BRANCHE-OVERZICHT MAKELAARS

Makelaars in Rotterdam: wat hun websites en reviews laten zien (november 2026)

Gegevens verzameld van 15 tot en met 18 november 2026, gepubliceerd op 19 november 2026. Alle kantoren zijn geanonimiseerd; wij noemen geen namen.

In het kort

- In de gemeente Rotterdam werden in het derde kwartaal van 2026 volgens CBS 2.041 bestaande koopwoningen verkocht, 6,5% minder dan een jaar eerder. De prijzen lagen 2,9% hoger.
- Op funda liggen de reviewcijfers van de kantoren die wij onderzochten dicht bij elkaar: de middelste helft scoort 9,2 tot 9,4 (16 kantoren in de regio met een funda-cijfer). Het verschil zit eerder in het aantal beoordelingen: mediaan 88,5 in 24 maanden.
- Het Google-cijfer, zoals een vergelijkingssite dat op 15 tot en met 18 november 2026 omgerekend naar een tienpuntsschaal toonde, lag bij 11 van de 14 kantoren met beide cijfers lager dan het funda-cijfer; bij 7 van 15 lag het onder de 9,0.
- Een courtagepercentage vonden wij bij 0 van 17 kantoren in de regio. Een concrete termijn voor een reactie op een bericht of aanvraag bij minder dan 3 van 17; 7 van 17 schrijven alleen "zo snel mogelijk" of "zo spoedig mogelijk".
- Op de pagina's die wij lazen, noemde geen van de 10 kantoren waarbij wij het nagingen wat er per 1 januari 2027 verandert, zoals de hogere NHG-grens (500.000 euro) en de voorgestelde lagere overdrachtsbelasting voor woningen die de koper niet zelf bewoont (Eerste Kamer moet nog stemmen).

Hoe u de labels leest. Elk getal heeft een label en, waar het om onze eigen waarneming gaat, het aantal kantoren (n).

- FEIT Staat zo in de genoemde bron, op de genoemde datum, of is door ons zo gezien en geteld.
- SCHATTING Door ons berekend of afgeleid; de methode staat erbij.
- AANNAME Een veronderstelling die wij niet met cijfers kunnen aantonen; de reden staat erbij.

Op deze pagina

1. De markt: verkopen, prijzen en verkooptijd
2. Wat wij zagen: reviews
3. Wat wij zagen: websites
4. Vijf patronen
5. Methode
6. Bronnen

De markt: verkopen, prijzen en verkooptijd

Eerst de context. De cijfers hieronder komen van CBS en Kadaster (alle verkochte bestaande koopwoningen) en van de NVM (woningen verkocht door NVM-makelaars). Ze gaan over de markt, niet over de kantoren die wij onderzochten.

-6,5%

verkochte bestaande koopwoningen in de gemeente Rotterdam, derde kwartaal 2026 tegenover een jaar eerder

FEIT

CBS en Kadaster, 22 oktober 2026

+2,9%

prijsindex bestaande koopwoningen Rotterdam, zelfde periode

FEIT

CBS en Kadaster, 22 oktober 2026

31 dagen

verkooptijd landelijk, derde kwartaal 2026 (een jaar eerder 29)

FEIT

NVM, Marktoverzicht Nederland 3e kwartaal 2026

Gemeente Rotterdam per kwartaal

PERIODE	VERKOCHT	VERKOCHT, T.O.V. JAAR EERDER	PRIJSINDEX, T.O.V. JAAR EERDER	GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS
2025, heel jaar	8.384	+18,9%	+7,2%	414.580 euro
1e kwartaal 2026	1.856	+0,3%	+4,6%	429.773 euro
2e kwartaal 2026	1.992	-0,4%	+3,2%	422.154 euro

PERIODE	VERKOCHT	VERKOCHT, T.O.V. JAAR EERDER	PRIJSINDEX, T.O.V. JAAR EERDER	GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS
3e kwartaal 2026	2.041	-6,5%	+2,9%	443.134 euro

- FEIT CBS StatLine, tabel 85792NED (CBS en Kadaster), bijgewerkt op 22 oktober 2026, door ons opgehaald op 19 november 2026. Ter vergelijking, derde kwartaal 2026: provincie Zuid-Holland 12.999 verkopen (-2,4%) bij +3,8% prijs, Nederland 61.510 (-1,7%) bij +3,4%.
- SCHATTING Eerste drie kwartalen samen: 5.889 verkopen in 2026 tegen 6.035 in 2025, ongeveer 2,4% minder. Methode: optelling van de CBS-kwartaalcijfers. CBS kan kwartaalcijfers later herzien.
- FEIT Een gemiddelde verkoopprijs is geen prijsindex: het gemiddelde verandert ook als er andere woningen verkocht worden (CBS, tabeltoelichting). Voor de trend is de prijsindex de betere maat.

Gemiddelde verkoopprijs per gemeente, 2025

GEMEENTE (NVM-REGIO GROOT-RIJNMOND)	2024	2025	VERSCHIL
Albrandswaard	547.608	531.165	-3,0%
Barendrecht	515.747	547.450	+6,1%
Capelle aan den IJssel	390.223	412.385	+5,7%
Goeree-Overflakkee	413.512	453.640	+9,7%
Hoeksche Waard	436.897	500.231	+14,5%
Krimpen aan den IJssel	451.093	481.993	+6,9%
Lansingerland	570.108	596.867	+4,7%
Maassluis	392.381	439.928	+12,1%
Nissewaard	370.386	389.672	+5,2%
Ridderkerk	387.672	428.160	+10,4%
Rotterdam	402.854	414.579	+2,9%
Schiedam	337.918	339.590	+0,5%
Vlaardingen	339.126	365.638	+7,8%
Voorne aan Zee	459.967	495.909	+7,8%
Zuidplas	510.356	561.991	+10,1%

- FEIT Bedragen in euro: CBS StatLine, tabel 83625NED, bijgewerkt op 17 februari 2026, opgehaald op 19 november 2026. (Rotterdam staat hier op 414.579 euro, in de kwartaaltabel op 414.580: een afrondingsverschil tussen de twee CBS-tabellen.)
- SCHATTING Kolom "Verschil": onze berekening, 2025 gedeeld door 2024. In kleine gemeenten met weinig verkopen kan het gemiddelde sterk schommelen; het zegt dan vooral iets over welke woningen er verkocht zijn.

Verkooptijd en aanbod

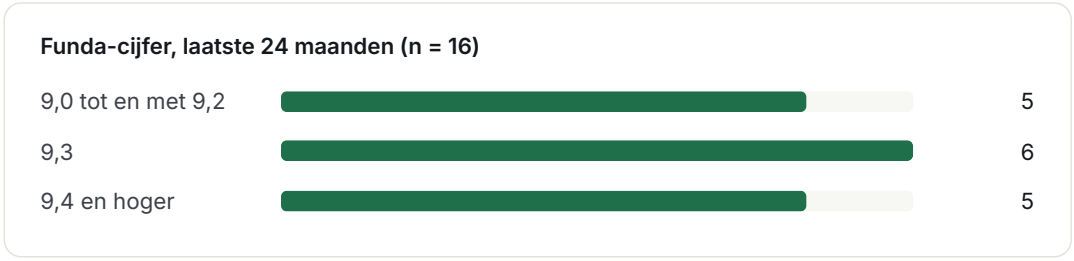
NVM-CIJFER	GROOT-RIJNMOND, 4E KWARTAAL 2025	NEDERLAND, 3E KWARTAAL 2026
Verkooptijd	31 dagen (een jaar eerder 30)	31 dagen (een jaar eerder 29)
Aantal verkopen	3.159 (+8%)	41.732 (+1%)
Verkoopprijs	mediaan 456.000 euro (+6,4%)	mediaan 503.000 euro (+1,8%)
Verkocht boven de vraagprijs	68%	66% (een jaar eerder 71%)
Aanbod aan het eind van het kwartaal	2.336 woningen (+14%)	39.001 woningen (+24%)
Krapte-indicator (aanbod gedeeld door het aantal verkopen per maand)	2,2	2,8 (een jaar eerder 2,3)

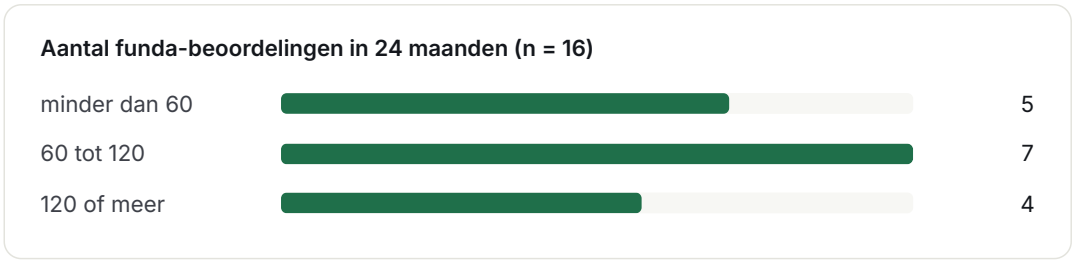
- FEIT Groot-Rijnmond: NVM, Marktoverzicht regio Groot-Rijnmond, 4e kwartaal 2025 (de meest recente regionale uitgave die wij op 19 november 2026 vonden). De regio omvat Rotterdam en veertien omliggende gemeenten, waaronder alle gemeenten in de tabel hierboven.
- FEIT Nederland: NVM, Marktoverzicht Nederland 3e kwartaal 2026 (NVM-makelaars, bestaande bouw; de cijfers van het laatste kwartaal zijn voorlopig), op 19 november 2026 geopend op nvm.nl.
- AANNAME Dat de regio in 2026 dezelfde richting op gaat als het land (meer aanbod, iets langere verkooptijd). Reden: de Rotterdamse CBS-cijfers wijzen dezelfde kant op, maar regionale NVM-cijfers over 2026 hebben wij niet gevonden.

Minder verkopen bij nog stijgende prijzen en meer aanbod: voor een kantoor betekent dat minder dossiers om te verdelen en verkopers met meer reden om te vergelijken voordat zij kiezen.

Wat wij zagen: reviews

Van 16 van de 17 kantoren in de regio konden wij het funda-cijfer over de laatste 24 maanden lezen; het zeventiende kantoor telt bij de funda-cijfers niet mee. Bij kantoren met meer dan een funda-profiel telden wij alleen het hoofdprofiel.





WAT	UITKOMST	LABEL EN N
Funda-cijfer, mediaan	9,3	FEIT n = 16
Funda-cijfer, middelste helft van de kantoren	9,2 tot 9,4	FEIT n = 16
Funda-cijfer 9,5 of hoger	minder dan 3 van 16	FEIT n = 16
Funda-beoordelingen in 24 maanden, mediaan	88,5	FEIT n = 16
Funda-beoordelingen, middelste helft	58 tot 119	FEIT n = 16
Google-cijfer, mediaan	9,0	FEIT n = 15
Google-cijfer onder 9,0	7 van 15	FEIT n = 15
Google-cijfer lager dan het funda-cijfer	11 van 14	FEIT n = 14 (kantoren met beide cijfers)
Verschil funda min Google, mediaan	0,45 punt	SCHATTING n = 14, verschil per kantoor, daarvan de mediaan

- FEIT Funda: de kantoorprofielen en beoordelingspagina's op funda.nl, door ons gelezen op 15 tot en met 18 november 2026. Mediaan en middelste helft zijn onze telling over die cijfers.
- FEIT Google: zoals de vergelijkingssite ikzoekdebestemakelaar.nl het op dezelfde dagen toonde. Die site rekent de sterren van Google om naar een tienpuntsschaal en gebruikt een eigen tijdvenster, dat zij niet vermeldt; funda toont de laatste 24 maanden. De cijfers zijn dus niet een-op-een vergelijkbaar en de aantallen zijn niet optelbaar. Google zelf hebben wij niet geraadpleegd. Wij telden alleen kantoren waarbij het Google-cijfer bij het eigen kantoorprofiel hoorde; een cijfer van een merk of een andere vestiging telt niet mee.
- FEIT Ter vergelijking, alle 48 makelaarsscans die wij in november 2026 afrondden (ook buiten de regio, 47 met een funda-cijfer): mediaan funda-cijfer 9,3, mediaan aantal 87, en 12 van 47 met 9,5 of hoger.

Wat wij zagen: websites

Op de sites van dezelfde 17 kantoren lazen wij de homepage, de verkoop-, aankoop- en waardebepalingspagina's, de contactpagina en de reviewpagina. "Onbekend" betekent dat een pagina niet te openen was of niet te lezen met onze methode; die kantoren tellen dan niet mee in n.

OP DE GELEZEN PAGINA'S	REGIO ROTTERDAM	ALLE SCANS
Verkoopcourtage als percentage	0 van 17	minder dan 3 van 46

OP DE GELEZEN PAGINA'S	REGIO ROTTERDAM	ALLE SCANS
Een bedrag of percentage voor verkoopbemiddeling (ook vaste pakketten)	minder dan 3 van 17	3 van 46
Een bedrag voor enige eigen dienst (verkoop, aankoop of taxatie)	3 van 17	9 van 46
Een concrete termijn voor een reactie op een bericht of aanvraag	minder dan 3 van 17	3 van 37
Alleen "zo snel mogelijk" of "zo spoedig mogelijk" als belofte	7 van 17	niet voor alle scans geteld
Een eigen pagina of knop voor een waardebepaling	10 van 17	niet voor alle scans geteld
Een directe online waarde-indicatie	minder dan 3 van 15	niet voor alle scans geteld
Online een afspraak inplannen in een agenda	0 van 15	niet voor alle scans geteld
WhatsApp-nummer of -link	4 van 17	16 van 41
Een reviewcijfer op de eigen site	meer dan 10 van 13	niet voor alle scans geteld
Daarvan: met het aantal beoordelingen erbij	minder dan 3 van 12	niet voor alle scans geteld
Daarvan: cijfer wijkt af van het actuele profiel waarnaar de site verwijst	6 van 10	niet voor alle scans geteld
Iets over de wijzigingen per 1 januari 2027	0 van 10	niet voor alle scans geteld

- FEIT Eigen waarneming op de sites van de kantoren, 15 tot en met 18 november 2026. Regio: n tussen 10 en 17 per regel, zoals vermeld. "Alle scans": de 48 makelaarsscans van november 2026, alleen voor de kenmerken die wij bij elk kantoor op dezelfde manier vastlegden.
- FEIT Wij lazen niet elke pagina van elke site. "Niet gevonden" betekent: niet op de pagina's die wij lazen.

Kleine aantallen (1 of 2) tonen wij als "minder dan 3", en een uitkomst van 11 of 12 van 13 als "meer dan 10", zodat geen afzonderlijk kantoor herkenbaar wordt.

Snelheid en mobiele weergave hebben wij in deze scans niet gemeten. Daar zeggen wij dus niets over.

Vijf patronen

Wat hieronder staat, zijn patronen in wat wij zagen. Het zijn geen adviezen voor een bepaald kantoor: wat voor u werkt, hangt af van uw eigen cijfers.

1. Het reviewcijfer onderscheidt nauwelijks; het aantal wel

De middelste helft van de kantoren zit op funda tussen 9,2 en 9,4 FEIT (n = 16). Het aantal beoordelingen loopt veel verder uiteen: van minder dan 60 tot meer dan 120 in twee jaar, met een mediaan van 88,5 FEIT (n = 16).

AANNAME Een verkoper die profielen naast elkaar zet, ziet tussen 9,2 en 9,4 weinig verschil en let eerder op hoeveel en hoe recente beoordelingen er zijn. Reden: bij zulke kleine verschillen in cijfer is het aantal het zichtbaarste verschil; onderzoek naar het gedrag van verkopers hebben wij niet.

2. Het Google-cijfer ligt vaak lager dan het funda-cijfer

Bij 11 van de 14 kantoren met beide cijfers lag het Google-cijfer, zoals de vergelijkingssite het op een tienpuntsschaal toont, lager dan het funda-cijfer FEIT, met een mediaan verschil van 0,45 punt SCHATTING. Bij 7 van 15 lag het Google-cijfer onder de 9,0 FEIT. De twee bronnen meten niet hetzelfde: de schaal en het tijdvenster verschillen.

AANNAME Wie een kantoor eerst opzoekt via Google, ziet dus vaak een minder gunstig beeld dan op funda. Reden: Google toont het bedrijfsprofiel bij een zoekopdracht op naam; hoeveel verkopers zo zoeken, weten wij niet, en Google zelf hebben wij niet geopend.

3. Het cijfer op de eigen site staat er vaak zonder aantal en datum

Bijna alle kantoren tonen een reviewcijfer op de eigen site (meer dan 10 van 13 waarbij wij het konden nagaan). Bij minder dan 3 van de 12 kantoren met een cijfer staat het aantal beoordelingen erbij. Bij 6 van de 10 waarbij wij konden vergelijken, week het cijfer op de site af van het actuele profiel waarnaar de site verwijst FEIT. Soms hoger, soms lager.

AANNAME De afwijking komt meestal doordat een cijfer ooit is overgenomen en daarna niet is bijgewerkt, of doordat de site een ander tijdvenster gebruikt. Reden: de sites noemen geen datum of venster; de oorzaak per kantoor kennen wij niet.

4. Prijs en reactietijd zijn zelden te zien

Een courtagepercentage vonden wij bij geen van de 17 kantoren in de regio; een bedrag voor enige eigen dienst bij 3 van 17 FEIT. Een concrete termijn voor een reactie noemden minder dan 3 van 17 kantoren (in alle scans 3 van 37), terwijl 7 van 17 het houden bij "zo snel mogelijk" FEIT. 10 van 17 hebben een eigen pagina of knop voor een waardebepaling; online een afspraak in een agenda zetten kon bij 0 van 15 FEIT.

AANNAME Een verkoper die vergelijkt, kan op de sites dus weinig vergelijken behalve het cijfer, en weet na het versturen van een formulier meestal niet wanneer hij iets hoort. Reden: dat volgt uit wat er op de pagina's staat; hoe snel kantoren in de praktijk reageren, hebben wij niet gemeten.

5. 2027 komt op de sites nog niet voor

Bij 10 kantoren gingen wij na of de gelezen pagina's iets zeggen over wat er per 1 januari 2027 verandert voor kopers en verkopers. Bij 0 van de 10 vonden wij daar iets over FEIT. Twee wijzigingen die dan spelen:

- FEIT De NHG-grens gaat van 470.000 naar 500.000 euro (530.000 euro met energiebesparende maatregelen), voor leningen waarvoor vanaf 1 januari 2027 een bindend aanbod wordt uitgebracht. Bron: NHG, persbericht van 30 oktober 2026.
- FEIT Het kabinet stelt voor de overdrachtsbelasting voor woningen waarin de koper niet zelf gaat wonen per 1 januari 2027 te verlagen van 8% naar 7%. De Tweede Kamer nam het Belastingplan 2027 op 13 november 2026 aan; de Eerste Kamer moet nog stemmen, dus dit staat nog niet vast. Bron: Rijksoverheid, pagina gewijzigd op 13 november 2026.

AANNAME Kopers en verkopers die rond de jaarwisseling leveren, hebben vragen over die wijzigingen. Reden: bij de overdrachtsbelasting telt de datum van de akte bij de notaris en bij NHG de datum van het bindend aanbod, dus lopende verkopen raken eraan. Wat er per 2027 verandert en wat nog niet vaststaat, staat op onze pagina Woningmarkt 2027 in regio Rotterdam.

> Hoe staat uw eigen kantoor ervoor op deze punten, naast de kantoren in uw werkgebied? Dat zit in de gratis groeiscan voor makelaarskantoren: uit openbare gegevens, met een bron bij elke bewering. Aanvragen kan op groeiscan.pages.dev/aanvragen. Bekijk eerst een voorbeeldrapport voor een verzonnen makelaarskantoor.

Methode

- **Welke kantoren.** De 17 kantoren in de woningmarktregio Rotterdam waarvoor wij in november 2026 een gratis groeiscan afrondden: 5 in de gemeente Rotterdam en 12 in negen

omliggende gemeenten. Het zijn kleinere en middelgrote kantoren die wij zelf kozen; het is geen willekeurige steekproef en geen volledige telling van de makelaars in de regio. Ter vergelijking noemen wij soms alle 48 makelaarsscans van die maand, ook buiten de regio.

- **Wanneer.** Gezien op 15 tot en met 18 november 2026. Sites en reviewprofielen veranderen; een cijfer kan nu anders zijn.
- **Hoe.** Per kantoor lazen wij de eigen site, het funda-profiel en de beoordelingspagina, en het profiel op een vergelijkingssite. Daarna legden wij per kenmerk vast: ja, nee of onbekend. Pagina's die niet te openen waren, of reviewblokken die met onze leesmethode leeg bleven, staan als onbekend en tellen niet mee in n.
- **Anoniem.** Wij noemen geen kantoren, geen citaten en geen uitschieters. Aantallen van 1 of 2 tonen wij als "minder dan 3". Ook de verdeling per gemeente laten wij weg.
- **Wat er niet in zit.** Websnelheid, mobiele weergave, vindbaarheid in zoekmachines, omzet en tarieven die alleen in een offerte staan. Google hebben wij alleen via een vergelijkingssite gezien.
- **Werkwijze.** Het zoek-, lees- en telwerk is gedaan met AI-ondersteuning. De codering per kantoor ligt vast en de telling is met een script te herhalen. Er zijn geen garanties: het blijft een blik van buitenaf.

Bronnen

Marktcijfers door ons geraadpleegd op 19 november 2026; tussen haakjes de datum van de bron. Reviewprofielen en sites van kantoren noemen wij niet, om ze niet herkenbaar te maken.

- CBS StatLine, Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen, prijsindex 2020=100, regio (https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85792NED), tabel 85792NED (CBS en Kadaster; bijgewerkt 22 oktober 2026), opgehaald via de open data van CBS: https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85792NED
- CBS StatLine, Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio (https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83625NED), tabel 83625NED (bijgewerkt 17 februari 2026): https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83625NED
- NVM, Marktoverzicht regio Groot-Rijnmond, 4e kwartaal 2025 (https://www.nvm.nl/media/ggcbv2hu/marktoverzicht-regio-groot-rijnmond-4e-kwartaal-2025.pdf): https://www.nvm.nl/media/ggcbv2hu/marktoverzicht-regio-groot-rijnmond-4e-kwartaal-2025.pdf
- NVM, Marktoverzicht Nederland, 3e kwartaal 2026 (https://www.nvm.nl/media/w3qbe35s/marktoverzicht-nederland-3e-kwartaal-2026.pdf): https://www.nvm.nl/media/w3qbe35s/marktoverzicht-nederland-3e-kwartaal-2026.pdf
- NHG, De belangrijkste wijzigingen voor een hypotheek met NHG in 2027 (https://www.nhg.nl/nhg-actueel/de-belangrijkste-wijzigingen-voor-een-hypotheek-met-nhg-in-2027/) (persbericht, 30 oktober 2026): https://www.nhg.nl/nhg-actueel/de-belangrijkste-wijzigingen-voor-een-hypotheek-met-nhg-in-2027/
- Rijksoverheid, Plan kabinet voor verlagen overdrachtsbelasting voor woning die koper niet zelf bewoont (https://www.rijksoverheid.nl/themas/belastingen-uitkeringen-en-toeslagen/belastingplan/plan-kabinet-voor-verlagen-overdrachtsbelasting-voor-woning-die-koper-niet-zelf-bewoont) (gewijzigd 13 november 2026): https://www.rijksoverheid.nl/themas/belastingen-uitkeringen-en-toeslagen/belastingplan/plan-kabinet-voor-verlagen-overdrachtsbelasting-voor-woning-die-koper-niet-zelf-bewoont
- funda.nl, kantoorprofielen en beoordelingspagina's van de onderzochte kantoren (gezien 15 tot en met 18 november 2026)
- ikzoekdebestemakelaar.nl, profielen van de onderzochte kantoren, voor het Google-cijfer (gezien 15 tot en met 18 november 2026)

Deze pagina is algemene informatie over de markt en over wat op openbare websites staat. Zij is geen juridisch of fiscaal advies en geeft geen oordeel over een individueel kantoor. Gegevens verzameld van 15 tot en met 18 november 2026.

OVER GROEISCAN

En uw eigen kantoor?

Groeiscan maakt gratis groeiscans voor mkb-bedrijven, ook voor makelaarskantoren. De scan komt uit openbare gegevens: uw website, uw reviews, uw jaarrekening, de kantoren in uw werkgebied, marktcijfers en regelgeving. U krijgt de grootste kansen, elk met de onderbouwing en een eerste stap. Er zijn geen garanties: het blijft een analyse van buitenaf.
Aanvragen: groeiscan.pages.dev/aanvragen

Groeiscan

Groeiscan is een studentenproject van Olivier Runge (Rotterdam), gemaakt met AI-ondersteuning.

Groeiscan geeft geen juridisch, fiscaal of financieel advies. Bedragen in scans zijn schattingen met bron en rekenmethode, geen beloftes.