

2
0
2
6

1

WONINGMARKT ANALYSE

REGIO ALKMAAR EN OMGEVING

Inhoud

01 Inleiding

03 Persbericht

10 Een blik vooruit

12 Huurmarkt

17 Regio agglomeratie Haarlem

19 Regio groot Amsterdam

21 Regio kop van Noord-
Holland

23 Conclusie

02 Team leygraaf

05 Overzichten gemeente Alkmaar
en omgeving

11 Woningzoekers

16 Regio Alkmaar en
omgeving

18 Regio IJmond

20 Regio Zaanstreek

22 Regio agglomeratie Leiden
en bollenstreek

24 Begrippenlijst

Inleiding

Beste lezer,

In deze woningmarktanalyse schetsen wij een beeld van de woningmarkt in regio Alkmaar en omgeving. In het rapport wordt uitgegaan van het afgelopen kwartaal in vergelijking met hetzelfde kwartaal van een jaar geleden.

Omdat de verhuisbewegingen steeds groter worden en consumenten vaker naar naastgelegen gemeenten verhuizen, analyseren wij ook de regio's Agglomeratie Haarlem, IJmond, Groot Amsterdam, Zaanstreek, Kop van Noord-Holland, Leiden en Bollenstreek. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de indeling van de COROP-gebieden. Dit is een regionale indeling waarbij elk gebied een centrale kern (stad) heeft met een omliggend verzorgingsgebied. Met deze indeling sluiten onze cijfers beter aan bij de door de overheden en marktpartijen gehanteerde regio indelingen.

Voor het opstellen van dit rapport is gebruik gemaakt van cijfers vanuit de NVM, Funda, de provincie Noord-Holland, ABN Amro, Rabo research, Pararius en het CBS.

Indien er vragen zijn over de analyse kan er contact worden opgenomen met LEYGRAAF Makelaars via 072-5114318 of informatie@leygraafmakelaars.nl.

Wij wensen u veel leesplezier!

Hartelijke groet,

Team Leygraaf Makelaars

Team Leygraaf



Ruben Zeeman



Eline de Vries



Liam Blankendaal



Faye Souverein



Romy van de Leygraaf



Alicia Kramer



Monique de Wilde



Puck Beermann



Fionnuala Dollé

Persbericht

Meer aanbod, stabiele prijzen en iets minder overbiedingen

De woningmarkt in de regio Alkmaar en omgeving laat in het eerste kwartaal van 2026 een gemengd beeld zien. Het aantal verkopen blijft groeien en het aanbod neemt duidelijk toe, terwijl de prijsstijging afvlakt ten opzichte van eerdere kwartalen. Tegelijk blijft de markt krap, met snelle verkooptijden en een groot aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht. Deze ontwikkelingen blijken uit de regionale analyse van de NVM voor Alkmaar en omgeving.

Samenvatting woningmarkt Alkmaar en omgeving 1e kwartaal 2026 ten opzichte van het 1e kwartaal 2025



Gemiddelde transactieprijs met 2,4% gestegen naar € 494.000,-



Woningaanbod is met 17,4% gestegen ten opzichte van vorig jaar



De krapte-indicator komt uit op 2,8



56,6% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht



17,4% meer woningen verkocht

De lichte stijging van de verkoopprijs wijst erop dat de woningmarkt zich verder normaliseert na een periode van sterke prijsstijgingen. Kopers worden kritischer en nemen vaker meer tijd om een weloverwogen keuze te maken, mede door hogere rentes en een groter aanbod.

Tegelijk passen verkopers zich aan door hun vraagprijs realistischer in te zetten, waardoor vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten en de markt geleidelijk meer in balans komt.

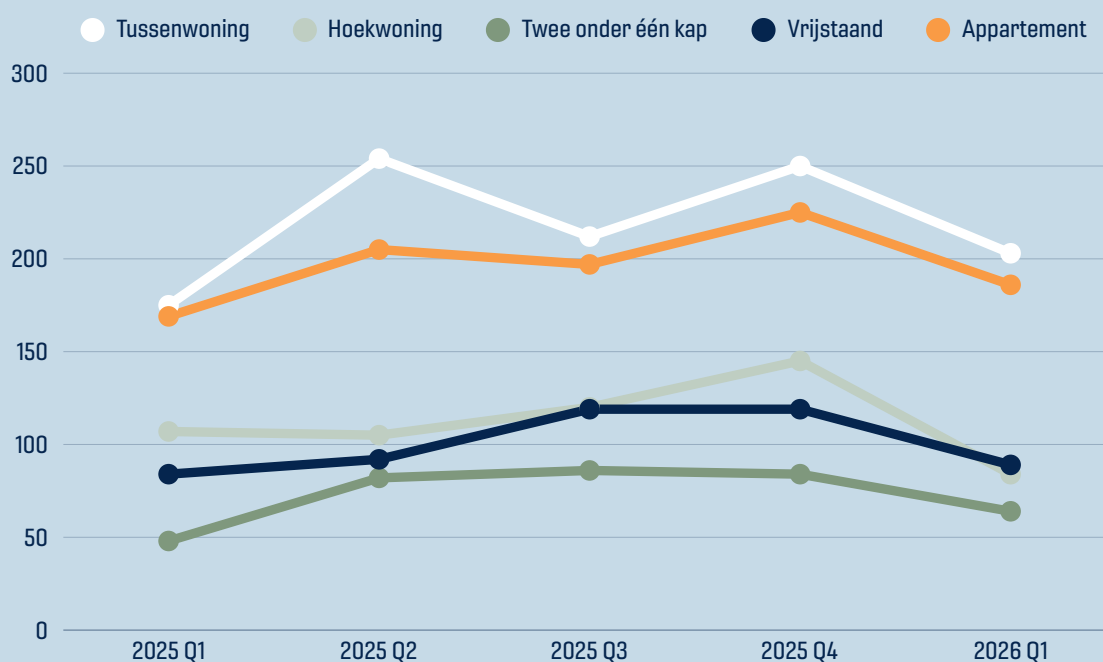
Persbericht

Transacties

In het eerste kwartaal van 2026 werden in Alkmaar en omgeving 626 bestaande koopwoningen verkocht. Dat is een stijging van 7,4% ten opzichte van een jaar eerder. Daarmee presteert de regio duidelijk beter dan het landelijke gemiddelde, waar de stijging beperkt bleef tot 0,3%.

Met name tussenwoningen en appartementen zorgen voor het grootste deel van de transacties. De aanhoudende instroom van nieuw aanbod ondersteunt deze groei.

Aantal transacties



De gemiddelde verkoopprijs alsmede de prijs per vierkante meter toonden beide een stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar. De gemiddelde vierkante meter prijs steeg tot € 4.712 per m² (+2,9%). De prijsstijging is hiermee duidelijk gematigder dan in eerdere kwartalen, wat wijst op een meer stabiele marktontwikkeling.

Ook werd in het eerste kwartaal van 2026 56,6% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dat is lager dan het landelijke gemiddelde van 66,6%, maar nog altijd een duidelijk teken van een krappe markt.

Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

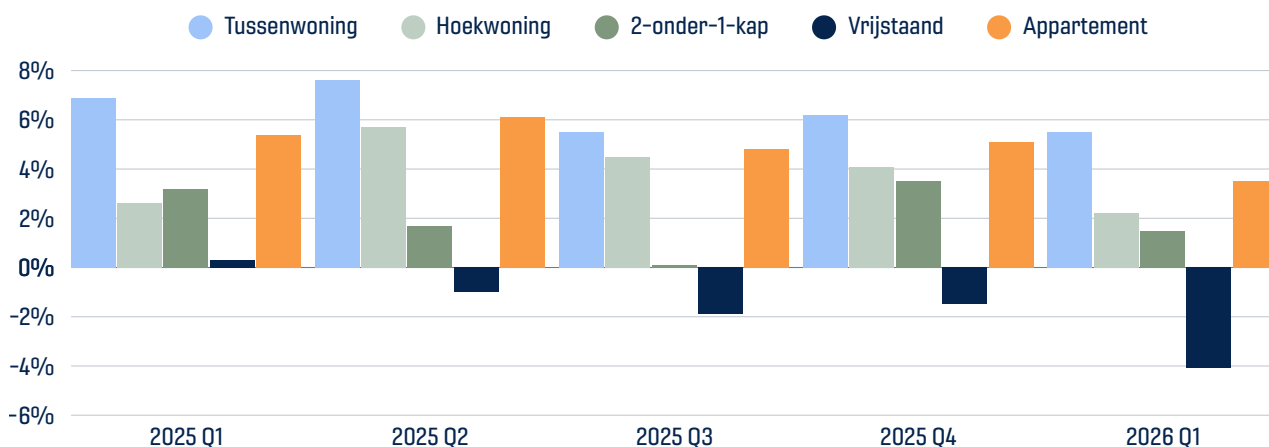
In de tabel hieronder staat een overzicht van het aantal verkochte woningen, de gemiddelde transactiepreizen en het verschil tussen de vraagprijs en transactieprijs per gemeente in de regio Alkmaar en omgeving. In de tabel wordt een vergelijking gemaakt tussen het 1e kwartaal van 2025 en het 1e kwartaal van 2026.

	Aantal verkochte woningen		Gemiddelde transactieprijs		Verschil vraagprijs en transactieprijs	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
Alkmaar	287	299	€431.000	€438.000	4,8%	3,5%
Bergen (NH)	79	77	€624.000	€717.000	-1,1%	-2,5%
Castricum	101	78	€538.000	€519.000	2,9%	2,0%
Dijk en Waard	146	190	€464.000	€470.000	4,0%	2,4%
Heiloo	71	60	€590.000	€622.000	-0,2%	-1,1%

Bron: NVM * De getallen in de tabel kunnen afwijken van het aantal genoemd voor de regio Alkmaar en omgeving, omdat er meer plaatsen in bovenstaande grafiek zijn meegenomen.

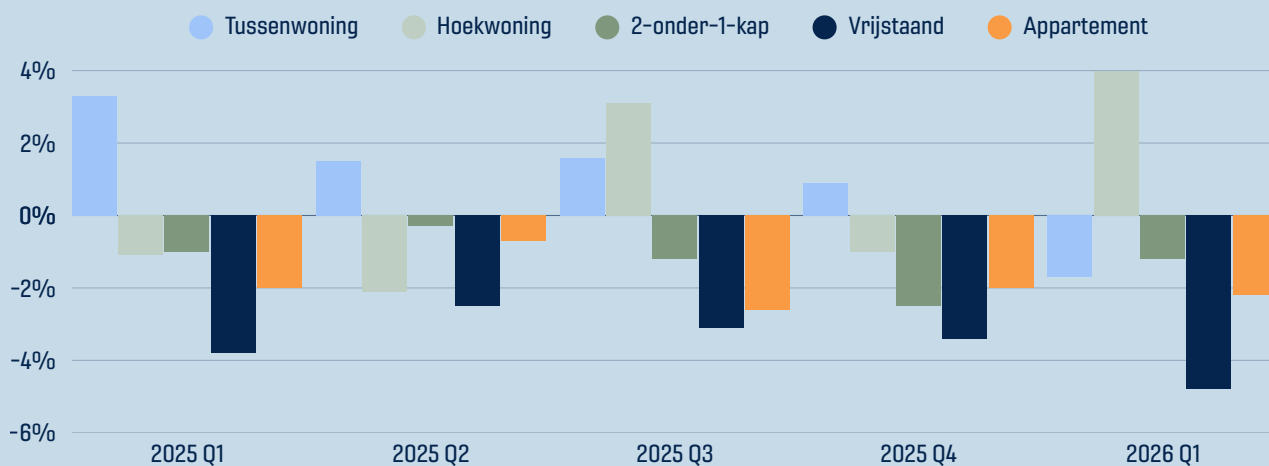
Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

Alkmaar / vraag-verkoopprijs verschil



In Alkmaar worden tussenwoningen (+5,5%) het vaakst boven de vraagprijs verkocht, gevolgd door appartementen (+3,5%) en hoekwoningen (+2,2%). Bij 2-onder-1-kapwoningen (+1,5%) is het verschil beperkter, terwijl vrijstaande woningen (-4,1%) juist onder de vraagprijs worden verkocht. Dit onderstreept dat vooral de meer gewilde en betaalbare woningtypen schaars blijven en sterker worden overboden.

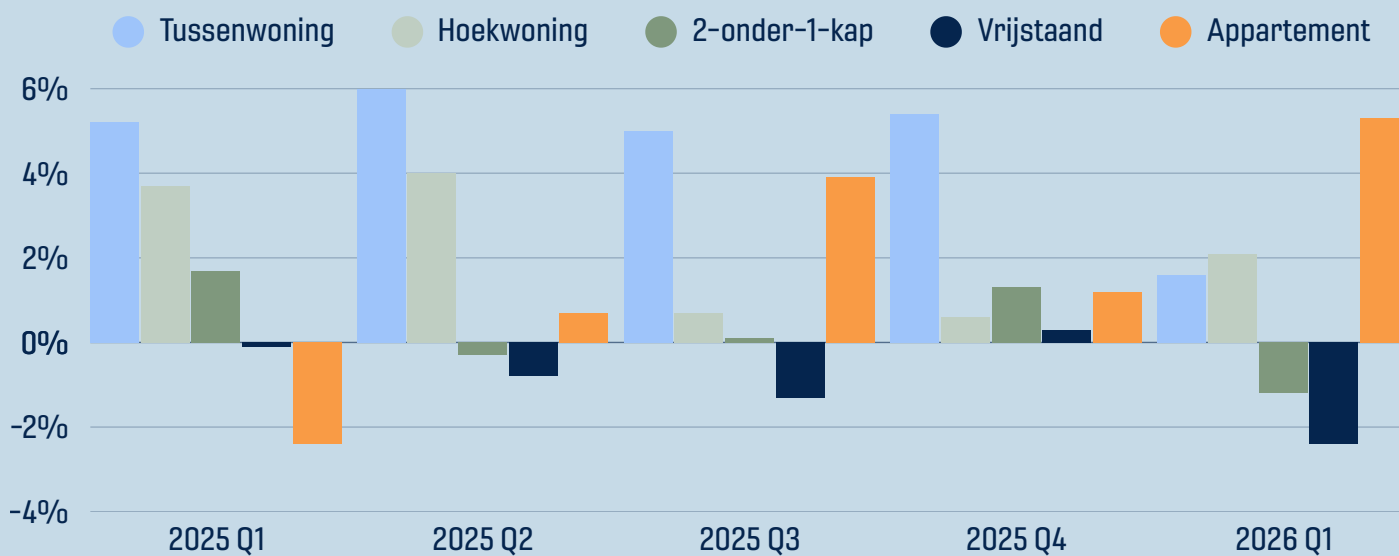
Bergen (NH) / vraag-verkoopprijs verschil



In Bergen (NH) is het beeld per woningtype duidelijk verschillend. Hoekwoningen worden gemiddeld nog boven de vraagprijs verkocht (+4,0%), terwijl tussenwoningen (-1,7%) en 2-onder-1-kapwoningen (-1,2%) net onder de vraagprijs uitkomen. Appartementen (-2,2%) en vrijstaande woningen (-4,8%) laten een ruimere afwijking naar beneden zien. Daarmee lijkt de markt in Bergen iets minder gespannen: kopers hebben vaker ruimte om te onderhandelen dan in gebieden waar woningen structureel boven de vraagprijs worden verkocht.

Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

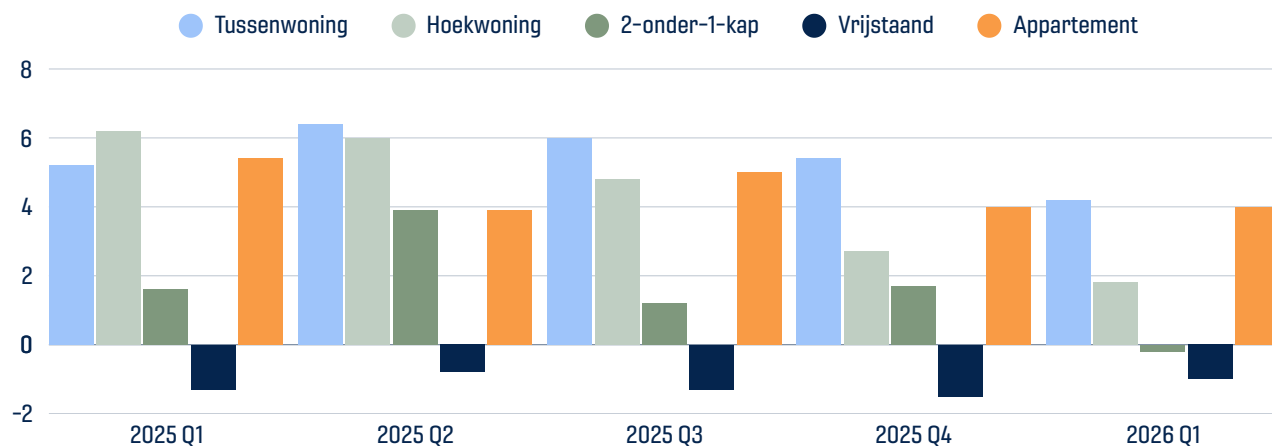
Castricum / vraag-verkoopprijs verschil



In Castricum worden appartementen (+5,3%) het vaakst boven de vraagprijs verkocht, gevolgd door hoekwoningen (+2,1%) en tussenwoningen (+1,6%). Bij 2-onder-1-kapwoningen (-1,2%) en vrijstaande woningen (-2,4%) wordt juist onder de vraagprijs verkocht. Dit laat zien dat vooral de meer betaalbare woningtypen gewild blijven en worden overboden, terwijl in het hogere segment meer onderhandelingsruimte ontstaat.

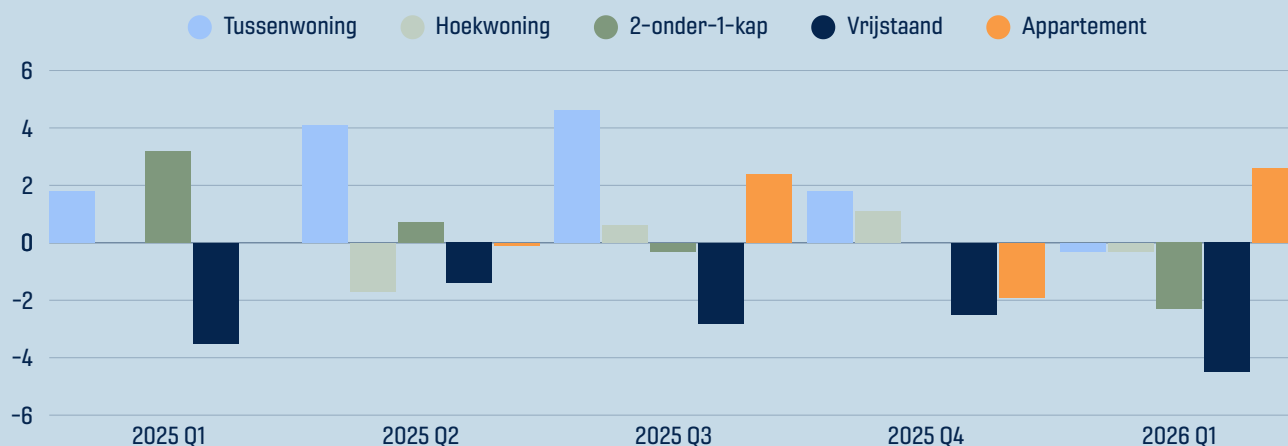
Overzicht gemeenten Alkmaar en omgeving

Dijk en Waard / vraag-verkoopprijs verschil



In Dijk en Waard worden tussenwoningen (+4,2%) het vaakst boven de vraagprijs verkocht, gevolgd door appartementen (+4,0%) en hoekwoningen (+1,8%). Bij 2-onder-1-kapwoningen (-0,2%) en vrijstaande woningen (-1,0%) ligt de verkoopprijs rond of onder de vraagprijs. Dit laat zien dat vooral de meer toegankelijke woningtypen nog concurrerend zijn, terwijl in het hogere segment minder of niet wordt overboden.

Heiloo / vraag-verkoopprijs verschil



In Heiloo worden appartementen (+2,6%) nog boven de vraagprijs verkocht, terwijl tussenwoningen (-0,3%), hoekwoningen (-0,3%), 2-onder-1-kapwoningen (-2,3%) en vrijstaande woningen (-4,5%) onder de vraagprijs worden verkocht. Dit laat zien dat kopers in vrijwel alle segmenten meer onderhandelingsruimte hebben, met uitzondering van appartementen waar nog lichte overbieding plaatsvindt.

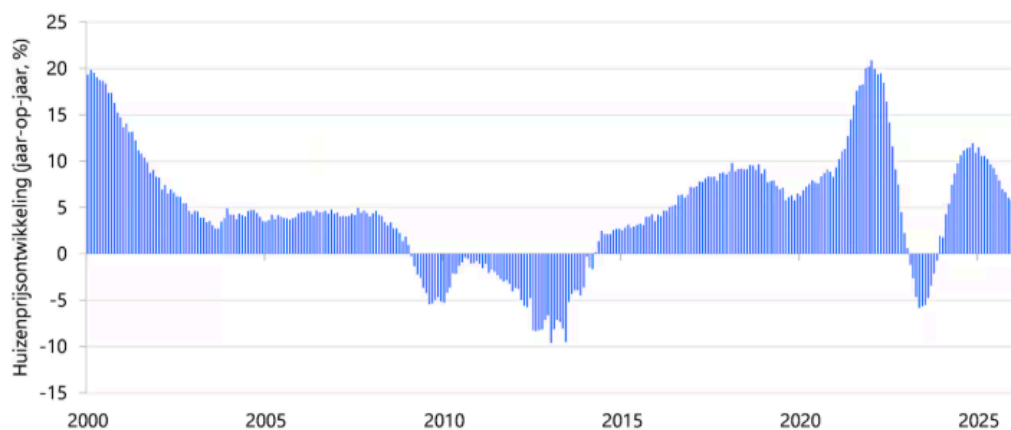
Een blik vooruit

Afnemende prijsstijging door groeiend aanbod

De stijging van de huizenprijzen vlakt verder af. In januari lagen de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 5,4% hoger dan een jaar eerder, waarmee de dalende trend sinds eind 2024 wordt voortgezet, toen de prijsstijging nog piekte op 11,9%. Ondanks deze afkoeling betalen kopers nog altijd aanzienlijk meer: gemiddeld zo'n €25.000 extra voor een vergelijkbare woning ten opzichte van een jaar eerder.

De afzwakkende prijsstijging hangt samen met het toenemende aanbod van voormalige huurwoningen. In 2025 verkochten beleggers per saldo circa 36.000 woningen aan eigenaar-bewoners, goed voor een aanzienlijk aandeel van het totale aanbod. Dit extra aanbod verlicht de druk op de markt en remt de stijging van de huizenprijzen.

Figuur 2: Huizenprijsgroei valt al een jaar terug



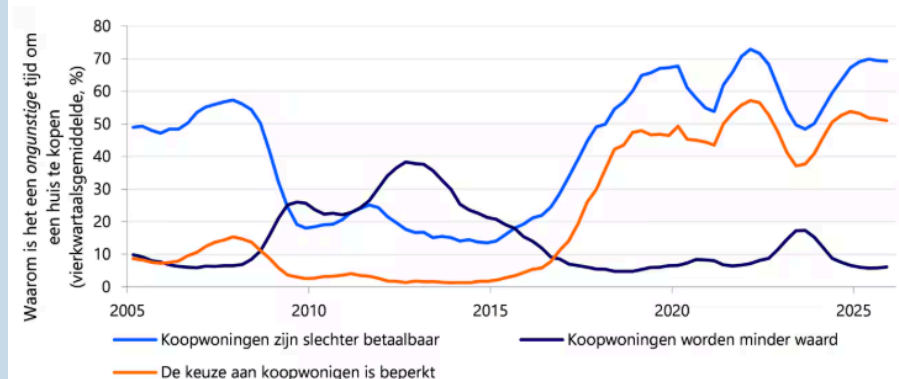
Bron: CBS/Kadaster

Vraag naar koopwoningen neemt licht af

Hoewel de vraag naar koopwoningen nog altijd hoog is, zijn er duidelijke signalen dat deze geleidelijk afzwakt. Zo is het aantal bezichtigingen, biedingen en aanvragen per woning het afgelopen jaar afgenomen. Ook het aandeel mensen dat van plan is om binnen een jaar een woning te kopen, is gedaald.

Tegelijkertijd ervaart een meerderheid van de woningzoekenden dit moment als ongunstig om een huis te kopen. Dit komt vooral door de slechte betaalbaarheid van woningen en het beperkte aanbod. Hierdoor blijft de vraag aanwezig, maar neemt de actieve koopbereidheid af.

Figuur 3: Gebrekkige betaalbaarheid en beperkte keuze drukken koopstemming



Bron: TU Delft, Eigen Huis Marktindicator VEH

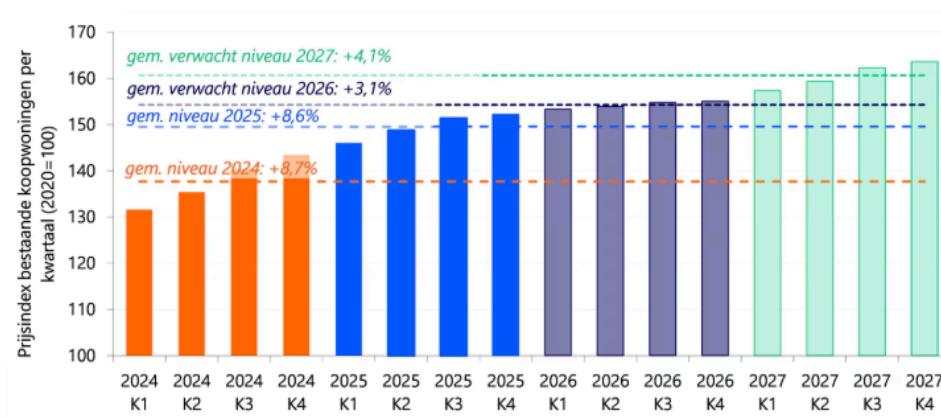
Een blik vooruit

Gematigde groei met licht herstel in zicht

De huizenprijzen blijven stijgen, maar minder hard dan eerder verwacht. Voor 2026 wordt een stijging van circa 3,1% voorzien en voor 2027 ongeveer 4,1%. Deze verwachting is naar beneden bijgesteld doordat de prijsontwikkeling eind vorig jaar minder sterk was.

In 2026 drukt het extra aanbod van voormalige huurwoningen de prijsstijging, waardoor de groei beperkt blijft. Naarmate dit aanbod afneemt en de vraag hoog blijft, wordt de markt weer krappere en trekt de prijsstijging in 2027 licht aan.

Figuur 5: Huizenprijsgroei trekt vanaf volgend jaar naar verwachting weer aan



Bron: CBS/Kadaster, RaboResearch 2026

Loonstijging ondersteunt leencapaciteit

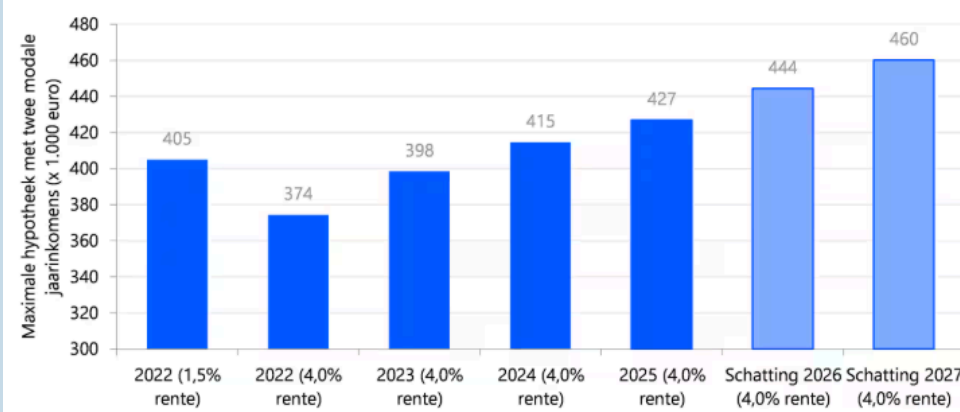
De stijgende lonen blijven een belangrijke steun voor de woningmarkt, al neemt het tempo van de groei iets af. Voor 2026 wordt een loonstijging van circa 4,2% verwacht en voor 2027 ongeveer 3,6%, nog altijd ruim boven het langjarig gemiddelde. Hogere inkomens zorgen ervoor dat huishoudens meer kunnen lenen, wat de vraag naar koopwoningen ondersteunt.

Tegelijkertijd zorgen internationale spanningen en hogere energieprijzen tijdelijk voor meer inflatie en iets hogere rentes, wat juist een rem zet op de vraag.

Per saldo heffen deze effecten elkaar grotendeels op.

Alleen bij langdurige onrust en blijvend hoge energieprijzen kan de woningmarkt sterker afkoelen.

Figuur 7: Stevige stijging maximale hypotheek



Woningzoekers

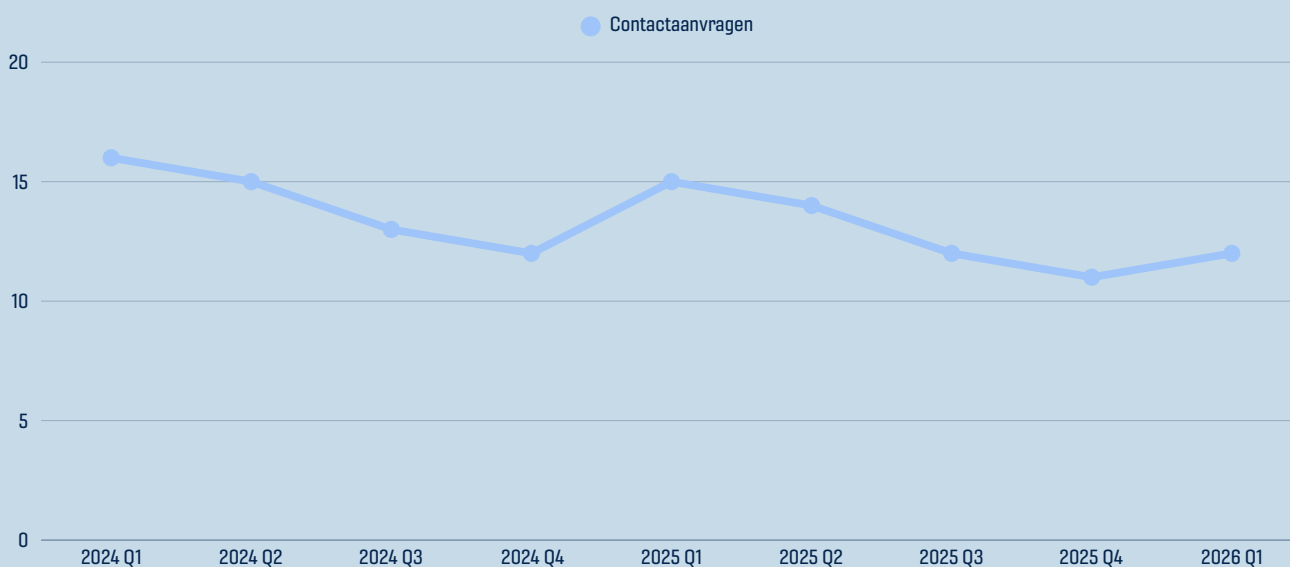
Vraag blijft hoog, maar vlakt iets af

In het eerste kwartaal van 2026 blijft de vraag naar koopwoningen hoog, maar zijn er duidelijke signalen dat de markt iets afkoelt. Zo neemt het aantal zoekers en de algemene interesse in woningen licht af ten opzichte van eerdere piekperiodes. Toch blijft de oriëntatie op de woningmarkt groot, wat aangeeft dat veel huishoudens nog altijd actief op zoek zijn, maar kritischer en voorzichtiger te werk gaan.

Lichte stijging in contactaanvragen

Het aantal contactaanvragen per woning daalde tussen Q1 2025 en Q1 2026 van 15 naar 12, wat erop wijst dat kopers iets selectiever zijn geworden. Toch blijft de betrokkenheid met gemiddeld 12 aanvragen per woning sterk; de markt is vooral iets minder gespannen dan een jaar eerder.

Gemiddeld aantal contactaanvragen per woning



Concurrentie blijft aanwezig

Tegelijkertijd blijft de concurrentie op de woningmarkt aanwezig, vooral bij goed geprijsde en populaire woningen. Hoewel de druk iets afneemt, moeten kopers nog steeds snel handelen en goed voorbereid zijn. De markt beweegt daarmee richting een iets meer gebalanceerde situatie, waarbij vraag en aanbod langzaam beter op elkaar aansluiten, zonder dat de krapte volledig verdwijnt.

Huurmarkt

Huurprijzen stijgen sneller dan kooprijzen

In het eerste kwartaal van 2026 zijn huurprijzen in de vrije sector opnieuw flink gestegen.

Tegelijkertijd verandert het aanbod van huurwoningen. Het aantal woningen in het lagere prijssegment neemt verder af, terwijl er juist meer dure woningen bijkomen. Inmiddels kost ongeveer 42% van alle vrije sector huurwoningen meer dan €2.000 per maand, terwijl dat een jaar geleden nog ruim 36% was

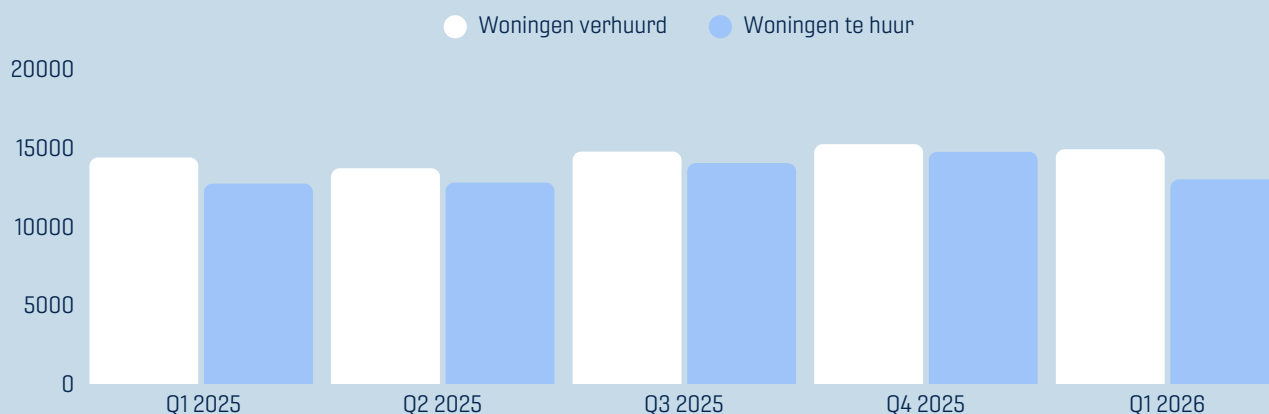
“Meer dure huur, minder keuze.”

Hierdoor wordt het voor veel woningzoekenden steeds lastiger om een betaalbare huurwoning te vinden en moeten zij vaker uitwijken naar duurdere alternatieven.

Minder vrije sector huurwoningen beschikbaar in Q1 2026

In het eerste kwartaal van 2026 kwamen bijna 13.000 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders. Tegelijkertijd verdwenen er ruim 14.800 woningen van de markt. Per saldo zijn er daardoor ongeveer 1.900 huurwoningen minder beschikbaar geworden. Dat is een stuk meer dan een jaar eerder, toen het verschil nog ongeveer 470 woningen was. De afname van het aantal beschikbare huurwoningen is dus in korte tijd sterk toegenomen.

Verhuurde en aangeboden vrije sector huurwoningen



Huurmarkt

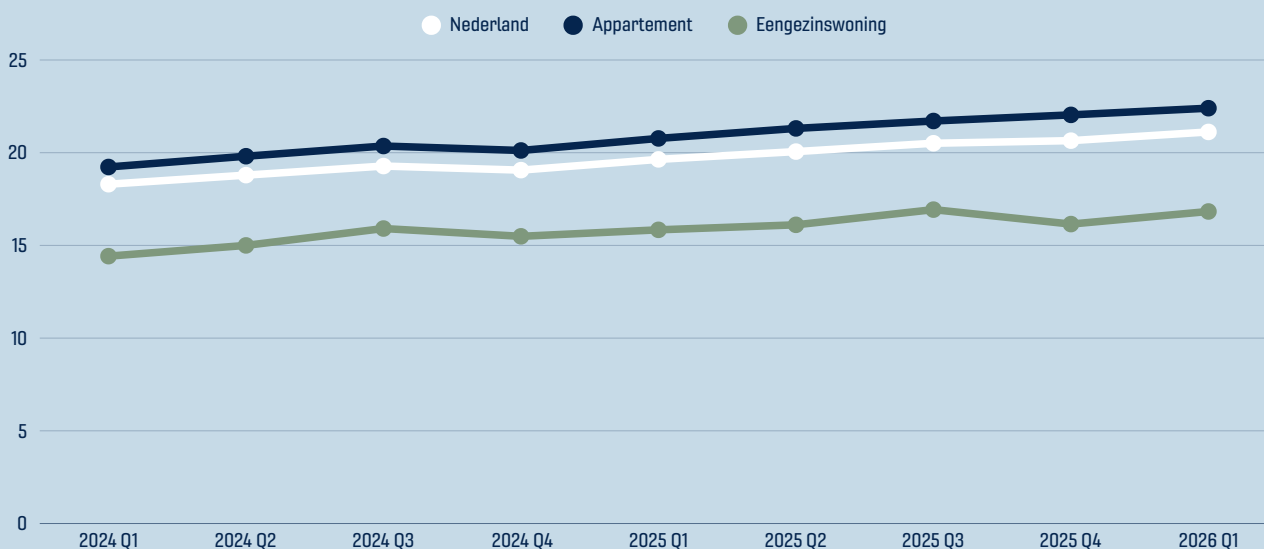
Vierkante meterprijs

Wie in het eerste kwartaal van 2026 een vrije sector huurwoning betrok, betaalde gemiddeld €21,12 per vierkante meter. Dat is een stijging van 7,3% ten opzichte van een jaar eerder, toen de prijs nog €19,68 per vierkante meter bedroeg. Dit onderstreept dat huren in de vrije sector in korte tijd duidelijk duurder is geworden.

De prijsstijging is zichtbaar bij zowel appartementen als eengezinswoningen. Appartementen zijn daarbij het duurst: nieuwe huurders betaalden hiervoor gemiddeld €22,40 per vierkante meter, een toename van 7,8%. Voor eengezinswoningen lag de gemiddelde prijs op €16,83 per vierkante meter per maand, wat neerkomt op een stijging van 6,9%.

Het verschil tussen deze woningtypen laat zien dat vooral appartementen, die vaak in stedelijke gebieden liggen, sterk in prijs blijven stijgen. Voor woningzoekenden betekent dit dat zij, afhankelijk van het type woning en locatie, steeds vaker rekening moeten houden met hogere maandlasten.

Gemiddelde vierkante meterprijs in Nederland



Huurmarkt

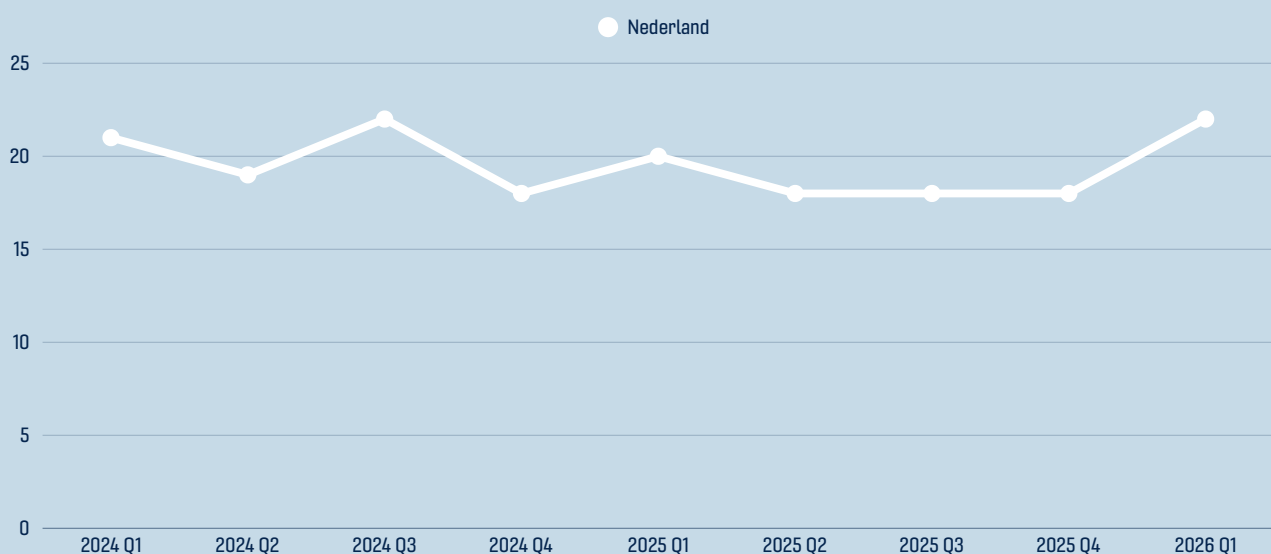
Aantal dagen online

Een vrije sector huurwoning stond in het eerste kwartaal van 2026 gemiddeld 22 dagen online voordat deze werd verhuurd. Dat is twee dagen langer dan in dezelfde periode een jaar eerder, al is 22 dagen desondanks nog steeds zeer snel.

Deze langere looptijd hangt samen met veranderingen in het aanbod. Steeds meer woningen vallen in hogere prijsklassen, waardoor ze voor een kleinere groep huurders betaalbaar zijn. Hierdoor duurt het gemiddeld langer voordat er een geschikte huurder wordt gevonden.

Daarnaast ontvangen deze duurdere woningen vaak minder reacties dan woningen in het lagere segment. Dit zorgt ervoor dat het verhuurproces meer tijd in beslag neemt, ondanks dat de vraag naar betaalbare huurwoningen nog altijd hoog is.

Gemiddeld aantal dagen online



Huurmarkt

Verschuiving naar de koopmarkt

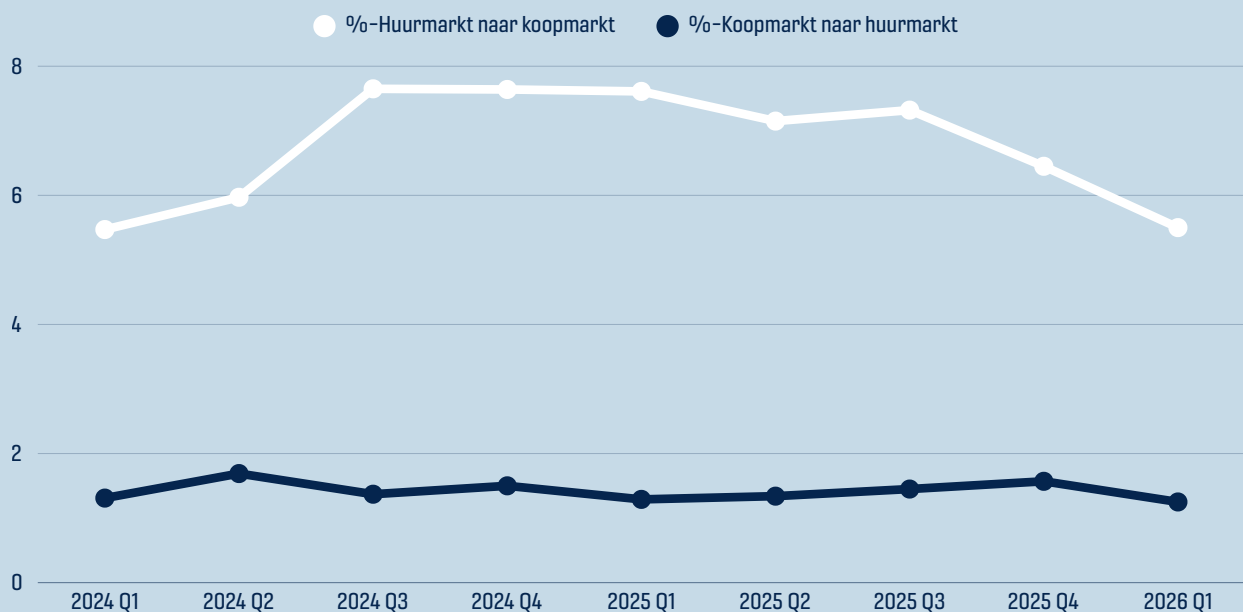
Steeds vaker kiezen verhuurders ervoor om hun woning te verkopen in plaats van opnieuw te verhuren. In 2026 ging het bij 5,5% van de koopwoningen om woningen die eerder in de vrije sector werden verhuurd. Hoewel dit aandeel iets lager ligt dan een jaar eerder, is het nog altijd ruim hoger dan het niveau van vóór 2023.

De belangrijkste reden hiervoor is dat verhuren minder aantrekkelijk is geworden. Door strengere wet- en regelgeving, hogere belastingen en het verdwijnen van tijdelijke huurcontracten kiezen veel particuliere beleggers ervoor om uit te stappen. Hierdoor worden er meer huurwoningen verkocht dan dat er nieuwe bijkomen.

Deze ontwikkeling is niet alleen zichtbaar bij kleine beleggers. Ook grotere partijen verkopen woningen, wat de druk op het aanbod verder vergroot. Dit kan vooral gevolgen hebben voor het middensegment, waar de vraag groot is maar het aanbod steeds verder afneemt.

De beweging in de andere richting blijft beperkt: slechts een klein deel van de huurwoningen was eerder een koopwoning.

Percentage koopwoningen dat vanuit de huurmarkt komt



Regio Alkmaar en omgeving

Alkmaar, Bergen (NH), Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk

Highlights

- 56,6% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht, wat laat zien dat de concurrentie onder kopers nog steeds hoog is.
- Het aanbod steeg met 17,4% naar 585 woningen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar, maar ondanks deze toename blijft de woningmarkt krap.



Aantal transacties
+7,4% / 626



Aanbod
+17,4% / 585



Transactieprijsen
+2,4% / €494.000,-



Vraagprijs
+4,2% / €645.000,-



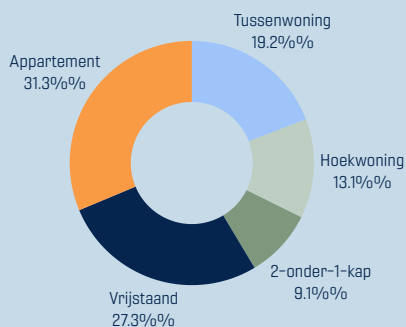
7.515 woningzoekenden
voor een woonhuis



2.065 woningzoekenden
voor een appartement

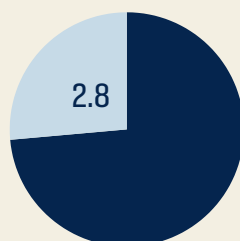
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



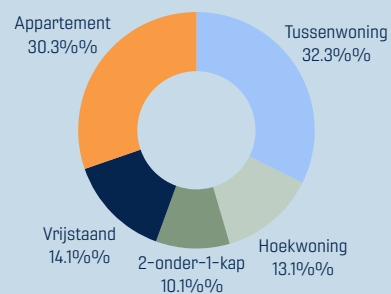
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,8 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio agglomeratie Haarlem

Bloemendaal, Haarlem, Heemstede, Zandvoort

Highlights

- 62,3% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht, wat laat zien dat kopers nog steeds stevig moeten overbieden in een krappe markt.
- Het aantal verkopen daalde met 9,8%, wat aangeeft dat het aanbod en de doorstroming achterblijven terwijl de vraag hoog blijft.



Aantal transacties
-9,8% / 662



Aanbod
+14,8% / 627



Transactieprijsen
+1,3% / €600.000,-



Vraagprijs
-2,0% / €736.000,-



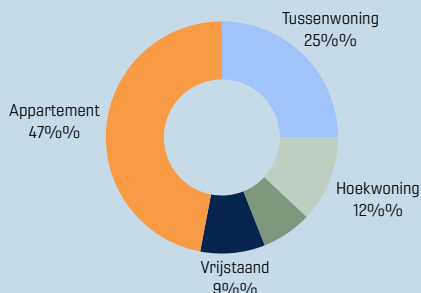
4.136 woningzoekenden
voor een woonhuis



2.728 woningzoekenden
voor een appartement

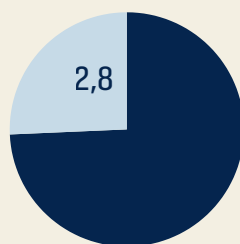
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



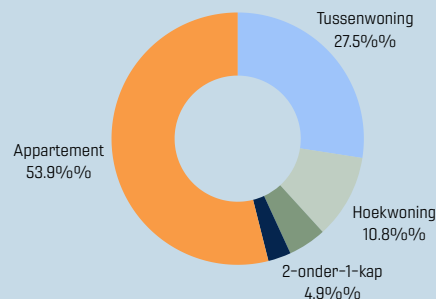
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,8 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd

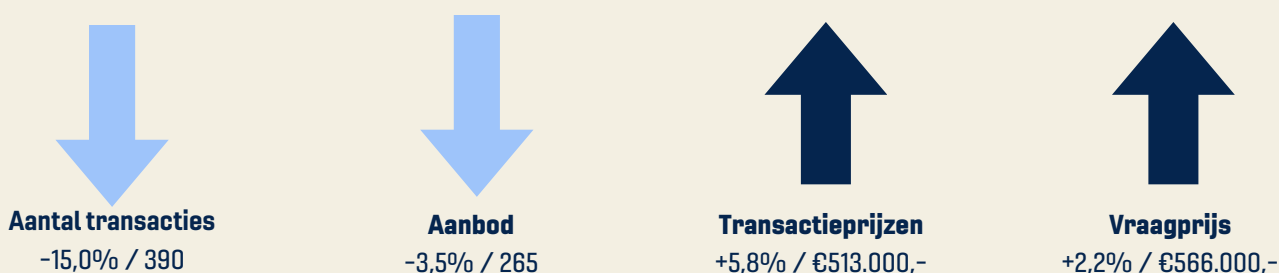


Regio IJmond

Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Uitgeest, Velsen

Highlights

- Het aantal verkopen daalde met 15% naar 390 woningen ten opzichte van vorig jaar, wat laat zien dat kopers voorzichtiger zijn en de doorstroming afneemt
- Tegelijk wordt nog steeds 71,6% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, wat aangeeft dat de markt ondanks alles krap blijft en kopers blijven concurreren



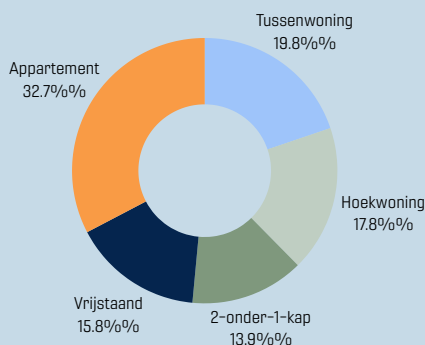
4.560 woningzoekenden voor een woonhuis



1.695 woningzoekenden voor een appartement

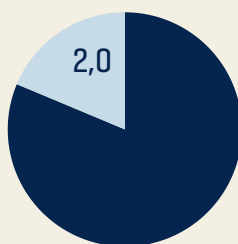
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



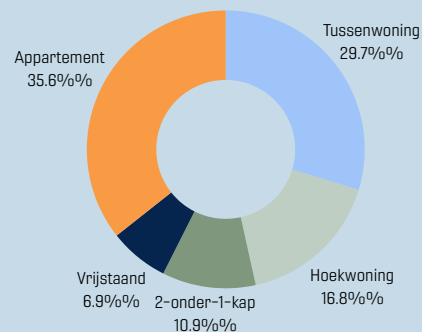
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,0 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio Groot Amsterdam

Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland

Highlights

- Het aantal verkopen daalde licht met 3,6% naar 3.100 woningen, wat laat zien dat de markt wat rustiger wordt maar nog wel redelijk stabiel blijft
- Tegelijk wordt nog steeds 70,7% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, wat aangeeft dat er nog altijd flinke concurrentie is tussen kopers



Aantal transacties
-3,6% / 3.100



Aanbod
+25,5% / 3.384



Transactieprijsen
+0,5% / €557.000,-



Vraagprijs
-1,7% / €651.000,-



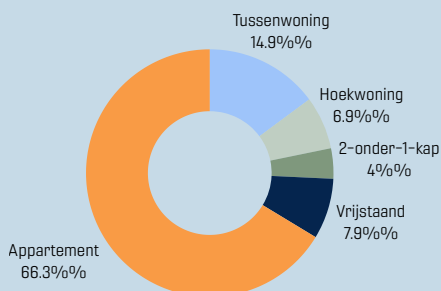
16.340 woningzoekenden voor een woonhuis



14.425 woningzoekenden voor een appartement

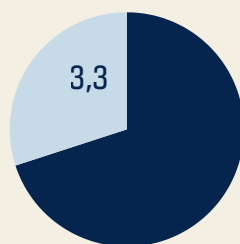
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



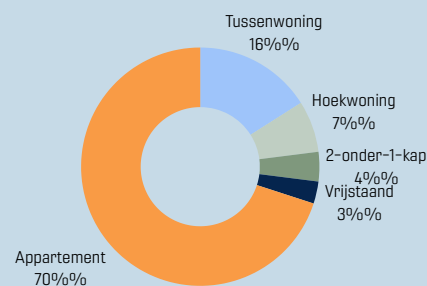
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 3,3 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio Zaanstreek

Wormerland, Zaanstad

Highlights

- Het aanbod steeg flink met 35,7% naar 377 woningen, wat laat zien dat er duidelijk meer keuze komt door extra woningen op de markt
- Tegelijk wordt nog steeds 74,4% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, wat aangeeft dat de markt ondanks het extra aanbod krap blijft en kopers blijven concurreren



Aantal transacties
+3,1% / 401



Aanbod
+35,7% / 377



Transactieprijsen
+2,3% / €457.000,-



Vraagprijs
-0,6% / €460.000,-



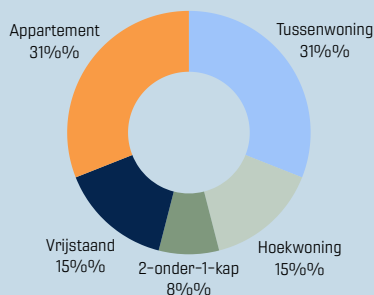
4.993 woningzoekenden voor een woonhuis



1.463 woningzoekenden voor een appartement

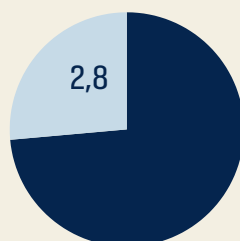
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



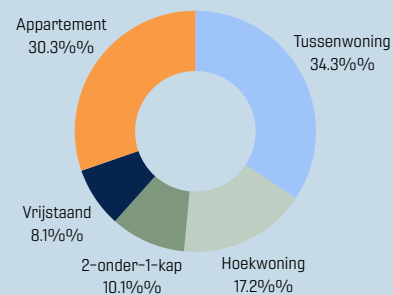
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,8 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio kop van Noord-Holland

Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel

Highlights

- Het aantal verkopen bleef vrijwel gelijk met 578 transacties (-0,1%), terwijl de gemiddelde transactieprijs juist steeg naar €449.000 (+3,9%), wat laat zien dat prijzen blijven oplopen ondanks een stabiel aantal verkopen
- Het aanbod nam toe met 9,7% naar 467 woningen, terwijl woningen gemiddeld binnen 31 dagen worden verkocht, wat aangeeft dat er meer keuze is maar de markt nog steeds actief blijft



Aantal transacties
-0,1% / 578



Aanbod
+9,7% / 467



Transactieprijsen
+3,9% / €449.000,-



Vraagprijs
+8,5% / €554.000,-



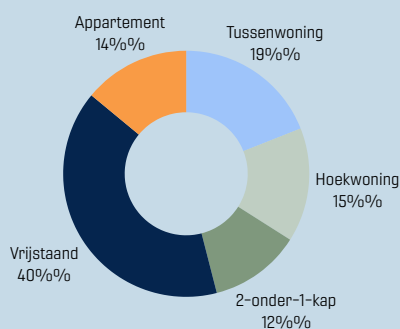
12.094 woningzoekenden voor een woonhuis



1.379 woningzoekenden voor een appartement

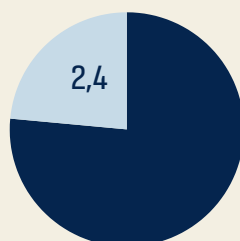
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



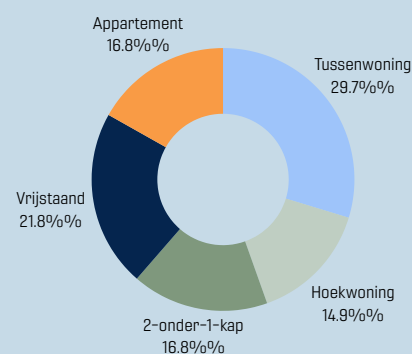
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,4 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Regio agglomeratie Leiden en bollenstreek

LEYGRAAF

Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude

Highlights

- Het aanbod steeg met 17,9% naar 631 woningen, wat laat zien dat er duidelijk meer keuze is dan vorig jaar in het eerste kwartaal op de markt
- Tegelijk wordt nog steeds 72,4% van de woningen boven de vraagprijs verkocht, wat aangeeft dat de krapte aanhoudt en kopers blijven overbieden



Aantal transacties

-1,1% / 750



Aanbod

+17,9% / 631



Transactieprijsen

+3,1% / €541.000,-



Vraagprijs

+4,8% / €662.000,-



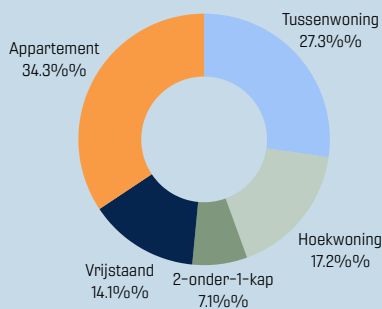
8.635 woningzoekenden voor een woonhuis



4.164 woningzoekenden voor een appartement

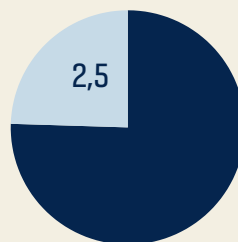
Verdeling aanbod

Welk type woning wordt het meest aangeboden?



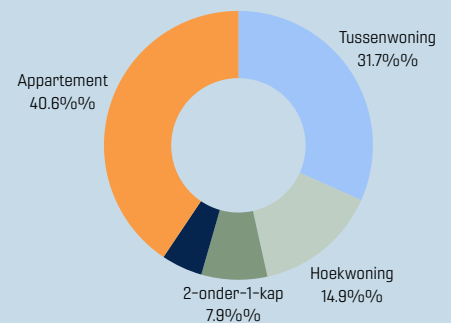
Krapte-indicator

Een krapte-indicator van 2,5 betekent dus dat er veel vraag is en dat woningen snel verkocht worden.



Verdeling transacties

Welk type woning wordt het vaakst verkocht?



Boven de vraagprijs verkocht



% aantal woningen binnen 3 maanden verkocht



Verkooptijd



Conclusie

In het eerste kwartaal van 2026 sprongen vooral Groot-Amsterdam (circa 3.100 transacties), Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (750 transacties) en Agglomeratie Haarlem (662 transacties) eruit met de hoogste aantallen woningverkopten. Deze regio's laten zien waar de meeste beweging in de markt zit. De combinatie van een groter woningaanbod, verschillende prijsklassen en een brede doelgroep zorgt hier voor een constante doorstroming. Met name in en rond stedelijke gebieden blijft de vraag sterk, terwijl omliggende regio's profiteren van kopers die op zoek zijn naar meer ruimte en betaalbaarheid.



De hoogste gemiddelde transactieprijs werd in het eerste kwartaal van 2026 gerealiseerd in de Agglomeratie Haarlem, met €600.000. Ondanks dit hoge niveau bleef de prijsontwikkeling relatief stabiel. Dit wijst op een markt waarin de vraag groot blijft, maar de prijsstijging afvlakt en stabiliseert.



Daartegenover staat de Kop van Noord-Holland, waar de gemiddelde transactieprijs met €449.000 het laagst is. De regio kenmerkt zich door een meer landelijke ligging en een groter aanbod betaalbare woningen. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor kopers die op zoek zijn naar meer ruimte en een lagere instapprijs. Tegelijk zorgt de lagere druk vanuit stedelijke vraag ervoor dat prijzen hier minder snel oplopen dan in de Randstad.



In absolute aantallen is Groot-Amsterdam duidelijk de koploper. Met een groot woningaanbod en een zeer actieve kopersmarkt blijft de doorstroming hier goed op gang. Woningen wisselen relatief snel van eigenaar, mede door de constante vraag vanuit zowel starters als doorstromers. Daarnaast speelt mee dat in de regio Groot-Amsterdam veel huurwoningen worden uitgepondd. Deze uitponddingen zorgen voor extra aanbod op de koopmarkt en dragen bij aan een snelle omloopsnelheid. Dit laat zien dat, ondanks de hogere prijsniveaus, woningen hier nog steeds vlot en tegen goede voorwaarden worden verkocht.



In bijna alle regio's is het woningaanbod toegenomen, wat zorgt voor meer keuze voor kopers. Dit extra aanbod komt onder andere door het uitpondden van huurwoningen. Toch blijft de vraag hoog, waardoor de markt krap blijft en de concurrentie tussen kopers aanhoudt.

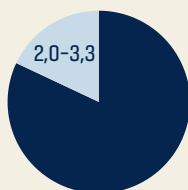


Het grootste woningaanbod bevindt zich in Groot-Amsterdam, met 3.384 woningen. Door de omvang van de regio en de constante instroom van nieuw aanbod, waaronder voormalige huurwoningen, is het aanbod hier het grootst. Dit zorgt voor iets meer keuze dan in kleinere regio's, al blijft de markt ook hier krap.

De snelste verkooptijden zien we in de IJmond, waar woningen gemiddeld binnen 30 dagen worden verkocht. Dit wijst op een zeer actieve en krappe markt waarin vraag en aanbod snel samenkomen. Kopers moeten hier vaak snel schakelen om kans te maken op een woning. Vooral goed geprijsde en populaire woningen worden snel verkocht, wat zorgt voor een hoog tempo en weinig ruimte voor langdurige onderhandelingen.

Krapte-indicator

De krapte-indicator laat duidelijke regionale verschillen zien. In de IJmond is de markt het krapst met circa 2,0, terwijl Groot-Amsterdam met 3,3 meer keuze biedt. Kopers in kleinere regio's hebben daardoor minder opties en moeten sneller handelen, terwijl er in grotere regio's iets meer spreiding in het aanbod is, al blijft de markt krap.



Het hoogste aandeel woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht zien we in de Zaanstreek (74,4%), gevolgd door IJmond (71,6%) en Groot-Amsterdam (70,7%). Dit laat zien dat de concurrentie tussen kopers nog altijd groot is. Ondanks het groeiende aanbod moeten kopers vaak nog steeds overbieden om een woning te bemachtigen.

De woningmarkt in Q1 2026 blijft krap en competitief, maar het groeiende aanbod en de afvlakkende prijsstijging zorgen voor iets meer balans en kansen voor kopers.

Begrippenlijst

Woningzoekenden:

Consumenten met een geregistreerd zoekprofiel bij Funda. Er vanuit gaande dat elke zoeker ongeveer drie zoekcriteria/gebieden heeft geregistreerd zijn de totale cijfers door drie gedeeld. De woningzoeker die niet geregistreerd staat bij Funda wordt hier niet in meegenomen.

De Vraagscan gebruikt data van de afgelopen 120 dagen (4 maanden dus). Het is dus niet zo dat gedrag van langer dan 120 dagen geleden mee wordt genomen in het algoritme. Los hiervan is het wel zo dat de vraag alleen kan bestaan als er aanbod is.

Transactieprijs:

De prijs waar de woning daadwerkelijk voor is verkocht.

Vraagprijs:

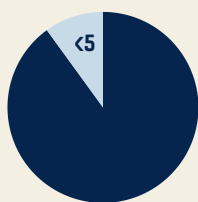
De prijs die door verkoper wordt bepaald wanneer hij zijn huis te koop zet.

Verkooptijd:

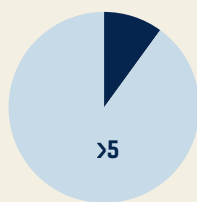
De verkooptijd is de gemiddelde tijd dat de woning in de verkoop heeft gestaan totdat het verkocht is.

Krapte indicator:

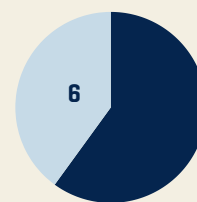
De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. De indicator wordt berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand. Wanneer de NVM krapte-indicator onder de 5 komt, is sprake van een verkopersmarkt. Wanneer de NVM krapte-indicator tussen de 5 en 10 komt, is sprake van een evenwichtige markt. Wanneer de NVM krapte-indicator boven de 10 komt, is sprake van een kopersmarkt.



Krapte-indicator onder de 5 =
verkopersmarkt



Krapte-indicator boven de 10 =
kopersmarkt



Krapte-indicator tussen de 5 en 10 =
evenwichtige markt

KOPEN OF VERKOPEN?

*OF HEEFT U INTERESSE IN
NIEUWBOUW?*