-0,82%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuidoost-Noord-Brabant	1,15%	0,28%	-0,87%	0,20%	0,20%	0,00%
Noord-Limburg	1,33%	0,42%	-0,91%	0,20%	0,20%	0,00%
Midden-Limburg	1,79%	0,93%	-0,86%	0,20%	0,20%	0,00%
Zuid-Limburg	2,17%	1,30%	-0,87%	0,20%	0,20%	0,00%
Flevoland	1,45%	0,87%	-0,58%	0,20%	0,20%	0,00%
G4						
Amsterdam	0,86%	-0,27%	-1,13%	0,45%	0,45%	0,00%
's-Gravenhage	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	0,45%	0,00%
Rotterdam	0,91%	0,15%	-0,76%	0,45%	0,45%	0,00%
Utrecht (gemeente)	1,10%	0,18%	-0,92%	0,45%	0,45%	0,00%

Tabel 4 bevat de opslag op de disconteringsvoet per COROP-gebied en G4 (dRegio, zoals opgenomen in Tabel 37 van het handboek 2025) en de opslag of afslag voor marktontwikkeling in 2025 (dMarkt, zoals opgenomen in Tabel 40 van het handboek 2025).

4. Bronvermelding

Naast de bij Fakton beschikbare eigen marktinformatie en consultatie van taxateurs maakten we gebruik van de volgende bronnen:

Economie

1. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/03/inflatie-3-3-procent-in-2025
2. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/01/cao-lonen-stijgen-in-2025-met-5-0-procent
3. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/51/vertrouwen-consumenten-blijft-gelijk-in-december
4. https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85772NED
5. https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

Woningmarkt

6. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/04/koopwoningen-in-december-bijna-11-procent-duurder-dan-jaar-eerder?
7. https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2026/04/koopwoningen-in-december-bijna-6-procent-duurder-dan-jaar-eerder?
8. https://www.kadaster.nl/-/woningmarkt-4e-kwartaal-2025-meeste-verkopen-ooit-in-een-kwartaal?
9. https://www.nvm.nl/nieuws/2026/nvm-gemiddelde-transactieprijs-boven-half-miljoen-bij-meer-aanbod-en-vlotte-verkopen/
10. https://www.pararius.nl/nieuws/vrije-sector-huurmarkt-steeds-verder-op-slot?
11. https://www.nvm.nl/media/5plfcq4w/20260129-persbericht-nvm-vgm-nl-huurcijfers-q4-2025-def.pdf?
12. https://www.nvm.nl/media/hl2ldzhd/20260129-nvm-vgm-nl-belangrijkste-huurontwikkelingen-q4-2025-def.pdf?
13. https://www.nvm.nl/nieuws/2025/significant-minder-huurtransacties-tonen-structurele-onbalans-op-de-huurwoningmarkt/

Investeringsmarkt

14. https://www.cbre.nl/en-gb/insights/books/nl-real-estate-market-outlook-2026?
15. https://www.capitalvalue.nl/nieuws/transactievolume-woningbeleggingsmarkt-in-2025-97-miljard-euro/?