Woningmarktanalyse West-Friesland Q3-2025

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Aan onze professionele relaties **Hoorn, oktober 2025**

Betreft: Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt, in het bijzonder West-Friesland

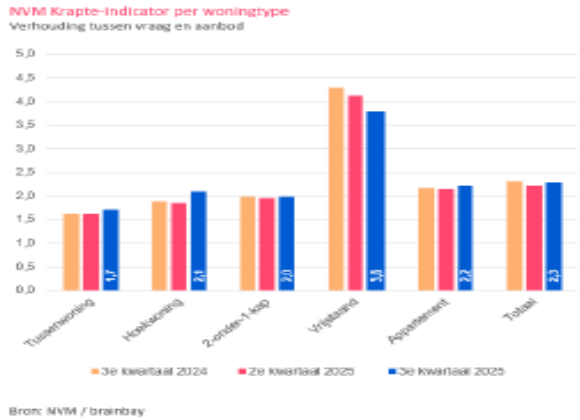
Geachte relatie,

De koopwoningmarkt in het 3e kwartaal 2025 kenmerkt zich door vertrouwen, meer aanbod en redelijk vlotte verkopen. De reguliere zomerdip bleef uit: er kwamen dit kwartaal landelijk maar liefst 46.000 woningen te koop, sinds 2008 het hoogste aantal voor het derde kwartaal. Er werden bijna 42.000 woningen verkocht. Tegelijk werden de meeste huizen vlot verkocht, gemiddeld in 29 dagen. Maar liefst 81% van de nieuw aangeboden woningen vond binnen drie maanden een koper. Het hogere aanbod en het uitponden van huurwoningen vlakt wel de prijsstijging af. De gemiddelde transactieprijs van alle via NVM-makelaars verkochte woningen in Nederland bleef hierdoor stabiel op 496.000 euro.
De NVM vraagt politiek Den Haag om naast ambitieuze verkiezingsprogramma's en vergezichten meer realiteitszin en daadkracht te tonen bij het oplossen van de actuele woonproblematiek met nog enkele weken te gaan tot de verkiezingen pleit de NVM voor realisme, regie en resultaat. De woningmarkt heeft geen behoefte aan beloftes, maar aan beleid dat werkt. De cijfers tonen aan dat de bouwproductie achterblijft, de huurmarkt vastloopt en de betaalbaarheid verder onder druk staat. Het zou voor Nederland goed zijn als de ambities worden vertaald in het daadwerkelijk bouwen van woningen. Want we hebben nog altijd rond 400.000 woningen tekort. Dit heeft duidelijk zijn weerslag op de kansen voor alle woningzoekenden. Daarom moet de nieuwe regering tempo maken: versnel vergunningstrajecten, schrap overbodige regels en bouw waar de vraag het grootst is. Herstel bovendien het vertrouwen in de huurmarkt, zodat verhuurders blijven investeren en de doorstroming weer op gang komt. En werk samen – landelijk, regionaal en lokaal – met partijen die weten hoe het moet. Alleen dan brengen we de woningmarkt écht in beweging.

Opgaande lijn verkopen
Door NVM-makelaars werden landelijk in het 3e kwartaal 2025 41.800 bestaande woningen verkocht, ruim 19% meer dan dezelfde periode vorig jaar hetgeen ook in onze regio het geval was. De zomermaanden zijn dus een goede verkoopperiode geweest. Vergeleken met een jaar eerder zijn er landelijk 25% meer appartementen verkocht. De transacties van appartementen liggen landelijk al langer hoog, mede door de verkoop van voormalige huurwoningen (uitponden). Hier ontstaat een grote discrepantie met onze regio. De vraag in West-Friesland / Noordkop is over het algemeen de grondgebonden woning. Het aantal transacties in appartementen nam in onze regio op jaarbasis 3% af met een 7,9% lagere transactieprijs.

Deze dalende transactieprijs bij appartementen heeft ook te maken met afnemen van de GBO's van de verkochte woningen.
De gemiddelde transactieprijs per m2 is bij appartementen in onze regio met 6,9% op jaarbasis opgelopen naar € 4.819,- (op kwartaalbasis een daling van 2,1%).
De verkooptijd in de diverse categorieën wijzigt zich in onze regio nauwelijks: gemiddelde 29 dagen.
Het aanbod is in onze regio t.o.v. het 2e kwartaal niet toegenomen, t.o.v. een jaar eerder echter met 10%

Krapte-indicator op 2,3



De NVM krapte-indicator is landelijk dit kwartaal 2,3. (Hoorn 2,1; Medemblik 2,9). Dit is de verhouding tussen aanbod en aantal verkopen en geeft een indicatie van hoe krap de markt is. Dit zegt iets over de keuzeruimte. Pas boven de 5 à 6 is sprake van een evenwichtige markt; de huidige markt is dus nog steeds erg krap. Het hogere aanbod bracht weinig verandering in de krapte-indicator, omdat de woningen die op de markt komen ook snel weer worden verkocht. Deze dynamiek zorgt er wel voor dat – ondanks de krapte op de markt – meer mensen een huis kunnen kopen

Nieuwbouw-Landelijk
Positief sentiment, maar beperkt aanbod
De **nieuwbouwmarkt** in het 3e kwartaal 2025 is stabiel. Het aantal verkochte woningen is vergelijkbaar met eerdere kwartalen. De vraag is onverminderd groot. Wel verandert de samenstelling van het aanbod: meer appartementen en minder grondgebonden woningen. In het 3e kwartaal 2025 zijn 6.950 nieuwbouwwoningen verkocht via NVM-makelaars, vergelijkbaar met eerdere kwartalen. Ondanks het positieve sentiment groeien de nieuwbouwverkoopcijfers niet door het beperkte en deels niet bij de vraag van consumenten aansluitende aanbod.

Nieuw in de verkoop / overaanbod van appartementen
Er zijn 7.200 nieuwbouwwoningen in verkoop genomen, een daling ten opzichte van 9.900 in het 2e kwartaal door het zomerseizoen waarin traditioneel minder projecten starten. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning in het 3e kwartaal 2025 bedraagt 491.000 euro, +5% ten opzichte van Q3-2024. De ontwikkeling per woningtype verschilt: bij grondgebonden woningen stijgen de prijzen, terwijl de gemiddelde prijs van appartementen al jaren stabiel is.

In de gemeente Hoorn zien we thans en in de toekomst een overaanbod van nieuwbouwappartementen ontstaan. Verkoop stagneert, terwijl er voor de consument zicht is op altijd wel weer nieuw aanbod in de nabije toekomst.
Deze propositie is niet verkoop bevorderend, terwijl er ook in een beperkte kopers doelgroep gevist moet worden.

Krimpflatie vooral bij appartementen
De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwappartement is dit kwartaal gemiddeld 425.000 euro, een vergelijkbaar bedrag als in 2021. Toch zijn appartementen relatief duurder geworden door een sterke afname van de woonoppervlakte. In 2021 kreeg een koper voor dit bedrag gemiddeld 94 m², in 2025 nog slechts 73 m². Dit is een daling van 22%. Dit geeft een hogere vierkante meterprijs: in vier jaar tijd steeg dit landelijk met ruim 1.000 euro naar 5.700 euro. Dit heet 'krimpflatie'. Het verklaart waarom gemiddelde verkoopprijzen stabiel blijven, terwijl de prijs per vierkante meter fors stijgt. Ontwikkelaars verkleinen woningen en buitenruimtes om nieuwbouw – ondanks stijgende bouwkosten – betaalbaar te houden. Zo gingen balkons van appartementen in vier jaar terug van gemiddeld 11 m² naar 8 m²!

Obstakel lange bouwtijden
Collega's en wij signaleren dat lange bouwtijden het grootste obstakel vormen voor potentiële kopers: starters weten hun toekomstige situatie tot oplevering over twee-drie jaar niet zeker, terwijl doorstromers kampen met hoge overbruggingskosten door dubbele lasten. **Ook de combinatie van zelfbewoningsplicht/antispeculatie-beding en inkomenseisen in sommige gemeenten, leidt tot onzekerheid en afhakers.**
Doorstroming is voor een evenwichtige bewoning van de woningvoorraad van groot belang. Dit wordt geblokkeerd door gemeenten die zelfbewoningsplichten en nog ergere condities opleggen aan starters die een appartementje kopen van bijv. 45 m2.
Het beding geldt bijv. bij de gemeente Hoorn 5 jaar na oplevering.
Bij een bouwtijd van bijv. 2 jaar is onze koper dus 7 jaar gevangen in zijn of haar huis! Wat kan er veel veranderen bij een jonge starter in deze 7 jaar. Voor ontheffing van de gemeente moet de koper een relatiebeëindiging hebben (welke relatie hij/zij bij aankoop mogelijk nog niet had), werkeloos worden, in Drenthe een baan vinden of doodgaan. Maatschappelijk ongewenst.
Wij roepen de gemeenteraden, colleges van B&W en ambtenaren op hier reëel mee om te gaan bijv. de duur bekorten, bij notariële overdracht in te laten gaan en de consequenties in termijn te laten aflopen e.d.

De instroom van nieuwe projecten stokt door vergunningstrajecten, bezwaarprocedures, stikstofregels, netcongestie en trage besluitvorming. Versnelling van procedures en realisatie is noodzakelijk om beter te voorzien in de woningbehoeften en het marktevenwicht te herstellen.

Wij verwijzen u verder naar de in deze rapportage opgenomen marktoverzichten.
Deze keer hebben we de overzichten van Nederland, Kop Noord-Holland incl. West-Friesland, Hoorn en Medemblik compleet opgenomen, alsmede beknopte analyses van Stede Broec, Drechterland, Enkhuizen, Koggenland en Opmeer.
Door de beperkte aantallen vinden we de laatste analyses niet echt representatief.

Voor detaillistische vragen over de woningmarkt in West-Friesland kunt u zich uiteraard altijd tot ons of t.a.v. sociale huur tot één van de bij de Woningmakers aangesloten corporaties wenden.

Vriendelijke groet,

Martin Bosch
Voorzitter Kopgroep Woningmakers West-Friesland

Dick Olie
NVM Nieuwbouwspecialist
Lid Kopgroep Woningmakers West-Friesland

Edwin Sinnige
Makelaar/Taxateur RMT
Wonen en BOG

INHOUD:

Begeleidende brief

Marktoverzicht Nederland (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland (inclusief West Friesland) (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Samenvatting analyse Kop Noord-Holland

Marktoverzicht Hoorn (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Samenvatting analyse Hoorn

Marktoverzicht Medemblik (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Samenvatting analyse Medemblik

Overzicht transactieprijzen in de diverse categorieën van de afgelopen 10 jaar in West Friesland

Overzicht m2 prijsverloop juli 2024 t/m september 2025 per type in West Friesland

Samenvatting marktanalyse Koggenland

Samenvatting marktanalyse Opmeer

Samenvatting marktanalyse Drechterland

Samenvatting marktanalyse Stede Broec

Samenvatting marktanalyse Enkhuizen

Krantenartikel over onderzoek van Calcasa als gevolg van Het WOX Kwartaalbericht Q2 2025

Nieuwbouwoverzicht Nederland Q3-2025

Marktoverzicht Nederland

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktoverzicht Nederland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 3e kwartaal 2025

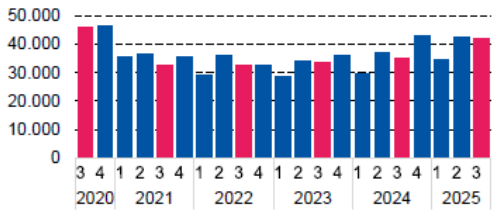
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	8.648	10.753	**10.331**	19%	-4%
Hoekwoning	4.651	5.640	**5.349**	15%	-5%
2-onder-1-kap	4.967	6.082	**5.863**	18%	-4%
Vrijstaand	5.546	5.914	**6.244**	13%	6%
Appartement	11.249	14.066	**14.041**	25%	0%
Totaal	**35.061**	**42.455**	**41.828**	**19%**	**-1%**

Aantal transacties

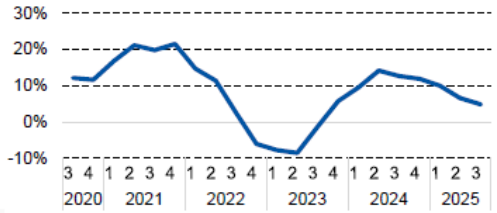


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	437	463	**462**	5,8%	-0,1%
Hoekwoning	458	491	**484**	5,5%	-1,4%
2-onder-1-kap	516	552	**544**	5,4%	-1,5%
Vrijstaand	681	728	**735**	7,9%	1,0%
Appartement	389	406	**399**	2,3%	-1,8%
Totaal	**474**	**498**	**496**	**4,8%**	**-0,9%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

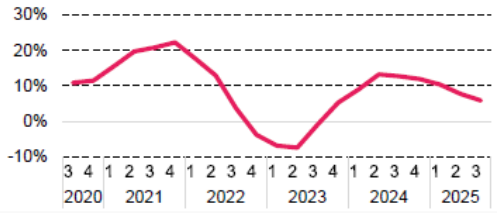


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.966	4.214	**4.182**	5,5%	-0,8%
Hoekwoning	3.964	4.223	**4.191**	5,7%	-0,7%
2-onder-1-kap	3.940	4.177	**4.166**	5,7%	-0,3%
Vrijstaand	4.164	4.397	**4.447**	6,8%	1,1%
Appartement	5.247	5.588	**5.567**	5,6%	-0,1%
Totaal	**4.404**	**4.690**	**4.686**	**5,8%**	**-0,2%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

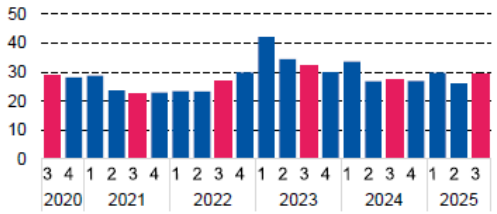


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	23	24	**25**
Hoekwoning	25	24	**27**
2-onder-1-kap	26	25	**28**
Vrijstaand	38	33	**39**
Appartement	26	26	**29**
Totaal	**27**	**26**	**29**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 3e kwartaal 2025

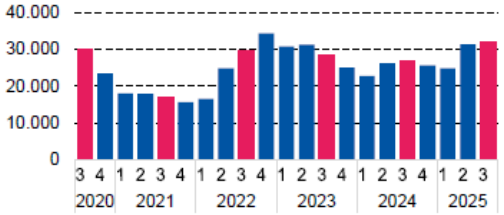
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.644	5.781	**5.888**	27%	2%
Hoekwoning	2.937	3.476	**3.720**	27%	7%
2-onder-1-kap	3.294	3.941	**3.881**	18%	-2%
Vrijstaand	7.933	8.130	**7.886**	-1%	-3%
Appartement	8.158	10.023	**10.387**	27%	4%
Totaal	**26.966**	**31.351**	**31.763**	**18%**	**1%**

Aantal in aanbod

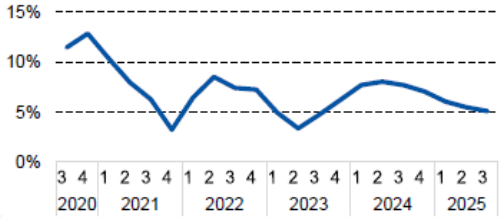


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	455	472	**476**	4,5%	0,9%
Hoekwoning	490	516	**515**	5,1%	-0,2%
2-onder-1-kap	554	571	**583**	5,2%	2,1%
Vrijstaand	861	910	**940**	9,2%	3,4%
Appartement	430	443	**437**	2,0%	-0,9%
Totaal	**583**	**593**	**596**	**5,1%**	**0,9%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

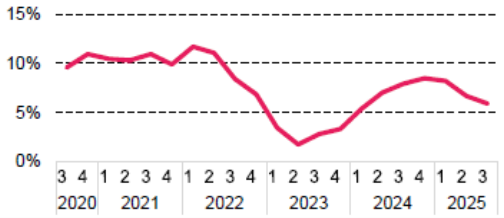


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.848	4.028	**4.063**	5,6%	0,9%
Hoekwoning	3.882	4.070	**4.112**	5,9%	1,0%
2-onder-1-kap	3.903	4.116	**4.141**	6,1%	0,6%
Vrijstaand	4.362	4.572	**4.673**	7,1%	2,2%
Appartement	5.177	5.411	**5.428**	4,9%	0,5%
Totaal	**4.412**	**4.627**	**4.676**	**5,9%**	**1,1%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

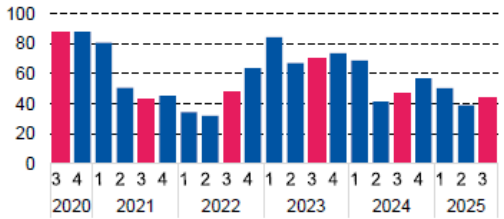


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	24	25	**23**
Hoekwoning	24	27	**27**
2-onder-1-kap	30	29	**28**
Vrijstaand	88	62	**86**
Appartement	35	37	**35**
Totaal	**47**	**39**	**44**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland inclusief West-Friesland

Gemeente Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer,

Stede Broec, Drechterland en Enkhuizen

Transactiecijfers en Aanbodcijfers

Samenvatting marktanalyse Kop van Noord-Holland

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 3e kwartaal 2025

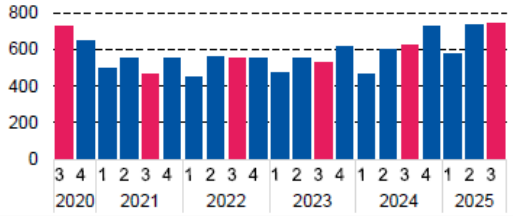
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	187	240	**215**	15%	-10%
Hoekwoning	86	103	**123**	43%	19%
2-onder-1-kap	101	112	**118**	17%	6%
Vrijstaand	164	177	**206**	25%	16%
Appartement	82	103	**79**	-3%	-23%
Totaal	**620**	**735**	**741**	**19%**	**1%**

Aantal transacties

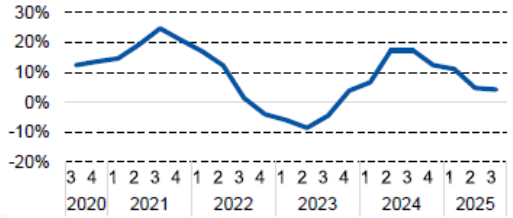


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	355	368	**374**	5,4%	1,6%
Hoekwoning	377	422	**409**	8,4%	-3,2%
2-onder-1-kap	461	474	**491**	6,6%	3,7%
Vrijstaand	623	618	**654**	4,9%	5,7%
Appartement	340	331	**315**	-7,9%	-3,8%
Totaal	**444**	**447**	**470**	**4,2%**	**1,5%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

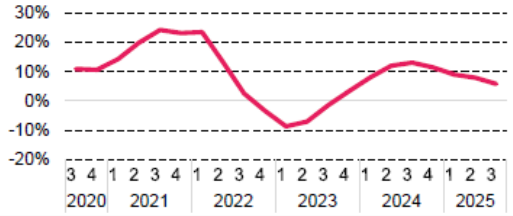


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.233	3.401	**3.493**	8,0%	2,7%
Hoekwoning	3.517	3.538	**3.510**	-0,2%	-0,8%
2-onder-1-kap	3.776	3.877	**4.049**	7,2%	4,4%
Vrijstaand	4.109	4.311	**4.330**	5,4%	0,4%
Appartement	4.453	4.995	**4.819**	6,9%	-2,1%
Totaal	**3.754**	**3.936**	**3.959**	**5,8%**	**1,2%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

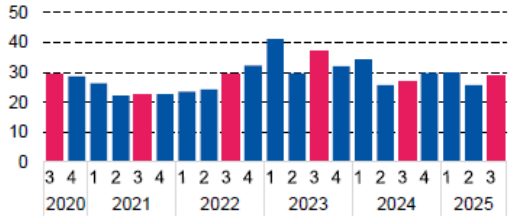


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	22	22	**24**
Hoekwoning	25	23	**25**
2-onder-1-kap	26	26	**27**
Vrijstaand	32	32	**39**
Appartement	31	26	**26**
Totaal	**27**	**26**	**29**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 3e kwartaal 2025

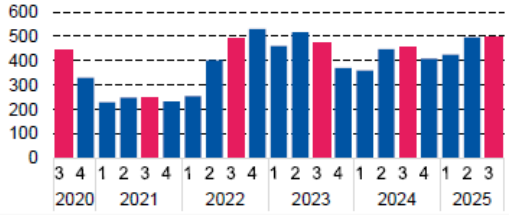
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	74	86	100	35%	16%
Hoekwoning	62	71	83	33%	16%
2-onder-1-kap	54	68	68	25%	-1%
Vrijstaand	219	214	180	-18%	-16%
Appartement	44	57	66	49%	15%
Totaal	**453**	**496**	**497**	**10%**	**0%**

Aantal in aanbod

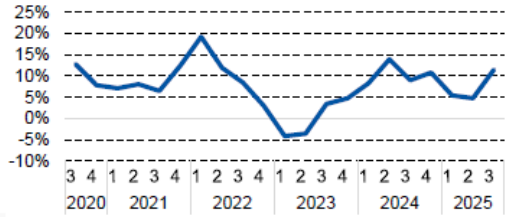


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	346	351	364	5,5%	3,8%
Hoekwoning	372	436	464	24,8%	6,4%
2-onder-1-kap	473	491	518	9,7%	5,5%
Vrijstaand	698	697	782	12,1%	12,2%
Appartement	347	372	363	4,8%	-1,8%
Totaal	**535**	**534**	**554**	**11,5%**	**7,0%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

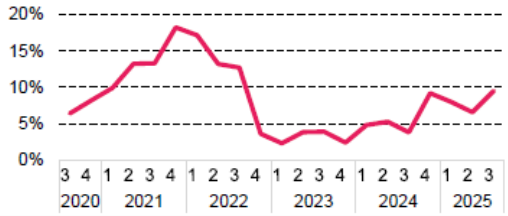


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.159	3.235	3.312	4,9%	2,4%
Hoekwoning	3.322	3.396	3.651	9,9%	7,5%
2-onder-1-kap	3.629	3.770	3.882	7,0%	3,0%
Vrijstaand	3.980	4.384	4.478	12,5%	2,2%
Appartement	3.967	4.069	4.407	8,2%	4,2%
Totaal	**3.713**	**3.923**	**4.015**	**9,5%**	**3,4%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

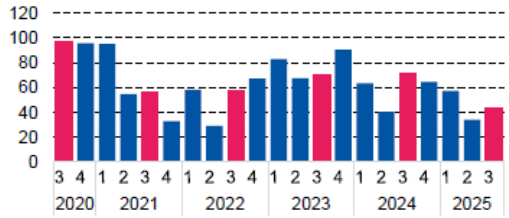


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	13	19	17
Hoekwoning	23	21	32
2-onder-1-kap	26	24	23
Vrijstaand	87	43	68
Appartement	220	51	48
Totaal	**72**	**34**	**43**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Kop van Noord-Holland

Regionale analyse

Kop van Noord-Holland | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Kop van Noord-Holland	**741**	**19,5%**	**€ 470.000**	**4,2%**	**29**	**4,7%**	**72,5%**
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Kop van Noord-Holland	**497**	**9,6%**	**€ 554.000**	**11,5%**	**43**	**72,4%**	**2,0**
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Hoorn

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 3e kwartaal 2025

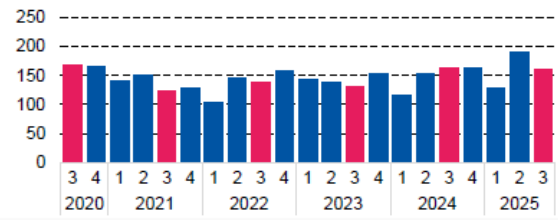
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	65	74	63	-3%	-15%
Hoekwoning	22	29	24	9%	-18%
2-onder-1-kap	16	21	20	26%	-4%
Vrijstaand	15	14	19	25%	33%
Appartement	45	53	35	-23%	-34%
Totaal	**163**	**191**	**161**	**-1%**	**-16%**

Aantal transacties

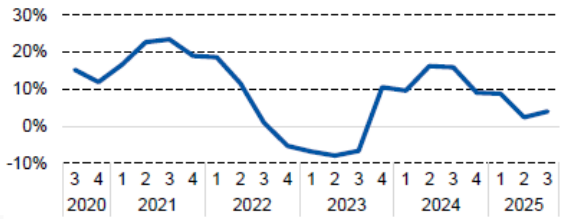


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	381	399	399	4,7%	0,0%
Hoekwoning	400	448	425	6,3%	-5,2%
2-onder-1-kap	539	520	580	7,6%	11,5%
Vrijstaand	719	768	836	16,2%	8,8%
Appartement	343	331	334	-4,6%	1,0%
Totaal	**420**	**428**	**462**	**4,0%**	**1,5%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

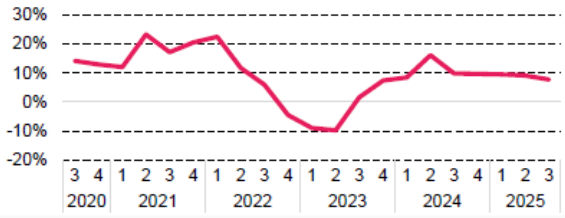


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.512	3.854	3.783	7,7%	-1,8%
Hoekwoning	3.653	3.860	4.061	11,2%	5,2%
2-onder-1-kap	3.806	4.245	4.296	12,9%	1,2%
Vrijstaand	4.775	4.716	5.018	5,1%	6,4%
Appartement	4.982	5.422	5.351	4,3%	-1,6%
Totaal	**4.082**	**4.396**	**4.372**	**7,6%**	**0,4%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

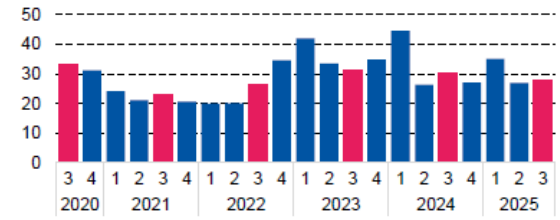


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	22	22	23
Hoekwoning	26	20	23
2-onder-1-kap	28	24	33
Vrijstaand	25	72	37
Appartement	47	27	32
Totaal	**30**	**27**	**28**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 3e kwartaal 2025

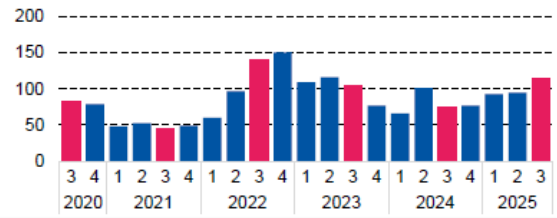
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	15	32	**36**	139%	12%
Hoekwoning	13	16	**23**	78%	45%
2-onder-1-kap	14	14	**18**	28%	28%
Vrijstaand	17	13	**11**	-33%	-13%
Appartement	15	20	**26**	76%	32%
Totaal	**74**	**95**	**115**	**55%**	**21%**

Aantal in aanbod

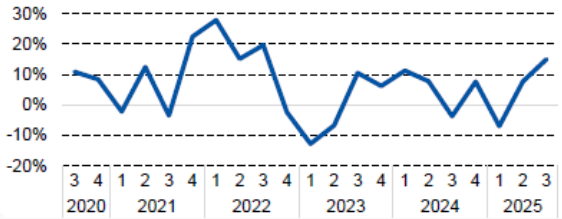


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	379	366	**385**	1,7%	5,4%
Hoekwoning	403	506	**543**	34,8%	7,4%
2-onder-1-kap	551	581	**518**	-6,0%	-10,8%
Vrijstaand	737	913	**1.126**	52,7%	23,3%
Appartement	333	376	**362**	11,7%	-4,2%
Totaal	**489**	**498**	**506**	**14,9%**	**2,8%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

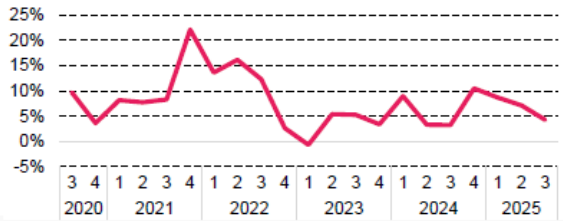


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.388	3.623	**3.600**	6,3%	-0,6%
Hoekwoning	3.872	3.933	**3.972**	2,6%	1,0%
2-onder-1-kap	4.182	4.095	**3.987**	-4,7%	-2,6%
Vrijstaand	4.434	5.026	**4.845**	9,3%	-3,6%
Appartement	4.592	4.733	**4.855**	7,4%	2,5%
Totaal	**4.108**	**4.170**	**4.147**	**4,3%**	**-0,3%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

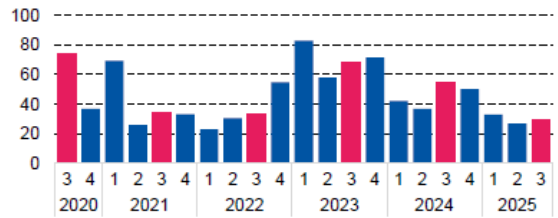


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	9	16	**24**
Hoekwoning	35	20	**34**
2-onder-1-kap	61	37	**41**
Vrijstaand	115	53	**10**
Appartement	45	27	**32**
Totaal	**55**	**27**	**29**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Hoorn

Regionale analyse | Gemeente Hoorn | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Hoorn	161	-1,4%	€ 462.000	4,0%	28	6,4%	79,9%
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Hoorn	115	54,9%	€ 506.000	14,9%	29	84,7%	2,1
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Medemblik

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Medemblik | 3e kwartaal 2025

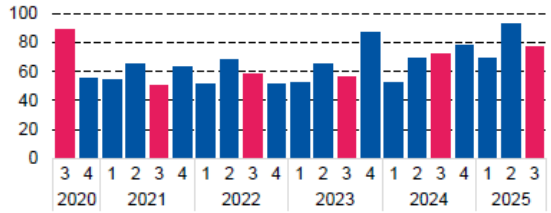
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	11	20	18	63%	-10%
Hoekwoning	5	10	11	129%	14%
2-onder-1-kap	18	21	16	-12%	-25%
Vrijstaand	32	35	29	-11%	-18%
Appartement	6	7	3	-46%	-53%
Totaal	**72**	**93**	**77**	**7%**	**-17%**

Aantal transacties

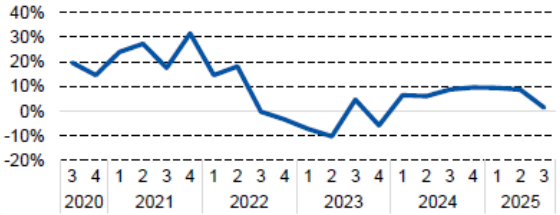


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	336	363	367	9,3%	1,2%
Hoekwoning	425	425	395	-7,0%	-7,0%
2-onder-1-kap	484	460	529	9,4%	15,1%
Vrijstaand	579	586	564	-2,7%	-3,8%
Appartement	348	351	297	-8,0%	-8,8%
Totaal	**488**	**475**	**475**	**1,4%**	**0,5%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

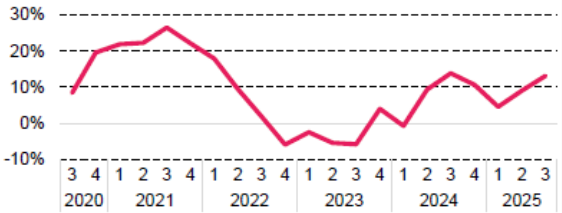


Transactieprijs per m²

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.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.845	3.391	3.439	20,9%	1,4%
Hoekwoning	3.408	3.563	3.306	-3,0%	-7,2%
2-onder-1-kap	3.388	3.514	4.112	21,4%	17,0%
Vrijstaand	4.070	4.156	4.397	8,0%	5,8%
Appartement	4.082	5.258	5.492	27,0%	-1,4%
Totaal	**3.667**	**3.866**	**4.000**	**13,1%**	**5,0%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

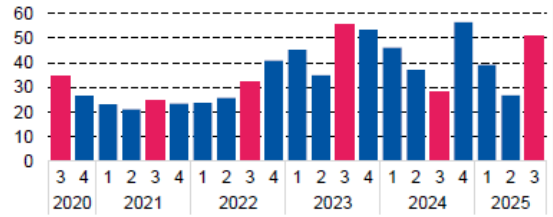


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	22	21	32
Hoekwoning	20	21	25
2-onder-1-kap	25	24	31
Vrijstaand	35	34	87
Appartement	20	20	26
Totaal	**28**	**27**	**51**

Verkooptijd in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Medemblik | 3e kwartaal 2025

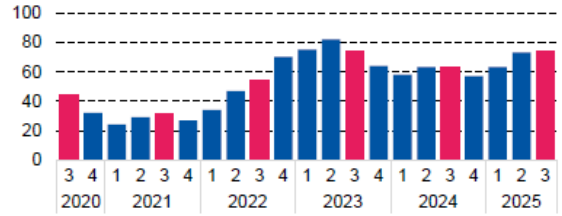
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande woningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4	9	8	102%	-10%
Hoekwoning	6	5	9	43%	72%
2-onder-1-kap	8	12	6	-23%	-49%
Vrijstaand	41	44	47	16%	8%
Appartement	4	3	4	-7%	24%
Totaal	**63**	**73**	**74**	**17%**	**1%**

Aantal in aanbod

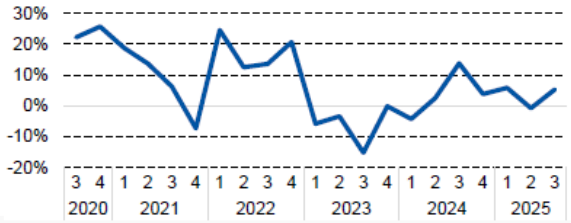


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande woningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	538	338	353	-34,3%	4,4%
Hoekwoning	327	525	415	26,8%	-21,0%
2-onder-1-kap	385	540	600	55,9%	11,1%
Vrijstaand	659	630	700	6,2%	11,0%
Appartement	508	435	349	-31,4%	0,0%
Totaal	**575**	**564**	**603**	**5,3%**	**6,4%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

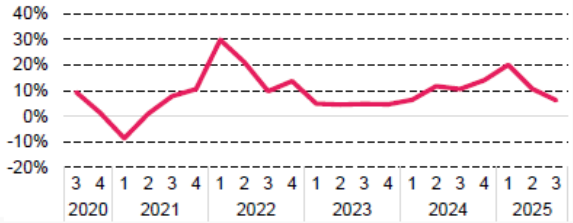


Vraagprijs per m²

De vraagprijs per m² 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.

Vraagprijs per m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.283	3.056	3.358	2,3%	9,9%
Hoekwoning	3.096	3.080	3.073	-0,7%	-0,2%
2-onder-1-kap	3.232	3.667	3.573	10,5%	-2,6%
Vrijstaand	4.149	4.580	4.468	7,7%	-2,5%
Appartement	3.595	3.480	3.810	1,9%	0,0%
Totaal	**3.842**	**4.094**	**4.077**	**6,2%**	**-0,8%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

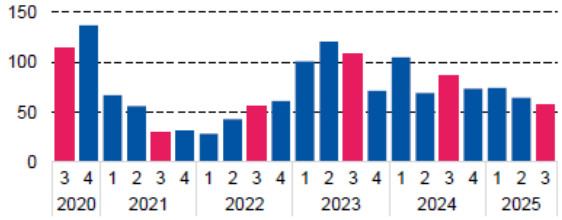


Looptijd aanbod

De looptijd van het aanbod laat zien hoeveel dagen het woningaanbod al te koop staat. Het gaat dan om het verschil in dagen tussen het moment van te koop zetten van de woning en de laatste dag van het kwartaal.

Looptijd aanbod in dagen	2024-3	2025-2	2025-3
Tussenwoning	20	26	16
Hoekwoning	29	37	19
2-onder-1-kap	33	27	74
Vrijstaand	111	66	54
Appartement	99	363	248
Totaal	**86**	**65**	**57**

Looptijd aanbod in dagen



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Medemblik

Regionale analyse

Gemeente Medemblik | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Medemblik	**77**	**7,0%**	**€ 475.000**	**1,4%**	**51**	**4,2%**	**68,9%**
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Medemblik	**74**	**17,5%**	**€ 603.000**	**5,3%**	**57**	**69,6%**	**2,9**
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Koggenland

Samenvatting Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Koggenland

Regionale analyse

Gemeente Koggenland | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Koggenland	**53**	**-1,0%**	**€ 508.000**	**-1,7%**	**28**	**3,6%**	**69,8%**
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Koggenland	**32**	**-21,1%**	**€ 567.000**	**1,8%**	**61**	**62,9%**	**1,8**
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Opmeer

Samenvatting Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Opmeer

Regionale analyse

Gemeente Opmeer | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Opmeer	27	-4,4%	€ 562.000	15,2%	37	5,1%	71,9%
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Opmeer	14	-38,1%	€ 660.000	26,7%	63	68,8%	1,6
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Drechterland

Samenvatting Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Drechterland

Regionale analyse | Gemeente Drechterland | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Drechterland	42	40,0%	€ 570.000	-1,0%	25	5,1%	79,2%
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Drechterland	34	17,2%	€ 593.000	7,7%	33	89,2%	2,4
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Stede Broec

Samenvatting Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Stede Broec

Regionale analyse | Gemeente Stede Broec | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Stede Broec	44	130,1%	€ 511.000	11,8%	40	5,0%	75,2%
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Stede Broec	21	-2,7%	€ 402.000	-8,8%	41	70,8%	1,5
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Gemeente Enkhuizen

Samenvatting Marktanalyse

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Marktanalyse Gemeente Enkhuizen

Regionale analyse | Gemeente Enkhuizen | 3e kwartaal 2025

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Enkhuizen	**55**	**41,6%**	**€ 394.000**	**-5,1%**	**24**	**8,5%**	**80,7%**
Nederland	41.828	19,3%	€ 496.000	4,8%	29	4,9%	71,0%

Aanbod

	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Enkhuizen	**25**	**-4,4%**	**€ 516.000**	**28,9%**	**41**	**75,0%**	**1,4**
Nederland	31.763	17,8%	€ 596.000	5,1%	44	71,2%	2,3

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Kwart woningeigenaren verkoopt binnen vijf jaar

Pieter van Erven Dorens

Amsterdam ■ Gezien de flinke groei van het aantal woningverkopen lijkt er dit jaar weer schot in de markt te zitten. Maar cijfers bedriegen. De groei komt voor een belangrijk deel doordat huiseigenaren korter in hun woning zitten. Vooral appartementen worden veel sneller afgestoten dan vroeger. Maar een huisje met tuin blijft vaak wel buiten bereik.

Bijna een kwart van de huiseigenaren verhuist binnen vijf jaar. FOTO ANP

Uit een analyse van recente verkooptransacties blijkt dat ongeveer 22 procent van de woningeigenaren de woning korter dan vijf jaar in bezit heeft gehad. Dat meldt databureau Calcasa, een toonaangevende verwerker van woningmarktinformatie, donderdag in een onderzoek. In 2016 werd maar 14 procent van de woningen binnen vijf jaar verkocht.

„Vooral de appartementen hebben een hoge doorloopsnelheid. Aan de andere kant is het aantal woningeigenaren dat langer dan 20 jaar in een woning woont ook toegenomen in de afgelopen tien jaar", aldus het rapport.

Calcasa telde in het afgelopen kwartaal liefst 18 procent meer woningverkopen dan een jaar geleden. „Je ziet veel transacties, maar dat betekent dus niet dat je een gezonde woningmarkt heb", zegt Lennart Rhee, directeur bij Calcasa en eerder werkzaam voor de ECB, DNB en het CBS.

Weinig keuze

Volgens Rhee kan meespelen dat kopers in de huidige woningnood weinig keuze hebben. „Dan gaan ze maar ergens wonen, maar dan blijven ze ook niet zo lang zitten. Ze zoeken dan een woning die wel bij hun behoefte past." De golf huurwoningen die door beleggers worden verkocht als koophuis, biedt volgens Calcasa ook ruimte om iets beters te zoeken. Ook woningmarktprofessor Peter Boelhouwer denkt dat deze 'uitpondgolf' van huurwoningen een rol speelt. „Die vormen nu bijna 20 procent van het aanbod. Dat zal de stijging van de doorloopsnelheid beïnvloeden."

De stoelendans speelt zich volgens Rhee met name af bij appartementen. „Je ziet vooral dat mensen van een klein naar een groter appartement gaan. Maar de stap naar een eengezinswoning met tuin lijkt juist lastiger te zijn geworden. Die doorstroming loopt vast." Boelhouwer wijst erop dat zulke huizen in de nieuwbouw ook maar beperkt beschikbaar komen. „Er worden vooral appartementen gebouwd."

> Maar doorstroming naar huisje met tuin loopt vast

Tegenover deze ontwikkeling staat een groei van het aantal woningeigenaren dat langer dan twintig jaar in een woning blijft wonen. Het aandeel verkopen door zulke langzittende eigenaren bedraagt nu 35 procent van het totaal. Negen jaar geleden was 28 procent. „Als mensen blij met hun huis zijn, blijven ze langer zitten", tekent Rhee aan.

De periode dat mensen gemiddeld in hun woning blijven, is ook snel aan het teruglopen. Medio 2023 was de gemiddelde bezitsperiode 13,8 jaar. Nu is dat 11,1 jaar. Dit is het laagste niveau van het decennium, stelt Calcasa. In appartementen blijven mensen nu 8,5 jaar zitten, in eengezinswoningen 14,8 jaar.

Flevoland aan kop

De doorstroming is het sterkst in Flevoland met zijn vele nieuwbouw. Daar wordt 26 procent van de woningen binnen vijf jaar alweer doorverkocht en zelfs 52 procent binnen tien jaar. Limburgers zijn volgens Calcasa het meest honkvast. Hier verkoopt 20 procent binnen vijf jaar en 45 procent pas na twintig jaar.

In de vier grote steden loopt de doorstroom flink uiteen. In Amsterdam wordt 56 procent van de woningen binnen tien jaar verkocht. In Utrecht is dat slechts een fractie minder. In Rotterdam (51 procent) en Den Haag (47 procent) is dit een stuk lager. „De huidige uitpondgolf, waarbij beleggers huurwoningen verkopen, drukt de gemiddelde bezitsduur omlaag", aldus Rhee.

Calcasa publiceerde donderdag ook zijn kwartaalrapport over de Nederlandse woningmarkt. De gemiddelde woningwaarde bedroeg afgelopen kwartaal volgens het databureau 525.000 euro. Dat is 1,8 procent meer dan in het eerste kwartaal en 10 procent meer dan een jaar geleden.

Het databureau kwam ook met een voorspelling over de prijsontwikkeling in het huidige derde kwartaal. Op kwartaalbasis wordt een prijsstijging van 2 procent verwacht, terwijl de jaarstijging afzwakt naar 7,2 procent.

Nieuwbouwoverzicht Nederland

(Woningtransacties Q3-2025)

Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 3e kwartaal 2025

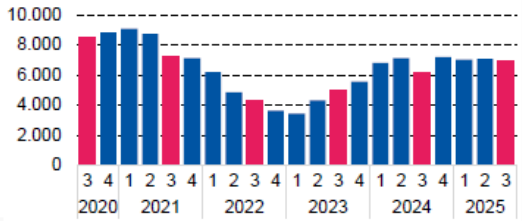
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel nieuwbouwwoningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.573	1.437	**1.557**	-1%	8%
Hoekwoning	779	807	**956**	23%	18%
2-onder-1-kap	1.004	845	**843**	-16%	0%
Vrijstaand	349	313	**276**	-21%	-12%
Appartement	2.440	3.656	**3.319**	36%	-9%
Totaal	**6.145**	**7.058**	**6.951**	**13%**	**-2%**

Aantal transacties

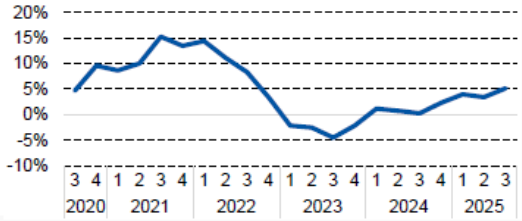


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte nieuwbouwwoningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	431	474	**482**	12,0%	1,8%
Hoekwoning	485	520	**501**	3,4%	-3,6%
2-onder-1-kap	600	657	**646**	7,8%	-1,6%
Vrijstaand	781	813	**856**	9,5%	5,2%
Appartement	419	397	**422**	0,8%	6,3%
Totaal	**480**	**476**	**491**	**5,1%**	**3,0%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

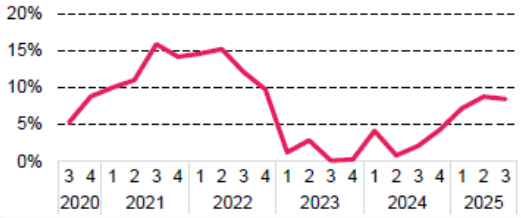


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte nieuwbouwwoningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.714	4.117	**4.256**	14,6%	3,4%
Hoekwoning	3.944	4.197	**4.197**	6,4%	0,0%
2-onder-1-kap	4.020	4.358	**4.370**	8,7%	0,3%
Vrijstaand	4.754	4.830	**5.020**	5,6%	3,9%
Appartement	5.405	5.730	**5.730**	6,0%	-0,1%
Totaal	**4.524**	**5.022**	**4.996**	**8,4%**	**0,9%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

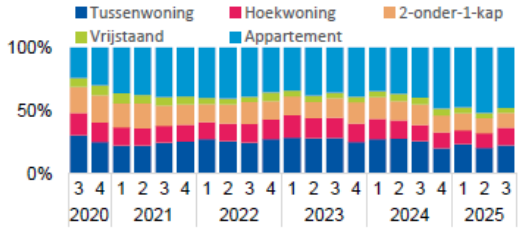


Transacties naar woningtype

Het aantal transacties naar woningtype brengt in kaart hoe de verdeling is van de verkochte nieuwbouwwoningen naar woningtype.

Verdeling transacties	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3	2025-3
Tussenwoning	24%	25%	28%	26%	**22%**
Hoekwoning	13%	15%	16%	13%	**14%**
2-onder-1-kap	16%	17%	15%	16%	**12%**
Vrijstaand	7%	4%	4%	6%	**4%**
Appartement	39%	39%	36%	40%	**48%**

Transacties naar woningtype



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 3e kwartaal 2025

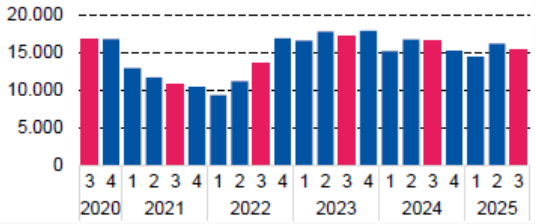
Aanbodcijfers

Aantal in aanbod

Het aantal in aanbod laat het aantal bij NVM-makelaars te koop staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het kwartaal zien.

Aantal in aanbod	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.571	2.148	**1.950**	-24%	-9%
Hoekwoning	1.513	1.500	**1.251**	-17%	-17%
2-onder-1-kap	1.780	1.825	**1.696**	-5%	-7%
Vrijstaand	1.199	1.045	**966**	-19%	-8%
Appartement	9.422	9.664	**9.524**	1%	-1%
Totaal	**16.485**	**16.182**	**15.387**	-7%	-5%

Aantal in aanbod

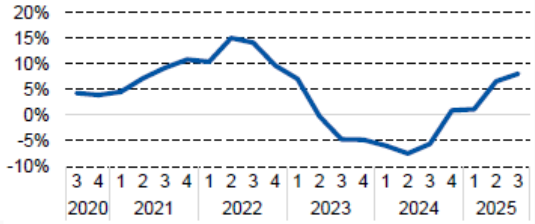


Vraagprijs

De vraagprijs toont de (mediane) vraagprijs van alle aan het eind van het kwartaal in aanbod staande nieuwbouwwoningen.

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	462	502	**513**	11,0%	2,2%
Hoekwoning	508	524	**523**	3,0%	-0,2%
2-onder-1-kap	599	628	**633**	5,7%	0,8%
Vrijstaand	800	831	**825**	3,1%	-0,7%
Appartement	434	463	**473**	9,2%	2,2%
Totaal	**489**	**516**	**522**	**8,1%**	**1,7%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

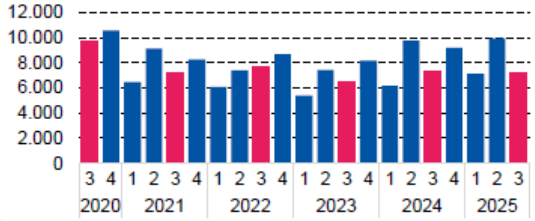


Aantal te koop gezet

Het aantal te koop gezette nieuwbouwwoningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Aantal te koop gezet	2024-3	2025-2	2025-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.391	1.936	**1.490**	7%	-23%
Hoekwoning	794	1.287	**795**	0%	-38%
2-onder-1-kap	772	1.393	**793**	3%	-43%
Vrijstaand	447	542	**319**	-29%	-41%
Appartement	3.855	4.756	**3.829**	-1%	-19%
Totaal	**7.259**	**9.914**	**7.226**	**0%**	**-27%**

Aantal te koop gezet

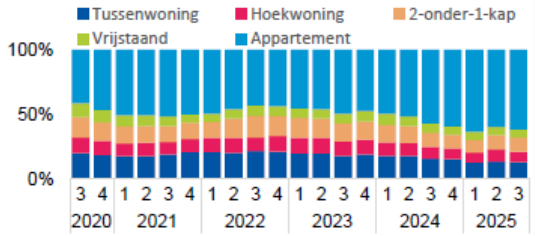


Aanbod naar woningtype

Het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar woningtype.

Aanbodverdeling	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3	2025-3
Tussenwoning	19%	21%	18%	16%	**13%**
Hoekwoning	10%	11%	11%	9%	**8%**
2-onder-1-kap	12%	16%	14%	11%	**11%**
Vrijstaand	8%	8%	8%	7%	**6%**
Appartement	52%	43%	49%	57%	**62%**

Aanbod naar woningtype



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 3e kwartaal 2025

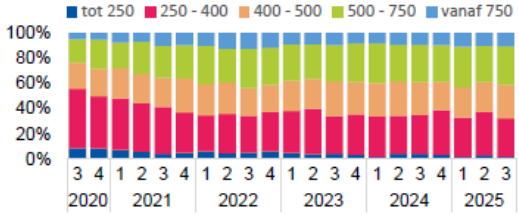
Marktsegmenten

Transacties naar prijsklasse

De verdeling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3	2025-3
tot € 250.000	4%	5%	4%	4%	2%
€ 250.000 - € 400.000	37%	30%	30%	31%	30%
€ 400.000 - € 500.000	23%	22%	28%	26%	27%
€ 500.000 - € 750.000	26%	31%	29%	30%	31%
vanaf € 750.000	10%	13%	10%	9%	10%

Transacties naar prijsklasse

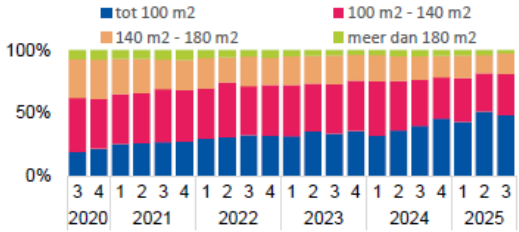


Transacties naar oppervlakte

De ontwikkeling van het aantal transacties naar oppervlakteklasse, gebaseerd op het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak wonen.

Oppervlakteklasse	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3	2025-3
tot 100 m2	27%	33%	34%	40%	48%
100 m2 - 140 m2	42%	39%	39%	36%	33%
140 m2 - 180 m2	24%	23%	23%	19%	16%
meer dan 180 m2	7%	5%	4%	5%	3%

Transacties naar oppervlakteklasse

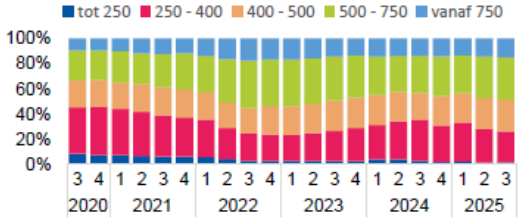


Aanbod naar prijsklasse

De verdeling van het aanbod aan nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3	2025-3
tot € 250.000	6%	3%	3%	3%	2%
€ 250.000 - € 400.000	33%	22%	24%	32%	24%
€ 400.000 - € 500.000	22%	20%	24%	21%	25%
€ 500.000 - € 750.000	26%	38%	35%	30%	34%
vanaf € 750.000	12%	17%	14%	14%	15%

Aanbod naar prijsklasse

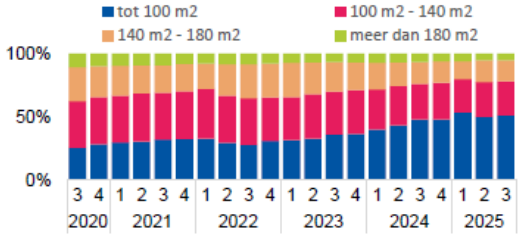


Aanbod naar oppervlakte

De ontwikkeling van het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen naar oppervlakteklasse, gebaseerd op het aantal vierkante meter gebruiksoppervlak wonen.

Oppervlakteklasse	2021-3	2022-3	2023-3	2024-3	2025-3
tot 100 m2	32%	28%	36%	48%	51%
100 m2 - 140 m2	37%	37%	34%	28%	27%
140 m2 - 180 m2	22%	27%	23%	17%	16%
meer dan 180 m2	9%	9%	7%	7%	5%

Aanbod naar oppervlakteklasse



Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs