Woningmarktanalyse West-Friesland Q2-2026

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

INHOUD:

Begeleidende brief

Landelijke bevindingen van de NVM en landelijke nieuwbouwontwikkelingen

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

Samenvatting regionale analyse Kop Noord-Holland (incl. West-Friesland)

Marktoverzicht West-Friesland (exclusief Noordkop)

Marktoverzicht Hoorn (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Samenvatting regionale analyse Hoorn

Marktoverzicht Medemblik (transactiecijfers en aanbodcijfers)

Samenvatting regionale-analyse Medemblik

Samenvatting regionale-analyse Koggenland

Samenvatting regionale-analyse Opmeer

Samenvatting regionale analyse Drechterland

Samenvatting regionale analyse Stede Broec

Samenvatting regionale analyse Enkhuizen

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

Overzicht m2 prijsverloop april 2025 t/m juni 2026 per type in West-Friesland

Artikel: ‘Beleid speelt niet in op vraag eengezinswoningen’

Artikel: ‘Groeiende mismatch’ op de woningmarkt

Artikel: ‘We moeten kleiner gaan wonen, maar willen dat niet’

Aan onze professionele relaties **Hoorn, 31 juli 2026**

Betreft: Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt Q2 2026, in het bijzonder West-Friesland

Geachte relatie,

De woningmarkt in Nederland is onmiskenbaar in beweging. In het 2e kwartaal van ieder jaar zijn de aanbod bewegingen altijd het grootst, zeker afgezet tegen het 1e kwartaal van het onderhavige jaar. Vergelijk met het 2e kwartaal van het jaar ervoor geeft een reëler beeld.

Allereerst vindt u in deze rapportage de landelijke ontwikkelingen in de bestaande bouw, opgevolgd door de landelijke ontwikkelingen op het nieuwbouwgebied, inclusief de analyse nieuwbouw 2e kwartaal 2026. Vervolgens treft u de regionale (c.q. gemeentelijke) overzichten aan.

Landelijk, met commentaar van de voorzitter van NVM, mevrouw Lana Goutsmits-Gerssen:

In het tweede kwartaal van 2026 is een recordaantal woningen (56.700) te koop gezet via NVM-makelaars. Kopers krijgen hierdoor meer keuze, de concurrentie neemt af en er ontstaat op steeds meer plekken voorzichtig ruimte voor onderhandeling. Tegelijkertijd blijft de vraag naar koopwoningen onverminderd groot. Dankzij het recordaantal woningen dat te koop werd gezet, steeg ook het aantal woningverkopen fors, naar 45.200. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning komt uit op €506.000, een stijging van 3,4 procent ten opzichte van het vorige kwartaal (€485.000). Op jaarbasis bedraagt de prijsstijging nog 2,1 procent, waarmee de prijsontwikkeling verder afvlakt.

Lana Goutsmits-Gerssen, voorzitter NVM Wonen: "De woningmarkt beweegt zich stap voor stap naar een betere balans. Dat zien we vooral terug in het recordaantal woningen dat op de markt komt. Kopers hebben meer keuze om een weloverwogen beslissing te nemen, terwijl woningen nog steeds snel worden verkocht. Dat laat zien dat de onderliggende vraag onverminderd groot blijft. De extra instroom voorkomt dat de prijzen hard oplopen. Tegelijkertijd zijn de structurele problemen niet verdwenen. Er is nog altijd onvoldoende passend aanbod beschikbaar voor bijvoorbeeld starters of senioren. Alleen met voldoende geschikte nieuwbouw én een betere doorstroming kunnen we de woningmarkt voor de lange termijn toegankelijk houden."

BESTAANDE BOUW

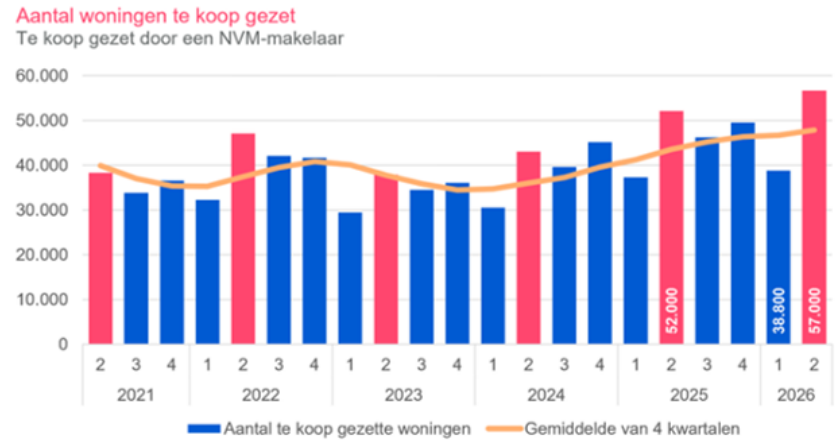
Recordaantal woningen te koop gezet

In het tweede kwartaal van 2026 zijn bijna 57.000 bestaande woningen via een NVM-makelaar te koop gezet. Dat is het hoogste aantal sinds het begin van de metingen in 1995 en bijna 9 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. De gebruikelijke seizoenpiek in het voorjaar wordt versterkt door het aanhoudende uitponden van huurwoningen en een bredere doorstroming op de woningmarkt. Ook economische onzekerheid en geopolitieke ontwikkelingen lijken sommige huiseigenaren ertoe te bewegen hun woning eerder dan gepland te verkopen.

Het grotere aanbod vertaalt zich direct in een hoger aantal transacties. NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal ruim 45.200 bestaande woningen, 29,4 procent meer dan in het voorgaande kwartaal en 6,6 procent meer dan een jaar geleden. Daarmee zet de stijgende lijn in het aantal woningverkopen, die medio 2023 werd ingezet, zich voort. De extra instroom zorgt ervoor dat de markt beter functioneert: meer aanbod leidt niet tot stilstand, maar juist tot meer transacties.

Gematigde prijsstijging op jaarbasis

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning bedraagt in het tweede kwartaal €506.000. Dat is 3,4 procent hoger dan in het eerste kwartaal. Een dergelijke stijging is gebruikelijk in een tweede kwartaal, omdat in deze periode gemiddeld grotere en duurdere woningen worden verkocht. Op jaarbasis bedraagt de prijsstijging 2,1 procent, waarmee de prijsstijging van de afgelopen jaren afvlakt. Dat de prijzen minder hard oplopen, komt vooral door het sterk toegenomen woningaanbod. Met name het grote aantal uitpondwoningen, waarvan veel appartementen in een lagere prijsklasse, drukt de gemiddelde prijsontwikkeling. Tegelijkertijd blijft de vraag naar koopwoningen onverminderd groot en worden nieuwe woningen nog altijd snel door de markt opgenomen. Zonder de sterke groei van het aanbod zouden de prijzen naar verwachting aanzienlijk harder zijn gestegen.



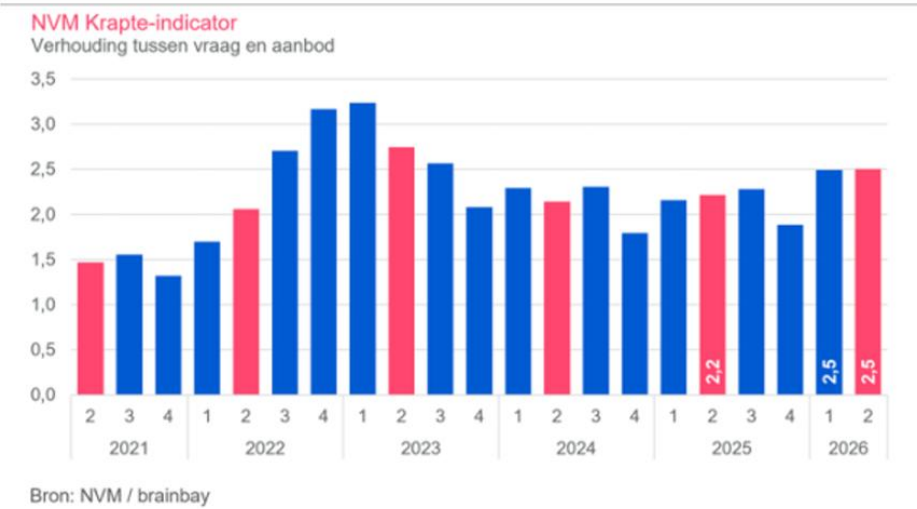
Bron: NVM / brainbay

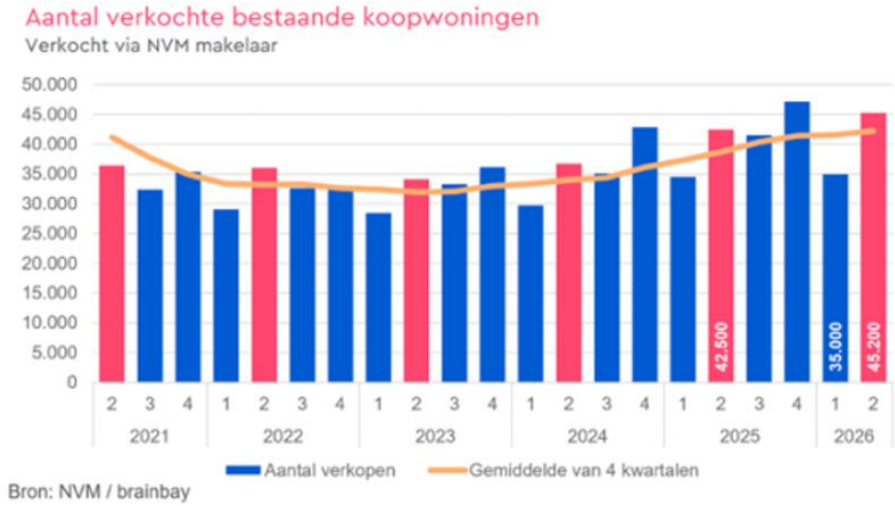
Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Markt blijft dynamisch ondanks groter aanbod

Het grotere woningaanbod betekent niet dat de markt stilvalt. Integendeel. De meeste woningen die op de markt komen, vinden nog steeds relatief snel een koper. Wel zien NVM-Makelaars dat de markt minder overspannen is dan in voorgaande jaren. Kopers krijgen vaker de gelegenheid om meerdere woningen te bezichtigen, hebben meer tijd om hun financiering rond te krijgen en ervaren minder druk om direct een bod uit te brengen.

Niet iedere woning verkoopt echter even gemakkelijk. Woningen met een lager energielabel of een matige onderhoudsstaat blijven vaker langer te koop staan. Ook woningen in hogere prijsklassen vragen vaker om een realistische vraagprijs. Verkopers kunnen minder vanzelfsprekend uitgaan van de uitzonderlijke markt van de afgelopen jaren. De verschillen tussen woningen nemen daarmee verder toe: kwalitatief goede en energiezuinige woningen blijven zeer gewild, terwijl woningen met achterstallig onderhoud of een lager energielabel meer concurrentie ondervinden.





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

Nieuwbouw

Meer aanbod op nieuwbouwmarkt

Het woningaanbod is gestegen tot ruim 20.100, het hoogste niveau sinds 2015. Maar meer aanbod betekent niet automatisch een beter functionerende woningmarkt. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is slechts 6.100 (6% meer dan het vorig kwartaal, maar -7% ten opzichte van een jaar geleden). Vooral het aanbod van appartementen groeit harder dan de verkopen, terwijl bij grondgebonden woningen juist minder wordt verkocht doordat er te weinig aanbod is. Makelaars zien bovendien dat woningen iets moeizamer verkopen en vaker meerdere optanten nodig zijn. De cijfers laten zien dat de uitdaging niet alleen ligt in méér woningen, maar vooral in het toevoegen van de juiste woningen op de juiste plek.

Betaalbaarheid blijft uitdaging

Hoewel de belangstelling voor nieuwbouw aanwezig blijft, vormt betaalbaarheid nog altijd een belangrijke uitdaging. De combinatie van hoge woningprijzen en hogere hypotheeklasten tijdens de langere bouwtijd en stijgende rente beperkt voor veel huishoudens de financieringsmogelijkheden. Daar komt bij dat de prijs per vierkante meter verder stijgt. Om woningen betaalbaar te houden worden nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner ontworpen. Daardoor blijft de totale koopsom relatief beheersbaar, terwijl kopers voor hetzelfde budget minder woonoppervlakte krijgen. Deze ontwikkeling – ook wel aangeduid als 'krimpflatie' – wordt steeds zichtbaarder in de nieuwbouwmarkt en sluit veelal niet aan op de woningbehoefte.

Nieuwbouw blijft cruciaal voor doorstroming

Meer nieuwbouw blijft essentieel voor een gezonde woningmarkt. Niet alleen om het woningtekort terug te dringen, maar vooral om de doorstroming te stimuleren. Dat vraagt wel om de juiste woningen: de huidige focus op kleine startersappartementen brengt die doorstroming nauwelijks op gang, terwijl gezinswoningen en andere woningen voor doorstromers met één nieuwbouwwoning vaak meerdere verhuizingen mogelijk maken. Tegelijkertijd remmen lange vergunningstrajecten, bezwaarprocedures, netcongestie, stikstof en oplopende bouwkosten de bouwproductie af. Lana Goutsmits-Gerssen: "Nieuwbouw blijft de sleutel tot een beter functionerende woningmarkt. We zien dat consumenten bereid zijn om voor nieuwbouw te kiezen, maar projecten moeten aansluiten op de vraag en sneller gerealiseerd kunnen worden. Zolang de productie wordt geremd door procedures, netcongestie en andere knelpunten, blijft de druk op de woningmarkt groot. Alleen door structureel meer woningen toe te voegen die beter aansluiten op wensen van kopers, kunnen we de doorstroming verbeteren en de kansen voor woningzoekenden vergroten." Daarnaast is het woningbeleid te weinig gericht op de vraag.
De helft van de woningzoekenden wil een grondgebonden eengezinswoning, terwijl in de plannen maar 28% uit dit type bestaan.

Wat zien we in onze eigen regio aan ontwikkelingen?

In de Noordkop/West-Friesland zien we t.a.v. de transactieaantallen een ander beeld dan landelijk:
In onze regio's worden t.o.v. het 2e kwartaal 2025, 2% minder transacties gerealiseerd bij een landelijke stijging van 7%.
De transactieprijs steeg gemiddeld met 2,8% (landelijk 2,1%).

De regionale analyse Kop van Noord-Holland, inclusief West-Friesland, volgt na de landelijke overzichten, de complete marktoverzichten en analyses van Hoorn en Medemblik. Gezien het beperkte aantal transacties in Enkhuizen, Stede Broec, Drechterland, Koggenland en Opmeer hebben we daarvan alleen de samenvatting in deze rapportage opgenomen. Door de lage aantallen kan dit in de vergelijking tot zeer merkwaardige uitkomsten leiden.
Indien u dit wenst verstrekking wij gaarne de complete data van één of enkele deze gemeenten.

Voor detaillistische vragen over de woningmarkt in West-Friesland en/of op het gebied van ontwikkelingsadvisering t.a.v. consumentgericht bouwen en verkoop, kunt u zich uiteraard altijd tot Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs wenden of t.a.v. sociale huur tot één van de bij de Woningmakers aangesloten corporaties.

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

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

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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 2e kwartaal 2026

Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	10.753	8.954	**11.710**	9%	31%
Hoekwoning	5.640	4.701	**6.212**	10%	32%
2-onder-1-kap	6.082	4.766	**6.390**	5%	34%
Vrijstaand	5.914	4.368	**5.958**	1%	36%
Appartement	14.066	12.178	**14.971**	6%	23%
Totaal	**42.455**	**34.967**	**45.241**	**7%**	**29%**

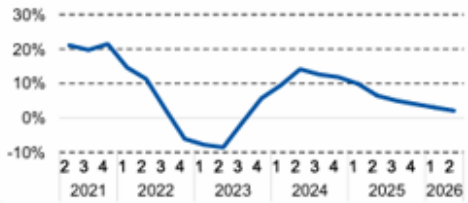
Aantal transacties

Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	463	460	**475**	2,7%	3,4%
Hoekwoning	491	486	**502**	2,3%	3,3%
2-onder-1-kap	552	542	**571**	3,4%	5,3%
Vrijstaand	728	733	**745**	2,2%	1,5%
Appartement	406	395	**410**	1,1%	3,5%
Totaal	**498**	**486**	**506**	**2,1%**	**3,4%**

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.214	4.174	**4.315**	2,4%	3,4%
Hoekwoning	4.223	4.244	**4.342**	2,8%	2,3%
2-onder-1-kap	4.177	4.140	**4.294**	2,8%	3,7%
Vrijstaand	4.397	4.410	**4.568**	3,9%	3,6%
Appartement	5.588	5.475	**5.673**	1,9%	3,3%
Totaal	**4.690**	**4.661**	**4.798**	**2,6%**	**3,3%**

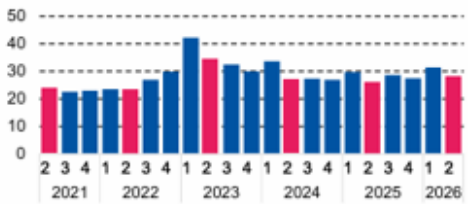
Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	24	26	**26**
Hoekwoning	24	28	**27**
2-onder-1-kap	25	30	**27**
Vrijstaand	33	49	**34**
Appartement	26	31	**29**
Totaal	**26**	**31**	**28**

Verkooptijd in dagen



NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 2e kwartaal 2026

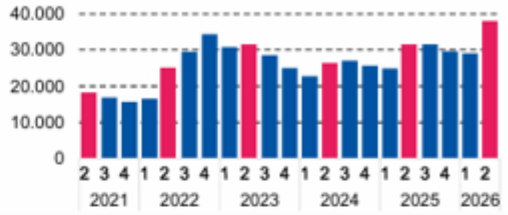
Aanbodcijfers

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	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	5.781	5.493	**7.003**	21%	27%
Hoekwoning	3.476	3.322	**4.479**	29%	35%
2-onder-1-kap	3.941	3.444	**4.592**	17%	33%
Vrijstaand	8.130	6.790	**8.831**	9%	30%
Appartement	10.023	10.021	**12.821**	28%	28%
Totaal	**31.351**	**29.070**	**37.727**	**20%**	**30%**

Aantal in aanbod

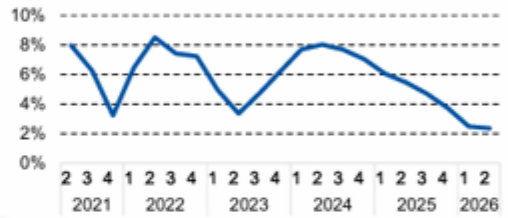


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	472	469	**494**	4,8%	5,5%
Hoekwoning	516	508	**526**	2,0%	3,5%
2-onder-1-kap	571	574	**593**	4,0%	3,4%
Vrijstaand	910	916	**936**	2,9%	2,2%
Appartement	443	427	**442**	0,2%	3,1%
Totaal	**593**	**576**	**596**	**2,4%**	**3,4%**

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.028	4.081	**4.228**	5,0%	3,6%
Hoekwoning	4.070	4.116	**4.264**	4,8%	3,6%
2-onder-1-kap	4.116	4.164	**4.274**	3,9%	2,7%
Vrijstaand	4.572	4.635	**4.748**	3,8%	2,4%
Appartement	5.411	5.283	**5.562**	2,9%	4,5%
Totaal	**4.627**	**4.639**	**4.813**	**3,8%**	**3,5%**

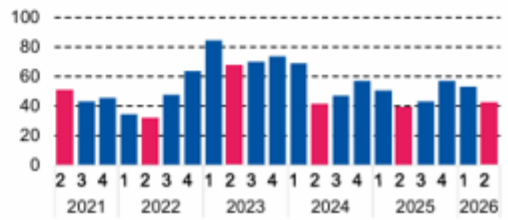
Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	25	25	**29**
Hoekwoning	27	30	**33**
2-onder-1-kap	29	34	**33**
Vrijstaand	62	113	**62**
Appartement	37	42	**41**
Totaal	**39**	**53**	**42**

Looptijd aanbod in dagen



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nederland | 2e kwartaal 2026

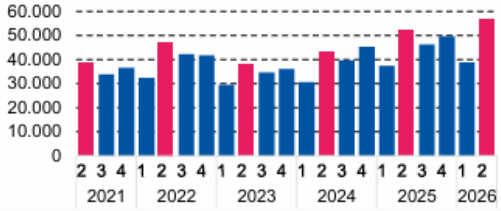
Marktindicatoren

Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12.641	9.869	**13.757**	9%	39%
Hoekwoning	6.731	5.227	**7.521**	12%	44%
2-onder-1-kap	7.345	5.139	**7.814**	6%	52%
Vrijstaand	8.272	4.828	**8.714**	5%	80%
Appartement	17.178	13.760	**18.895**	10%	37%
Totaal	**52.167**	**38.823**	**56.701**	**9%**	**46%**

Aantal te koop gezet

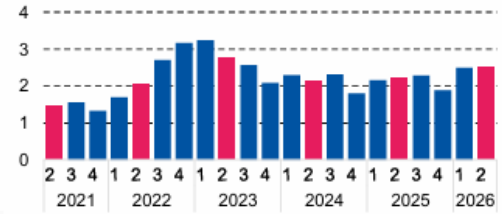


Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Krapte-indicator	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	1,6	1,8	**1,8**
Hoekwoning	1,8	2,1	**2,2**
2-onder-1-kap	1,9	2,2	**2,2**
Vrijstaand	4,1	4,7	**4,4**
Appartement	2,1	2,5	**2,6**
Totaal	**2,2**	**2,5**	**2,5**

Krapte-indicator

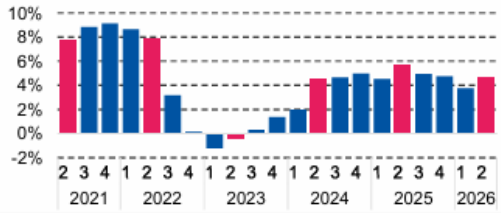


Vraag-verkoopprijsverschil

Het verschil laatste vraag- en transactieprijs laat zien hoeveel procent verschil er zit tussen de laatste vraagprijs van een woning en de uiteindelijke transactieprijs. Een positief verschil betekent dat er meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd.

Vraag-verkoopprijs verschil in %	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	7,8%	5,1%	**5,9%**
Hoekwoning	6,1%	3,8%	**4,4%**
2-onder-1-kap	4,6%	2,7%	**3,6%**
Vrijstaand	0,5%	-0,5%	**0,6%**
Appartement	6,6%	4,7%	**5,6%**
Totaal	**5,7%**	**3,7%**	**4,6%**

Vraag-verkoopprijs verschil

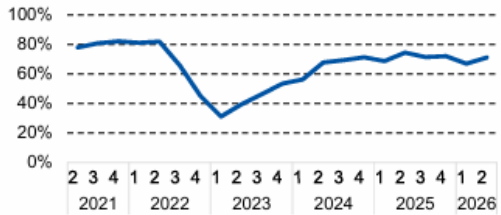


% Boven vraagprijs verkocht

Het percentage boven de vraagprijs verkocht laat zien hoeveel procent van het totaal aantal verkochte woningen met een verkoopprijs verkocht is die hoger lag dan de laatste vraagprijs.

> vraagprijs verkocht in procenten	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	84%	76%	**80%**
Hoekwoning	78%	69%	**73%**
2-onder-1-kap	73%	64%	**68%**
Vrijstaand	49%	40%	**48%**
Appartement	77%	70%	**73%**
Totaal	**74%**	**67%**	**71%**

% boven de vraagprijs verkocht



WONING-
TRANSACTIES

2026

Q1 Q2 Q3 Q4

Nieuwbouwoverzicht Nederland

NVM

brainbay

Nieuwbouwoverzicht Nederland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 2e kwartaal 2026

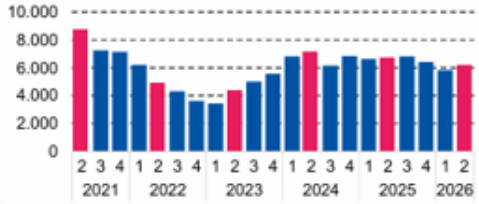
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.333	1.096	**1.205**	-10%	10%
Hoekwoning	757	675	**699**	-8%	4%
2-onder-1-kap	767	720	**781**	2%	8%
Vrijstaand	299	220	**284**	-5%	29%
Appartement	3.478	3.098	**3.179**	-9%	3%
Totaal	**6.634**	**5.809**	**6.148**	**-7%**	**6%**

Aantal transacties



Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	471	492	**490**	4,1%	-0,4%
Hoekwoning	515	539	**534**	3,8%	-0,8%
2-onder-1-kap	644	643	**631**	-2,0%	-1,8%
Vrijstaand	816	862	**864**	5,8%	0,2%
Appartement	397	427	**432**	8,7%	1,1%
Totaal	**473**	**495**	**500**	**5,7%**	**0,2%**

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.115	4.420	**4.319**	5,0%	-2,3%
Hoekwoning	4.176	4.448	**4.391**	5,2%	-1,3%
2-onder-1-kap	4.323	4.486	**4.361**	0,9%	-2,8%
Vrijstaand	4.830	5.215	**5.119**	6,0%	-1,8%
Appartement	5.754	5.922	**6.010**	4,4%	1,5%
Totaal	**5.037**	**5.263**	**5.244**	**4,3%**	**-0,2%**

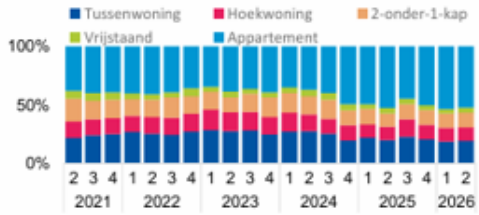
Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

Transacties naar woningtype

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

Verdeling transacties	2022-2	2023-2	2024-2	2025-2	2026-2
Tussenwoning	26%	28%	28%	20%	**20%**
Hoekwoning	14%	16%	14%	11%	**11%**
2-onder-1-kap	15%	13%	15%	12%	**13%**
Vrijstaand	5%	5%	6%	5%	**5%**
Appartement	40%	38%	37%	52%	**52%**

Transacties naar woningtype



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 2e kwartaal 2026

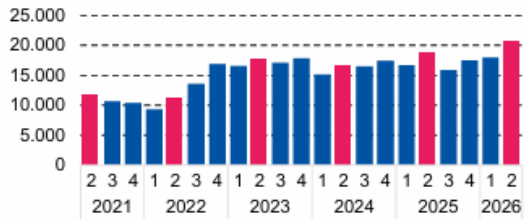
Aanbodcijfers

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	2025-2	2026-1	**2026-2**	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.858	2.233	**2.873**	1%	29%
Hoekwoning	1.871	1.418	**1.791**	-4%	26%
2-onder-1-kap	2.264	1.848	**2.081**	-8%	13%
Vrijstaand	1.220	1.080	**1.186**	-3%	10%
Appartement	10.605	11.365	**12.684**	20%	12%
Totaal	**18.818**	**17.944**	**20.615**	**10%**	**15%**

Aantal in aanbod

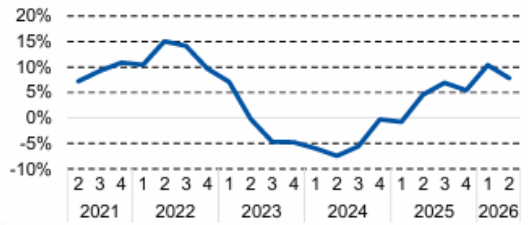


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	**2026-2**	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	484	523	**538**	11,2%	2,8%
Hoekwoning	519	544	**550**	6,0%	1,0%
2-onder-1-kap	625	633	**640**	2,3%	1,1%
Vrijstaand	827	851	**854**	3,3%	0,4%
Appartement	453	491	**492**	8,8%	0,2%
Totaal	**509**	**536**	**539**	**7,8%**	**0,7%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

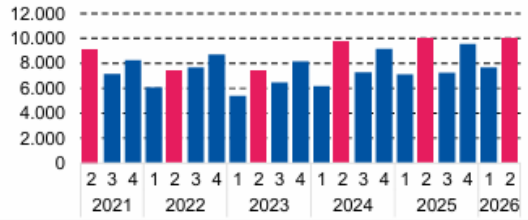


Aantal te koop gezet

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

Aantal te koop gezet	2025-2	2026-1	**2026-2**	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	1.937	1.391	**1.927**	-1%	39%
Hoekwoning	1.286	905	**1.166**	-9%	29%
2-onder-1-kap	1.393	871	**1.115**	-20%	28%
Vrijstaand	541	384	**505**	-7%	32%
Appartement	4.756	4.116	**5.233**	10%	27%
Totaal	**9.913**	**7.667**	**9.946**	**0%**	**30%**

Aantal te koop gezet

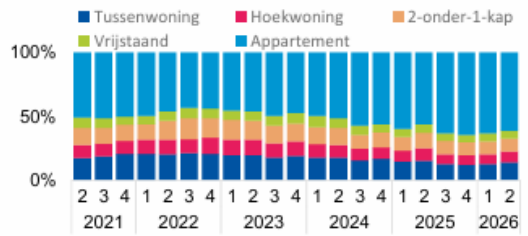


Aanbod naar woningtype

Het aantal in aanbod staande nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar woningtype.

Aanbodverdeling	2022-2	2023-2	2024-2	2025-2	**2026-2**
Tussenwoning	20%	20%	18%	15%	**14%**
Hoekwoning	12%	12%	10%	10%	**9%**
2-onder-1-kap	15%	15%	13%	12%	**10%**
Vrijstaand	7%	7%	8%	6%	**6%**
Appartement	46%	46%	52%	56%	**62%**

Aanbod naar woningtype



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Nieuwbouw Nederland | 2e kwartaal 2026

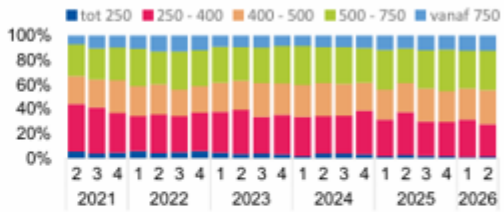
Marktsegmenten

Transacties naar prijsklasse

De verdeling van het aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2022-2	2023-2	2024-2	2025-2	2026-2
tot € 250.000	4%	4%	4%	3%	**2%**
€ 250.000 - € 400.000	31%	36%	30%	35%	**26%**
€ 400.000 - € 500.000	25%	24%	27%	24%	**28%**
€ 500.000 - € 750.000	27%	27%	29%	28%	**32%**
vanaf € 750.000	12%	9%	9%	10%	**12%**

Transacties naar prijsklasse

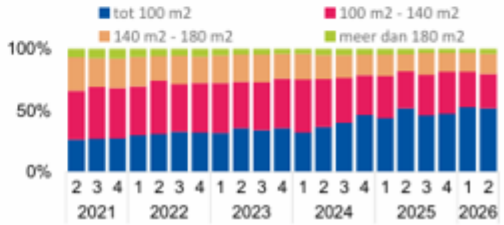


Transacties naar oppervlakte

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

Oppervlakteklasse	2022-2	2023-2	2024-2	2025-2	2026-2
tot 100 m2	31%	36%	36%	52%	**52%**
100 m2 - 140 m2	43%	38%	39%	30%	**28%**
140 m2 - 180 m2	20%	22%	20%	14%	**16%**
meer dan 180 m2	6%	4%	5%	4%	**4%**

Transacties naar oppervlakteklasse

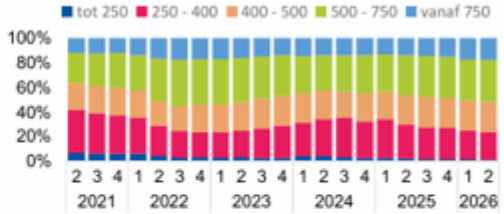


Aanbod naar prijsklasse

De verdeling van het aanbod aan nieuwbouwwoningen naar prijsklasse.

Naar prijsklasse	2022-2	2023-2	2024-2	2025-2	2026-2
tot € 250.000	4%	3%	4%	2%	**1%**
€ 250.000 - € 400.000	24%	22%	30%	28%	**22%**
€ 400.000 - € 500.000	20%	23%	23%	24%	**24%**
€ 500.000 - € 750.000	34%	36%	29%	33%	**34%**
vanaf € 750.000	17%	16%	14%	14%	**17%**

Aanbod naar prijsklasse

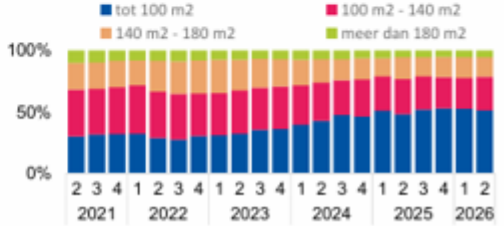


Aanbod naar oppervlakte

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

Oppervlakteklasse	2022-2	2023-2	2024-2	2025-2	2026-2
tot 100 m2	29%	33%	43%	48%	**52%**
100 m2 - 140 m2	38%	35%	31%	29%	**27%**
140 m2 - 180 m2	25%	25%	19%	18%	**16%**
meer dan 180 m2	8%	7%	7%	5%	**5%**

Aanbod naar oppervlakteklasse



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

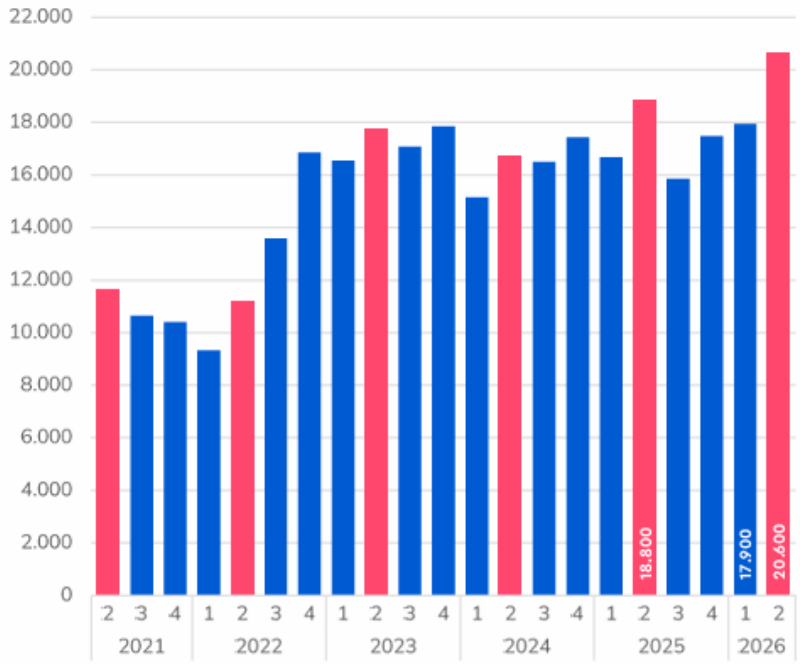
Analyse nieuwbouw
2e kwartaal 2026

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

Minder verkopen ondanks extra aanbod

De nieuwbouwmarkt laat in het 2e kwartaal van 2026 een opvallende beweging zien. Na jaren waarin vooral het tekort aan plannen en aanbod centraal stond, komt er nu juist meer nieuwbouw op de markt. Toch leidt die ruimere keuze niet vanzelf tot meer verkopen.

Daarmee ontstaat een nieuwe fase in de nieuwbouwmarkt. Niet alleen de vraag hoeveel woningen worden gebouwd is bepalend, maar ook welke woningen dat zijn, tegen welke prijs en voor welke doelgroep. Juist op die punten wordt duidelijk waar de spanning in de markt verder oploopt.



Bron: NVM / brainbay

Nieuwbouwaanbod loopt verder op

Doordat er veel nieuw aanbod bijkomt en de verkoop achterblijft, loopt het beschikbare nieuwbouwaanbod verder op. Aan het einde van het 2e kwartaal staan circa 20.600 nieuwbouwwoningen te koop bij NVM-makelaars. Een jaar eerder waren dat zo'n 18.800 woningen. Dit betekent een stijging van bijna 10%.

Voor het eerst sinds eind 2015 komt het aanbod daarmee weer boven de 20.000 woningen uit. Voor woningzoekers neemt de keuze toe, maar die keuze is ongelijk verdeeld. Inmiddels bestaat 62% van het beschikbare nieuwbouwaanbod uit appartementen, tegenover 56% een jaar eerder.

Meer appartementen

Het aantal beschikbare appartementen nam in een jaar tijd toe van circa 10.600 naar bijna 12.700 woningen. Dit terwijl het aanbod tussenwoningen stabiliseerde en van alle andere typen grondgebonden woningtypen zelfs afnam. Vooral bij 2-onder-1-kapwoningen is het aanbod met -8% fors kleiner dan een jaar eerder.

Deze verschuiving verklaart waarom de toegenomen keuze niet voor alle woningzoekers hetzelfde betekent. Voor kopers die een appartement zoeken, is het aanbod duidelijk ruimer geworden. Voor huishoudens die een grondgebonden woning zoeken, blijft de keuze beperkter.

Appartementen domineren, maar sluiten niet altijd aan op de vraag

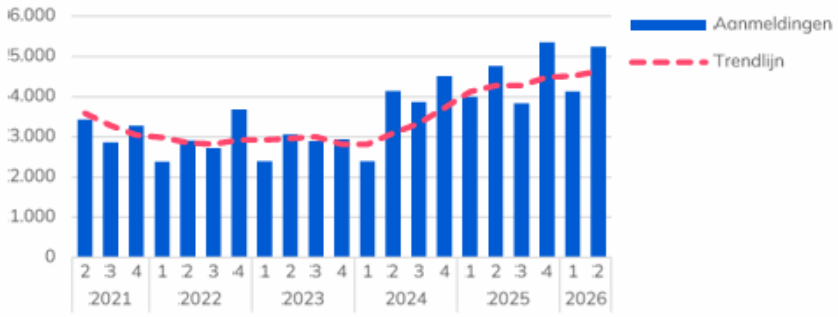
Sinds medio 2025 worden structureel meer appartementen dan grondgebonden woningen aangemeld. Dat is een duidelijke omslag, omdat woonhuizen tot kort daarvoor meestal het dominante woningtype vormden in de nieuwbouw.

Tegelijkertijd signaleren NVM-makelaars juist bij deze samenstelling een belangrijk knelpunt. In een enquête geeft 55% aan dat er in het eigen werkgebied te veel appartementen en te weinig grondgebonden woningen worden gebouwd. Slechts 18% vindt de verhouding goed aansluiten op de zoekvraag.

Dit beeld komt ook terug in de cijfers. Het aantal nieuw aangemelde appartementen steeg met 10% ten opzichte van vorig jaar, terwijl het aantal verkochte appartementen daalde. Hierdoor loopt het appartementenaanbod duidelijk op. Bij grondgebonden woningen daalt de verkoop ook, maar dit hangt mede samen met de afname van het nieuwe aanbod (-9%).

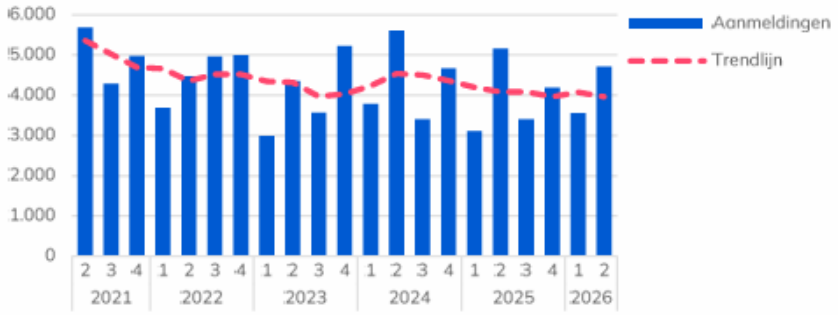
Aantal appartementen nieuw in aanbod genomen

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Aantal grondgebonden woningen nieuw in aanbod genomen

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

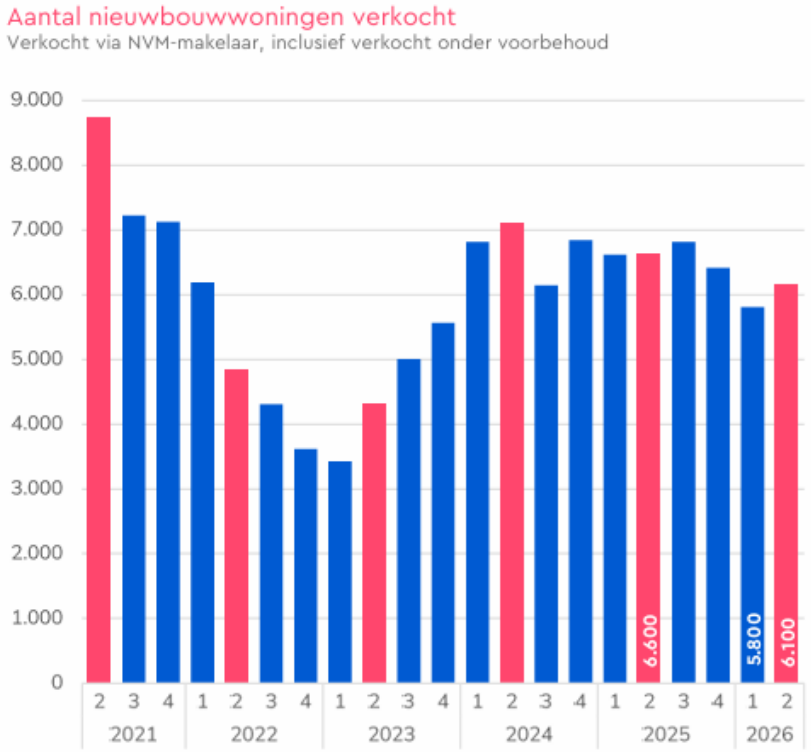
Passend aanbod blijft belangrijke opgave

NVM-makelaars beoordelen de mate waarin de nieuwbouw in de pijplijn aansluit op de vraag met een 5,5. Dat is hetzelfde lage niveau als een jaar eerder. Zij maken zich vooral zorgen over de eenzijdigheid van het aanbod. In de enquête worden het tekort aan passende woningen voor senioren en het beperkte aanbod van grondgebonden woningen veelvuldig genoemd.

De mismatch zit echter niet alleen in de verhouding tussen appartementen en woonhuizen. Ook de verdeling tussen starters en doorstromers schuurt. Slechts 35% van de makelaars vindt dat deze verdeling goed aansluit op de vraag. Bijna de helft geeft aan dat er te weinig voor starters wordt gebouwd en te veel voor doorstromers.

Dit hangt samen met de betaalbaarheid van nieuwbouw. Door stijgende grond-, materiaal- en personeelskosten wordt het steeds lastiger om passende woningen in het juiste prijssegment te realiseren. Daarnaast geeft 39% van de makelaars aan dat er te veel koop en te weinig huur wordt ontwikkeld, terwijl juist huurwoningen meer kansen voor starters kunnen bieden.

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



Bron: NVM / brainbay

Verkoopcijfers van nieuwbouw blijven achter

De verkoop van nieuwbouwwoningen blijft in het 2e kwartaal achter bij het niveau van vorig jaar. In totaal zijn via NVM-makelaars circa 6.100 woningen verkocht, tegenover 6.600 in het 2e kwartaal van 2025. Dat is een daling van 7%.

De afname is zichtbaar bij vrijwel alle woningtypen. Bij appartementen daalde het aantal verkopen van circa 3.450 naar 3.150, een afname van 9%. Bij woonhuizen was de terugval minder sterk: van ongeveer 3.150 naar 2.950 verkopen (-6%). Alleen 2-onder-1-kapwoningen laten een lichte plus zien ten opzichte van vorig jaar.

Frictie aan de vraagzijde

De verkoopdaling valt op, omdat het aanbod juist toeneemt. Waar de nieuwbouwmarkt lange tijd vooral werd begrensd door een tekort aan aanbod, ontstaat nu meer frictie aan de vraagzijde. Kopers zijn kritischer door hoge koopsommen, onzekerheid over oplevering en de kosten van overbrugging. NVM-makelaars herkennen dit beeld, maar benadrukken dat de vraag naar passende en energiezuinige nieuwbouw aanwezig blijft.

Nieuwbouwverkoop verloopt moeizamer

De lagere verkoopcijfers betekenen niet dat de vraag naar nieuwbouw is verdwenen. Wel verloopt de verkoop minder vanzelfsprekend dan een jaar geleden. Kopers nemen meer tijd, vergelijken vaker met bestaande bouw en zijn kritischer op prijs, oplevertermijn en woonoppervlakte.

Dat blijkt ook uit de beoordeling van NVM-makelaars. De verkoopbaarheid van grondgebonden woningen daalde in een jaar tijd van 8,5 naar 7,6. Bij appartementen liep het rapportcijfer terug van 7,8 naar 7,0. Daarmee blijft het sentiment positief, maar de afname is duidelijk.

Ook de verkoopsnelheid neemt af. Van de grondgebonden woningen is nu 65% binnen zes maanden na start verkoop verkocht, tegenover 75% een jaar eerder. Bij appartementen daalde dit aandeel van 55% naar 50%. In 2022 lag dit nog aanzienlijk hoger, met respectievelijk 87% en 70%.

Markt draaide afgelopen jaren al mider

Ook de verkoopquote* bevestigt dit beeld. Dit kwartaal werd 26% van alle grondgebonden woningen verkocht en 19% van alle appartementen. Daarmee ligt de dynamiek op het laagste niveau sinds de dip in 2023. Voor deze dip lag dit nog op respectievelijk 44% en 32%, Net als de verkopen binnen 6 maanden laat deze indicator zien dat de markt de afgelopen drie jaar al minder goed draaide dan voor 2022, en in het afgelopen halfjaar zichtbaar verder afkoelt.

*Verkoopquote: Verkoopquote: aantal transacties gedeeld door alle beschikbare woningen (aanbod begin kwartaal + nieuwe aanbod in het kwartaal)

Verkopen binnen 6 maanden

Aandeel dat is verkocht van de woningen die 6 maanden eerder in aanbod kwamen

Verkoopquote

Hoeveel % van de in het kwartaal beschikbaar gekomen woningen zijn verkocht

Bron: NVM / brainbay

Afkoeling vooral zichtbaar in West-Nederland

Achter de landelijke terugval in verkopen gaan duidelijke regionale verschillen schuil. Iedere gemeente kent een eigen dynamiek, maar het landelijke beeld van afkoeling wordt vooral bepaald door West-Nederland. In andere landsdelen blijft de dynamiek beter op peil. In het westen daalde het aantal verkopen met 22% ten opzichte van een jaar eerder, terwijl het aanbod verder oploopt.

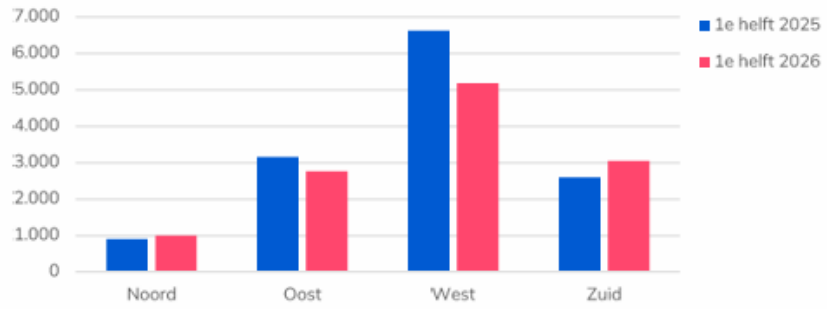
In Zuid-Nederland is het beeld positiever. Daar nam de aanwas van nieuw aanbod toe en lagen ook de verkopen 18% hoger dan een jaar eerder. Ook Noord-Nederland laat een stijging van het aantal verkopen zien, al gaat het daar om kleinere aantallen. In Oost-Nederland ligt de ontwikkeling dichter bij het landelijke beeld, met een lichte daling van de verkopen en een oplopend aanbod.

In Westen duurder en vaker een appartement

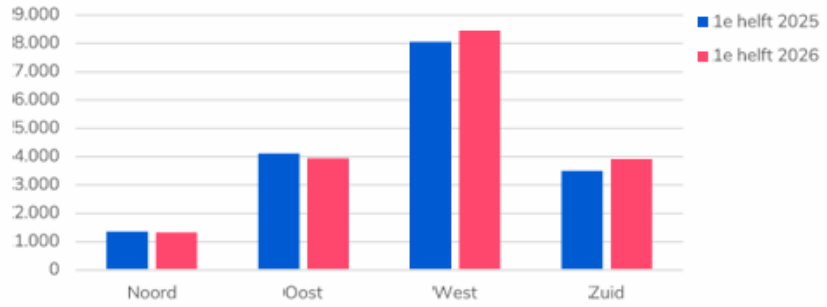
De regionale verschillen lijken samen te hangen met een combinatie van product en prijs. In West-Nederland bestaat in de eerste helft van 2026 maar liefst 62% van het nieuwe aanbod uit appartementen. Dat aandeel ligt duidelijk hoger dan in Zuid-(52%), Oost-(44%) en Noord-Nederland (26%). Juist bij appartementen verloopt de verkoop stroever, wat een deel van de afkoeling verklaart.

Daarnaast liggen de koopsommen in het westen hoger. Een nieuwbouw-appartement is daar gemiddeld 65.000 euro duurder dan in Zuid- en Oost-Nederland en 90.000 euro duurder dan in Noord-Nederland. Ook dit drukt de verkoopbaarheid.

Aantal verkopen per half jaar naar landsdeel
Verkocht via een NVM-makelaar



Aantal woningen nieuw in aanbod per half jaar naar landsdeel
Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

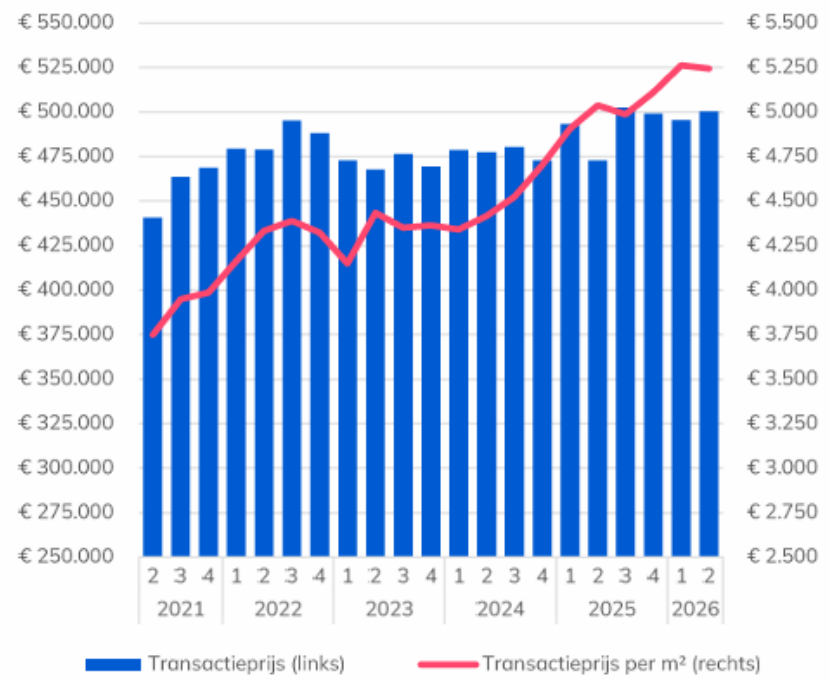
Koopsommen blijven hoog

De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning komt in het 2e kwartaal uit op circa 500.000 euro. Dat is bijna 6% hoger dan een jaar eerder. Daarmee blijven de prijzen oplopen, ondanks de lagere verkoopvolumes en het ruimere aanbod.

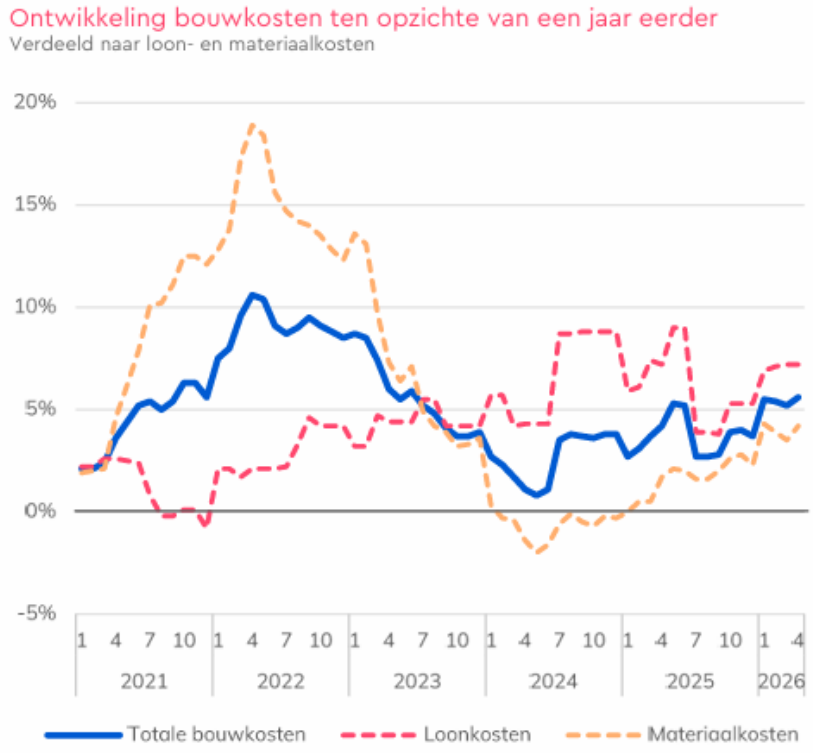
Ook de prijs per vierkante meter stijgt verder. Kopers betalen gemiddeld 5.240 euro per m², 4% meer dan in het 2e kwartaal van 2025. Bij appartementen ligt de meterprijs met 6.010 euro duidelijk hoger dan bij grondgebonden woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement bedraagt inmiddels 432.000 euro.

Woningen worden compacter
De stijgende meterprijzen hangen samen met het blijvende effect van krimpflatie. Ontwikkelaars proberen de totale koopsom beheersbaar te houden door woningen compacter te maken. Daardoor blijft een deel van het aanbod bereikbaar in absolute prijs, maar krijgen kopers minder woonruimte voor hun geld.

NVM-makelaars noemen de verhouding tussen prijs en woonoppervlakte veelvuldig als belemmering. Nieuwbouw blijft aantrekkelijk door duurzaamheid en lage energielasten, maar de financiële stap wordt groter.



Bron: NVM / brainbay



Bron: CBS

Stijgende bouwkosten drijven prijzen op

Een belangrijke verklaring voor de hoge nieuwbouwprijzen ligt in de oplopende bouwkosten. Volgens de CBS-index lagen de totale bouwkosten aan het begin van dit kwartaal 5,6% hoger dan een jaar eerder. Daarmee zet de kostenstijging door, nadat ook vorig jaar al sprake was van een vergelijkbare toename.

Vooral de loonkosten drijven de bouwkosten op. In april lagen deze 7,2% hoger dan een jaar eerder. Ook in de voorgaande jaren stegen de loonkosten sterk.

Daarnaast lopen ook de materiaalkosten weer op. Tijdens de energiecrisis in 2022 waren deze kosten een belangrijke oorzaak van de stijgende bouwkosten. Na een periode van relatieve stabiliteit nemen zij opnieuw toe. In april lagen de materiaalkosten 4,2% hoger dan een jaar eerder.

Vraagrijzen niet flexibel

Voor de nieuwbouwmarkt werkt dit remmend. Waar prijzen in de bestaande bouw sneller kunnen meebewegen met vraag en aanbod, moeten nieuwbouwprijzen voldoende dekking bieden voor de stichtingskosten. Hierdoor is er minder ruimte voor prijsdalingen en verzwakt de concurrentiepositie ten opzichte van bestaande woningen.

Pijplijn wordt positiever beoordeeld

Positief is dat NVM-makelaars vaker signaleren dat er meer plannen en projecten in voorbereiding zijn. De beoordeling van de pijplijn is de afgelopen jaren duidelijk verbeterd. In het 2e kwartaal geeft 50% van de makelaars aan dat er voldoende nieuwbouwprojecten in het eigen werkgebied in voorbereiding zijn. Twee jaar geleden was dat nog 27%.

Vooral het aandeel makelaars dat vindt dat er te weinig nieuwbouw aankomt, is sterk gedaald. In 2024 ging het nog om 73% van de makelaars. Inmiddels is dat teruggelopen naar 36%. Een kleine groep geeft zelfs aan dat er te veel projecten op stapel staan.

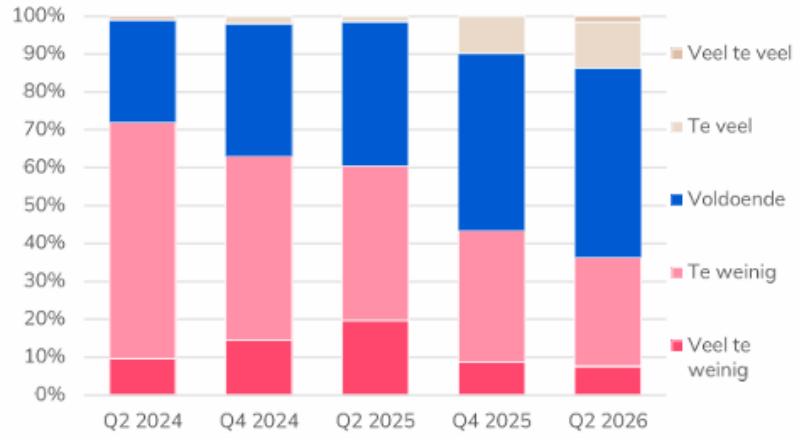
Meer plannen betekent niet automatisch meer verkopen

Daarmee lijkt de planvoorraad zich te herstellen. Tegelijkertijd betekent een beter gevulde pijplijn niet automatisch dat het aanbod goed aansluit op de vraag. De eerdere signalen over betaalbaarheid, woningtype en doorlooptijd blijven bepalend voor de mate waarin nieuwe plannen ook daadwerkelijk tot verkoop leiden.

Nieuwbouw kan een belangrijke rol spelen in de doorstroming, maar dan moet het aanbod beter aansluiten op de woonwensen van huishoudens die een volgende stap willen zetten. Wanneer ouderen en doorstromers geen passend alternatief vinden, blijft ook de doorstroming in de bestaande voorraad beperkt.

Oordeel over hoeveelheid nieuwbouw in de pijplijn

Enquête onder makelaars die regelmatig nieuwbouw verkopen



Bron : NVM / brainbay

Conclusie: ruimer aanbod, maar geen overtuigend herstel

Al met al laat de nieuwbouwmarkt in het 2e kwartaal van 2026 een ruimer, maar kwetsbaar beeld zien. Het aanbod neemt toe en de pijplijn wordt positiever beoordeeld dan een jaar geleden. Tegelijkertijd blijft de verkoop achter en daalt het sentiment over de verkoopbaarheid.

De marktspanning ligt daarmee niet meer alleen bij het aantal woningen dat op de markt komt. Steeds bepalender zijn betaalbaarheid, doorlooptijd en passendheid. Kopers krijgen meer keuze, maar niet altijd in het segment of woningtype waar zij naar zoeken. Vooral het grote aandeel appartementen en compacte woningen zorgt voor frictie, terwijl de vraag naar grondgebonden en levensloopbestendige woningen groot blijft.

De prijzen blijven hoog en de prijs per vierkante meter loopt verder op. Daardoor blijft krimpflatie zichtbaar: nieuwbouw blijft in absolute zin soms bereikbaar, maar kopers krijgen minder woonruimte voor hun geld.

Zonder betere aansluiting op de vraag, snellere trajecten en realistische prijsstelling zal extra aanbod niet automatisch leiden tot hogere verkoopcijfers.

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

Marktoverzicht Kop van Noord-Holland inclusief West-Friesland

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 2e kwartaal 2026

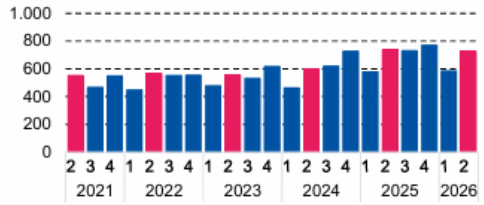
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	240	177	**217**	-10%	23%
Hoekwoning	103	84	**129**	25%	53%
2-onder-1-kap	112	93	**118**	5%	26%
Vrijstaand	177	128	**154**	-13%	20%
Appartement	103	101	**107**	4%	6%
Totaal	**735**	**583**	**724**	**-2%**	**24%**

Aantal transacties

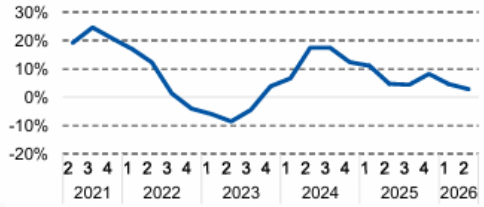


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	368	380	**380**	3,2%	0,0%
Hoekwoning	422	394	**411**	-2,8%	4,2%
2-onder-1-kap	474	496	**502**	5,9%	1,2%
Vrijstaand	618	636	**646**	4,6%	1,6%
Appartement	331	346	**340**	2,5%	-2,8%
Totaal	**447**	**451**	**456**	**2,8%**	**0,7%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

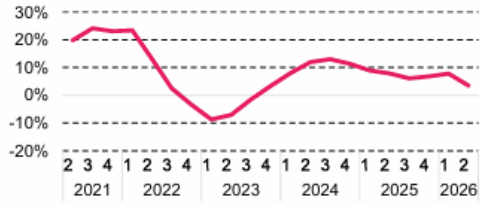


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.401	3.493	**3.453**	1,5%	-1,1%
Hoekwoning	3.538	3.813	**3.792**	7,2%	-0,5%
2-onder-1-kap	3.877	3.990	**4.184**	7,9%	4,9%
Vrijstaand	4.311	4.536	**4.415**	2,4%	-2,7%
Appartement	4.995	5.209	**4.990**	0,8%	-3,2%
Totaal	**3.936**	**4.145**	**4.063**	**3,5%**	**-0,8%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

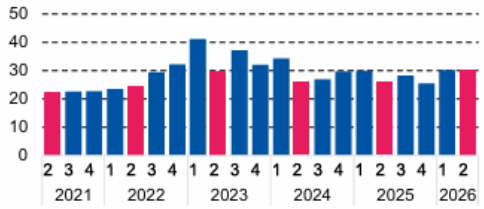


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	22	24	**27**
Hoekwoning	23	27	**28**
2-onder-1-kap	26	28	**28**
Vrijstaand	32	46	**41**
Appartement	26	26	**28**
Totaal	**26**	**30**	**30**

Verkooptijd in dagen



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Kop van Noord-Holland | 2e kwartaal 2026

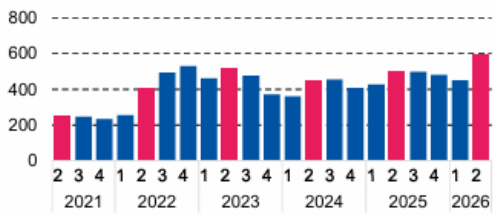
Aanbodcijfers

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	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	86	82	**96**	12%	17%
Hoekwoning	71	64	**89**	25%	39%
2-onder-1-kap	68	60	**94**	39%	57%
Vrijstaand	214	180	**226**	6%	26%
Appartement	57	63	**90**	58%	43%
Totaal	**496**	**449**	**596**	**20%**	**33%**

Aantal in aanbod

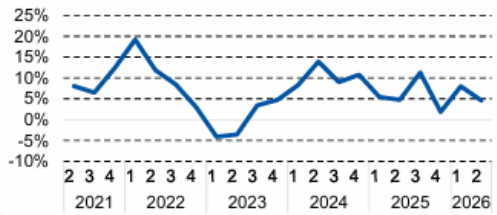


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	351	358	**377**	7,3%	5,3%
Hoekwoning	436	391	**439**	0,8%	12,5%
2-onder-1-kap	491	501	**522**	6,3%	4,1%
Vrijstaand	697	777	**753**	8,0%	-3,1%
Appartement	372	391	**353**	-5,6%	-10,6%
Totaal	**534**	**554**	**548**	**4,6%**	**0,3%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

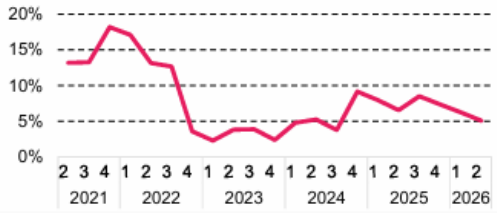


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.235	3.257	**3.428**	6,0%	5,2%
Hoekwoning	3.396	3.647	**3.699**	8,9%	1,4%
2-onder-1-kap	3.770	4.062	**4.051**	7,4%	-0,3%
Vrijstaand	4.384	4.345	**4.358**	-0,6%	0,3%
Appartement	4.069	4.652	**4.755**	15,1%	2,1%
Totaal	**3.923**	**4.052**	**4.121**	**5,1%**	**1,5%**

Vraagprijsontwikkeling per m2 t.o.v. jaar eerder

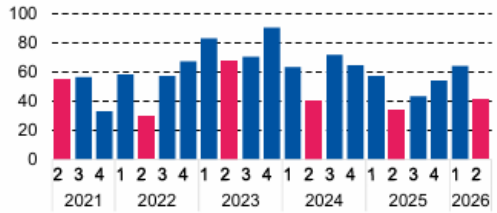


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	19	24	**25**
Hoekwoning	21	27	**36**
2-onder-1-kap	24	29	**23**
Vrijstaand	43	117	**55**
Appartement	51	37	**43**
Totaal	**34**	**64**	**41**

Looptijd aanbod in dagen



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

Regionale-analyse Kop van Noord-Holland inclusief West Friesland

Regionale analyse

Kop van Noord-Holland | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Kop van Noord-Holland	**724**	**-1,5%**	**€ 456.000**	**2,8%**	**30**	**4,0%**	**70,6%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**596**	**20,2%**	**€ 548.000**	**4,6%**	**41**	**76,2%**	**2,5**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	**2,5**

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

Marktoverzicht West-Friesland (exclusief Noordkop) Q2-2026

Woningtype	aantal	aantal % verandering jaar	transactieprijs mediaan €	transactieprijs % verandering jaar	transactieprijs m2 mediaan	transactieprijs m2 verandering jaar %
Tussenwoning	200	-11,5	396.502	2,9	3.628	0,8
Hoekwoning	120	0,5	426.117	-1,8	3.862	8,0
2-onder-1-kapwoning	115	4,5	519.744	2,8	4.275	5,7
Vrijstaande woning	151	-9,6	655.539	0,8	4.461	2,8
Appartement	103	2,0	348.325	3,5	5.372	0,9

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

Gemeente Hoorn

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

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

Marktoverzicht Gemeente Hoorn

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Hoorn | 2e kwartaal 2026

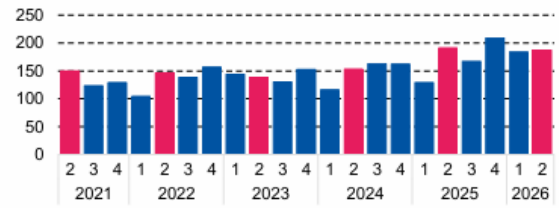
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	74	72	**61**	-17%	-15%
Hoekwoning	29	30	**43**	48%	43%
2-onder-1-kap	21	19	**25**	17%	29%
Vrijstaand	14	10	**15**	10%	54%
Appartement	53	53	**43**	-19%	-19%
Totaal	**191**	**184**	**187**	**-2%**	**2%**

Aantal transacties

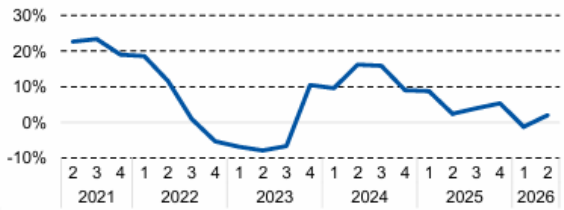


Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	399	387	**396**	-0,9%	2,3%
Hoekwoning	448	443	**426**	-5,1%	-3,9%
2-onder-1-kap	520	515	**560**	7,8%	8,8%
Vrijstaand	768	721	**859**	11,7%	19,0%
Appartement	331	365	**350**	6,2%	-3,9%
Totaal	**428**	**421**	**452**	**2,0%**	**1,2%**

Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

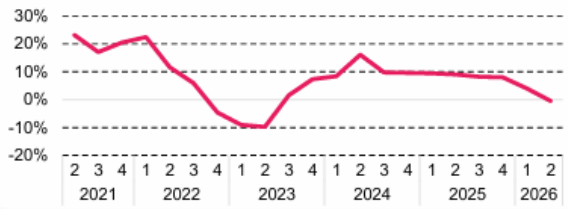


Transactieprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.854	3.747	**3.745**	-2,8%	-0,1%
Hoekwoning	3.860	4.141	**4.056**	5,1%	-2,1%
2-onder-1-kap	4.245	4.207	**4.345**	2,4%	3,3%
Vrijstaand	4.716	4.549	**5.188**	10,0%	14,0%
Appartement	5.422	5.563	**5.090**	-5,4%	-8,6%
Totaal	**4.396**	**4.426**	**4.323**	**-0,5%**	**-1,4%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

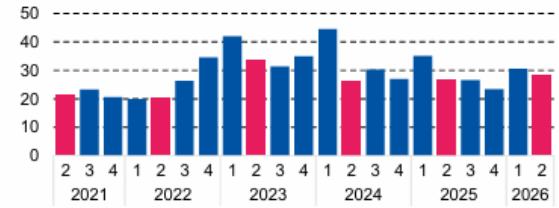


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	22	26	**26**
Hoekwoning	20	26	**29**
2-onder-1-kap	24	40	**24**
Vrijstaand	72	67	**50**
Appartement	27	29	**25**
Totaal	**27**	**30**	**28**

Verkooptijd in dagen



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

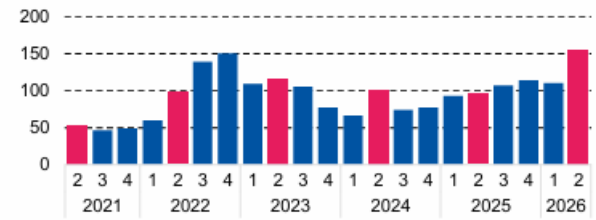
Aanbodcijfers

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	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	32	34	**34**	6%	0%
Hoekwoning	16	21	**31**	94%	48%
2-onder-1-kap	14	13	**21**	53%	65%
Vrijstaand	13	15	**16**	20%	4%
Appartement	20	27	**52**	160%	93%
Totaal	**95**	**110**	**154**	**62%**	**40%**

Aantal in aanbod

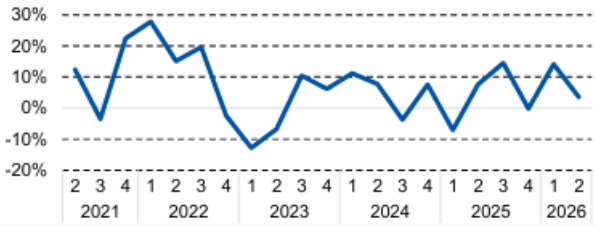


Vraagprijs

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

Vraagprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	366	382	**388**	6,0%	1,5%
Hoekwoning	506	427	**474**	-6,3%	10,9%
2-onder-1-kap	581	523	**546**	-5,9%	4,5%
Vrijstaand	913	943	**967**	5,9%	2,5%
Appartement	376	458	**419**	12,3%	-9,9%
Totaal	**498**	**503**	**496**	**3,5%**	**0,2%**

Vraagprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

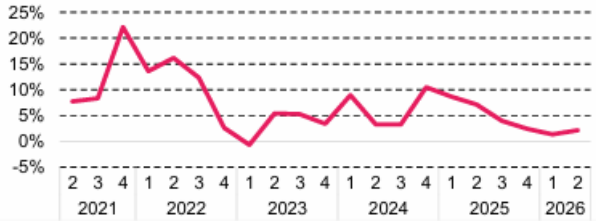


Vraagprijs per m²

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.623	3.396	**3.704**	2,2%	9,1%
Hoekwoning	3.933	3.825	**3.953**	0,5%	3,4%
2-onder-1-kap	4.095	4.221	**4.057**	-0,9%	-3,9%
Vrijstaand	5.026	4.998	**4.901**	-2,5%	-1,9%
Appartement	4.733	5.218	**4.824**	6,6%	-7,8%
Totaal	**4.170**	**4.241**	**4.303**	**2,1%**	**-0,3%**

Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

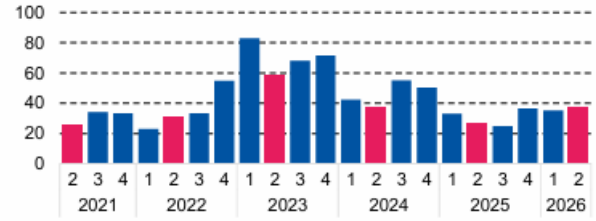


Looptijd aanbod

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	16	26	**23**
Hoekwoning	20	24	**39**
2-onder-1-kap	37	36	**40**
Vrijstaand	53	86	**55**
Appartement	27	26	**39**
Totaal	**27**	**35**	**37**

Looptijd aanbod in dagen



Samenvatting regionale analyse Gemeente Hoorn

Regionale analyse

Gemeente Hoorn | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Hoorn	**187**	**-2,2%**	**€ 452.000**	**2,0%**	**28**	**4,0%**	**70,0%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**154**	**62,2%**	**€ 496.000**	**3,5%**	**37**	**84,4%**	**2,5**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

Gemeente Medemblik

Marktoverzicht

(Transactiecijfers en Aanbodcijfers)

Marktanalyse

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

Marktoverzicht Gemeente Medemblik

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Medemblik | 2e kwartaal 2026

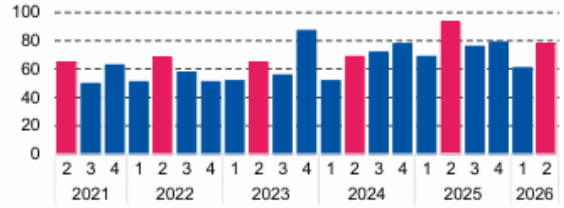
Transactiecijfers

Aantal transacties

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

Aantal transacties	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	20	11	**16**	-21%	44%
Hoekwoning	10	6	**12**	22%	103%
2-onder-1-kap	21	14	**17**	-17%	24%
Vrijstaand	35	27	**30**	-15%	10%
Appartement	7	3	**3**	-55%	6%
Totaal	**93**	**61**	**78**	**-16%**	**28%**

Aantal transacties



Transactieprijs

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

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	363	381	**378**	4,1%	-0,9%
Hoekwoning	425	398	**421**	-1,0%	5,7%
2-onder-1-kap	460	462	**488**	6,1%	5,7%
Vrijstaand	586	624	**600**	2,5%	-3,9%
Appartement	351	328	**335**	-4,6%	7,2%
Totaal	**475**	**506**	**492**	**2,7%**	**0,5%**

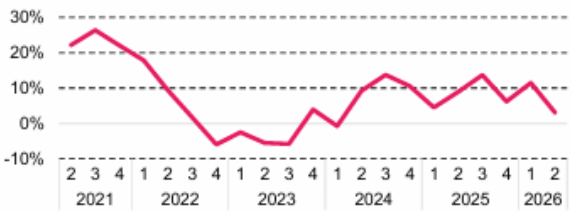
Prijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.391	3.252	**3.566**	5,2%	9,7%
Hoekwoning	3.563	3.895	**3.249**	-8,8%	-16,6%
2-onder-1-kap	3.514	3.943	**3.956**	12,6%	0,3%
Vrijstaand	4.156	4.602	**4.332**	4,2%	-5,9%
Appartement	5.258	5.220	**4.404**	-16,2%	-17,4%
Totaal	**3.866**	**4.168**	**3.928**	**3,1%**	**-3,7%**

Transactieprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

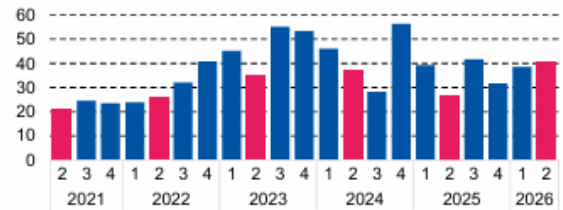


Verkooptijd

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	21	22	**23**
Hoekwoning	21	28	**33**
2-onder-1-kap	24	26	**25**
Vrijstaand	34	53	**63**
Appartement	20	51	**33**
Totaal	**27**	**39**	**41**

Verkooptijd in dagen



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

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Medemblik | 2e kwartaal 2026

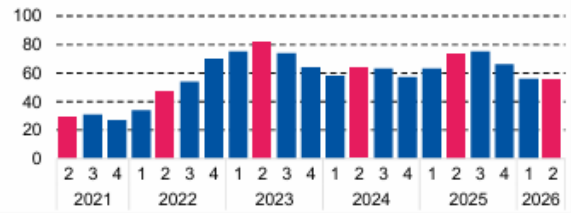
Aanbodcijfers

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	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	9	6	**5**	-42%	-13%
Hoekwoning	5	8	**10**	100%	25%
2-onder-1-kap	12	8	**5**	-61%	-42%
Vrijstaand	44	33	**32**	-27%	-2%
Appartement	3	1	**3**	-6%	183%
Totaal	**73**	**56**	**55**	**-25%**	**-2%**

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	338	340	**338**	-0,2%	-0,7%
Hoekwoning	525	475	**410**	-21,9%	-13,6%
2-onder-1-kap	540	511	**500**	-7,4%	-2,2%
Vrijstaand	630	724	**720**	14,2%	-0,6%
Appartement	435	350	**355**	-42,5%	17,9%
Totaal	**564**	**610**	**590**	**2,3%**	**-2,6%**

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)	2025-2	2026-1	2026-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.056	3.047	**3.670**	20,1%	20,4%
Hoekwoning	3.080	3.158	**3.608**	17,2%	14,3%
2-onder-1-kap	3.667	4.108	**4.505**	22,8%	9,7%
Vrijstaand	4.580	4.170	**4.295**	-6,2%	3,0%
Appartement	3.480	4.545	**5.415**	71,0%	12,7%
Totaal	**4.094**	**3.903**	**4.187**	**4,6%**	**7,5%**

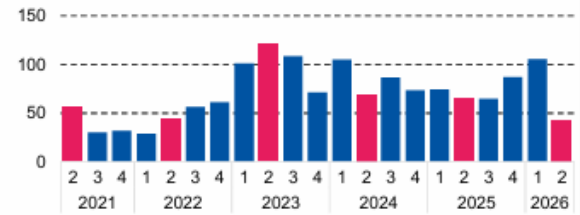
Vraagprijsontwikkeling per m² t.o.v. jaar eerder

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	2025-2	2026-1	2026-2
Tussenwoning	26	25	**14**
Hoekwoning	37	62	**40**
2-onder-1-kap	27	25	**12**
Vrijstaand	66	150	**53**
Appartement	363	122	**25**
Totaal	**65**	**105**	**42**

Looptijd aanbod in dagen



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

Samenvatting regionale analyse Gemeente Medemblik

Regionale analyse

Gemeente Medemblik | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Medemblik	**78**	**-15,9%**	**€ 492.000**	**2,7%**	**41**	**3,2%**	**63,3%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**55**	**-24,7%**	**€ 590.000**	**2,3%**	**42**	**70,2%**	**2,1**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

Gemeente Koggenland

Samenvatting regionale analyse

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

Samenvatting regionale analyse Gemeente Koggenland

Regionale analyse

Gemeente Koggenland | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Koggenland	**47**	**-19,8%**	**€ 500.000**	**3,6%**	**47**	**0,5%**	**44,6%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**43**	**6,6%**	**€ 586.000**	**7,9%**	**49**	**72,7%**	**2,8**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

Gemeente Opmeer

Samenvatting regionale analyse

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

Samenvatting regionale analyse Gemeente Opmeer

Regionale analyse

Gemeente Opmeer | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Opmeer	**26**	**-6,6%**	**€ 550.000**	**2,2%**	**26**	**2,4%**	**56,5%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**20**	**32,4%**	**€ 565.000**	**1,0%**	**71**	**85,7%**	**2,3**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

Gemeente Drechterland

Samenvatting regionale analyse

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

Samenvatting regionale analyse Gemeente Drechterland

Regionale analyse

Gemeente Drechterland | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Drechterland	**40**	**18,4%**	**€ 520.000**	**-3,7%**	**30**	**4,6%**	**79,6%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**32**	**59,6%**	**€ 644.000**	**5,0%**	**75**	**60,6%**	**2,4**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

Gemeente Stede Broec

Samenvatting regionale analyse

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

Samenvatting regionale analyse Gemeente Stede Broec

Regionale analyse

Gemeente Stede Broec | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Stede Broec	**52**	**86,1%**	**€ 463.000**	**6,2%**	**32**	**7,5%**	**84,1%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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	**24**	**-22,4%**	**€ 426.000**	**-17,6%**	**37**	**84,0%**	**1,4**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

Gemeente Enkhuizen

Samenvatting regionale analyse

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

Samenvatting regionale analyse Gemeente Enkhuizen

Regionale analyse

Gemeente Enkhuizen | 2e kwartaal 2026

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Enkhuizen	**50**	**1,3%**	**€ 449.000**	**-1,5%**	**24**	**7,8%**	**93,8%**
Nederland	45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Aanbod

	Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	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**	**18,5%**	**€ 519.000**	**-6,0%**	**37**	**84,6%**	**1,5**
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

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

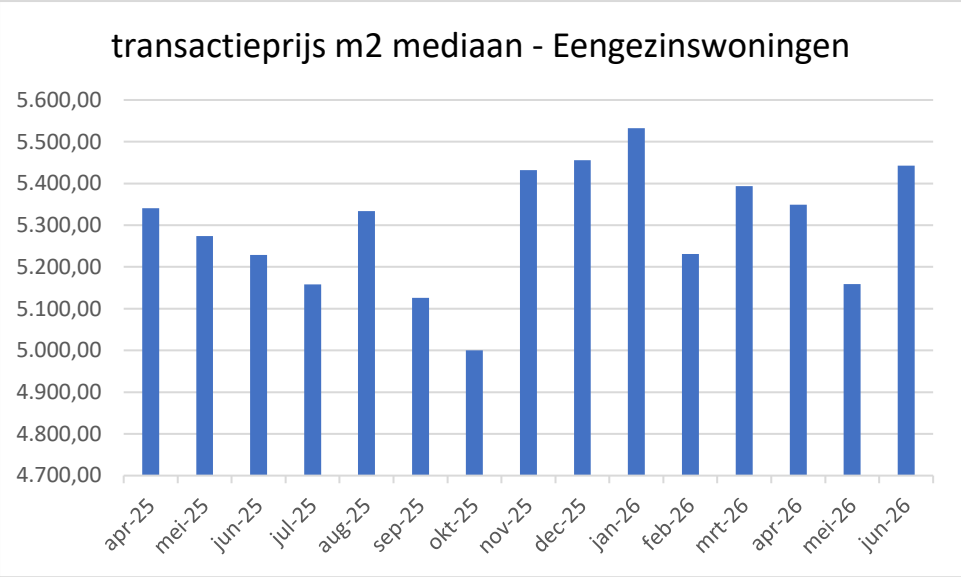
Overzicht transactieprijs mediaan en m² prijsverloop Q2 afgelopen 10 jaar in West-Friesland

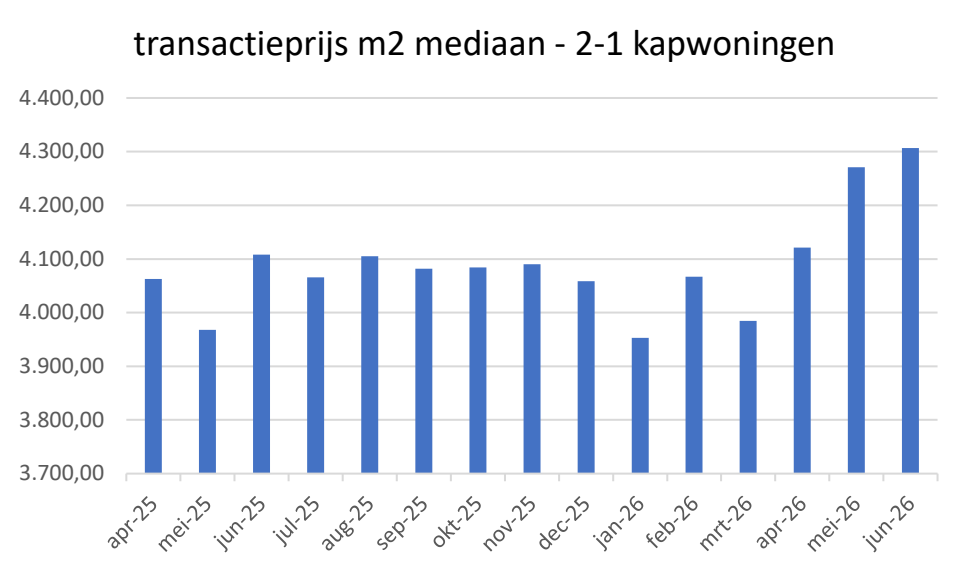
Q2	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2016	Eengezinswoningen	360	176.245,97	1.617,77
2016	2-onder-1-kapwoning	114	237.150,00	1.943,04
2016	Vrijstaande woning	179	310.444,44	2.177,11
2016	Appartement	74	148.908,78	2.113,93
2017	Eengezinswoningen	324	191.485,46	1.741,01
2017	2-onder-1-kapwoning	124	255.450,00	2.119,87
2017	Vrijstaande woning	179	332.252,33	2.274,79
2017	Appartement	70	165.927,14	2.270,55
2018	Eengezinswoningen	315	213.511,82	1.963,82
2018	2-onder-1-kapwoning	122	283.050,00	2.319,68
2018	Vrijstaande woning	179	402.666,67	2.677,28
2018	Appartement	54	218.580,25	2.741,42
2019	Eengezinswoningen	330	221.433,47	2.068,11
2019	2-onder-1-kapwoning	128	303.571,30	2.474,20
2019	Vrijstaande woning	174	409.444,44	2.794,71
2019	Appartement	59	220.717,83	2.896,27
2020	Eengezinswoningen	354	248.925,29	2.274,73
2020	2-onder-1-kapwoning	142	337.350,00	2.660,41
2020	Vrijstaande woning	176	440.090,00	3.040,03
2020	Appartement	59	231.314,83	3.285,45
2021	Eengezinswoningen	267	309.332,58	2.865,00
2021	2-onder-1-kapwoning	106	390.560,40	3.191,56
2021	Vrijstaande woning	129	514.821,56	3.580,86
2021	Appartement	54	291.615,95	3.923,28

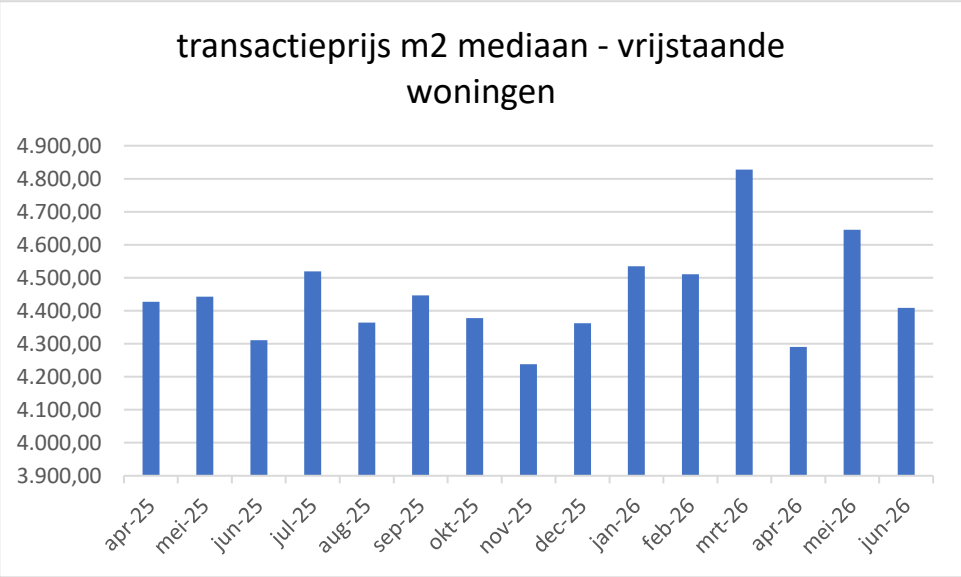
Q2	Woningtype	aantal	transactieprijs mediaan	transactieprijs m2 mediaan
2022	Eengezinswoningen	297	349.711,90	3.180,59
2022	2-onder-1-kapwoning	97	446.978,11	3.611,12
2022	Vrijstaande woning	127	585.368,44	3.991,63
2022	Appartement	58	309.865,52	4.849,37
2023	Eengezinswoningen	263	317.785,87	2.984,70
2023	2-onder-1-kapwoning	98	416.950,00	3.342,46
2023	Vrijstaande woning	123	558.277,78	3.604,35
2023	Appartement	64	290.021,88	4.288,11
2024	Eengezinswoningen	260	365.083,92	3.378,73
2024	2-onder-1-kapwoning	119	471.738,78	3.812,56
2024	Vrijstaande woning	153	591.040,56	3.931,27
2024	Appartement	87	352.500,23	4.369,55
2025	Eengezinswoningen	340	401.673,84	3.591,88
2025	2-onder-1-kapwoning	110	505.412,50	4.045,93
2025	Vrijstaande woning	167	650.117,22	4.340,22
2025	Appartement	101	336.646,61	5.330,58
2026	Eengezinswoningen	321	407.329,87	3.713,43
2026	2-onder-1-kapwoning	115	519.744,00	4.274,60
2026	Vrijstaande woning	152	657.484,80	4.453,04
2026	Appartement	103	348.324,75	5.371,88

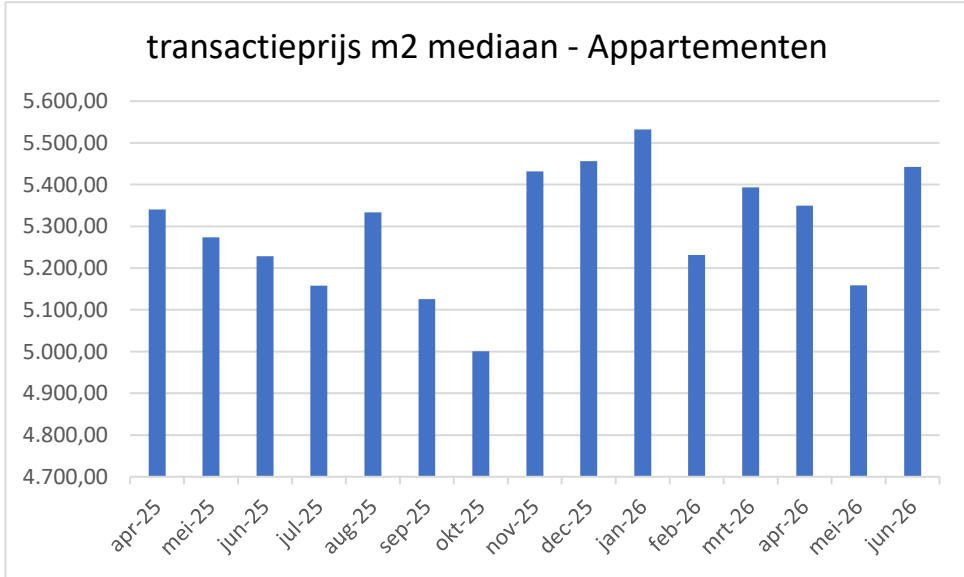
Bron: NVM/Brainbay, Boekweit|Olie Makelaars/Taxateurs

Overzicht m² prijsverloop april 2025 t/m juni 2026 – West-Friesland









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

‘Beleid speelt niet in op vraag eengezinswoningen’

BELEID

Beleid speelt niet in op vraag eengezinswoningen

Het woningbouwbeleid in Nederland is te weinig gericht op de vraag. De helft van de woningzoekenden wil een eengezinswoning, terwijl in de plannen maar 28% van de nieuwbouw bestaat uit dat woningtype. Bovendien gaat het beleid voorbij aan de vraag naar midden- en duurdere segmenten.

Dat blijkt uit een onderzoek in opdracht van IVBN, Neprom en WoningBouwersNL. De woningbouwplannen die er nu liggen, zijn te veel gericht op de bouw van appartementen en stedelijke verdichting, zeggen de onderzoekers. Dit sluit niet aan op de vraag naar eengezinswoningen. Bovendien is er veel meer vraag naar woningen in het midden- en duurdere segment dan beleidsmakers vaak aannemen.
“We sturen nog te vaak op papieren werkelijkheden,” stelt directeur Fahid Minhas van Neprom. “De praktijk moet leidend zijn. Dat betekent dat beleidsmakers veel scherper moeten kijken naar de échte woonbehoefte van mensen. Blijven we vasthouden aan papier, dan blijven we bouwen voorbij aan wat mensen werkelijk nodig hebben.”
De woonbehoefte draait niet alleen om wat mensen ideaal gezien zoeken, maar ook om wat zij kunnen betalen en welke concessies ze willen doen, stellen de onderzoekers.

Zoekprijs niet in beton gegoten
Zo is een opvallend nieuw inzicht dat de zoekprijs vaak niet in beton is gegoten. Veel woningzoekenden kunnen meer uitgeven aan duurdere woningtypen dan waar ze zich in eerste instantie op richten. Het beleid waarin ‘twee derde betaalbaar’ centraal staat, is daarmee een onderschatting van de praktijk, zegt directeur Coen van Rooyen van WoningBouwersNL. “Dit biedt kansen, want de ontwikkeling van duurdere woningtypen zorgt voor meer doorstroming op de woningmarkt.”
Het huidige onderzoek sluit aan op een eerdere analyse van Friso de Zeeuw en Geurt Keers. Naast de grote vraag naar eengezinswoningen waarin niet wordt voorzien, concludeerden zij dat het bouwbeleid op meer punten niet flexibel is. Zo is de vraag naar woningen met een groene omgeving groot (60-70% van de zoekenden), terwijl de plancapaciteit vooral op stedelijke appartementen is gericht.

foto Canva-Hilda Weges

’Groeiende mismatch’ op de woningmarkt

Pieter van Erven Dorens

Amsterdam ■ In de woningbouw zet de Nederlandse overheid vooral in op appartementen, maar huizenzoekers zitten daar volgens makelaars niet om te springen. Zeker nu bij bestaande woningen de keus toeneemt. „Er is een groeiende mismatch tussen vraag en aanbod”, constateert Lana Gerssen van makelaarsorganisatie NVM.

Afgelopen kwartaal verkochten NVM-makelaars 6.100 nieuwe koopwoningen, 500 minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Aan het aanbod lag dat niet. Dat steeg voor het eerst in tien jaar boven de 20.000.

Jarenlang vormden appartementen een minderheid van het nieuwbouwaanbod, maar nu zijn het er meer dan grondgebonden woonhuizen. Met name appartementen verkopen minder goed, meldde de NVM donderdag. Het aanbod liep 10 procent op, terwijl het aantal verkochte appartementen daalde.

Aanbod

Het grote aanbod aan appartementen komt doordat overheden inzetten op woningbouw in verstedelijkt gebied, in plaats van vrije ruimte. Ook moeten bouwers aan strenge duurzaamheids- en betaalbaarheidseisen voldoen, zodat vaak alleen appartementen financieel haalbaar zijn. „Je ziet ook krimpflatie optreden. De woningen worden compacter om de koopsom beheersbaar te houden, vanwege de oplopende bouwkosten”, constateert Gerssen. „Je krijgt dus minder ruimte voor hetzelfde geld.”

Bouwvakkers aan het werk bij een nieuwbouwproject. FOTO ANP

Ondertussen is op de bestaande woningmarkt het aanbod groter dan ooit, bij stagnerende prijzen. „Daardoor zie je dat de bestaande woningmarkt meer gaat concurreren met de nieuwbouw”, zegt Gerssen. Kortom: kopers kiezen dan liever voor een ruimere en goedkopere bestaande woning, wat ook jaren wachten en hoge overbruggingsrente scheelt.

Woonminister Boekholt-O’Sullivan schermde onlangs met een rapport dat de bouw van 100.000 woningen in 2027 voorspelde. De bouwbranche denkt zelf dat het er eerder rond de 85.000 worden, en ook de makelaars zijn minder optimistisch. In het betreffende rapport wordt gesteld dat er tot 2030 zelfs bouwplannen zijn voor 823.000 woningen. „Maar daarvan zijn 437.000 zachte plannen, waar alleen de intentie is om te bouwen. Daar moet nog de hele route gevolgd worden met alle obstakels van dien”, aldus Gerssen.

Woningtypen

Volgens haar heeft het rapport ook niet de juiste insteek. „Het is gericht op aantallen en betaalbaarheid, maar niet per se op de woningtypen en grootte. Wij pleiten ervoor om de lokale woningvraag leidend te maken.”

Dat is ook nodig om de gewenste verhuisbeweging vanuit senioren op gang te brengen, zegt Gerssen. „De overheid kijkt daarbij vooral naar de bouw van appartementen, terwijl heel veel senioren zeggen: geef mij liever een huis met een tuin.”

Volgens Leo Bosch, programmamanager Nieuwbouw bij de NVM, moet veel beter geluisterd worden naar de woonwensen van senioren. „Het is een groep die vaak een mooie overwaarde heeft. Die groep wordt niet enthousiast als ze een woning van zeg 140 vierkante meter moeten inleveren voor een appartement van 55 vierkante meter.”

‘We moeten kleiner gaan wonen, maar willen dat niet’

Kijken zonder kopen blijft het, zolang Nederlanders niet bereid zijn kleiner te wonen. FOTO ANP

We moeten kleiner gaan wonen, maar willen dat niet

Sam van Opbergen
Sam.vanOpbergen@mediahuis.nl

Amsterdam ■ Een huis kopen wordt steeds meer een privilege voor de rijken. Dat is onder andere de strekking van econoom Joep Steegmans van de Universiteit Leiden over de krapte van de woningmarkt. Aan de hand van demografische trends legt hij uit waarom het probleem voorlopig niet is op te lossen.

Steegmans doet onderzoek naar hoe mensen naar een woning zoeken, bijvoorbeeld op huizenplatform Funda. In zijn proefschrift bestudeert hij huishoudenskenmerken in relatie tot transactieprijzen en mobiliteit in de Nederlandse woningmarkt. Hiernaast is hij universitair docent aan de afdeling economie van de Leidse Faculteit der Rechtsgeleerdheid.

Welke rol speelt vergrijzing nog op de woningmarkt?

„De bevolking vergrijst al jaren, maar sinds de afschaffing van bejaardentehuizen, in 2013, zijn er veel minder passende woonmogelijkheden te vinden voor ouderen. Ze blijven vanuit welvaarts- en maatschappelijk oogpunt te lang in hun woning zitten. Maar ja, waar moeten ze heen?"

U ziet ook dat het niet alleen ouderen zijn die structureel meer druk zetten op de markt. Gaat het om kleinere huishoudens in het algemeen?

„Volledig. Gezinnen zijn kleiner geworden en er zijn meer mensen die alleen wonen. Dit terwijl we in Nederland significant groter wonen dan omliggende landen. Ik begrijp de gedachte: kleiner wonen is psychologisch lastig, het doet pijn op emotioneel vlak. Er zou een cultuuromslag moeten plaatsvinden; we vinden het te vanzelfsprekend om zo groot te wonen."

U stelt dat er een tweedeling is in de maatschappij, maar niet zozeer tussen jong en oud.

„Leeftijd is minder belangrijk geworden dan voorheen. Ook je inkomen heeft minder invloed op je kansen op de woningmarkt. Opleidingsniveau is van groter belang geworden. Theoretisch opgeleiden hebben vaak stabielere carrières en daarbij speelt het intergenerationele aspect mee dat hun ouders meestal ook al theoretisch opgeleid waren. Die 'insiders' hebben dankzij een woning al jaren een vermogen kunnen opbouwen. En zo kunnen rijkere families hun kinderen helpen via erfenis, schenkingen of garantstellingen. In het algemeen hebben woningeigenaren jarenlang kunnen profiteren. 'Outsiders' zijn daarentegen nooit geholpen."

Bent u daarom tegen de hypotheekrenteaftrek?

„Je gaat geen econoom tegenkomen die hier voor is. Er is maar een groep Nederlanders die hiervan profiteert en dat zijn de woonbezitters zelf. De overheid verdient er niets aan; het kost ze zelfs geld. Dat geld zouden ze goed kunnen gebruiken om in de woningmarkt te steken."

In hoeverre bepaalt regionale bevolkingsgroei of -krimp de toekomstige woningbehoefte?

„We hebben echte krimpregio's, waar jongeren wegtrekken en niet terugkeren – de zogenoemde 'braindrain'. In deze regio's wonen er meer oudere mensen en zijn er minder voorzieningen. Wetmatig trekken studenten en jongwerkenden dan richting de stad. Over de hele linie is dat patroon vrij stabiel. Toch zijn de krimpregio's relatief klein en vaak wordt de interactie met de stad en omliggende gebieden onderschat."

„In het algemeen zien we wel dat mensen verder weg zijn gaan verhuizen. Een procent of vijftien tot twintig meer afstand, om preciezer te zijn. Dat heeft te maken met het aanbod, maar soms ook met voorkeuren. Jonge gezinnen hebben meer mogelijkheden met meer vierkante meters, wat hun vertrek uit de stad kan verklaren. De interesse in steden gaat daarentegen niet weg, maar mensen lijken steeds vaker daar te vertrekken. Dat hoeft dan niet gelijk het platteland te zijn, meestal is het nog dichtbij."

Wat voor maatregelen voorziet u om de krapte een halt toe te roepen?

„Enerzijds zie ik dat er bijgebouwd moet worden, maar 'bouwen, bouwen, bouwen' is niet de enige oplossing. Daar zitten zoveel randvoorwaarden aan dat dat niet mogelijk is. Praktisch gezien is de woningmarkt maar een onderdeel van het probleem. Als nieuwbouwwoningen niet aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet, kan er niet gebouwd worden. Omwonenden willen nog weleens in opstand komen als er gebouwd wordt en daarbij zet stikstof een rem op nieuwbouwprojecten. Om nog maar niet te spreken over de groter wordende kloof tussen 'insiders' en 'outsiders'."

> Vergrijzing lang niet enige pijnpunt op woningmarkt

Welke woonvormen worden hierdoor schaars?

„Dat zijn niet de appartementen. Steden worden juist uitgebreid met extra woonlagen. Het zijn de grondgebonden woningen die minder gebouwd zullen worden. Alles van rijtjes-, vrijstaande- tot twee-onder-een-kapwoningen. De grond is nu eenmaal schaars."

Hoe kan het dat er meer starters een huis hebben weten te bemachtigen?

„Door de Wet Betaalbare Huur voelen investeerders zich genoodzaakt hun huurwoning te verkopen. Dat drukt op de gemiddelde prijs. Daarbij hebben deze woningen minder kwaliteit. We zien ook dat starters steeds ouder worden, wat dan weer de problematiek in brede zin openlegt: starters moeten steeds vermogender zijn als ze beginnen."