BROEKMAN MAKELAARS

brainbay

NVM

Woning transacties
Regionale analyse

Gemeente Alkmaar

Kwartaalrapportage
3e kwartaal 2026



www.broekmanmakelaars.nl

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.

Aantal verkopen 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
343	**-2,8%**	**€ 462.000**	**4,3%**	**27**	**3,5%**	**67,6%**
41.732	0,6%	€ 503.000	1,8%	31	3,3%	65,9%

Aanbod	Aantal in aanbod 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e 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	**310**	**35,5%**	**€ 517.000**	**4,0%**	**39**	**72,0%**	**2,7**
Nederland	39.001	23,8%	€ 595.000	2,0%	49	67,9%	2,8

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 343. Dat is een daling van 2,8 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden.

Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	107	110	3%
Hoekwoning	60	63	5%
2-onder-1-kap	29	17	-41%
Vrijstaand	29	31	7%
Appartement	128	122	-5%
Totaal	**353**	**343**	**-3%**

Totaal aantal verkochte woningen

343

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

-2,8%



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 € 462.000. Dat is een stijging van 4,3 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 1,8 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

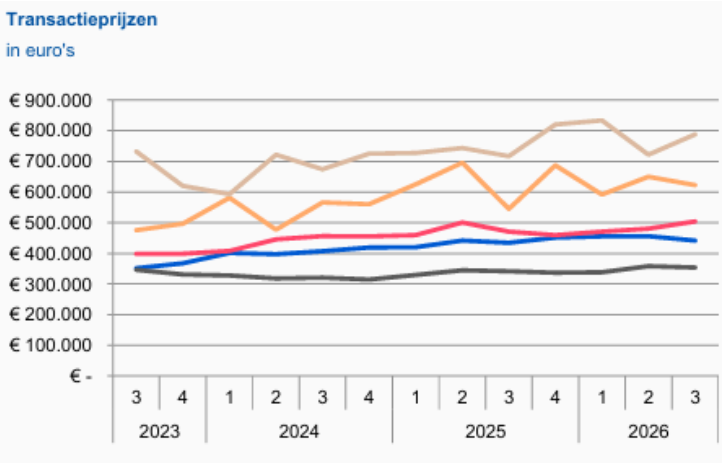
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 435	€ 442	2%
Hoekwoning	€ 471	€ 504	7%
2-onder-1-kap	€ 545	€ 623	14%
Vrijstaand	€ 717	€ 788	10%
Appartement	€ 341	€ 354	2%
Totaal	**€ 439**	**€ 462**	**4%**

Transactieprijs verkochte woningen

€ 462.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

4,3%



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 € 4.799. Dat is een stijging van 1,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,7 procent.

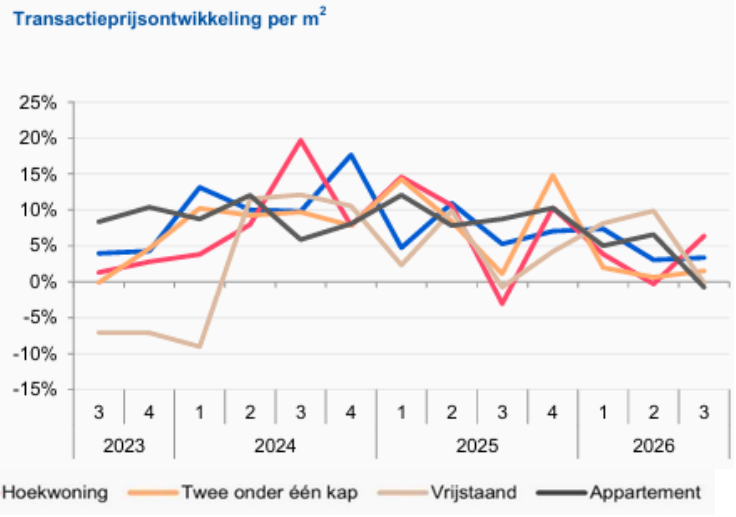
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.239	€ 4.381	3%
Hoekwoning	€ 4.306	€ 4.579	6%
2-onder-1-kap	€ 4.459	€ 4.526	1%
Vrijstaand	€ 5.193	€ 5.185	0%
Appartement	€ 5.201	€ 5.228	-1%
Totaal	**€ 4.696**	**€ 4.799**	**2%**

Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 4.799

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

1,9%



Prijsverschillen

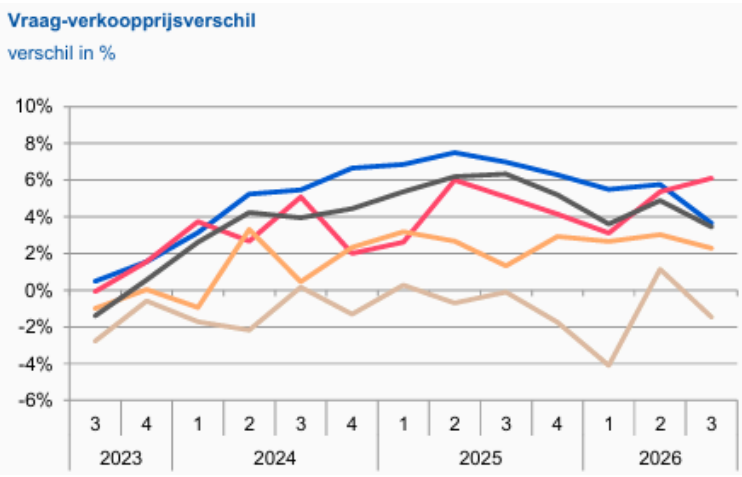
Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's is dit percentage op dit moment licht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd in de gemeente Alkmaar voor een woning gemiddeld3,5%meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,3%.

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

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

3,5%



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Woningen worden op dit moment zeer snel verkocht. 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 27dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 31 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**

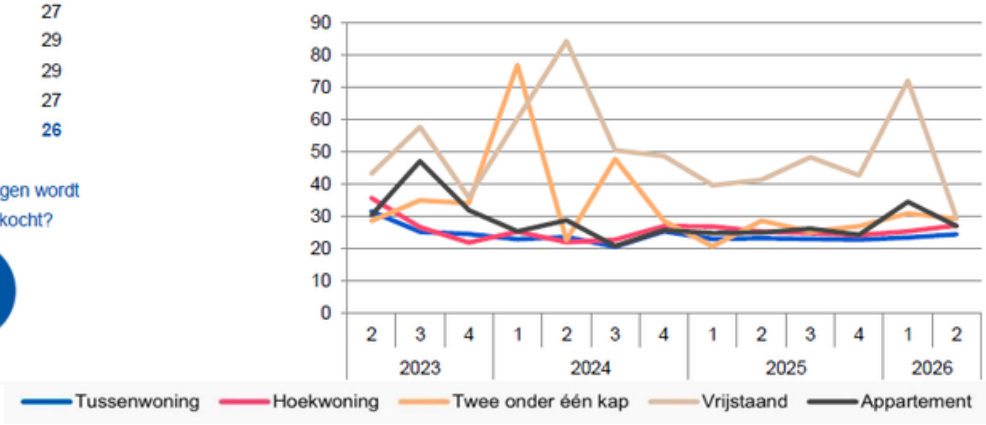
Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

31

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 4,3 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,3 procent.

Verkocht binnen:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	6%	4%
1 - 2 kwartalen	-5%	-3%
2 - 3 kwartalen	-9%	-3%
3 -4 kwartalen	-19%	7%
1 - 2 jaar	-13%	1%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar	-53%	

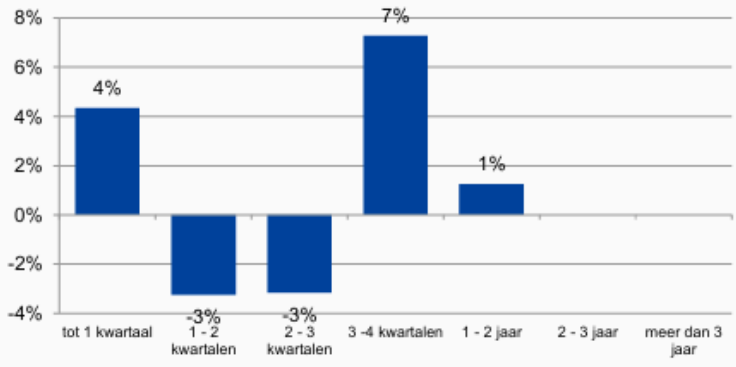
Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

%

4,3%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

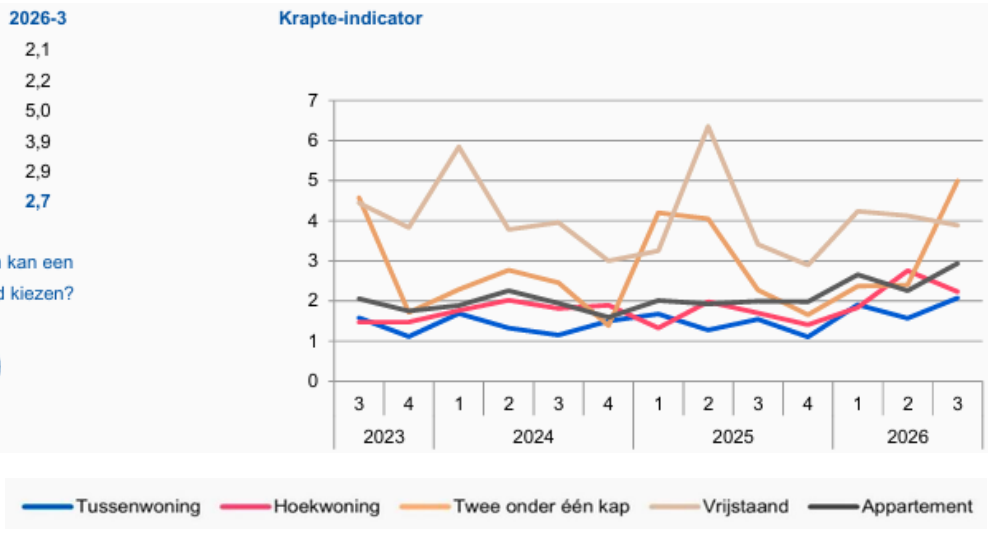
De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

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

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,7



Boven de vraagprijs

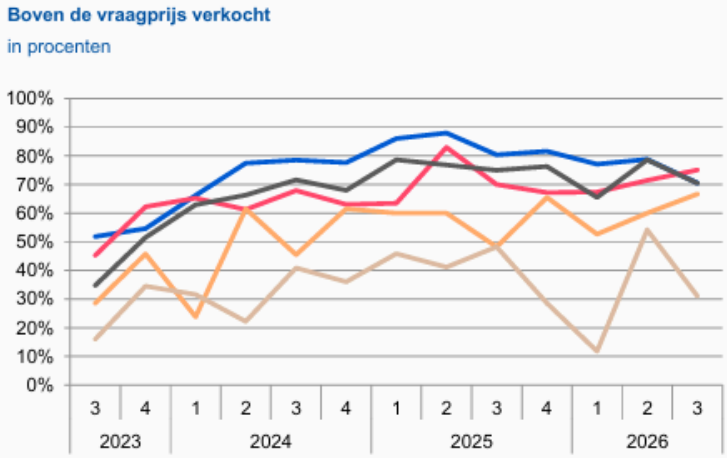
Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd 67,6 procent van de woningen in de gemeente Alkmaar verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 65,9 procent van de verkochte woningen.

Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	80%	71%
Hoekwoning	70%	75%
2-onder-1-kap	48%	67%
Vrijstaand	48%	31%
Appartement	75%	70%
Totaal	**71%**	**68%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

67,6%



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 3e kwartaal van 2026 310 woningen te koop. Dat is een stijging van 35,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,8 procent in een jaar.

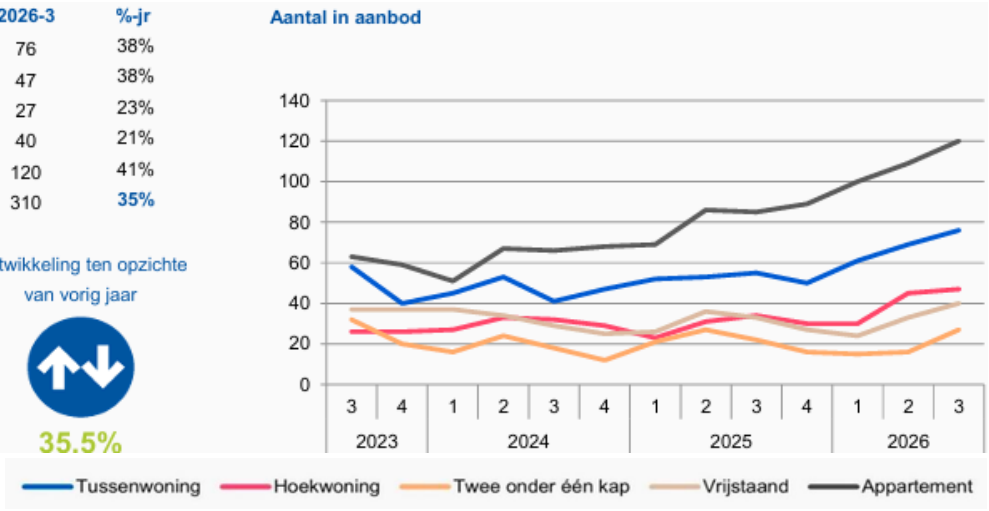
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	55	76	38%
Hoekwoning	34	47	38%
2-onder-1-kap	22	27	23%
Vrijstaand	33	40	21%
Appartement	85	120	41%
Totaal	229	310	**35%**

Totaal aantal woningen in aanbod

310

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

35.5%



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 3e kwartaal van 2026 uit op € 517.000. Dat is een stijging van 4 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaaleen jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

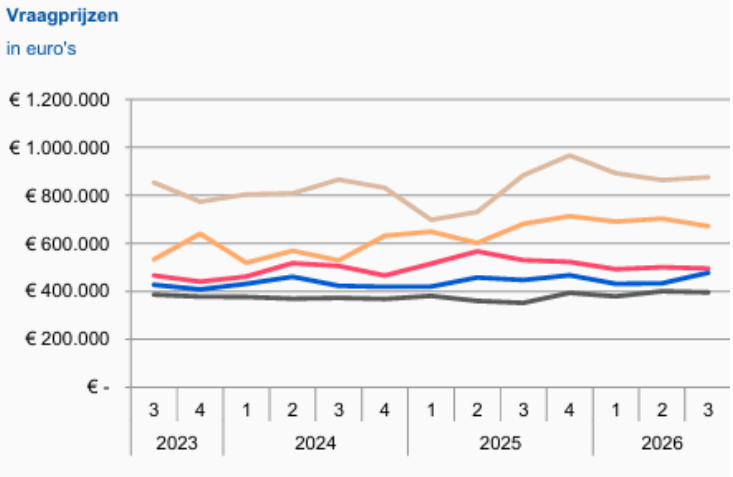
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 447	€ 477	7%
Hoekwoning	€ 529	€ 495	-7%
2-onder-1-kap	€ 681	€ 671	-1%
Vrijstaand	€ 883	€ 875	-1%
Appartement	€ 352	€ 395	10%
Totaal	**€ 509**	**€ 517**	**4%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

€ 517.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

4.0%



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 € 4948. Dat is 1,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,6 procent.

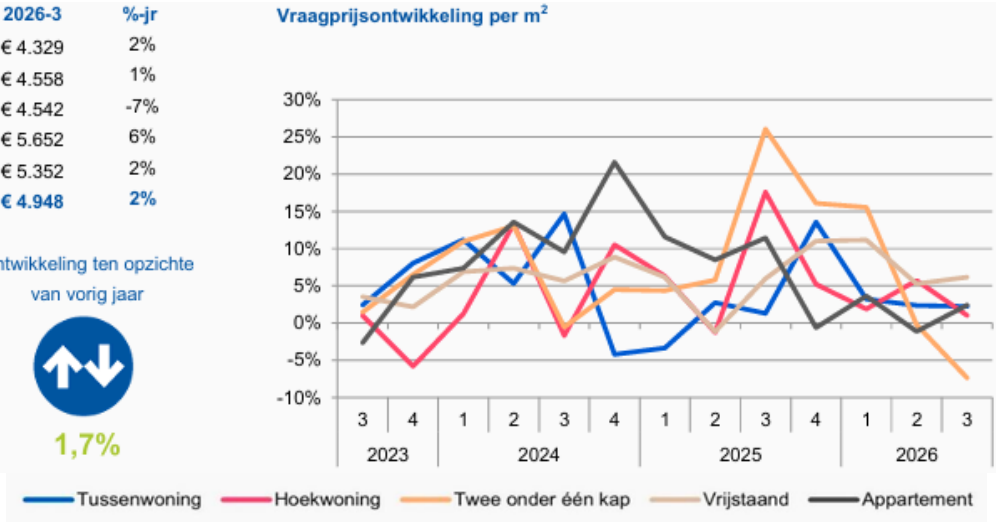
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 4.234	€ 4.329	2%
Hoekwoning	€ 4.512	€ 4.558	1%
2-onder-1-kap	€ 4.903	€ 4.542	-7%
Vrijstaand	€ 5.325	€ 5.652	6%
Appartement	€ 5.137	€ 5.352	2%
Totaal	**€ 4.832**	**€ 4.948**	**2%**

Vraagprijs per m² van woningen in aanbod

€ 4.948

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

1,7%



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 3e kwartaal van 2026 in totaal 411 woningen te koop gezet. Dat zijn er 6,2 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 4,9 procent.

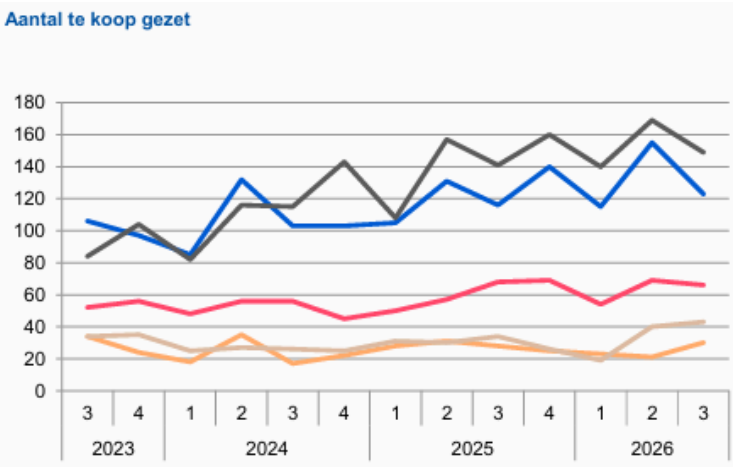
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	116	123	6%
Hoekwoning	68	66	-3%
2-onder-1-kap	28	30	7%
Vrijstaand	34	43	26%
Appartement	141	149	6%
Totaal	**387**	**411**	**6%**

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

411

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

6,2%



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 Alkmaar staan de in het 3e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 39 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 49 dagen.

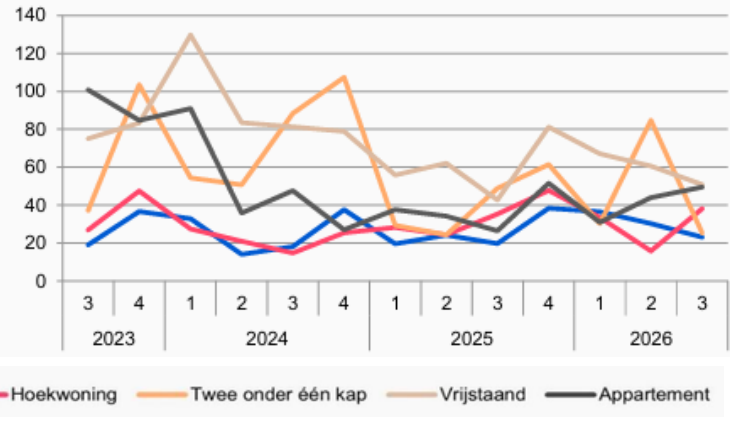
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	20	23
Hoekwoning	35	38
2-onder-1-kap	49	25
Vrijstaand	43	51
Appartement	26	49
Totaal	**31**	**39**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

39

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.

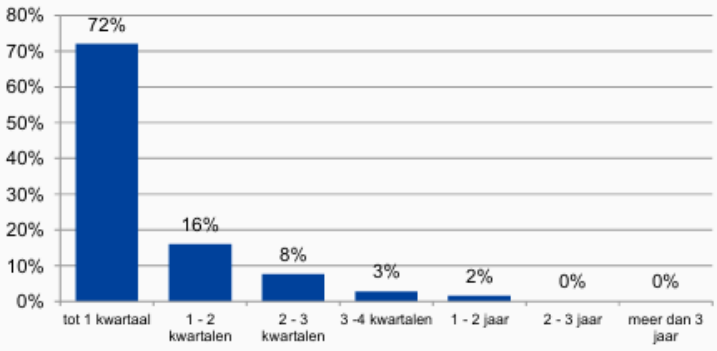
In de gemeente Alkmaar staat 72 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	76%	72%
1 - 2 kwartalen	13%	16%
2 - 3 kwartalen	5%	8%
3 -4 kwartalen	4%	3%
1 - 2 jaar	2%	2%
2 - 3 jaar	0%	0%
meer dan 3 jaar	0%	0%

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

72%

Aanbod naar looptijdklasse

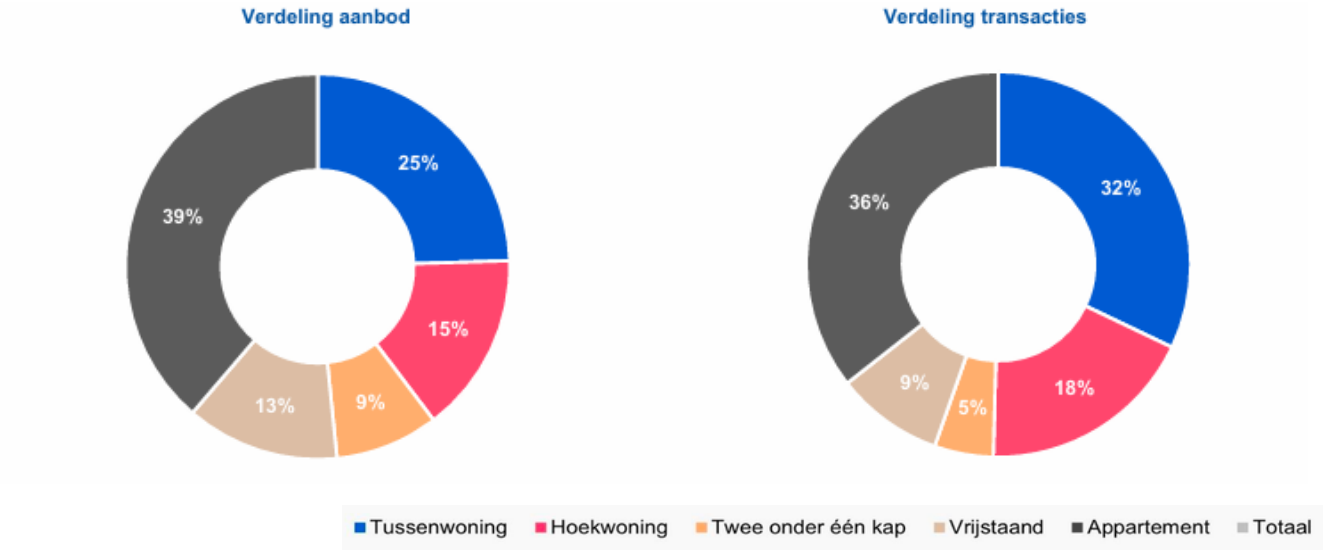


Verdeling en prijsontwikkeling

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.

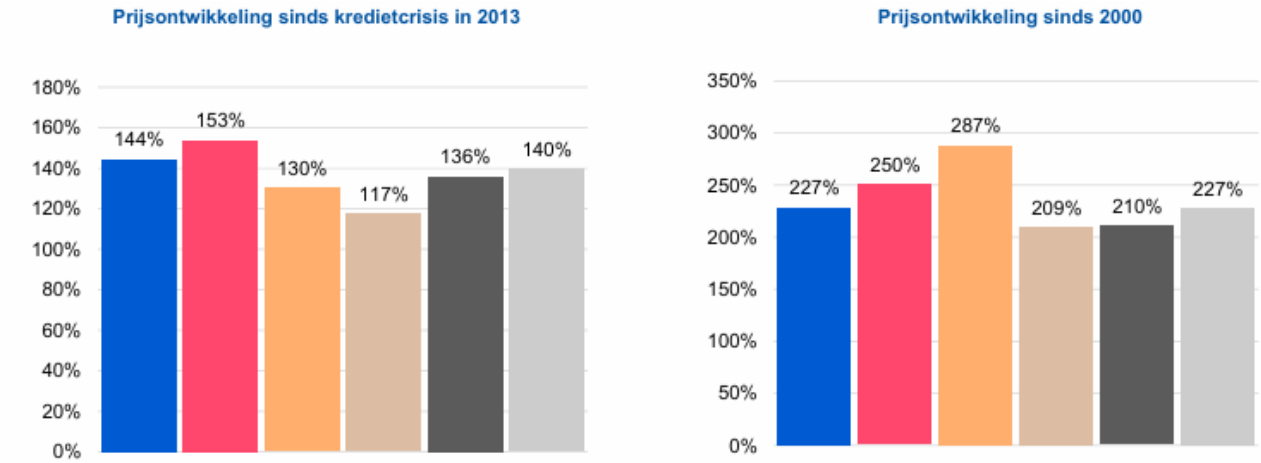
In de gemeente Alkmaar maken vrijstaande woningen 13 procent uit van het aanbod, versus 9 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 25 procent van het aanbod versus 32 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de gemeente Alkmaar gaat het om een stijging van 140 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de gemeente Alkmaar gaat het om een stijging van 227 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
3e kwartaal 2026



www.broekmanmakelaars.nl

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 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Dijk en Waard	**229**	**14,6%**	**€ 504.000**	**4,6%**	**27**	**2,1%**	**64,6%**
Nederland	41.732	0,6%	€ 503.000	1,8%	31	3,3%	65,9%

Aantal in aanbod 3e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e 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)
195	**31,5%**	**€ 563.000**	**3,6%**	**41**	**73,4%**	**2,5**
39.001	23,8%	€ 595.000	2,0%	49	67,9%	2,8

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 229. Dat is een stijging van 14,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 0,6 procent meer woningen verkocht dan een jaar geleden

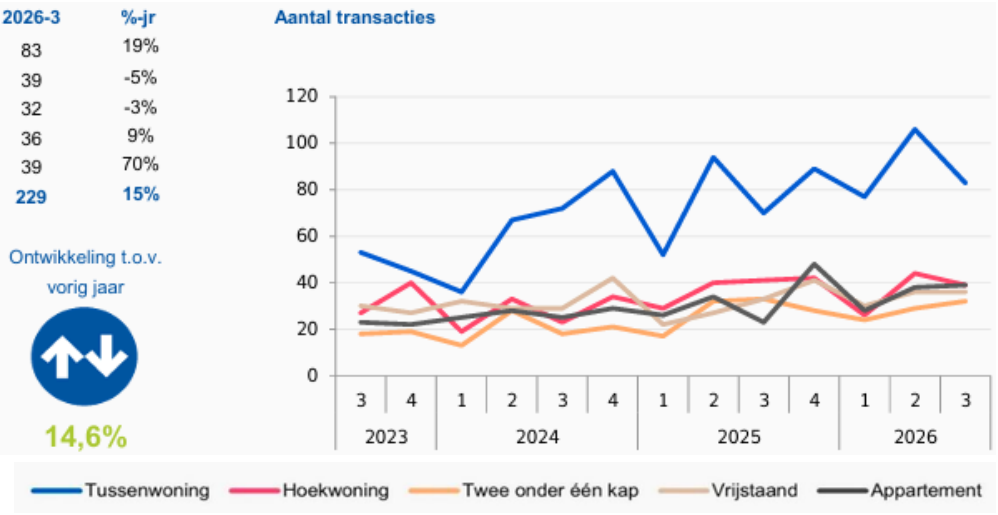
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	70	83	19%
Hoekwoning	41	39	-5%
2-onder-1-kap	33	32	-3%
Vrijstaand	33	36	9%
Appartement	23	39	70%
Totaal	**200**	**229**	**15%**

Totaal aantal verkochte woningen

229

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

14,6%



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 € 504.000. Dat is een stijging van 4,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 1,8 procent.

Transactieprijzen in duizenden euro's

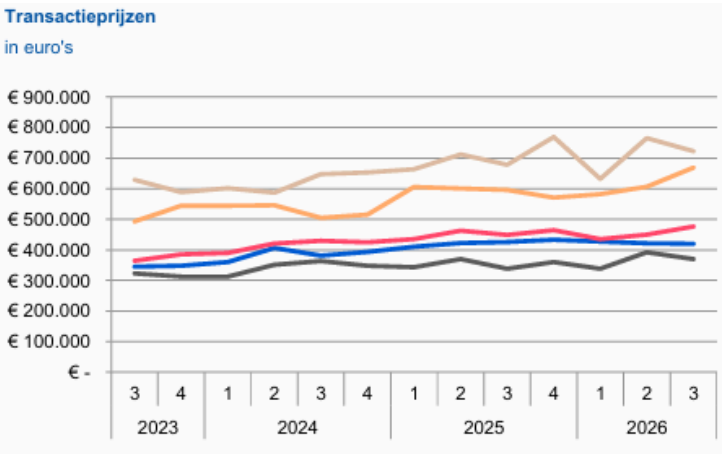
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 426	€ 420	-1%
Hoekwoning	€ 449	€ 476	6%
2-onder-1-kap	€ 596	€ 669	12%
Vrijstaand	€ 679	€ 723	7%
Appartement	€ 338	€ 370	8%
Totaal	**€ 490**	**€ 504**	**5%**

Transactieprijs verkochte woningen

€ 504.000

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

4,6%



M2-prijzen en prijsverschillen

Transactieprijs per m2

De transactieprijs per m2 toont de (mediane) vierkantemeterprijs 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 verkochte woningen komt uit op € 4.355. Dat is een stijging van 3,9 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk bedraagt de stijging van de vierkante meterprijs op jaarbasis 1,7 procent.

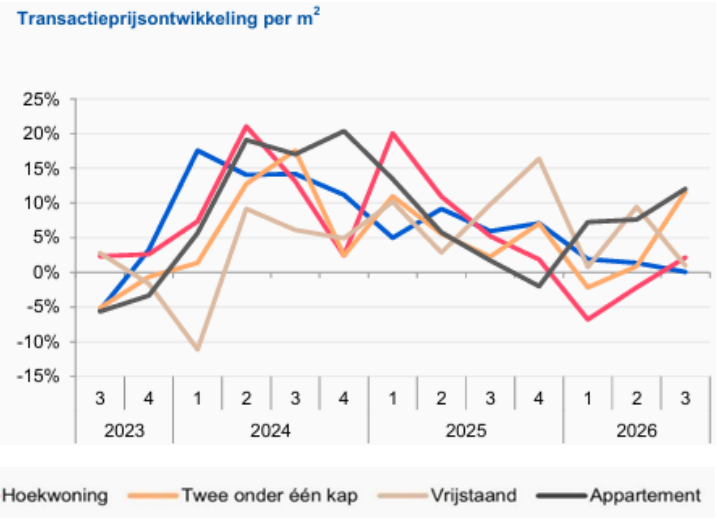
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.704	€ 3.706	0%
Hoekwoning	€ 3.930	€ 4.015	2%
2-onder-1-kap	€ 4.224	€ 4.715	12%
Vrijstaand	€ 4.875	€ 4.923	1%
Appartement	€ 4.731	€ 5.247	12%
Totaal	**€ 4.147**	**€ 4.355**	**4%**

Transactieprijs per m² verkochte woningen

€ 4.355

Ontwikkeling t.o.v. vorig jaar

3,9%



Prijsverschillen

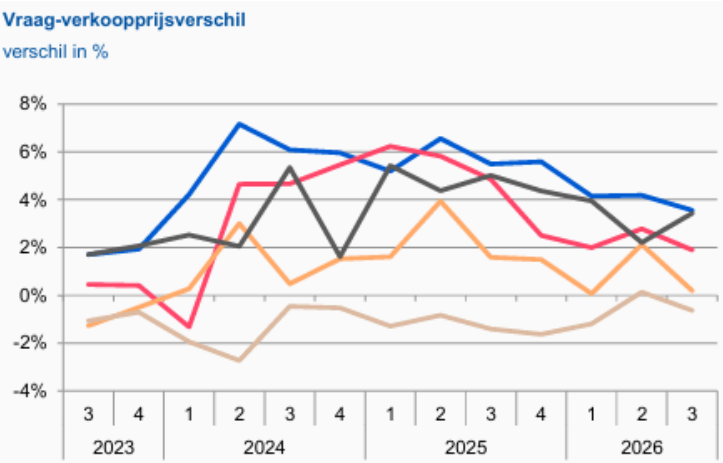
Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de meeste regio's is dit percentage op dit momentlicht dalend. Een positief vraag-verkoopprijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

Inhet 3e kwartaal van 2026 werd in de gemeente Dijk en Waard voor een woning gemiddeld 2,1% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 3,3%.

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

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

2,1%



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 Dijk en Waard werd dit kwartaal verkocht in 27 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 31 dagen.

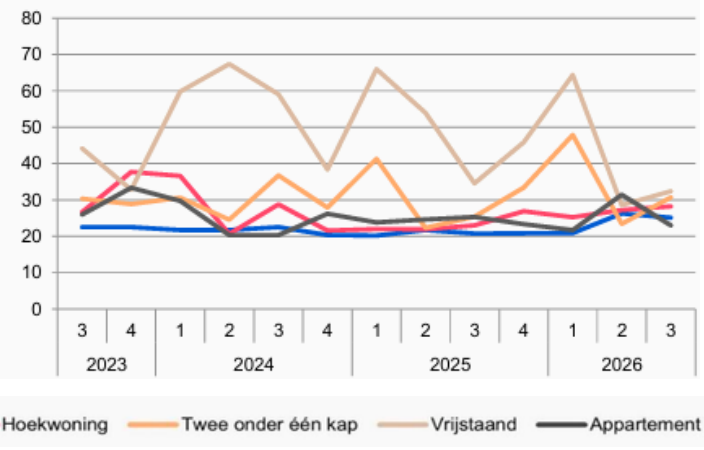
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	21	25
Hoekwoning	23	28
2-onder-1-kap	25	31
Vrijstaand	35	32
Appartement	25	23
Totaal	**25**	**27**

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

27

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 2,8 procent meer betaald dan de laatste vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 4,3 procent.

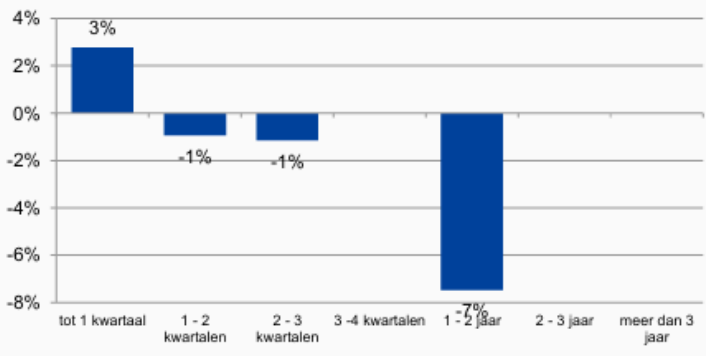
Verkocht binnen:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	4%	3%
1 - 2 kwartalen	-7%	-1%
2 - 3 kwartalen	-11%	-1%
3 -4 kwartalen	-8%	
1 - 2 jaar		-7%
2 - 3 jaar		
meer dan 3 jaar		

Verschil tussen vraagprijs en transactieprijs voor woningen binnen 1 kwartaal verkocht

2,8%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Krapte en boven de vraagprijs

Krapte-indicator

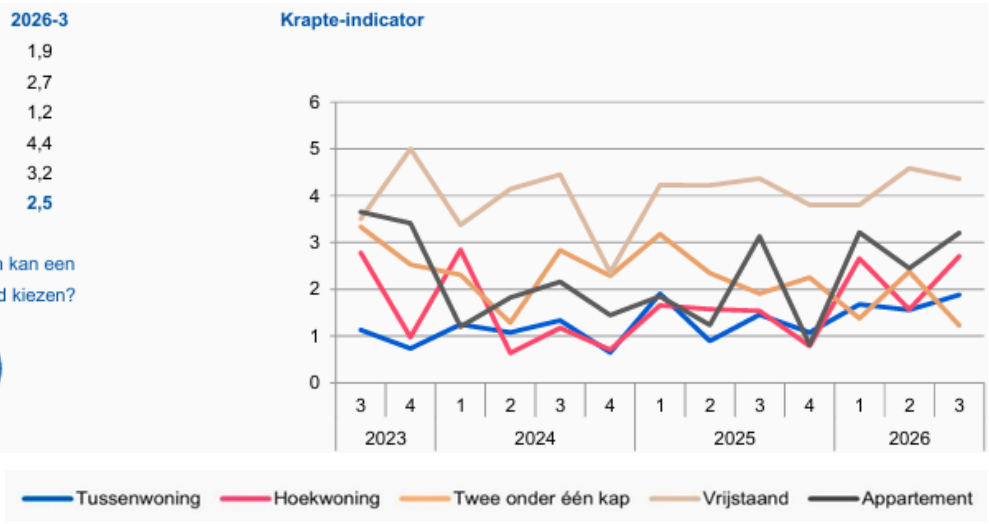
De krapte-indicator geeft een indicatie van hoeveel keuze een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

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 2,8.

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

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,5



Boven de vraagprijs

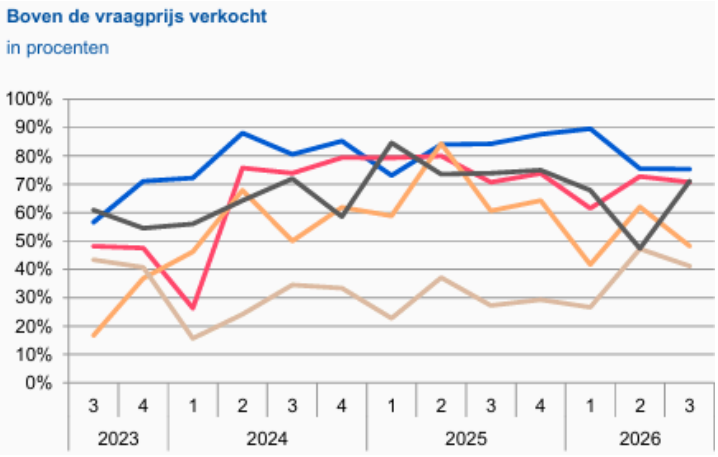
Door de krapte op de woningmarkt is het aantal woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs erg hoog. Tussenwoningen worden het vaakst overboden. Bij vrijstaande woningen ligt de prijs in de helft van de gevallen nog onder de vraagprijs.

In het 3e kwartaal van 2026 werd 64,6 procent van de woningen in de gemeente Dijk en Waard verkochtvoor een verkoopprijs die bovende (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 65,9 procent van de verkochte woningen.

Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	84%	75%
Hoekwoning	71%	71%
2-onder-1-kap	61%	48%
Vrijstaand	27%	41%
Appartement	74%	71%
Totaal	**67%**	**65%**

Percentage woningen verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt

64,6%



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 Dijk en Waard staanin het 3e kwartaal van 2026 195 woningen te koop. Dat is een stijging van 31,5 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk steeg het aantal te koop staande woningen met 23,8 procent in een jaar.

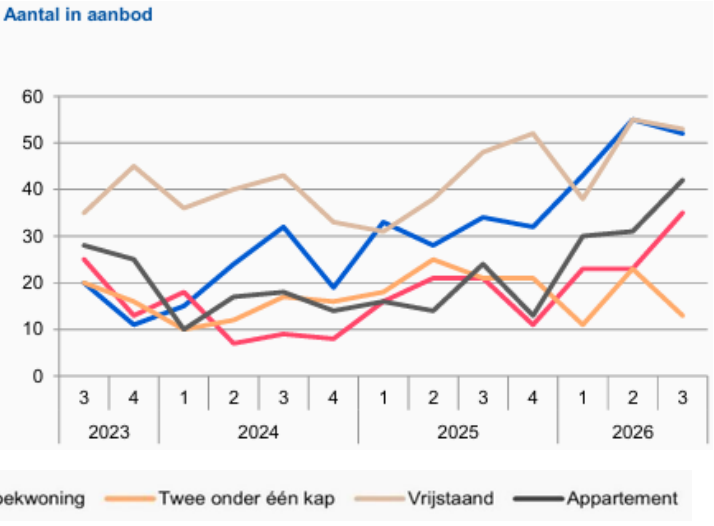
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	34	52	53%
Hoekwoning	21	35	67%
2-onder-1-kap	21	13	-38%
Vrijstaand	48	53	10%
Appartement	24	42	75%
Totaal	148	195	**32%**

Totaal aantal woningen in aanbod

195

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

31,5%



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 3e kwartaal van 2026 uit op € 563.000. Dat is een stijging van 3,6 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaaleen jaar geleden. Landelijk steeg de vraagprijs van het te koop staande aanbod met 2 procent.

Vraagprijzen in duizenden euro's

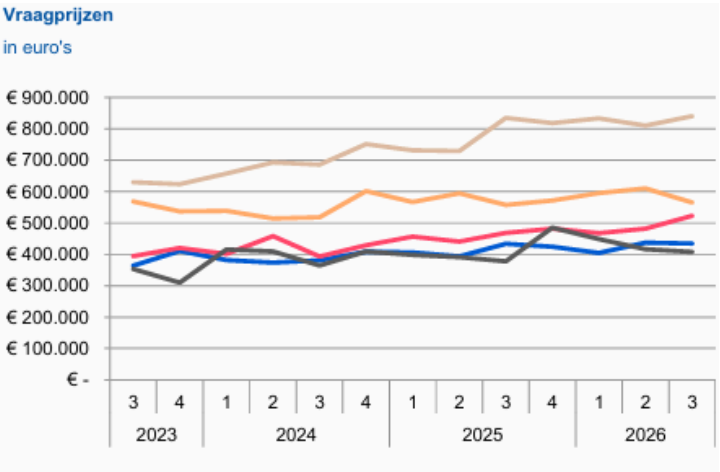
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 433	€ 434	0%
Hoekwoning	€ 468	€ 523	12%
2-onder-1-kap	€ 557	€ 565	1%
Vrijstaand	€ 835	€ 840	1%
Appartement	€ 377	€ 407	7%
Totaal	**€ 577**	**€ 563**	**4%**

Vraagprijs van woningen in aanbod

€ 563.000

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

3.6%



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 € 4358. Dat is 2,7 procent meer dan een jaar geleden. De landelijke stijging van de vraagprijs per m2 komt uit op 3,6 procent.

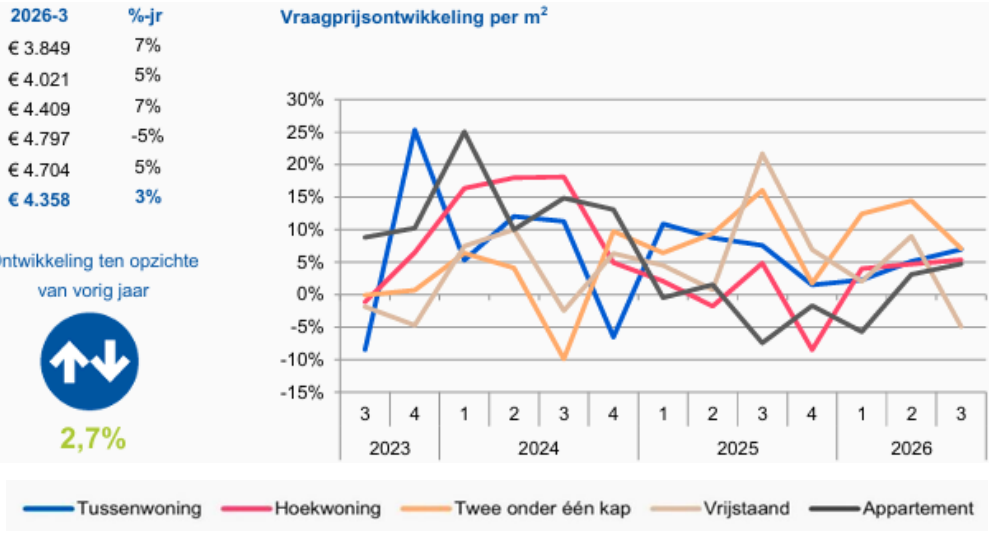
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	€ 3.598	€ 3.849	7%
Hoekwoning	€ 3.816	€ 4.021	5%
2-onder-1-kap	€ 4.118	€ 4.409	7%
Vrijstaand	€ 5.045	€ 4.797	-5%
Appartement	€ 4.488	€ 4.704	5%
Totaal	**€ 4.317**	**€ 4.358**	**3%**

Vraagprijs per m^2 van woningen in aanbod

€ 4.358

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

2,7%



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.

In de gemeente Dijk en Waard werden in het 3e kwartaal van 2026 in totaal 267 woningen te koop gezet. Dat zijn er 10,8 procent meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de stijging in vergelijking met een jaar geleden 4,9 procent.

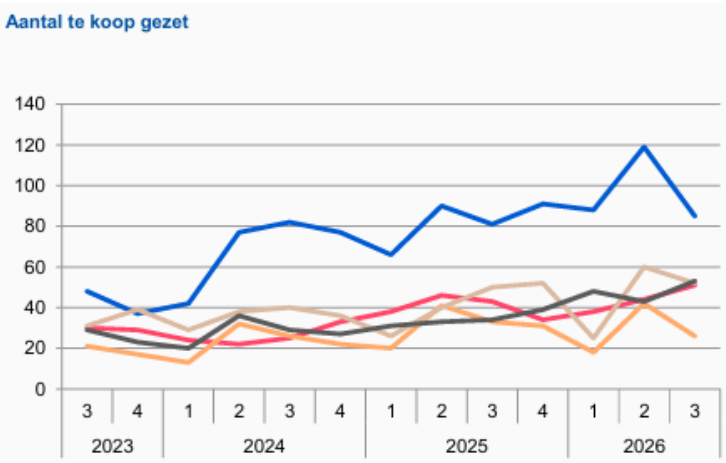
Woningtype	2025-3	2026-3	%-jr
Tussenwoning	81	85	5%
Hoekwoning	43	51	19%
2-onder-1-kap	33	26	-21%
Vrijstaand	50	52	4%
Appartement	34	53	56%
Totaal	**241**	**267**	**11%**

Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

267

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

10,8%



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 3e kwartaal van 2026 te koop staande woningen gemiddeld 41 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 49 dagen.

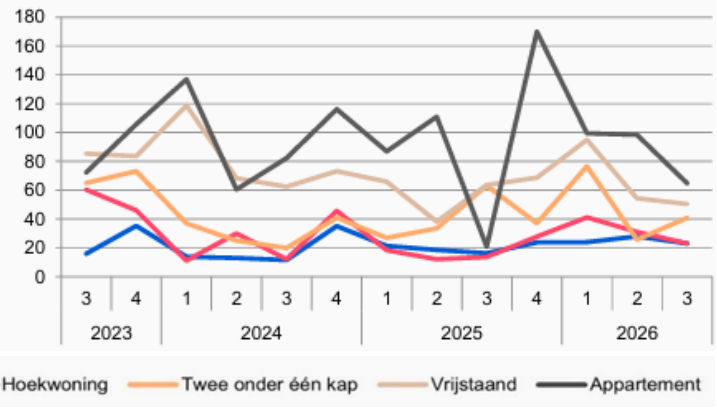
Woningtype	2025-3	2026-3
Tussenwoning	16	23
Hoekwoning	14	23
2-onder-1-kap	63	41
Vrijstaand	64	50
Appartement	21	65
Totaal	**39**	**41**

Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

41

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.

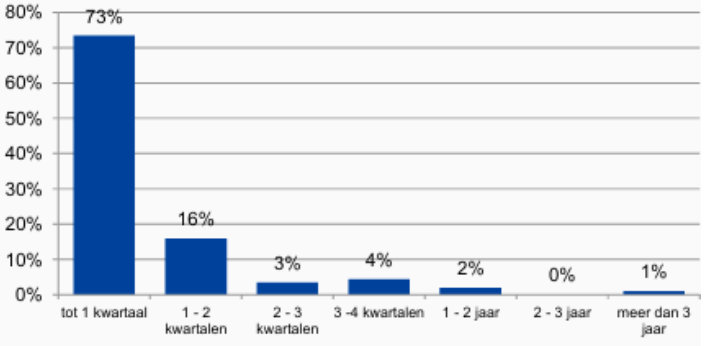
In de gemeente Dijk en Waard staat 73 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 68 procent van het woningaanbod.

Staat al te koop:	2025-3	2026-3
tot 1 kwartaal	80%	73%
1 - 2 kwartalen	14%	16%
2 - 3 kwartalen	3%	3%
3 -4 kwartalen	1%	4%
1 - 2 jaar	1%	2%
2 - 3 jaar	1%	0%
meer dan 3 jaar	1%	1%

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

73%

Aanbod naar looptijdklasse

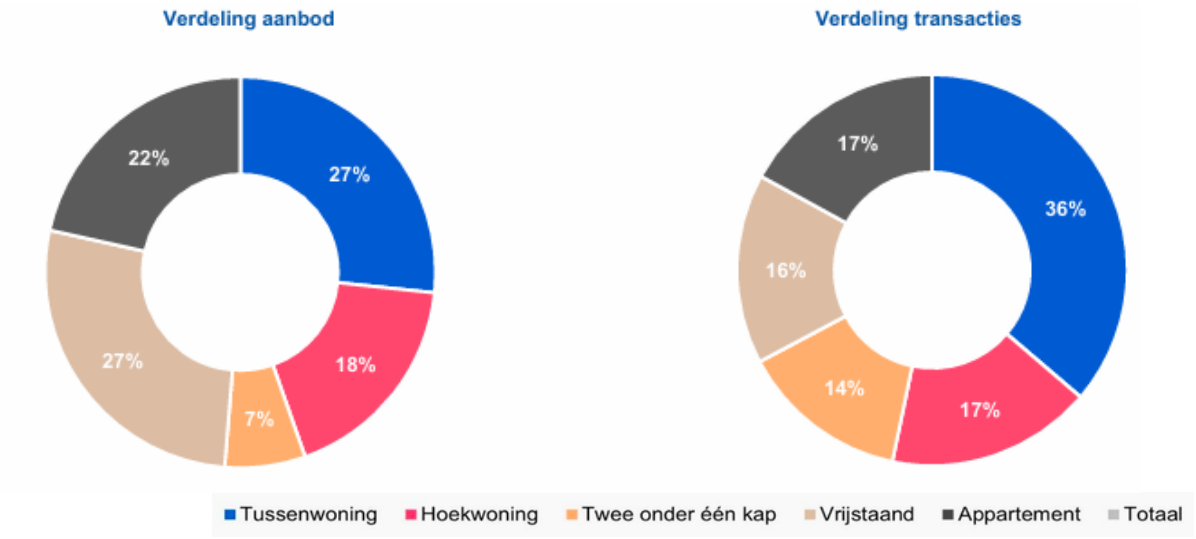


Verdeling en prijsontwikkeling

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 16 procentvan het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 27 procent van het aanbod versus 36 procent van de transacties.



Prijsontwikkelingen

De transactieprijzen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 147 procent gestegen. In de gemeente Dijk en Waard gaat het om een stijging van 158 procent.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 204 procent gestegen. In de gemeente Dijk en Waard gaat het omeen stijging van 201 procent. De prijzen van appartementen zijn in de gemeente Dijk en Waard sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.



