BROEKMAN MAKELAARS

brainbay

NVM

Woning transacties
Regionale analyse

Gemeente Alkmaar

Kwartaalrapportage
2e kwartaal 2026



Samenvatting

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

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 Alkmaar	363	5,7%	€ 445.000	0,0%	26	4,8%	75,2%
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 Alkmaar	279	19,6%	€ 501.000	5,5%	36	74,5%	2,3
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

Aantal transacties en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de gemeente Alkmaar dit kwartaal uit op 363. Dat is een stijging van 5,7 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 6,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

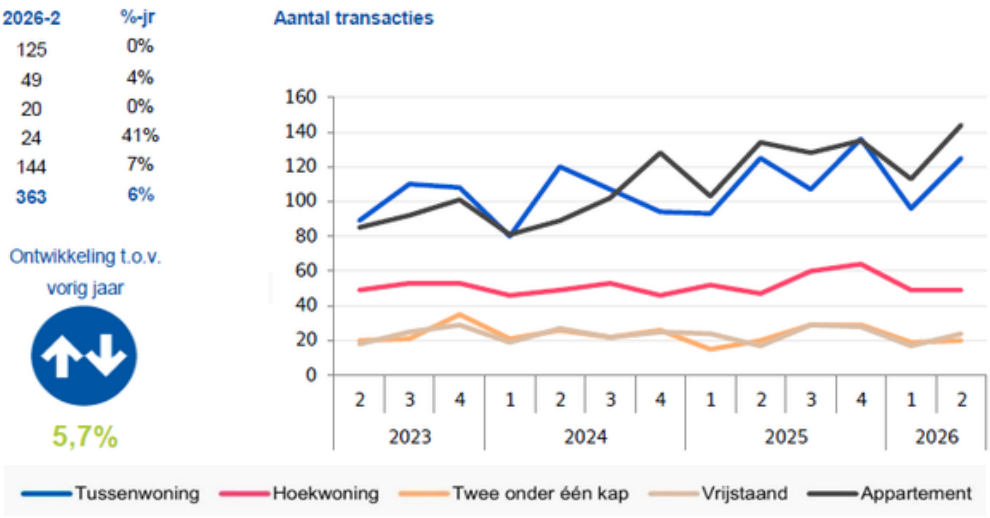
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	125	125	0%
Hoekwoning	47	49	4%
2-onder-1-kap	20	20	0%
Vrijstaand	17	24	41%
Appartement	134	144	7%
Totaal	**343**	**363**	**6%**

Totaal aantal verkochte woningen

363

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

5,7%



Transactieprijzen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Alkmaar komt dit kwartaal uit op € 445.000. Dat is een daling van 0 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 2,1 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

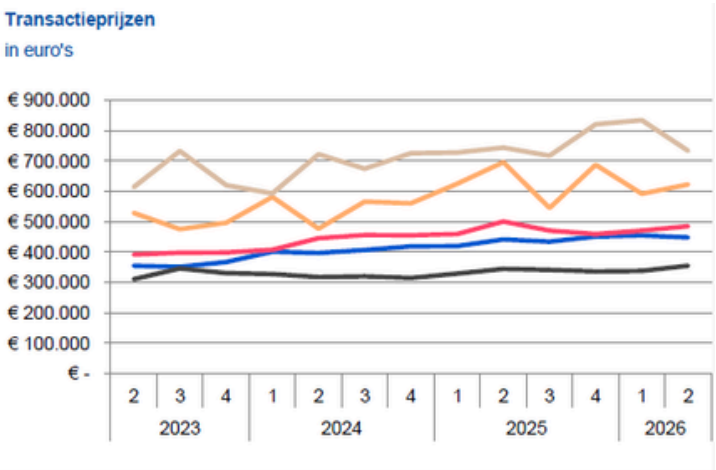
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 442	€ 448	2%
Hoekwoning	€ 501	€ 485	-3%
2-onder-1-kap	€ 696	€ 622	-11%
Vrijstaand	€ 744	€ 733	-1%
Appartement	€ 344	€ 355	1%
Totaal	**€ 442**	**€ 445**	**0%**

Transactieprijs verkochte woningen

€ 445.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

0,0%



M2-prijzen en prijsverschillen

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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4.913. Dat is een stijging van 4,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 2,6 procent.

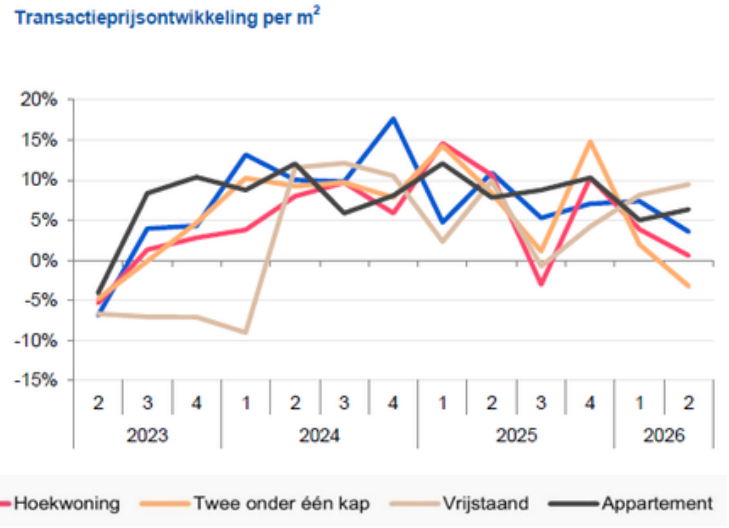
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 4.310	€ 4.463	4%
Hoekwoning	€ 4.417	€ 4.442	1%
2-onder-1-kap	€ 4.743	€ 4.588	-3%
Vrijstaand	€ 5.175	€ 5.665	9%
Appartement	€ 5.035	€ 5.380	6%
Totaal	**€ 4.676**	**€ 4.913**	**4%**

Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 4.913

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

4,2%



Prijsverschillen

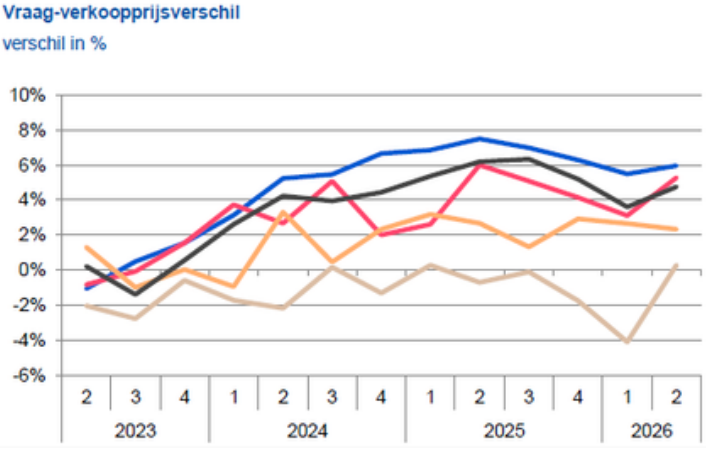
Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's is dit percentage op dit moment licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2026 werd in de gemeente Alkmaar voor een woning gemiddeld 4,8% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 4,6%

Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	7,5%	6,0%
Hoekwoning	6,0%	5,3%
2-onder-1-kap	2,7%	2,3%
Vrijstaand	-0,7%	0,3%
Appartement	6,2%	4,8%
Totaal	**6,1%**	**4,8%**

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

4,8%



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snelverkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in de gemeente Alkmaar werd dit kwartaal verkocht in 26 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	23	24
Hoekwoning	25	27
2-onder-1-kap	29	29
Vrijstaand	41	29
Appartement	25	27
Totaal	**25**	**26**

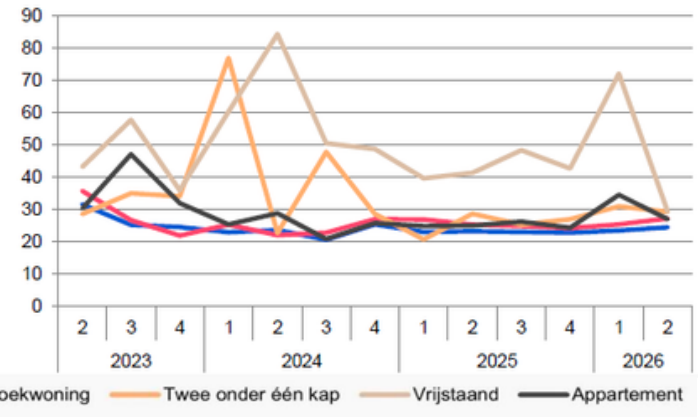
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?



26

Verkooptijden

in dagen



Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de gemeente Alkmaar wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 5,4 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

Verkocht binnen:	2025-2	2026-2
tot 1 kwartaal	7%	5%
1 - 2 kwartalen	-6%	1%
2 - 3 kwartalen	-6%	-7%
3 -4 kwartalen	-8%	-5%
1 - 2 jaar	-11%	-7%
2 - 3 jaar		-2%
meer dan 3 jaar		

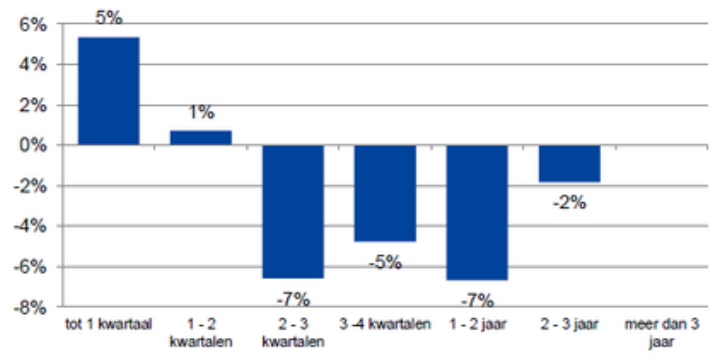
Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht



5,4%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe lager de krapte-indicator, hoe krapper de markt. De krapte-indicator in gemeente Alkmaar komt uit op 2,3. De landelijke krapte-indicator staat noteert dit kwartaal een stand van 2,5.

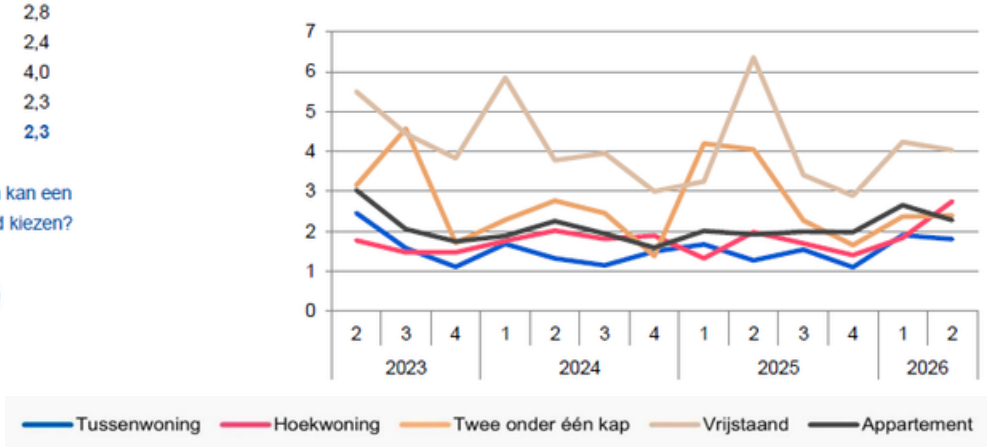
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	1,3	1,8
Hoekwoning	2,0	2,8
2-onder-1-kap	4,1	2,4
Vrijstaand	6,4	4,0
Appartement	1,9	2,3
Totaal	**2,0**	**2,3**

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,3

Krapte-indicator



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2026 werd 75,2 procent van de woningen in de gemeente Alkmaar verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,1 procent van de verkochte woningen.

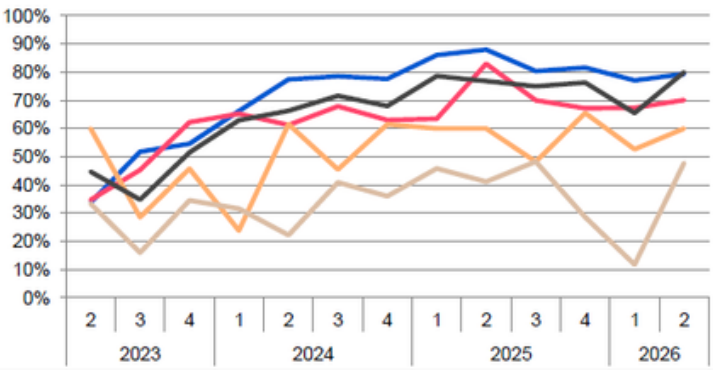
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	88%	79%
Hoekwoning	83%	70%
2-onder-1-kap	60%	60%
Vrijstaand	41%	48%
Appartement	77%	80%
Totaal	**79%**	**75%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



75,2%

Boven de vraagprijs verkocht
in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen (zie volgende pagina). Dit wordt in veel regio's veroorzaakt door de vele uitgeponde woningen . Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de gemeente Alkmaar staan in het 2e kwartaal van 2026 279 woningen te koop. Dat is een stijging van 19,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 20,3 procent in een jaar.

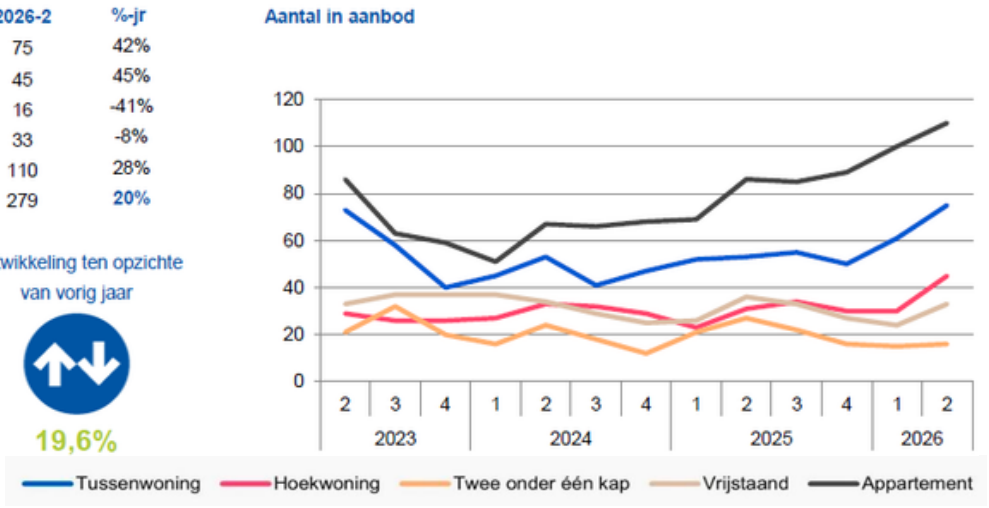
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	53	75	42%
Hoekwoning	31	45	45%
2-onder-1-kap	27	16	-41%
Vrijstaand	36	33	-8%
Appartement	86	110	28%
Totaal	233	279	**20%**

Totaal aantal woningen in aanbod

279

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

19,6%



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakt net als de verkooprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste)vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkooprijs, omdat er vaak meer duurdere en woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2026 uit op € 501.000. Dat is een stijging van 5,5 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaaleen jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2,4 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

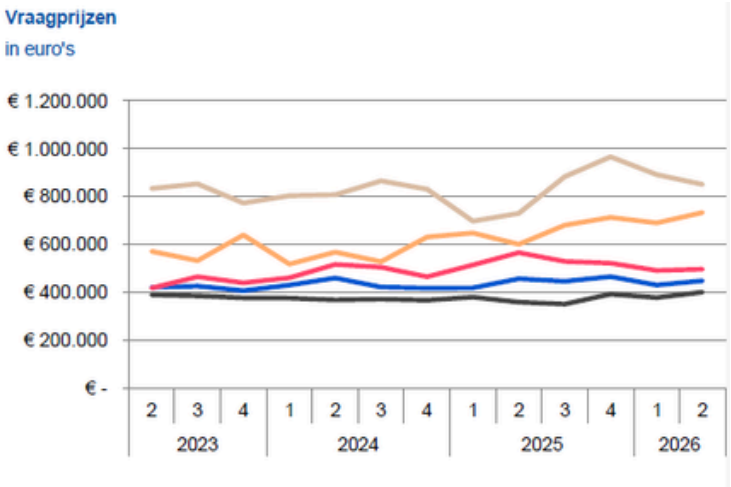
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 458	€ 449	-2%
Hoekwoning	€ 566	€ 497	-12%
2-onder-1-kap	€ 601	€ 734	22%
Vrijstaand	€ 731	€ 851	17%
Appartement	€ 359	€ 401	11%
Totaal	**€ 495**	**€ 501**	**5%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

€ 501.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

5,5%



M2-prijzen en aantal te koop gezet

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.

In de gemeente Alkmaar bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4766. Dat is 2,5 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,8 procent.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 4.155	€ 4.223	2%
Hoekwoning	€ 4.084	€ 4.304	5%
2-onder-1-kap	€ 4.617	€ 4.837	5%
Vrijstaand	€ 5.063	€ 5.309	5%
Appartement	€ 5.081	€ 5.156	1%
Totaal	**€ 4.681**	**€ 4.766**	**3%**

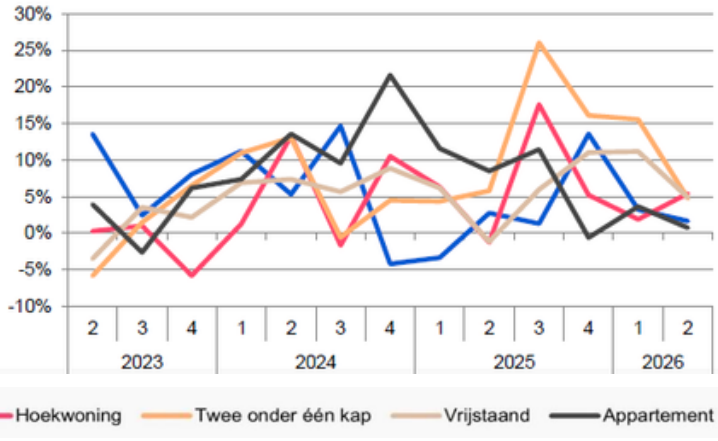
Vraagprijs per m^2 van woningen in aanbod

€ 4.766

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

2,5%

Vraagprijsontwikkeling per m^2



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet en is er sprake van een record; niet eerder werden er zoveel woningen te koop gezet

In de gemeente Alkmaar werden in het 2e kwartaal van 2026 in totaal 454 woningen te koop gezet. Dat zijn er 11,8 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 8,7 procent.

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	131	155	18%
Hoekwoning	57	69	21%
2-onder-1-kap	31	21	-32%
Vrijstaand	30	40	33%
Appartement	157	169	8%
Totaal	**406**	**454**	**12%**

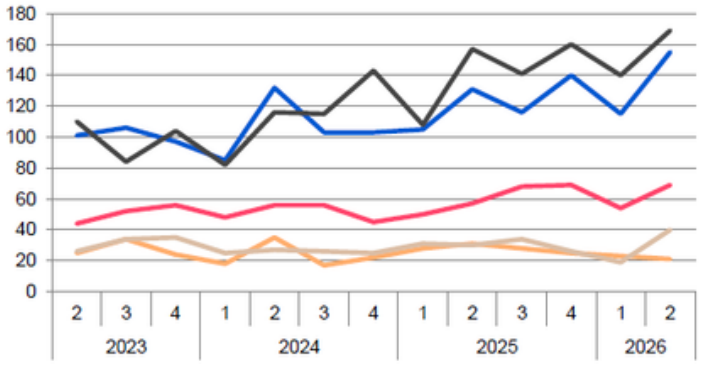
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

454

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

11,8%

Aantal te koop gezet



Woningaanbod en looptijden

Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In gemeente Alkmaar staan de in het 2e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 36 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen

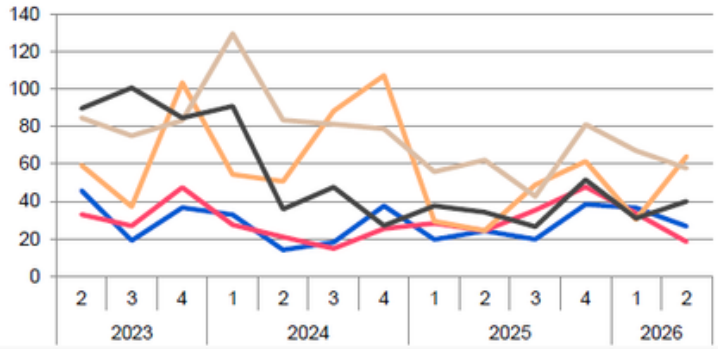
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	24	27
Hoekwoning	24	18
2-onder-1-kap	24	64
Vrijstaand	62	58
Appartement	34	40
Totaal	**34**	**36**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

36

Looptijd van het aanbod

in dagen



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

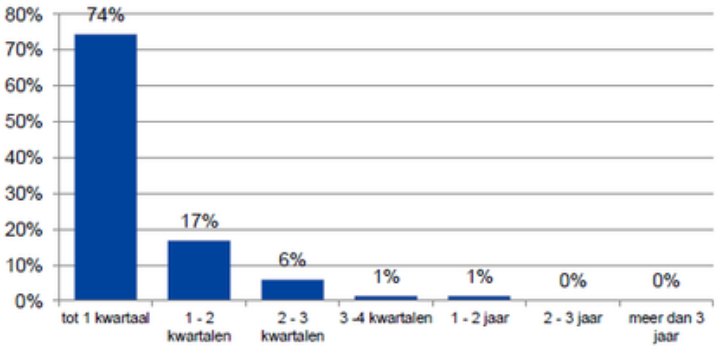
In de gemeente Alkmaar staat 74 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 75 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-2	2026-2
tot 1 kwartaal	78%	74%
1 - 2 kwartalen	11%	17%
2 - 3 kwartalen	6%	6%
3 -4 kwartalen	1%	1%
1 - 2 jaar	3%	1%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	1%	0%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?

74%

Aanbod naar looptijdklasse

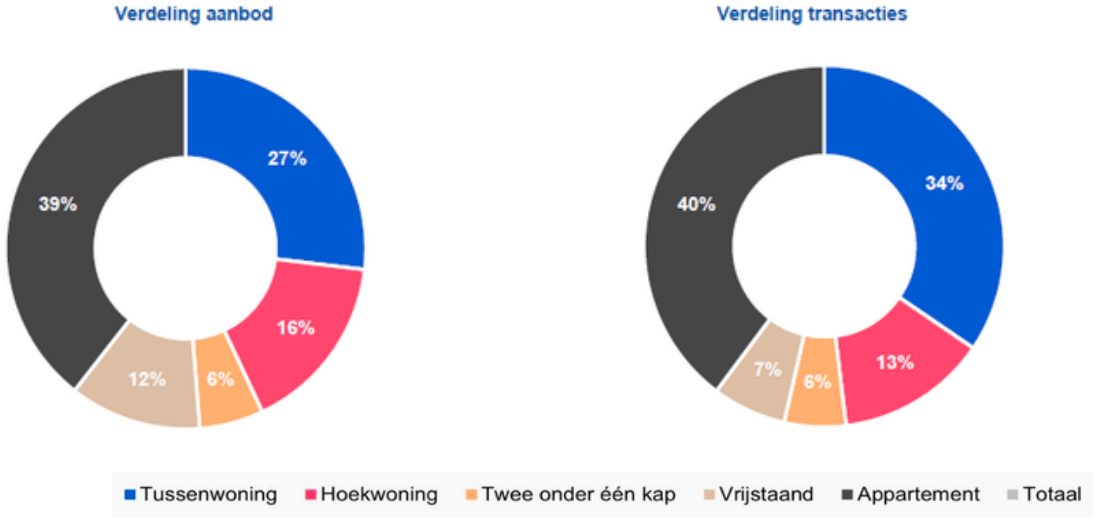


Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart de verschillen in gemiddelde prijzenen looptijden van aanbod en transacties.

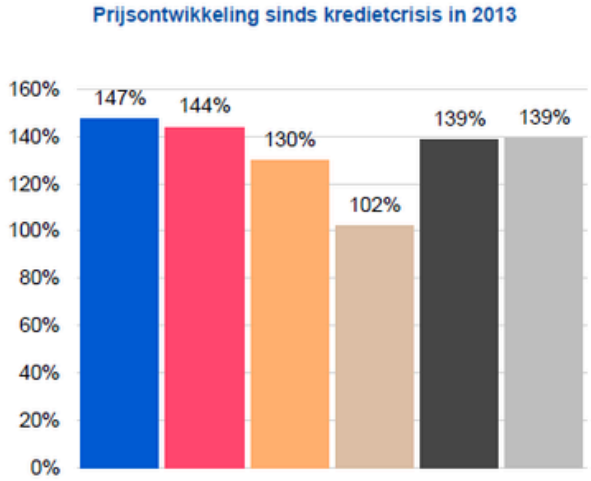
In de gemeente Alkmaar maken vrijstaande woningen 12 procent uit van het aanbod, versus 7 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 27 procent van het aanbod versus 34 procent van de transacties.

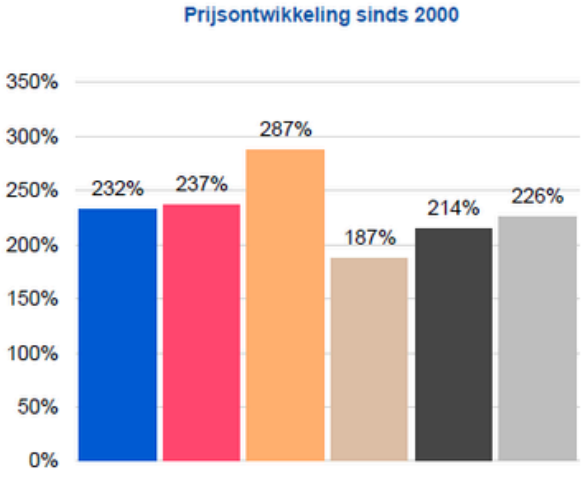


Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 149 procent gestegen. In de gemeente Alkmaar gaat het om een stijging van 139 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 207 procent gestegen. In de gemeente Alkmaar gaat het om een stijging van 226 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in de gemeente Alkmaar sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.





BROEKMAN MAKELAARS

brainbay

NVM

Woning transacties
Regionale analyse

Gemeente Dijk en Waard

Kwartaalrapportage
2e kwartaal 2026



Samenvatting

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

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 Dijk en Waard	242	6,4%	€ 490.000	0,7%	30	2,6%	63,8%
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 Dijk en Waard	202	60,6%	€ 560.000	8,9%	46	78,5%	2,5
Nederland	37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	2,5

Aantal transacties en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal, met in het tweede en vierde kwartaal vaak de meeste transacties. Door de vele woningen die te koop komen, stijgt het aantal verkopen in Nederland nu al een aantal kwartalen op een rij.

Het aantal verkochte woningen (door NVM makelaars) komt in de gemeente Dijk en Waard dit kwartaal uit op 242. Dat is een stijging van 6,4 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 6,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

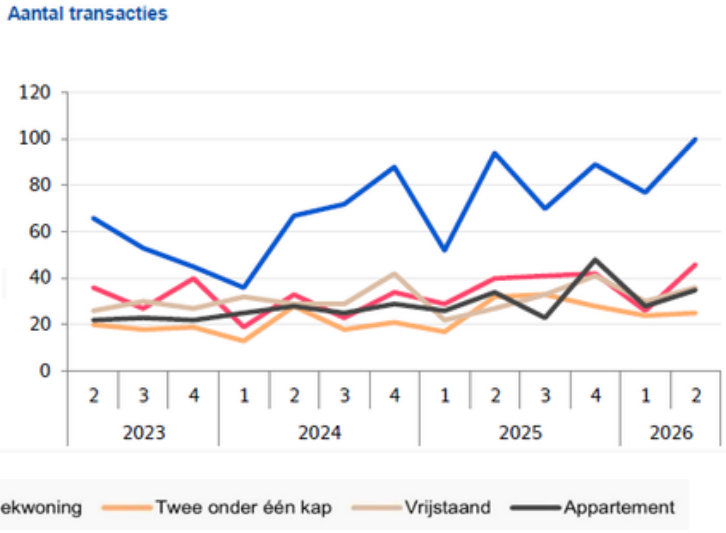
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	94	100	6%
Hoekwoning	40	46	15%
2-onder-1-kap	32	25	-22%
Vrijstaand	27	36	33%
Appartement	34	35	3%
Totaal	**227**	**242**	**7%**

Totaal aantal verkochte woningen

242

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

6,4%



Transactieprijzen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

De prijs van een verkochte woning in de gemeente Dijk en Waard komt dit kwartaal uit op € 490.000. Dat is een stijging van 0,7 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 2,1 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

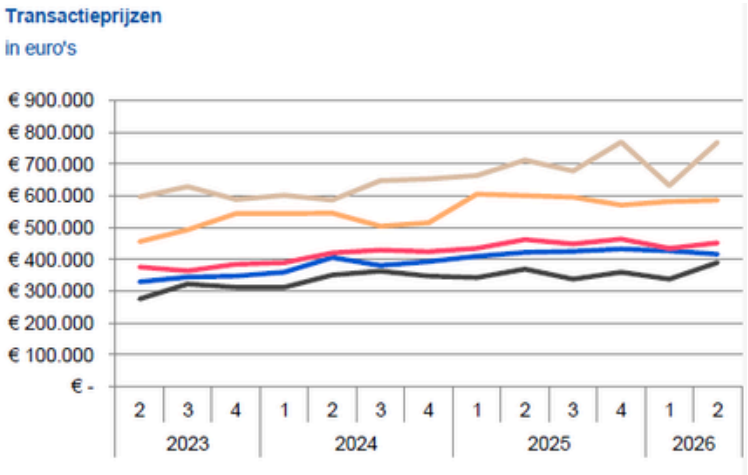
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 422	€ 417	-1%
Hoekwoning	€ 463	€ 452	-2%
2-onder-1-kap	€ 601	€ 587	-2%
Vrijstaand	€ 712	€ 769	8%
Appartement	€ 369	€ 391	6%
Totaal	**€ 481**	**€ 490**	**1%**

Transactieprijs verkochte woningen

€ 490.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

0,7%



M2-prijzen en prijsverschillen

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.

De transactieprijs per m2 van verkochte woningen komt uit op € 4.284. Dat is een stijging van 2,2 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 2,6 procent

Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.780	€ 3.809	1%
Hoekwoning	€ 4.081	€ 4.014	-2%
2-onder-1-kap	€ 4.319	€ 4.418	2%
Vrijstaand	€ 4.542	€ 4.973	9%
Appartement	€ 4.959	€ 5.198	5%
Totaal	€ 4.176	€ 4.284	2%

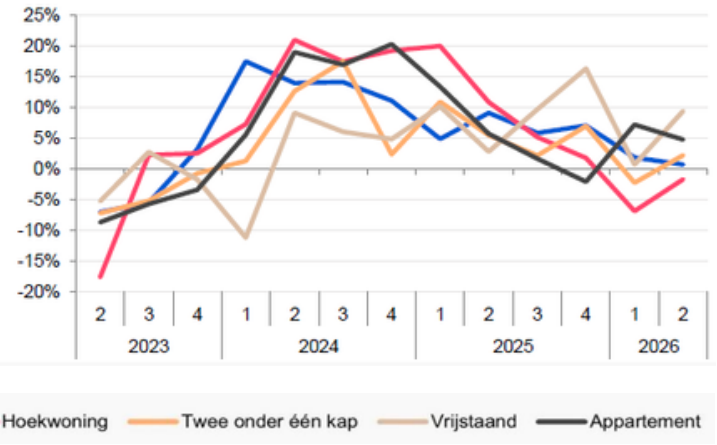
Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 4.284

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

2,2%

Transactieprijsontwikkeling per m²



Prijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's is dit percentage op dit moment lichtdalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 2ekwartaal van 2026 werd in de gemeente Dijk en Waard voor een woning gemiddeld 2,6% meer betaald dan de gevraagdeprijs. Landelijk is dat 4,6%

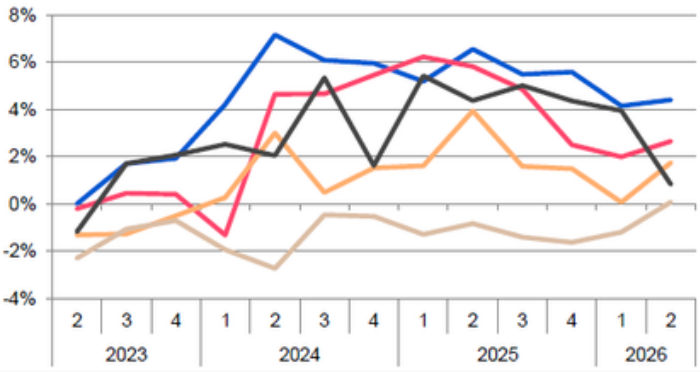
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	6,5%	4,4%
Hoekwoning	5,8%	2,6%
2-onder-1-kap	3,9%	1,7%
Vrijstaand	-0,8%	0,1%
Appartement	4,4%	0,8%
Totaal	4,8%	2,6%

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

2,6%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. De verkoopsnelheid is al geruime tijd rond de vier weken. In het eerste kwartaal verkopen woningen altijd iets minder snel. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

De gemiddelde woning in de gemeente Dijk en Waard werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 28 dagen.

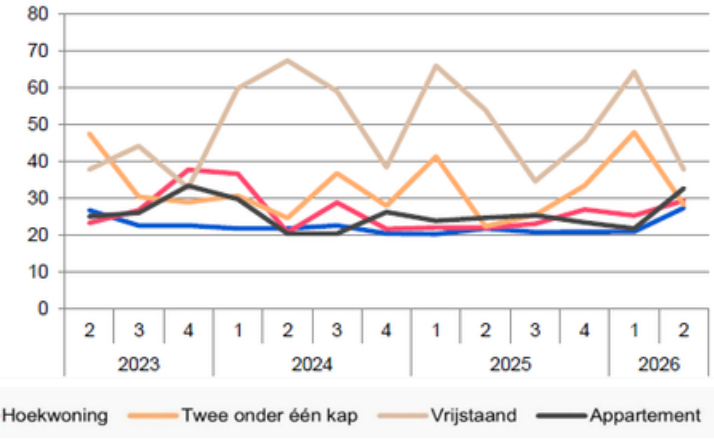
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	22	27
Hoekwoning	22	29
2-onder-1-kap	22	28
Vrijstaand	54	38
Appartement	25	33
Totaal	**26**	**30**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

30

Verkooptijden

in dagen



Verkooptijdklassen

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe meer er wordt toegegeven op vraagprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal is verkocht, is de kans het grootst dat de woning wordt verkocht boven de vraagprijs.

In de gemeente Dijk en Waard wordt voor een woning die binnen een kwartaal is verkocht 3,7 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 5,6 procent.

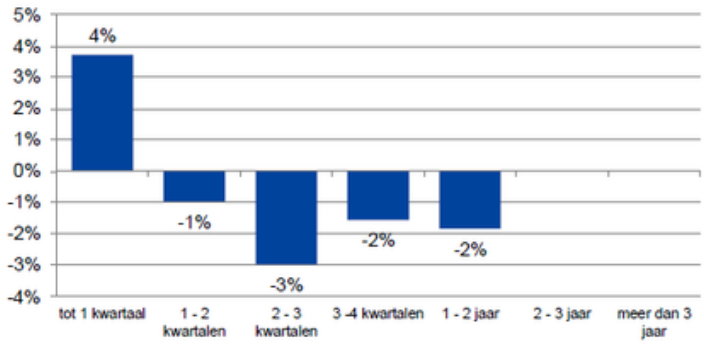
Verkocht binnen:	2025-2	2026-2
tot 1 kwartaal	5%	4%
1 - 2 kwartalen	-3%	-1%
2 - 3 kwartalen	-15%	-3%
3 -4 kwartalen	-7%	-2%
1 - 2 jaar	-27%	-2%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

3,7%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe lager de krapte-indicator, hoe krapper de markt. De krapte-indicator in gemeente Dijk en Waard komt uit op 2,5. De landelijke krapte-indicator staat noteert dit kwartaal een stand van 2,5.

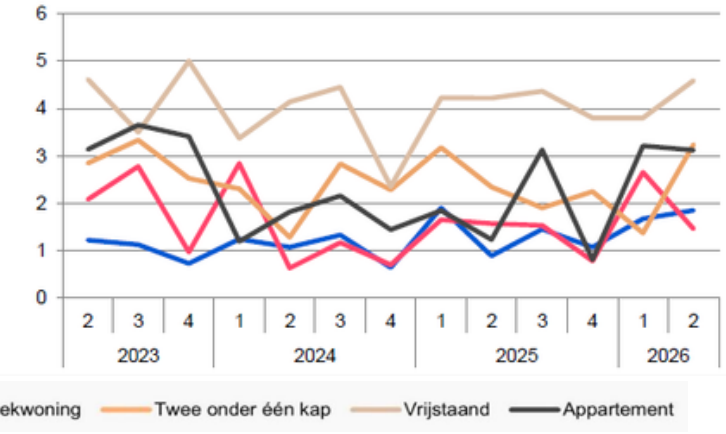
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	0,9	1,9
Hoekwoning	1,6	1,5
2-onder-1-kap	2,3	3,2
Vrijstaand	4,2	4,6
Appartement	1,2	3,1
Totaal	**1,7**	**2,5**

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?



2,5

Krapte-indicator



Boven de vraagprijs

Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 2e kwartaal van 2026 werd 63,8 procent van de woningen in de gemeente Dijk en Waard verkocht voor eenverkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 71,1 procent van de verkochte woningen

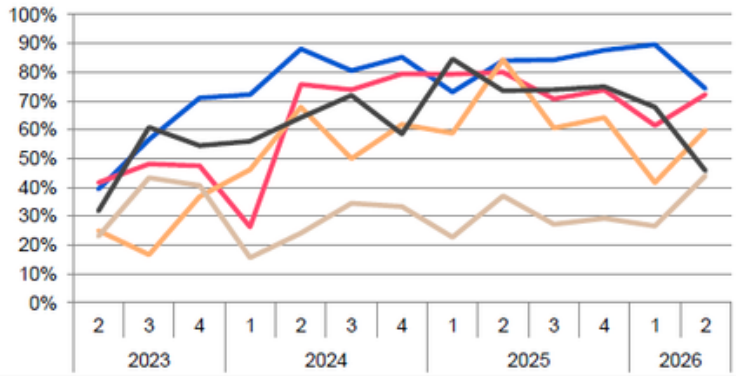
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	84%	74%
Hoekwoning	80%	72%
2-onder-1-kap	84%	60%
Vrijstaand	37%	44%
Appartement	74%	46%
Totaal	**76%**	**64%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt



63,8%

Boven de vraagprijs verkocht
in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

Aantal in aanbod

Het aanbod blijft op een hoog niveau doordat er veel woningen op de markt komen. Dit wordt in veel regio's veroozaakt door de vele uitgeponde woningen (zie volgende pagina). Een steeds groter deel van het aanbod bestaat hierdoor uit appartementen.

In de gemeente Dijk en Waard staanin het 2e kwartaal van 2026 202 woningen te koop. Dat is een stijging van 60,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 20,3 procent in een jaar.

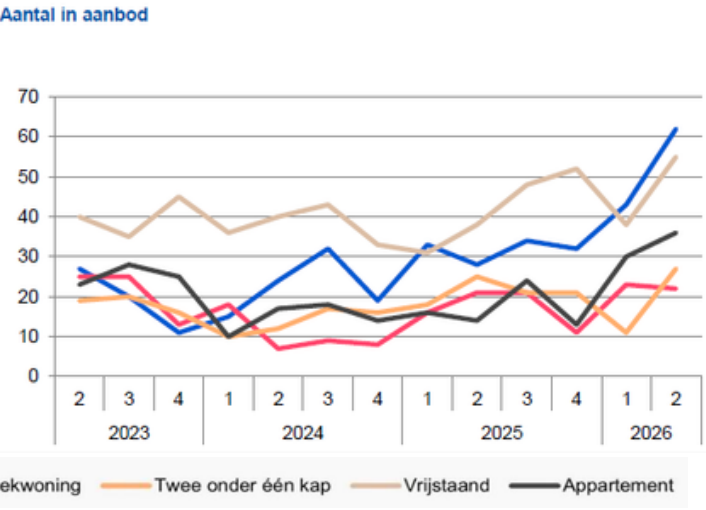
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	28	62	121%
Hoekwoning	21	22	5%
2-onder-1-kap	25	27	8%
Vrijstaand	38	55	45%
Appartement	14	36	157%
Totaal	126	202	**60%**

Totaal aantal woningen in aanbod

202

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

60,6%



Vraagprijzen

De stijging van de vraagprijs vlakt net als de verkooprijs af. Wel ligt de gemiddelde (laatste) vraagprijs van het aanbod hoger dan de verkooprijs, omdat er vaak meer duurdere en woningen in aanbod staan dan er worden verkocht.

De vraagprijs van de in aanbod staande staande woningen komt in het 2e kwartaal van 2026 uit op € 560.000. Dat is een stijging van 8,9 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaaleen jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2,4 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

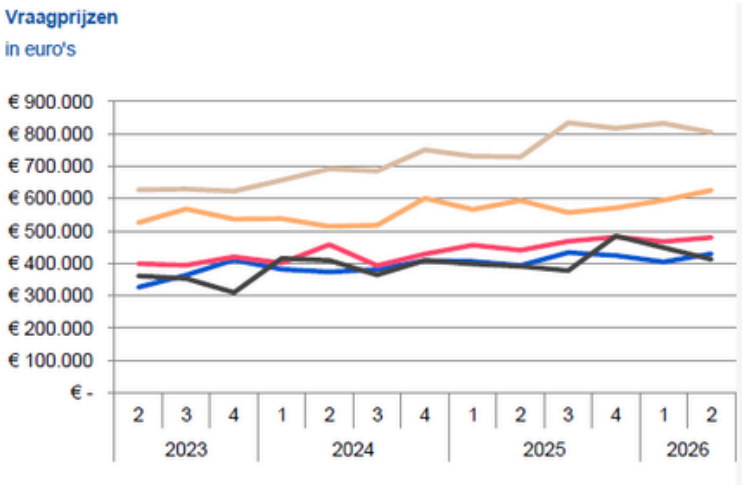
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 393	€ 429	9%
Hoekwoning	€ 440	€ 480	9%
2-onder-1-kap	€ 594	€ 626	5%
Vrijstaand	€ 729	€ 805	10%
Appartement	€ 391	€ 413	9%
Totaal	**€ 542**	**€ 560**	**9%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

€ 560.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

8,9%



M2-prijzen en aantal te koop gezet

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.

In de gemeente Dijk en Waard bedraagt de gemiddelde vraagprijs per vierkante meterprijs € 4357. Dat is 7,4 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,8 procent.

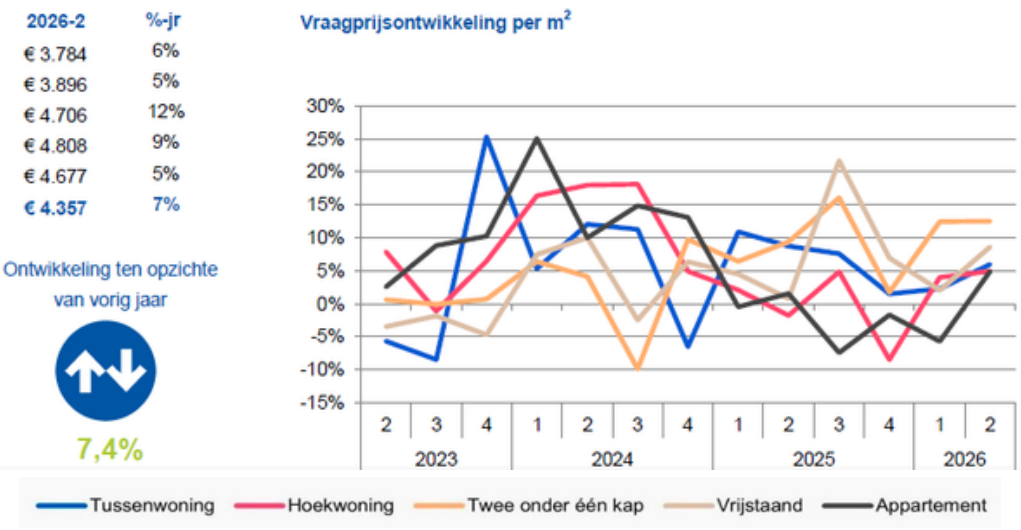
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	€ 3.570	€ 3.784	6%
Hoekwoning	€ 3.713	€ 3.896	5%
2-onder-1-kap	€ 4.183	€ 4.706	12%
Vrijstaand	€ 4.426	€ 4.808	9%
Appartement	€ 4.496	€ 4.677	5%
Totaal	**€ 4.077**	**€ 4.357**	7%

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 4.357

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

7,4%



Aantal te koop gezet

Het aantal woningen dat op de markt komt is op dit moment zeer hoog. Dit komt vooral door uitponden van voormalige huurwoningen. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet. Landelijk worden van bijna alle woningtypen meer woningen te koop gezet en is er sprake van een record; niet eerder werden er zoveel woningen te koop gezet.

In de gemeente Dijk en Waard werden in het 2e kwartaal van 2026 in totaal 308 woningen te koop gezet. Dat zijn er 23,2 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 8,7 procent.

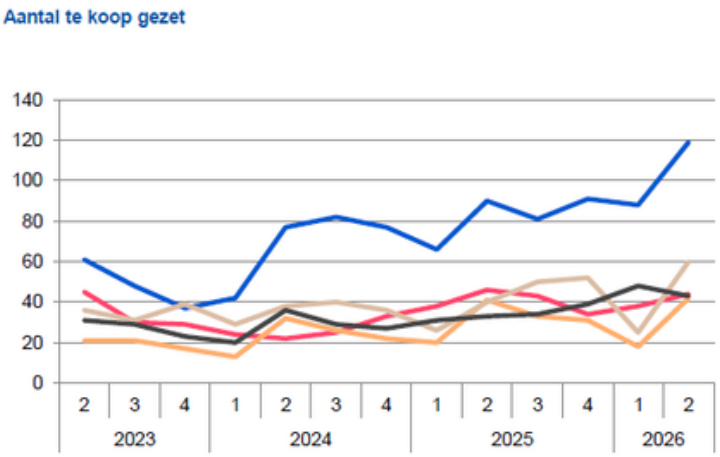
Woningtype	2025-2	2026-2	%-jr
Tussenwoning	90	119	32%
Hoekwoning	46	44	-4%
2-onder-1-kap	41	42	2%
Vrijstaand	40	60	50%
Appartement	33	43	30%
Totaal	**250**	**308**	23%

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

308

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

23,2%



Woningaanbod en looptijden

Looptijden aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

In gemeente Dijk en Waard staan de in het 2e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 46 dagen in aanbod. Dat is langer dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 42 dagen.

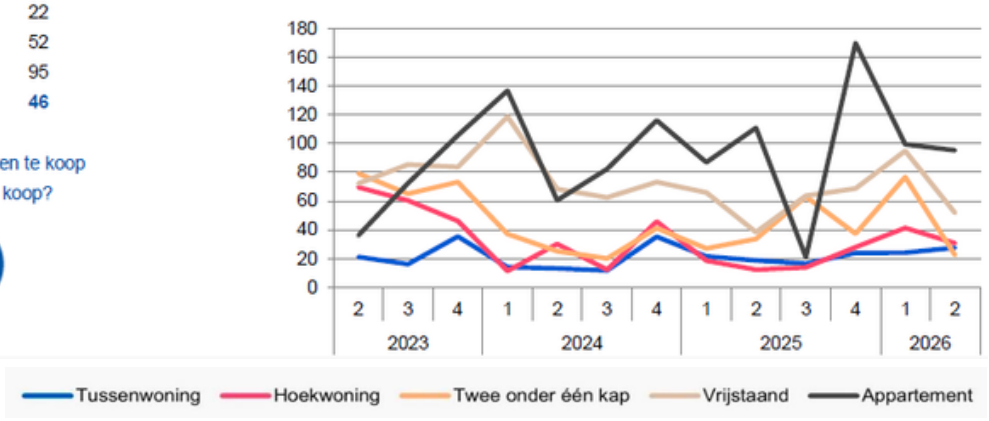
Woningtype	2025-2	2026-2
Tussenwoning	19	27
Hoekwoning	12	31
2-onder-1-kap	34	22
Vrijstaand	38	52
Appartement	111	95
Totaal	**37**	**46**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

46

Looptijd van het aanbod

in dagen



Looptijdklassen

Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Het grootste deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop. Bijna geen een woning staat nog langer dan een jaar te koop.

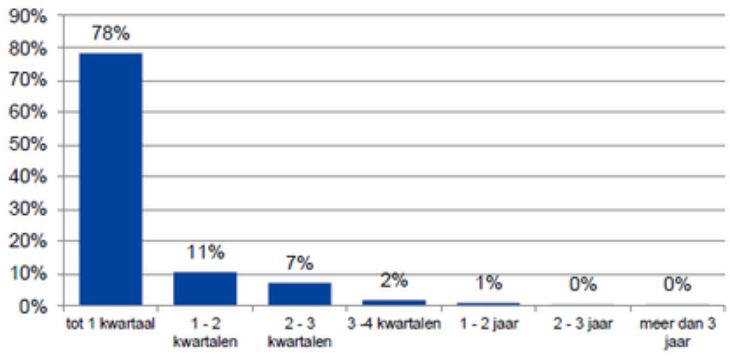
In de gemeente Dijk en Waard staat 78 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 75 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-2	2026-2
tot 1 kwartaal	87%	78%
1 - 2 kwartalen	7%	11%
2 - 3 kwartalen	3%	7%
3 -4 kwartalen	2%	2%
1 - 2 jaar	1%	1%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	1%	0%

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?

78%

Aanbod naar looptijdklasse



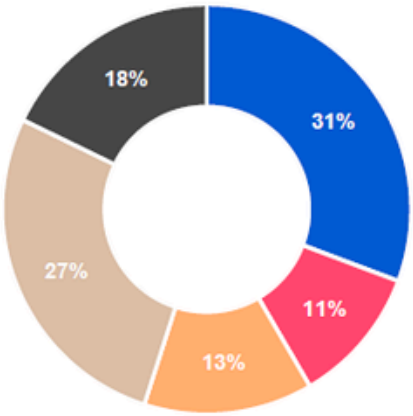
Verdeling en prijsontwikkeling

Aanbod vs transacties

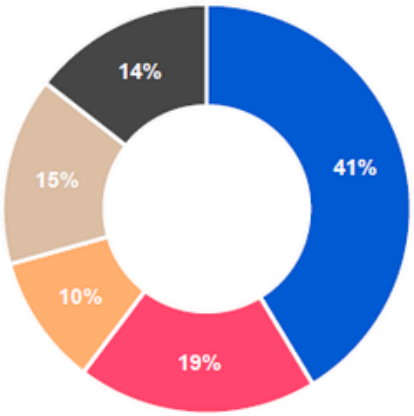
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart de verschillen in gemiddelde prijzenen looptijden van aanbod en transacties.

In de gemeente Dijk en Waard maken vrijstaande woningen 27 procent uit van het aanbod,versus 15 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 31 procent van het aanbod versus 41 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



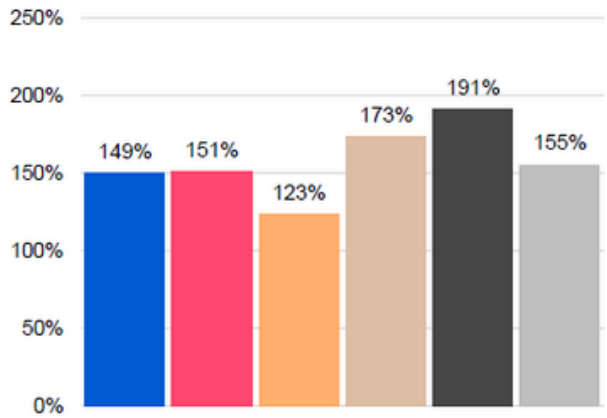


Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 149 procent gestegen. In de gemeente Dijk en Waard gaat het om een stijging van 155 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 207 procent gestegen. In de gemeente Dijk en Waard gaat het omeen stijging van 197 procent. De prijzen van appartementen zijn in de gemeente Dijk en Waard sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000

