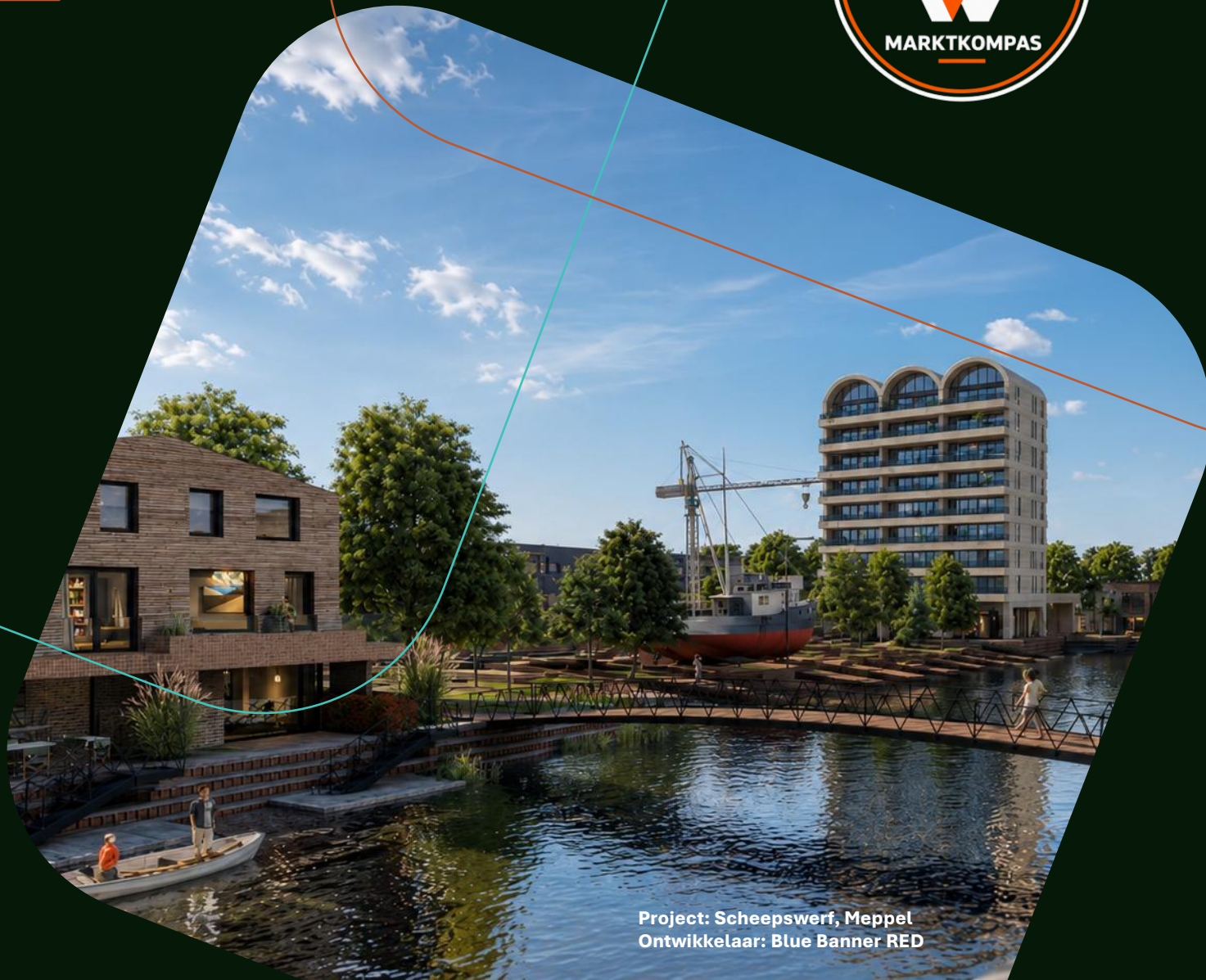


Noord Nederland

3^e kwartaal 2026



WOONWZR
NIEUWBOUWSPECIALISTEN

Project: Scheepswerf, Meppel
Ontwikkelaar: Blue Banner RED

Inhoud

Voorwoord	3
Marktkompas:	
Nederland	4
Drenthe	10
Groningen	29
Friesland	42
Kop van Noord - Holland	61
Noord en Zuidwest Overijssel	76
Noord Flevoland	91



Voorwoord

Voor u ligt de eerste editie van WoonWZR Marktkompas, waarin wij de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld brengen in Noord-Nederland.

De woningmarkt staat voor grote uitdagingen. Ondanks het aanhoudende woningtekort staat de verkoop van nieuwbouwwoningen onder druk, terwijl de bestaande woningmarkt redelijk op stoom blijft.

Dit laat zien dat een grote woningbehoefte niet automatisch leidt tot voldoende aankoopbereidheid. De betaalbaarheid, stijgende bouwkosten en onzekerheden rondom financiering spelen hierin een belangrijke rol.

Tegelijkertijd zien we dat het nieuwbouw-aanbod niet altijd voldoende aansluit bij de daadwerkelijke woonbehoefte en financiële mogelijkheden van woningzoekenden.

Ook netcongestie, complexe procedures, capaciteits- en uitvoeringsproblemen en bijbehorende langere ontwikkeltrajecten zetten de voortgang van woningbouwprojecten onder druk.

Juist in deze veranderende woningmarkt is het belangrijk om de juiste concrete keuzes te maken en waar nodig bestaande woningbouwprogramma's bij te sturen.

Niet uitsluitend het bouwvolume, maar vooral de juiste regionale samenstelling van woningbouwprogramma's verdient aandacht. Herijken waar nodig, optimaliseren waar mogelijk en alleen versnellen daar waar dit verantwoord is.

Mocht u vragen hebben over deze analyse, of wanneer u gericht advies wenst over uw vastgoedontwikkelingen, neem dan gerust contact met ons op!

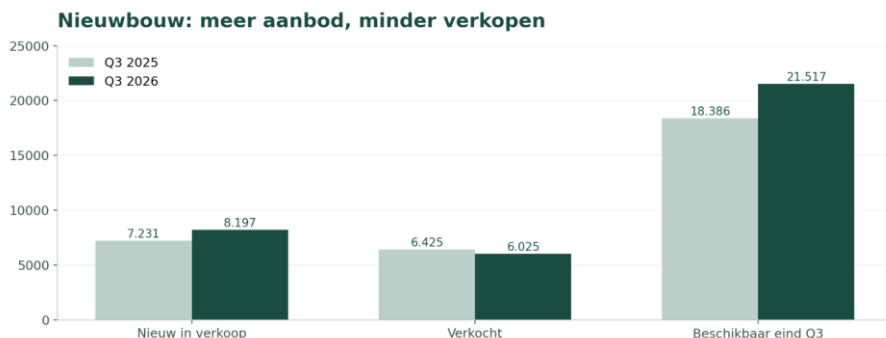
Met vriendelijke groet,
WoonWZR Nieuwbouwspecialisten

Nederland



De Nederlandse woningmarkt wordt selectiever. Bestaande koopwoningen worden nog relatief snel verkocht, maar het aanbod neemt toe en kopers kunnen vaker vergelijken. In de nieuwbouw groeit de beschikbare voorraad harder dan het verkochte volume.

Dat is geen aanwijzing dat de woningbehoefte verdwijnt; het onderstreept dat woningbehoefte, koopkrachtige vraag, aankoopbereidheid en daadwerkelijke transacties verschillende grootheden zijn. De zes Woonwzr-regioanalyses in deze rapportage over Drenthe, Fryslân, Groningen, Kop van Noord-Holland, Noord-Flevoland en Noord-Overijssel bevestigen dat er niet één uniforme markt bestaat.



De koopmarkt rond de stad Groningen blijft bijzonder krap, terwijl Zuidwest-Fryslân, Zuidwest-Drenthe en bepaalde vrijstaande segmenten de koper relatief meer keuze bieden.

Woningtekort schept behoefte. Marktmatch én uitvoerbaarheid bepalen of die behoefte zich in tijdige en succesvolle nieuwbouwverkoppen vertaalt.

De belangrijkste bevindingen

Meer voorraad dan verkoopgroei. Het beschikbare nieuwbouwaanbod bedroeg 21.517 woningen (+17%), terwijl 6.025 woningen werden verkocht (-6%).

Mismatch is concreet, niet uniform. Appartementen vertegenwoordigen 63% van de nieuwbouwvoorraad en 49% van de transacties; dit vraagt per locatie een product- en prijsstoets, niet om een generieke afwijzing van appartementen.

Financierbaarheid begrenst de markt.

Hypotheekrente, totale aanschafkosten, overbrugging en woonlasten bepalen of belangstelling kan overgaan in een koopbesluit.

De verkoop van bestaande woningen bleef op jaarbasis nagenoeg stabiel, terwijl het aanbod met bijna een kwart groeide. De krapte-indicator steeg naar 2,8; bij 65,9% van de transacties werd nog boven de laatste vraagprijs verkocht. De bestaande markt is daarmee minder gespannen, maar niet ruim.

De nieuwbouw kent andere fricties: de koper tekent voordat het product bestaat, accepteert een langere periode tot oplevering en weet niet altijd hoe de rente, dubbele lasten of de verkoopwaarde van de huidige woning zich in de tussentijd ontwikkelen. Bovendien komt de concurrentie steeds minder van andere nieuwbouwprojecten, maar juist van beschikbare, veelal sneller bewoonbare bestaande woningen.

Kernindicator	Q3 2026	Jaarontwikkeling
Bestaande bouw – verkopen	41.732	+0,6%
Bestaande bouw – beschikbaar aanbod	39.001	+23,8%
Bestaande bouw – mediane transactieprijs	€ 503.000	+1,8%
Bestaande bouw – krapte-indicator	2,8	van 2,3
Nieuwbouw – verkochte woningen	6.025	–6,2%
Nieuwbouw – nieuw in verkoop	8.197	+13,4%
Nieuwbouw – beschikbaar aanbod	21.517	+17,0%
Nieuwbouw – mediane transactieprijs	€ 504.000	+1,3%
Nieuwbouw – prijs per m²	€ 5.320	+4,8%

Bron: NVM/Brainbay, landelijke marktoverzichten Q3 2026. Bestaande bouw en nieuwbouw zijn afzonderlijke datasets. De meest recente nieuwbouwcijfers zijn voorlopig. [1–3]

Appartementen en de verschuivende productmix.

Van de 21.517 beschikbare nieuwbouwwoningen is 63% een appartement. Bij verkochte nieuwbouwwoningen is dat 49%. Ook op jaarbasis is nuance nodig: er werden 2% meer appartementen verkocht, terwijl het aantal verkopen van tussen- en hoekwoningen en tweekappers juist daalde. De scheve verhouding is een onderzoekssignaal, geen bewijs dat appartementen in het algemeen te veel worden gebouwd.

Regionaal zien we vergelijkbare verschillen. In Noord-Overijssel vertegenwoordigen vrijstaande bestaande woningen circa 38% van het beschikbare aanbod en 18% van de transacties, terwijl bij tussenwoningen de verhouding juist circa 19% tegenover 28% is. In Flevoland groeide het bestaande appartementenaanbod met 74%, terwijl de verkoop van dat woningtype op jaarbasis licht terugliep. Beide voorbeelden pleiten voor projectspecifieke onderbouwing.

Koopsom versus feitelijke gebruikswaarde.

De mediane koopsom van een verkochte nieuwbouwwoning steeg slechts 1,3%, maar de mediane prijs per vierkante meter steeg 4,8% naar € 5.320,-. Meer dan de helft van de verkochte nieuwbouwwoningen is kleiner dan 100 m².

Een compactere woning kan voor een kleiner huishouden uitstekend passen, maar uitsluitend kleiner programmeren om onder een bepaald prijsplafond te blijven kan leiden tot een woning die onvoldoende woonkwaliteit biedt. Het beschikbare nieuwbouwaanbod vanaf € 750.000,- vertegenwoordigt 18% van de voorraad en 12% van de transacties. In de klasse € 250.000,- - € 400.000,- ligt de verhouding omgekeerd: 22% van de voorraad tegenover 29% van de verkopen.

Ook hier kunnen projectmix en aanboddatum de verhouding beïnvloeden; de cijfers zijn geen directe absorptiegraad. De juiste vraag is niet: “Welke woning kunnen we voor deze prijs bouwen?” maar: “Welke woning heeft voor deze doelgroep voldoende woonwaarde tegen de totale kosten?”

Betaalbaarheid: van prijsgrens naar koopkracht.

Het label “betaalbare koop” in een woondeal zegt niet vanzelf dat de woning betaalbaar is voor de lokale starter of doorstromer. De financierbaarheid wordt mede bepaald door inkomen, eigen geld, energielasten, rente, NHG-regels, afwerkingskosten en eventuele bestaande schulden. De 2025-grens van € 405.000,- in de Woondeal West-Overijssel is expliciet een beleidsgrens met het peiljaar 2025; het is oprecht de vraag of dit als daadwerkelijk financierbaar aankoopbedrag moet worden opgevat.

Voor de nieuwbouwkoper spelen meer kosten mee dan de VON-prijs: meer- en minderwerk, keuken, sanitair, vloer- en wandafwerking, tuin, verhuizing, hoge overbruggingsfinanciering (€ 35.000,- is geen uitzondering) en overige dubbele lasten. Bij langere bouw tijden komen beslisonzekerheid en de totale kosten van de verhuisstap nadrukkelijker in beeld.

Netcongestie is een volwaardige ontwikkelvariabele.

De elektrificatie van woningen en mobiliteit vergroot de druk op het stroomnet. Volgens Netbeheer Nederland groeit de vraag naar transportcapaciteit nog steeds sneller dan de mogelijkheden worden uitgebreid. In de eerste helft van 2026 werden duizenden kilometers kabel gerealiseerd, maar beperkte ruimte, personeel en lange procedures remmen het tempo.

Vergunningen, bezwaar, bouwkosten en voorverkoop.

De NVM-analyse noemt netcongestie, bezwaarprocedures en langdurige vergunningstrajecten als vertragende factoren. De Woondeal West-Overijssel benoemt bovendien capaciteitstekorten bij gemeenten, onzekerheid rond netcongestie, stikstof, investeringen in bereikbaarheid en schaarste aan water. Die belemmeringen kunnen elkaar versterken: een vergund plan is nog niet vanzelfsprekend marktconform, financierbaar of relatief snel verkoopbaar.

Regioanalyse



In de zes deelrapportages zijn regio's uit dertien NVM-marktgebieden vergeleken, aangevuld met zestien lokale Funda Vraagscans en de bouwopgaven uit verschillende beleidsregio's. Het beeld verschilt niet alleen tussen provincies, maar ook binnen provincies sterk.

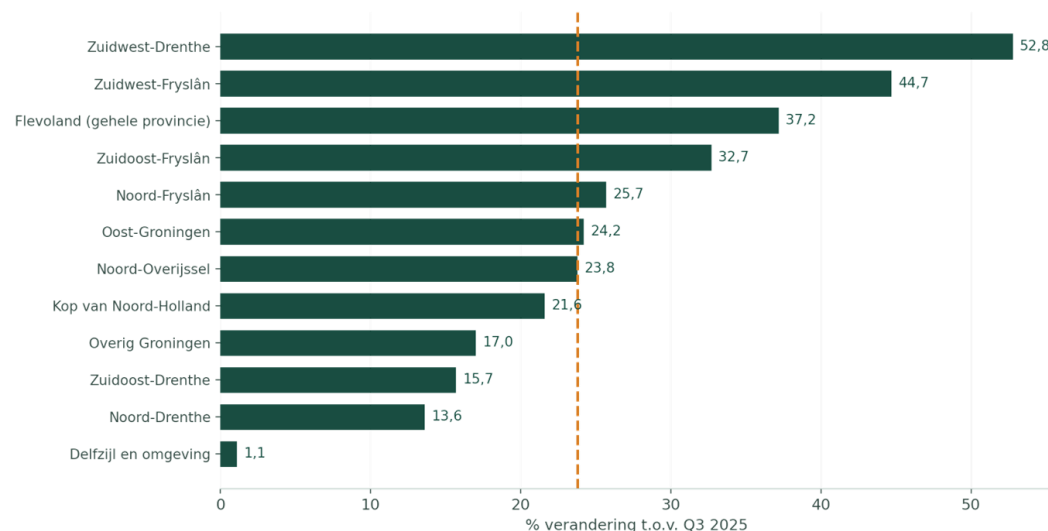
In Drenthe steeg het aanbod in het zuidwesten met 52,8%, terwijl daar nog 41,5% van de woningen boven de vraagprijs werd verkocht. In het zuidoosten daalde het aantal transacties met 12,0%.

In Friesland is de markt in het zuidwesten minder krap (krapte-indicator 4,2) en groeide het aanbod met 44,7%. In het noorden nam het aantal verkopen juist toe, met 13,0%. In Groningen is de markt in de stad Groningen en omgeving krap (krapte 2,0), en werd 80,1% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. In het oosten hebben kopers meer keuze.

In de Kop van Noord-Holland groeide het aanbod met 21,6%, maar tussenwoningen zijn duidelijk schaarser dan vrijstaande woningen. In Noord-Flevoland steeg het provinciale aanbod met 37,2%, met grote verschillen tussen Lelystad, Dronten en Emmeloord.

Noord-Overijssel is regionaal krap (krapte 2,4), met veel zoekactiviteit in Zwolle en Kampen en een relatief grote voorraad vrijstaande woningen.

Groei beschikbaar aanbod bestaande koopwoningen



Regio	Aantoonbaar signaal	Woonwzr-duiding voor nieuwbouw
Drenthe	Zuidwest: aanbod +52,8%, boven vraagprijs 41,5%; Zuidoost: transacties -12,0%.	Productmix en afzetlocatie onderscheiden; doorstromers niet als vanzelfsprekende kopers behandelen.
Fryslân	Zuidwest: krapte 4,2 en aanbod +44,7%; Noord: verkopen +13,0%.	Fasering en segmentkeuze per submarkt, met speciale aandacht voor concurrerend aanbod.
Groningen	Overig Groningen: krapte 2,0, 80,1% boven vraagprijs; Oost: ruimere keuzemarkt.	Stedelijke schaarste biedt geen vrijbrief voor hoge VON-prijzen buiten de stad.
Kop van Noord-Holland	Aanbod +21,6%; tussenwoningen duidelijk krappere dan vrijstaande woningen.	Programmeer per lokale doelgroep; Hoorn/Zwaag en Den Helder/Schagen kennen eigen afzetmarkten.
Noord-Flevoland	Provinciaal aanbod +37,2%; sterke verschillen tussen Lelystad, Dronten en Emmeloord.	Grote bouwambities toetsen aan lokale absorptie, prijs en infrastructuur.
Noord-Overijssel	Regionale krapte 2,4; vrijstaande voorraad relatief groot; Zwolle en Kampen veel zoekactiviteit.	Grondgebonden programma's en senioren aanbod op lokale doorstroming en koopkracht beoordelen.

Bron: NVM/Brainbay twaalf COROP-/marktregio's, aangeleverde Vraagscans en de zes Woonwzr-deelrapporten Q3 2026. Signalen zijn geen causale of voorspelde nieuwbouwabsorptie. [10-21]

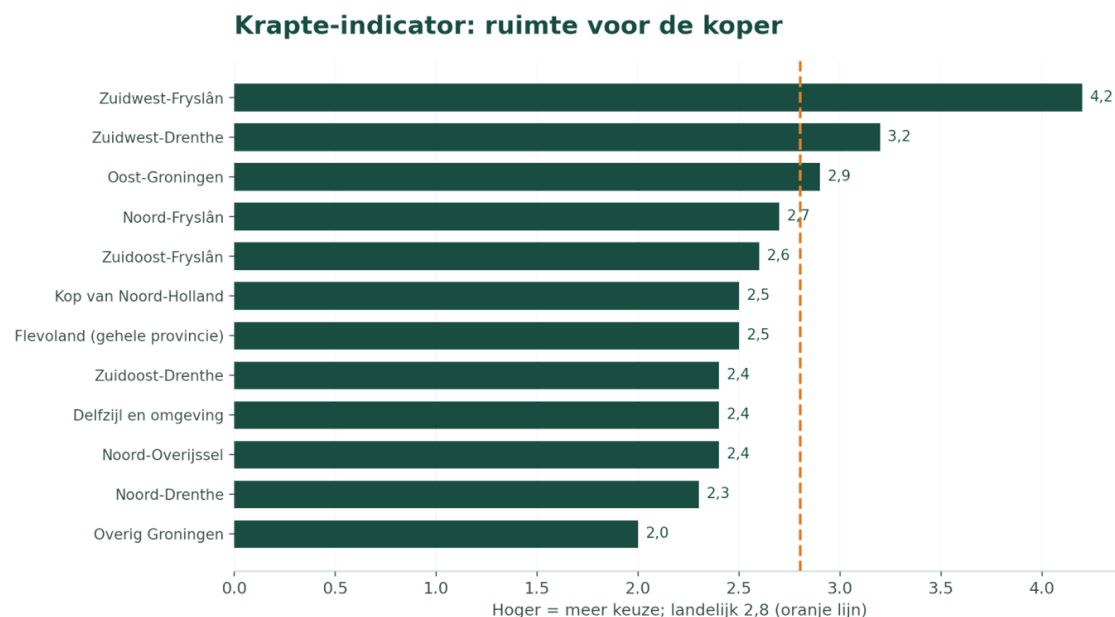
Vraaggestuurd aanbod



De woningen die Nederland nodig heeft, zijn niet vanzelf de woningen die vandaag het makkelijkst verkopen. Andersom zijn de woningen die wel genoeg kopers trekken, niet vanzelf op tijd te bouwen. Dat lijkt tegenstrijdig, maar het verklaart waarom een aantal ontwikkelingen tegelijk kan bestaan: een aanhoudend woningtekort, een groeiend aanbod in de bestaande markt, minder verkochte nieuwbouw en grote bouwambities. De Woondeal West-Overijssel is een goed voorbeeld. Daarin staan voor de periode 2022–2030 bruto 28.200 woningen. Het programmatische uitgangspunt is 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% vrije sector. Daarmee valt het grootste deel van de opgave in segmenten waar de behoefte groot is, maar waar ontwikkelaars en beleggers het rendement vaak lastig rond krijgen. Daarnaast verandert de vraag in samenstelling. Het regionale ouderenprogramma omvat een basisopgave van 6.590 woningen. Die komt niet bovenop de totale bouwopgave, maar valt erbinnen. Een flink deel van de woningen die de komende jaren nodig zijn, moet dus geschikt zijn voor ouderen. Dat stelt eisen aan ligging, toegankelijkheid, woninggrootte en nabijheid van voorzieningen.

Ook de andere onderzochte regio's leggen de nadruk op betaalbaarheid en op het beter benutten van de bestaande voorraad. Doorstroming speelt daarin een sleutelrol. Wie bouwt voor senioren die nu een eengezinswoning bewonen, maakt indirect ook ruimte voor starters en jonge gezinnen. Zo levert één nieuwe woning op het juiste moment en de juiste plek meer op dan één extra adres.

Toch is ambitie nog geen realisatie. Een woning kan in de behoefte passen en toch geen koper of huurder vinden, bijvoorbeeld als de prijs, het product of de locatie niet aansluit bij wat huishoudens willen en kunnen betalen. En een woning die wel goed in de markt ligt, kan vastlopen op procedures, netcongestie, stikstof, bouwkosten of financiering.





Doorstroming heeft alleen effect als de nieuwe woning aantrekkelijk is.

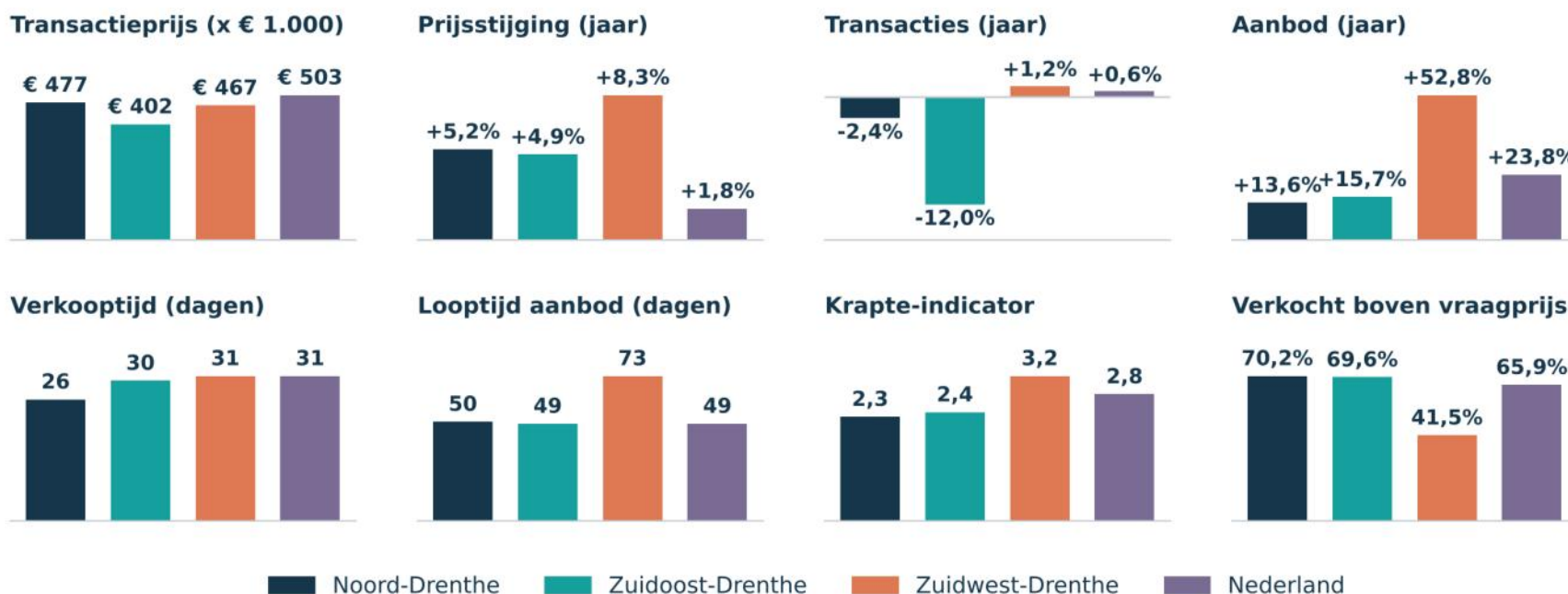
Het toevoegen van een passende nieuwbouwwoning voor senioren kan een bestaande gezinswoning vrijmaken en daarmee een keten van verhuisbewegingen op gang brengen. Hoe groot dat effect daadwerkelijk is, hangt af van de lokale woningmarkt en de verhuisbereidheid van huishoudens welke afhankelijk is van o.a. toegankelijkheid, woningindeling, buitenruimte, privacy, maandlasten, onderhoud, sociale binding met de omgeving, maar ook de bereikbaarheid van voorzieningen allemaal mee.

Daarom volstaat het niet om seniorenhuisvesting uitsluitend als appartementsbouw te programmeren. Per kern moet worden onderzocht of de doelgroep wil verhuizen naar een gelijkvloers appartement, een patiowoning, een bungalow, geclusterde woonvorm of een andere passende oplossing.

Marktduiding: niet in alle segmenten zoveel als mogelijk woningen toevoegen, maar met de juiste, op de daadwerkelijke behoefte afgestemde toevoegingen de bestaande woningvoorraad beter laten functioneren.

Binnen Drenthe lopen de markten uiteen: in Noord-Drenthe stegen de prijzen met 5,2%, terwijl het beschikbare aanbod met 13,6% groeide. In Zuidoost-Drenthe stegen de prijzen met 4,9% terwijl de transacties 12,0% daalden en het aanbod 15,7% toenam. Zuidwest-Drenthe kende +8,3% prijsstijging én +52,8% aanbodgroei. Daardoor is prijsstijging alleen geen afdoende indicator voor actuele afzetkansen. De regionale NVM-rapportages laten zien hoe verschillend de markt zich ontwikkelt.

Noord-Drenthe heeft een krapte-indicator van 2,3 en 70,2% van de verkopen boven de vraagprijs. In Zuidoost-Drenthe is die indicator 2,4 en wordt 69,6% boven de vraagprijs verkocht, ondanks een forse daling van het verkoopvolume (-12,0%). In Zuidwest-Drenthe is de krapte-indicator 3,2 en wordt nog maar 41,5% boven de vraagprijs verkocht. De zuidwestelijke markt verruimt dus veel sneller, ondanks een sterke jaar-op-jaarprijsontwikkeling.



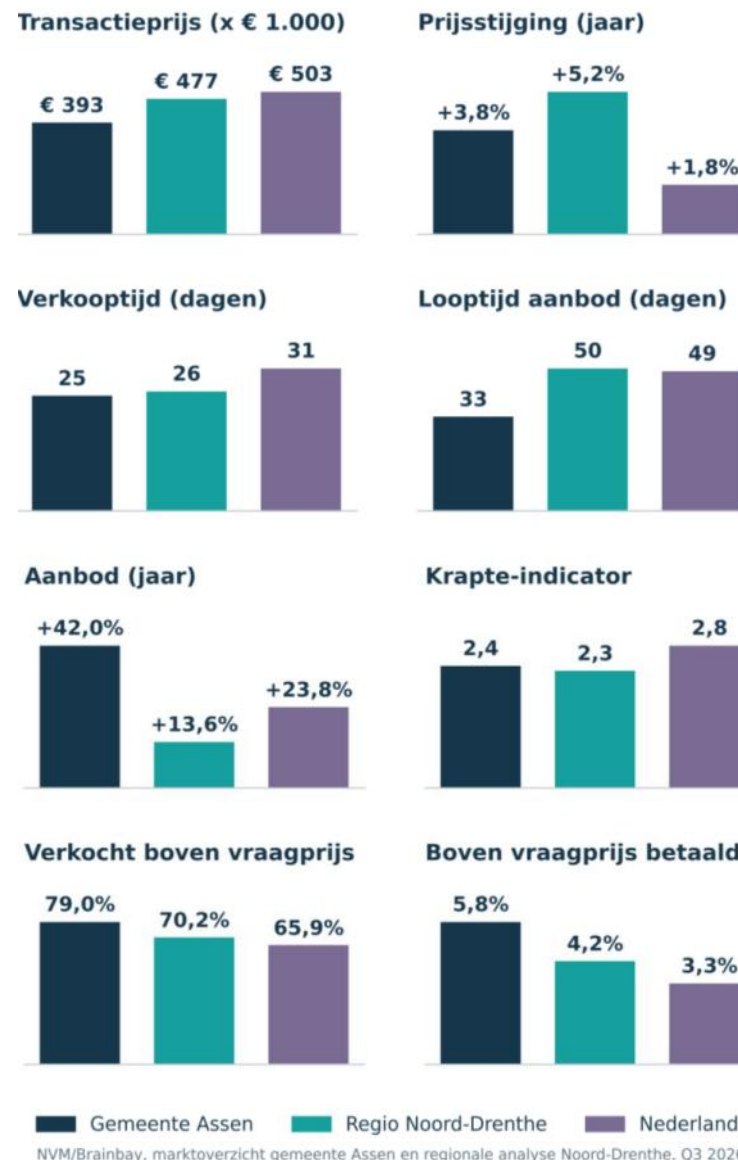
Assen



De woningmarkt in Assen blijft krap, maar er komt wat meer ruimte. NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal 199 bestaande koopwoningen, vrijwel evenveel als een jaar eerder (-1%). Het aanbod groeide wel sterk: eind september stonden er 156 woningen te koop. Dat is 42% meer dan een jaar geleden en het hoogste aantal sinds 2021.

Appartementen werden 8,5% duurder (€ 290.000,-), tussenwoningen 2,3% (€ 342.000,-). Bij 2-onder-1-kapwoningen is de markt duidelijk ruimer geworden: de keuze steeg van 1,4 naar 3,4 en het aandeel dat boven de vraagprijs werd verkocht daalde van 88% naar 58%. Vrijstaande woningen werden iets goedkoper (-2,2%, € 601.000,-). Assen is een stabiele, gezonde markt: de vraag is groot, de prijzen stijgen gematigd en het aanbod groeit. Het meest gevraagd zijn betaalbare eengezinswoningen en appartementen tot ongeveer € 400.000,-. Daar is het aanbod het kleinst en wordt het meest overboden.

Voor nieuwbouw ligt de kans vooral bij grondgebonden woningen van 4-5 kamers en 100-150 m², in de prijsklasse € 300.000,- tot € 500.000,-. Bij 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben kopers meer keuze gekregen. Daar zijn een scherpe prijsstelling en een duidelijke meerwaarde, zoals duurzaamheid of ruimte, belangrijker geworden.



Vraag en aanbod in Assen

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026



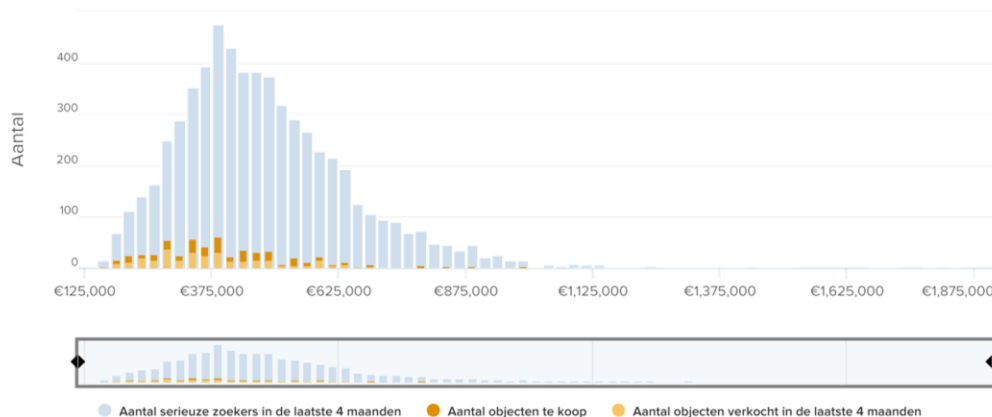
Funda Vraagscan Assen, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Assen - Funda Vraagscan



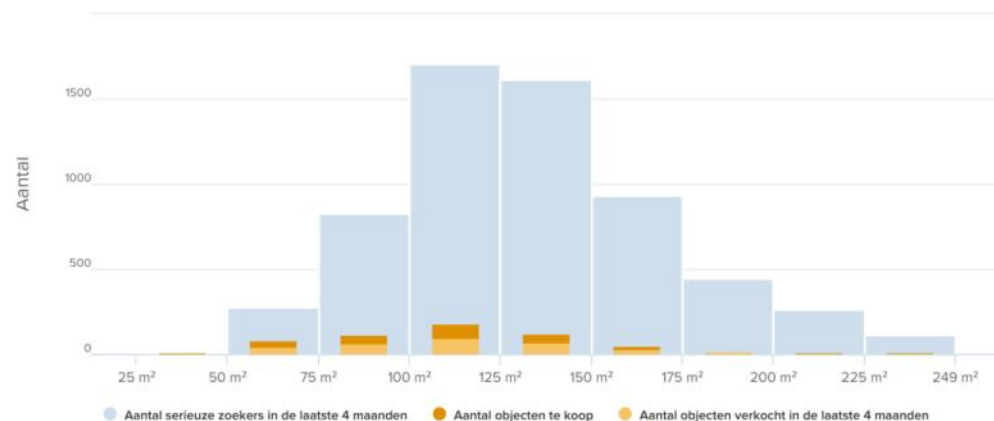
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



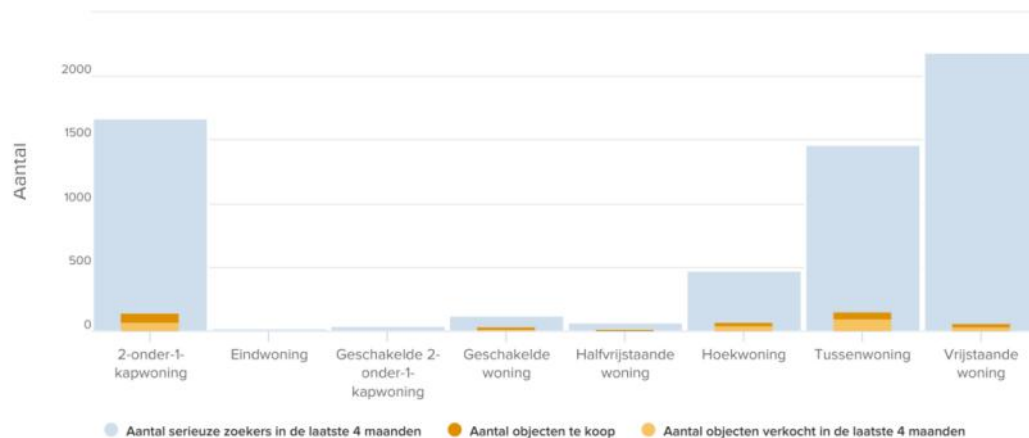
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



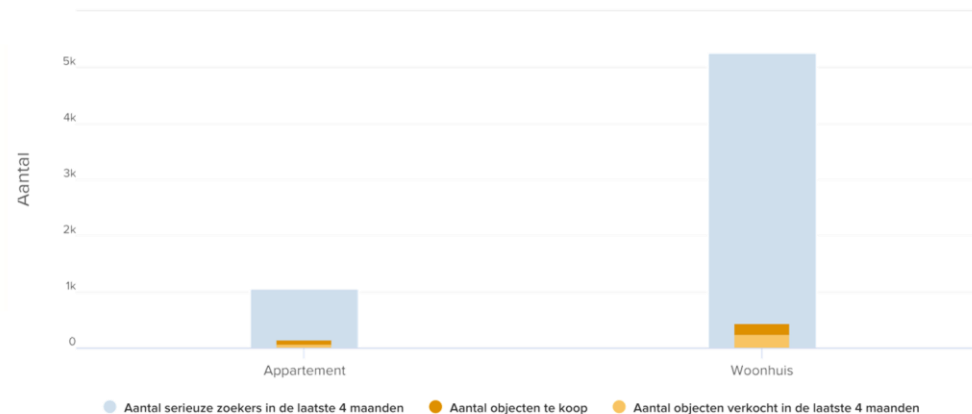
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



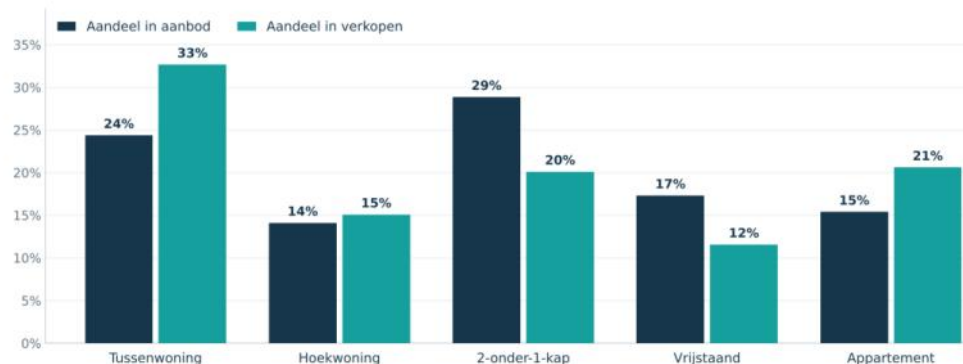
Serieuze zoekers per soort woning

Welk soort woning heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Assen | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Assen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Assen, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Keuzeruimte per woningtype

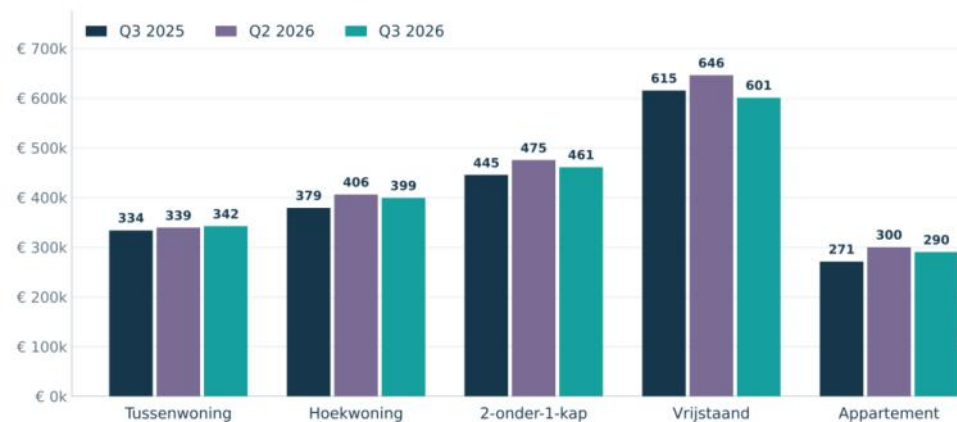
Gemeente Assen | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Assen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Assen | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 393.000 (+3,8%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Assen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Emmen

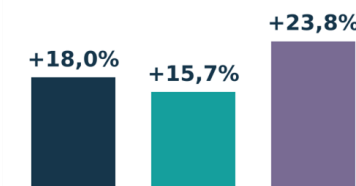


Voor de gemeente Emmen noemt het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma een 130%-programmering van 4.391 woningen tegenover 3.144 bestaande plancapaciteit. De indicatieve betaalbare opgave bedraagt 2.927 woningen, terwijl er 1.442 betaalbare woningen in de plannen zijn opgenomen. Ook de indicatieve sociale-huuropgave (1.013) ligt boven de 660 woningen in plannen.

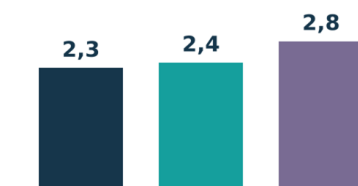
De NVM-cijfers voor Zuidoost-Drenthe bevestigen dat Emmen in een andere marktcontext opereert dan Hoogeveen en Meppel: 456 transacties (-12,0%), een mediane verkoopprijs van € 402.000,- (+4,9%), 368 beschikbare bestaande woningen (+15,7%) en een krapte-indicator van 2,4. De verkochte appartementen daalden regionaal van 62 naar 50 (-19% afgerond), terwijl de beschikbare appartementen stegen van 35 naar 50 (+43% afgerond). De looptijd van dit appartementenaanbod nam toe van 38 naar 86 dagen. Dit zijn COROP-cijfers en dus nadrukkelijk geen cijfers voor uitsluitend Emmen of voor nieuwbouw.

De grootste strategische opgave is een betaalbare woningmix die ook daadwerkelijk doorstroming kan dragen. Naast betaalbare grondgebonden woningen verdienen levensloopgeschikte woningen in de nabijheid van centrum en voorzieningen aandacht.

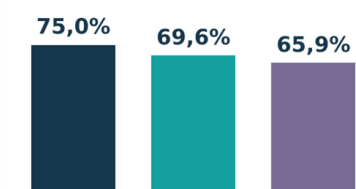
Aanbod (jaar)



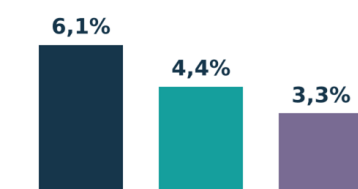
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



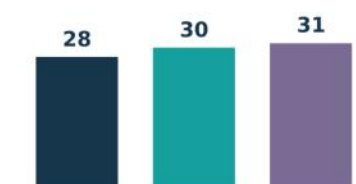
Transactieprijs (x € 1.000)



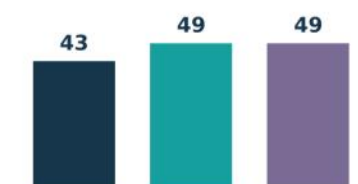
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



■ Gemeente Emmen ■ Regio Zuidoost-Drenthe ■ Nederland

NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Emmen en regionale analyse Zuidoost-Drenthe, Q3 2026.

Vraag en aanbod in Emmen

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

10.636

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

228

te koop

actueel aanbod
op Funda

265

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

47

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

3,4

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

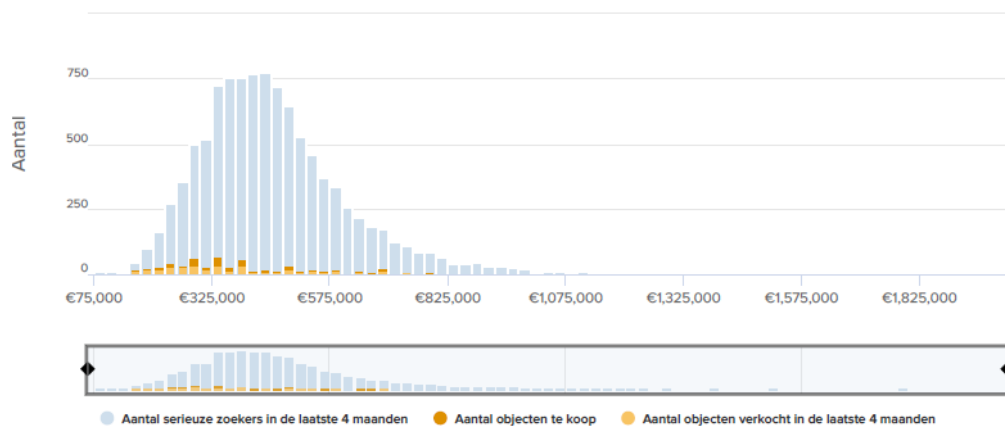
Funda Vraagscan Emmen, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Emmen – Funda Vraagscan



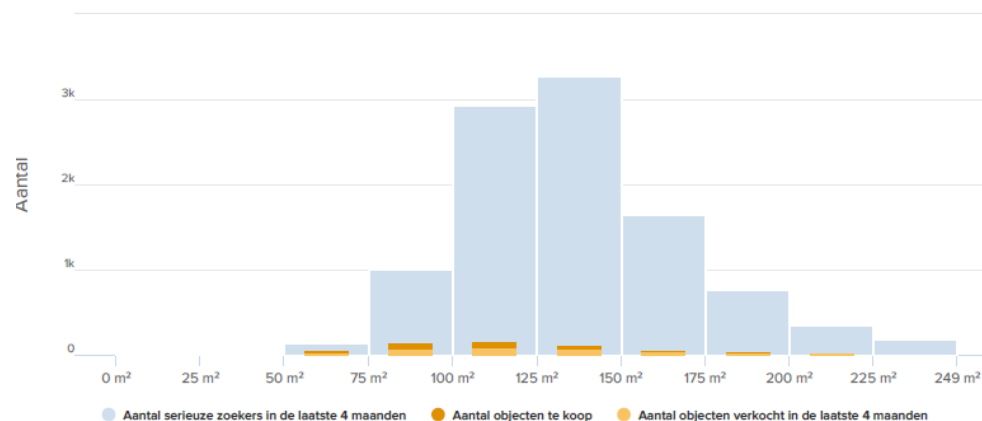
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



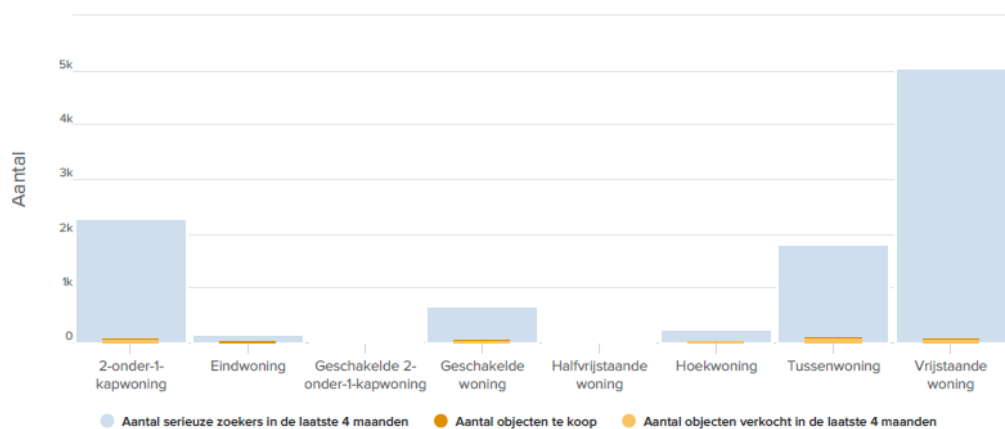
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



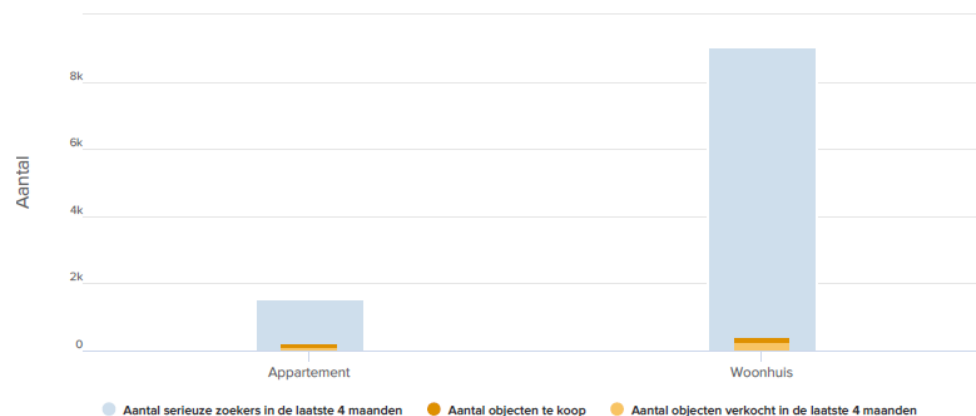
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per soort woning

Welk soort woning heeft de voorkeur?



Emmen

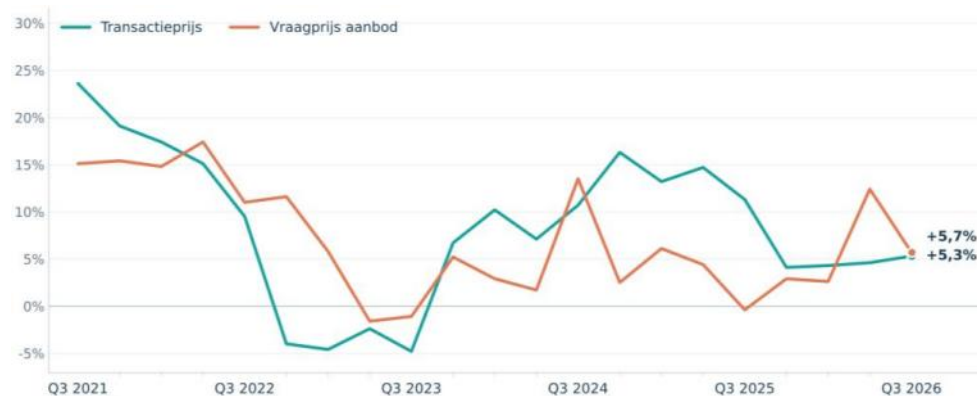


Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Emmen | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Emmen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Emmen, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Keuzeruimte per woningtype

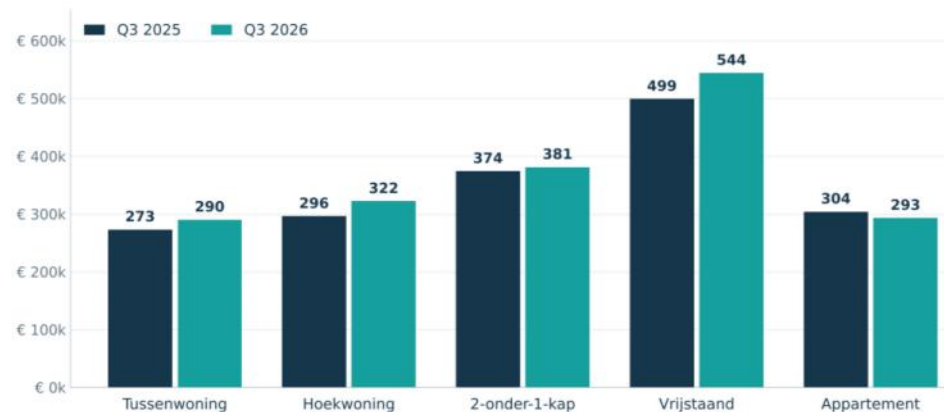
Gemeente Emmen | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Emmen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Regio Zuidoost-Drenthe (o.a. Emmen) | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 402.000 (+4,9%)



NVM/Brainbay, regionale analyse COROP-regio Zuidoost-Drenthe, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Meppel



De woningmarkt in Meppel blijft actief. In het derde kwartaal van 2026 werden 138 bestaande woningen verkocht, een stijging van 18% ten opzichte van een jaar eerder. De mediane transactieprijs steeg naar € 455.000,- (+6,3%). Daarmee ontwikkelt Meppel zich wat betreft het aantal transacties gunstiger dan Zuidwest-Drenthe als geheel. Tegelijkertijd worden kopers kritischer.

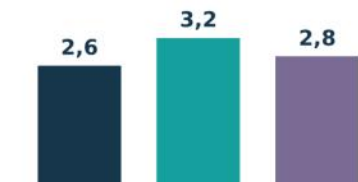
Het woningaanbod nam op jaarbasis met 41% toe en de verkooptijd steeg van 29 naar 38 dagen. Het aandeel woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht, daalde van 64% naar 45%. Vooral in het hogere prijssegment en bij appartementen is een zorgvuldige afstemming tussen prijs, woningkwaliteit en doelgroep belangrijk. De belangrijkste uitdaging ligt in de nieuwbouw-programmering.

Volgens het ontwerp Provinciaal Volkshuisvestings-programma Drenthe beschikt Meppel over een plancapaciteit van 2.883 woningen, tegenover een berekende programmeringsopgave van 1.931 woningen tot en met 2035. De toenemende behoefte aan betaalbare en levensloopgeschikte woningen vraagt om een kritische beoordeling van bestaande woningbouwprogramma's.

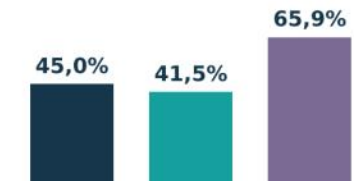
Aanbod (jaar)



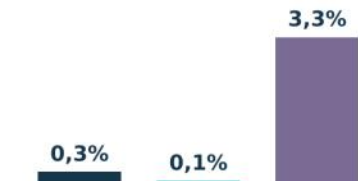
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



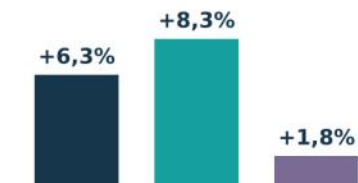
Boven vraagprijs betaald



Transactieprijs (x € 1.000)



Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Vraag en aanbod in Meppel

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

4.609

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

236

te koop

actueel aanbod
op Funda

208

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

20

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

4,5

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

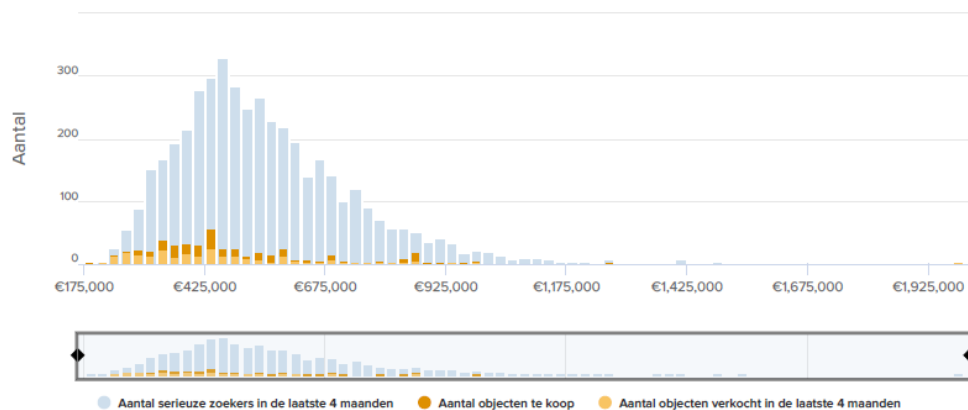
Funda Vraagscan Meppel, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Meppel – Funda Vraagscan



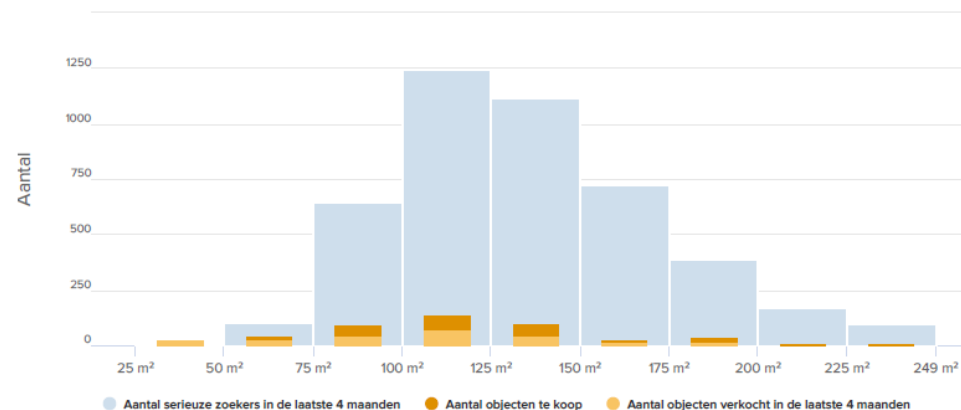
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



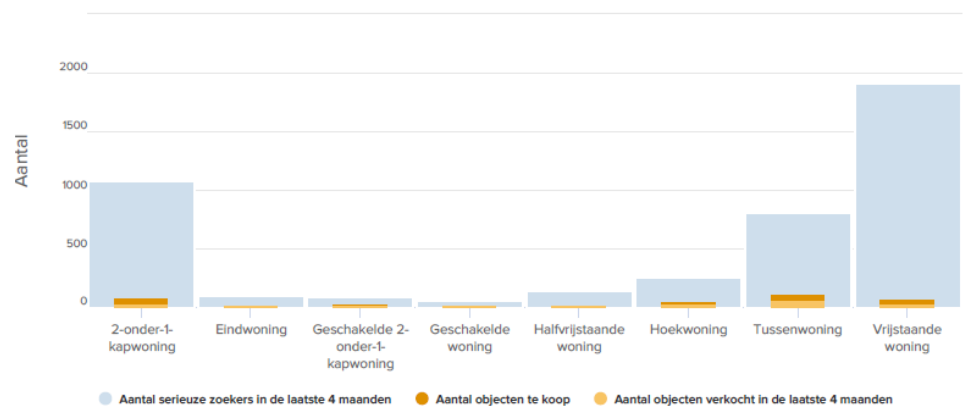
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



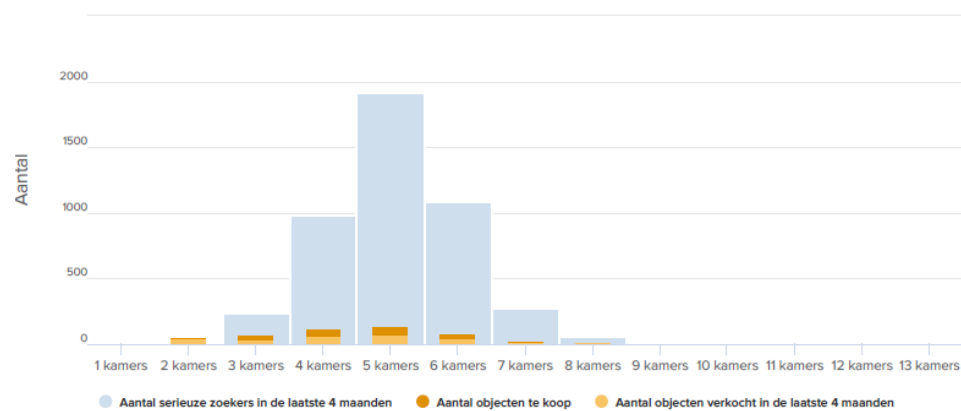
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



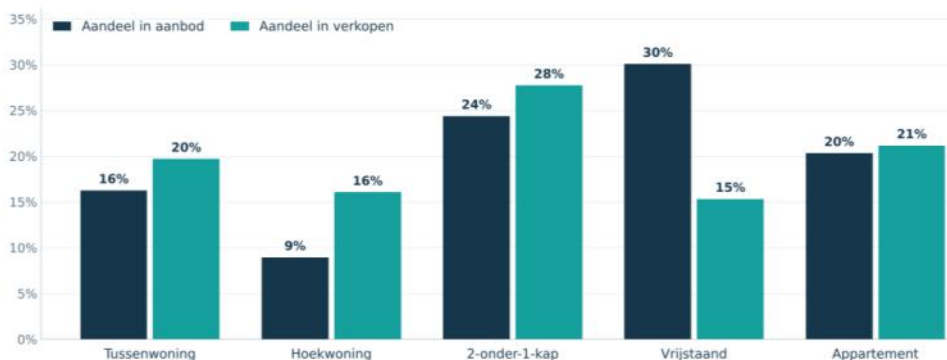
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Meppel | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Meppel, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Meppel, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Keuzeruimte per woningtype

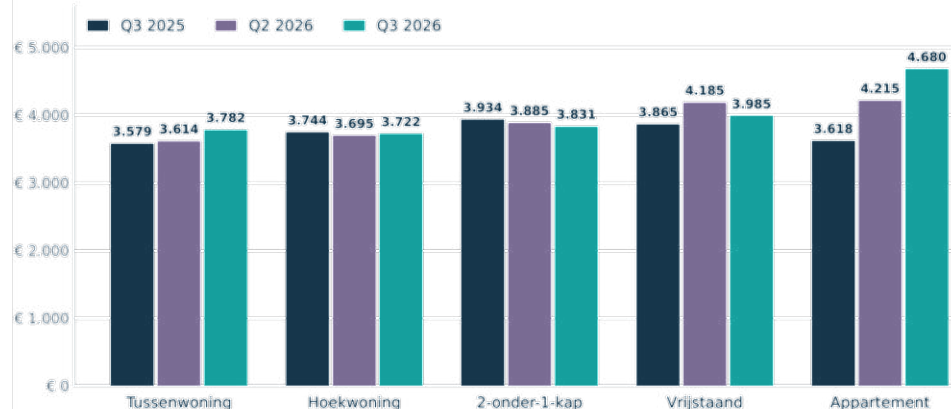
Gemeente Meppel | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Meppel, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per m² per woningtype

Gemeente Meppel | mediane prijs per m² gbo, totaal € 4.003 (+4,9%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Meppel, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noord-Drenthe

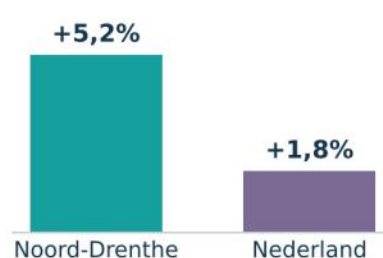


Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | COROP-regio Noord-Drenthe | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

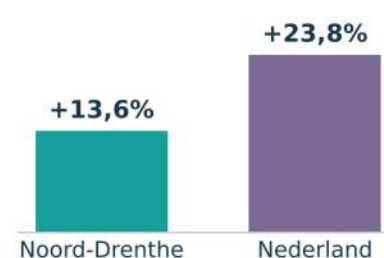
Transacties (jaar)



Transactieprijs (jaar)



Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



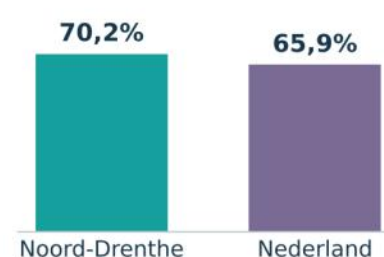
Verkooptijd (dagen)



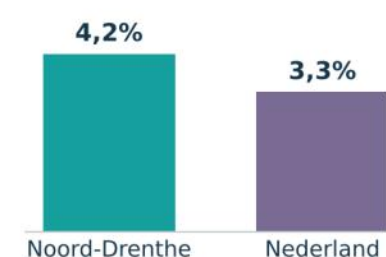
Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald

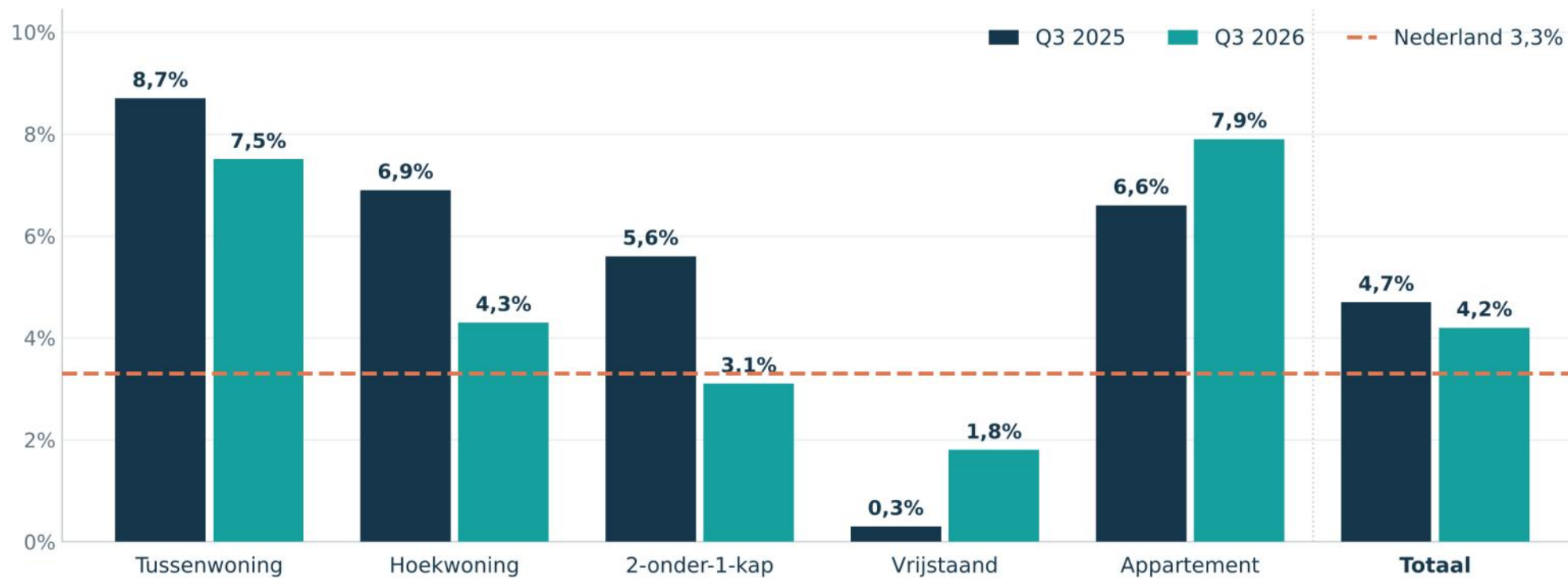


NVM/Brainbay, regionale analyse COROP-regio Noord-Drenthe, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noord-Drenthe



Regio Noord-Drenthe (o.a. Assen) | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



NVM/Brainbay, regionale analyse COROP-regio Noord-Drenthe, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Zuidoost Drenthe

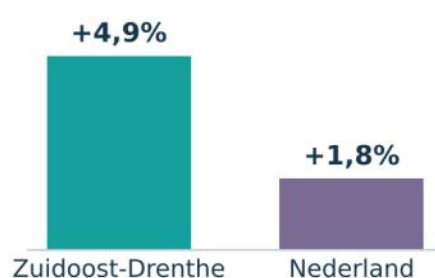


Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | Regio Zuidoost-Drenthe (o.a. Emmen) | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

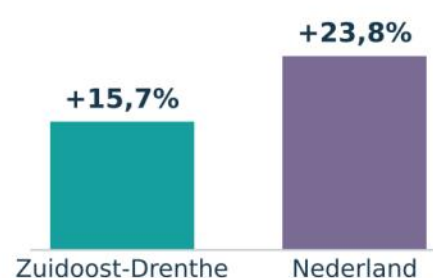
Transacties (jaar)



Transactieprijs (jaar)



Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



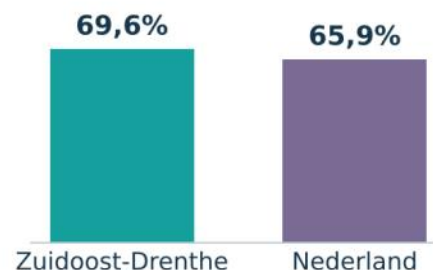
Verkooptijd (dagen)



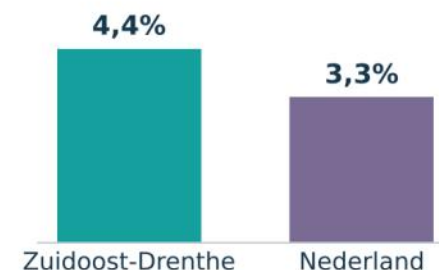
Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald

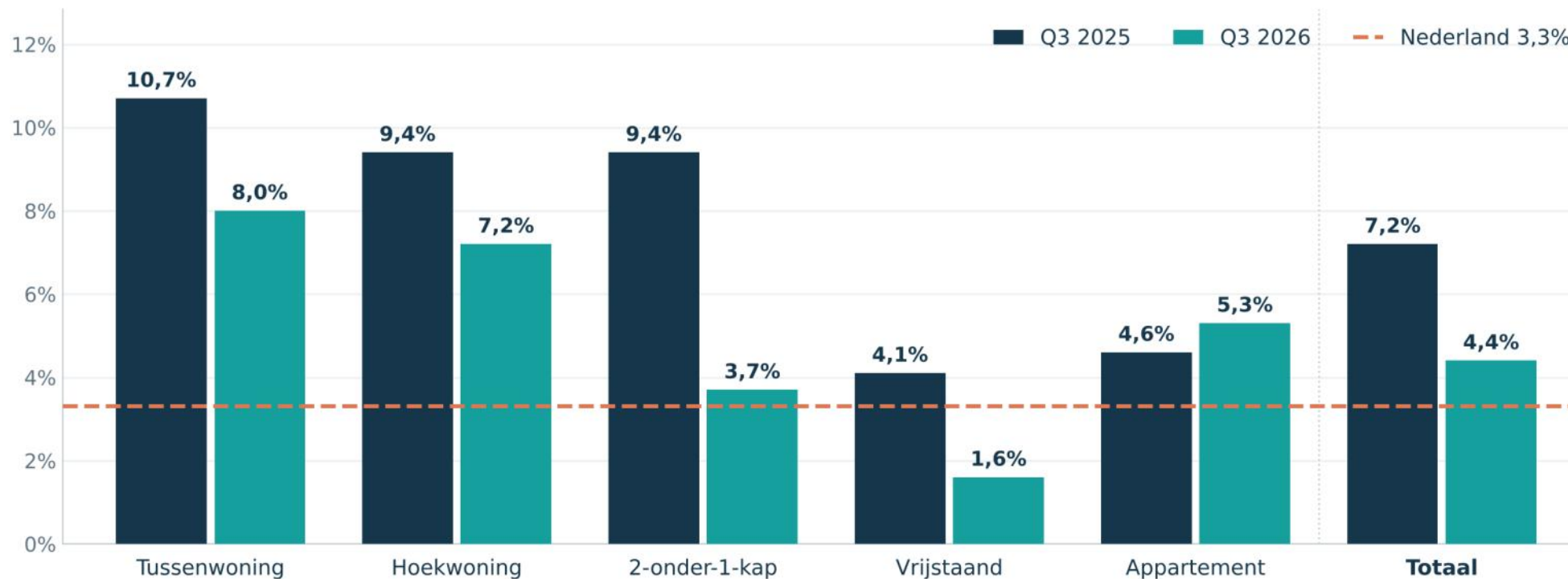


NVM/Brainbay, regionale analyse COROP-regio Zuidoost-Drenthe, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Zuidoost Drenthe



Regio Zuidoost-Drenthe (o.a. Emmen) | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs

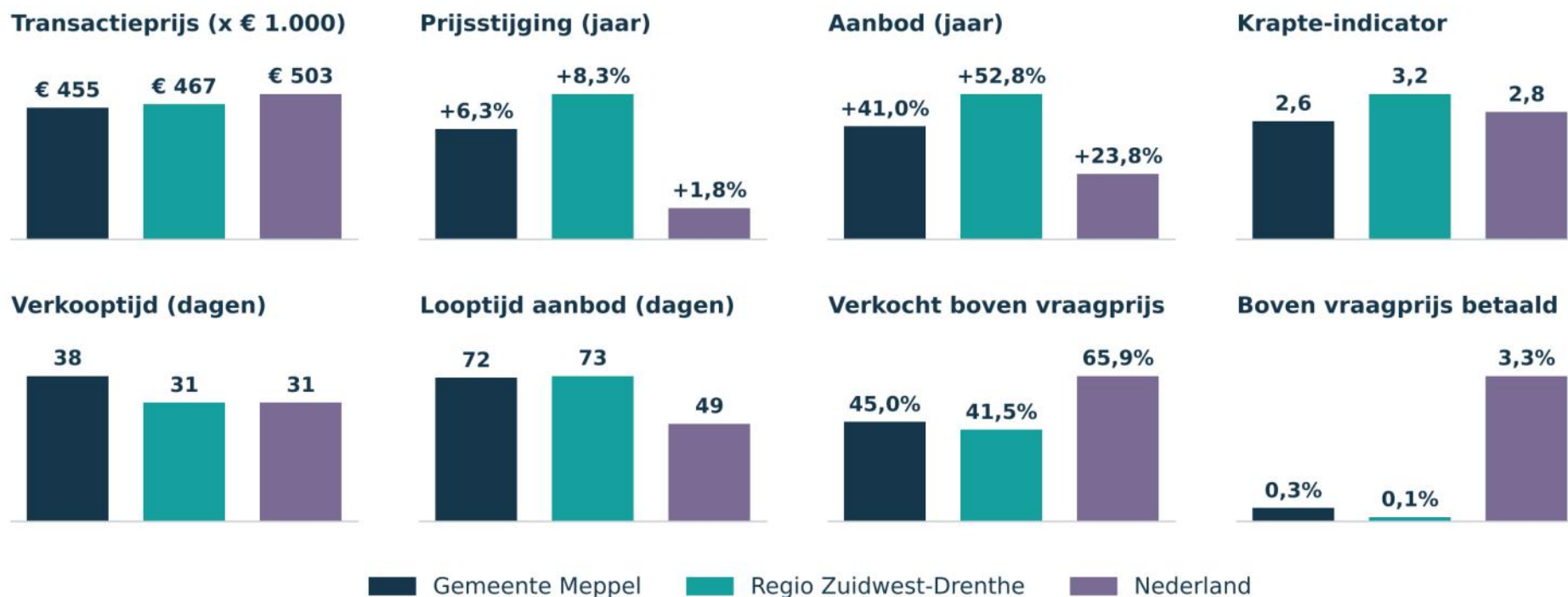


NVM/Brainbay, regionale analyse COROP-regio Zuidoost-Drenthe, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Zuidwest Drenthe

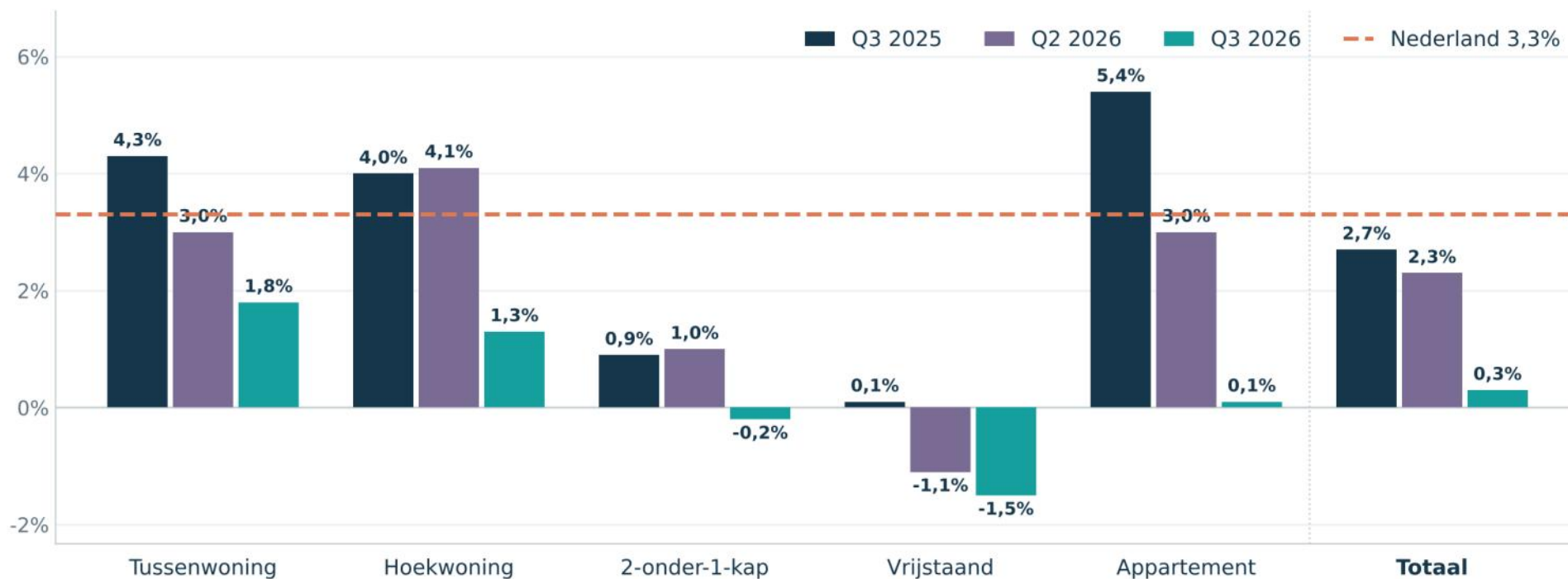


Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Meppel en regionale analyse Zuidwest-Drenthe, Q3 2026.

Gemeente Meppel | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



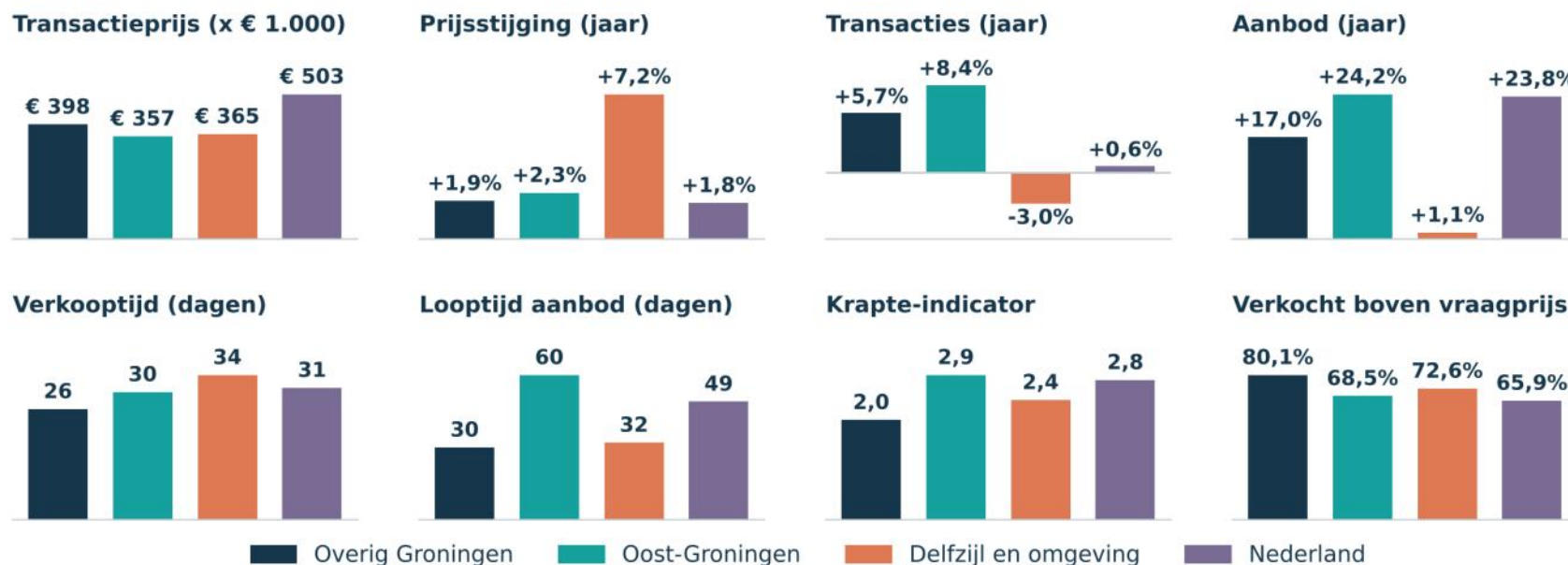
NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Meppel, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Groningen (provincie)



De Groningse woningmarkt bestaat uit twee snelheden. In de stad en de randgemeenten is de vraag groot, worden woningen snel verkocht en wordt flink overboden. Daar is de nieuwbouwopgave vooral een kwestie van tempo en betaalbaarheid. In Oost-Groningen en het Eemsdelta-gebied zijn de prijzen lager en hebben kopers meer keuze. Daar draait het om goed passende woningen. In het derde kwartaal van 2026 verkochten NVM-makelaars in de provincie Groningen 1.536 bestaande koopwoningen. Dat is 5,6% meer dan een jaar eerder, terwijl het aantal verkopen landelijk vrijwel gelijk bleef (+0,6%).

Driekwart van de verkopen vindt plaats in de regio Stad Groningen en omgeving (1.146), met de gemeenten Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen en Westerkwartier. Daar is bijna 40% van de verkochte woningen een appartement, een duidelijk stedelijk profiel. In Oost-Groningen stegen de verkopen met 8,4% naar 299. In Delfzijl en omgeving daalden ze licht, naar 91 (-3,0%). Volgens het Volkshuisvestingsplan van de gemeente Groningen is de woningmarkt daar “één van de krapste van het land”. De gemeente wil tot en met 2035 16.000 woningen toevoegen, waarvan 14.000 nieuwbouw.



Groningen (gemeente)

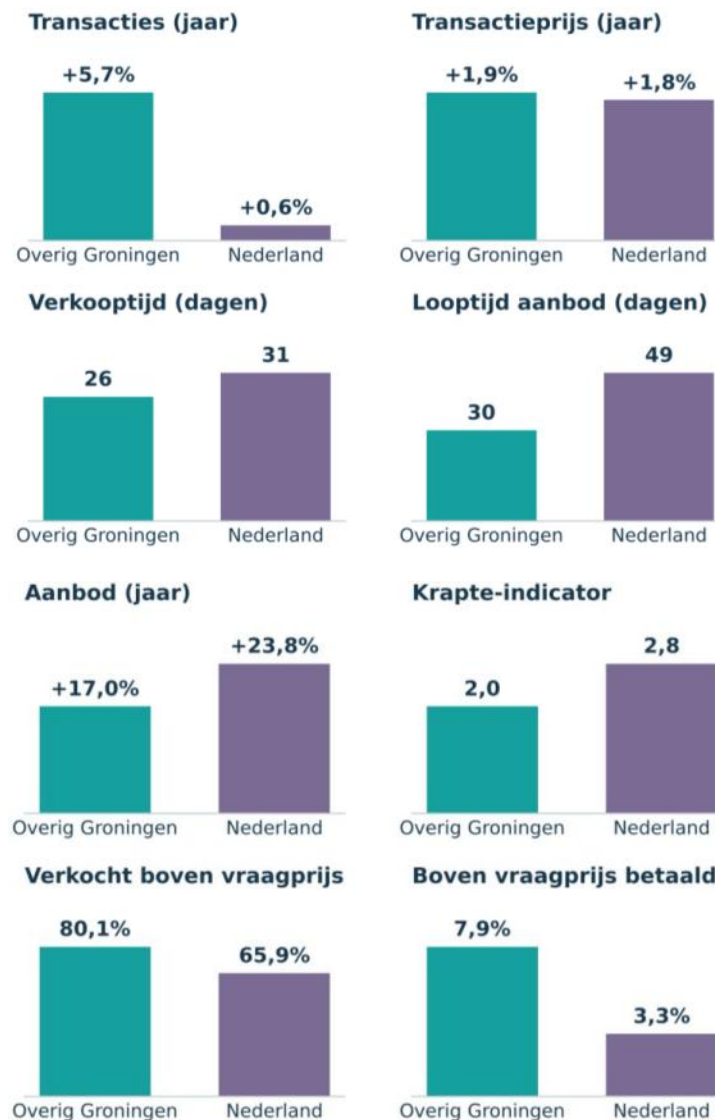


De woningmarkt in en rond stad Groningen is een van de krapste van (Noord-)Nederland. In de NVM-regio “Overig Groningen”, waarin de stad het overgrote deel van de markt vormt, werden 1.146 bestaande koopwoningen verkocht.

Dat is 5,7% meer dan een jaar eerder. Woningen gaan in 26 dagen van de hand en 80% wordt verkocht boven de vraagprijs, gemiddeld 7,9% erboven. Landelijk is dat 66% en 3,3%. Kopers kunnen kiezen uit gemiddeld 2,0 woningen; landelijk is dat 2,8.

De mediane verkoopprijs is € 398.000, een stijging van 1,9%. Dat is ruim € 100.000,- onder het landelijke niveau. Per m² is Groningen met € 3.903,- wel de duurste regio van Noord-Nederland. Het aanbod groeit: eind september stonden er 771 woningen te koop (+17%) en er kwamen 1.278 nieuwe woningen op de markt (+9%).

De stad is een appartementenmarkt. Appartementen zijn 39% van de verkopen (448), met een mediane prijs van € 319.000,- (+3,2%). Ze verkopen in 24 dagen en 84% gaat boven de vraagprijs weg. Ook bij tussenwoningen is het krap: 89% wordt overboden en de prijs is € 389.000,- (+4,3%). Alleen in het vrijstaande segment hebben kopers wat meer keuze (krapte 2,6).



Vraag en aanbod in Groningen

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

19.606

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

849

te koop

actueel aanbod
op Funda

1.160

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

23

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

2,9

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

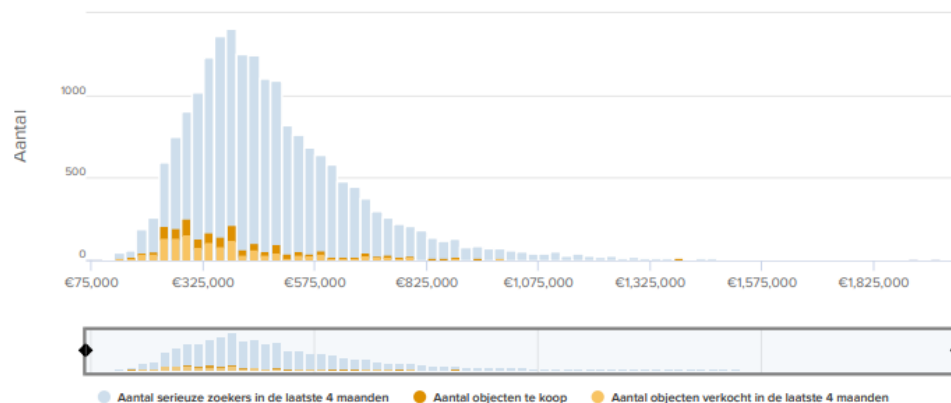
Funda Vraagscan Groningen, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Groningen (stad) – Funda Vraagscan



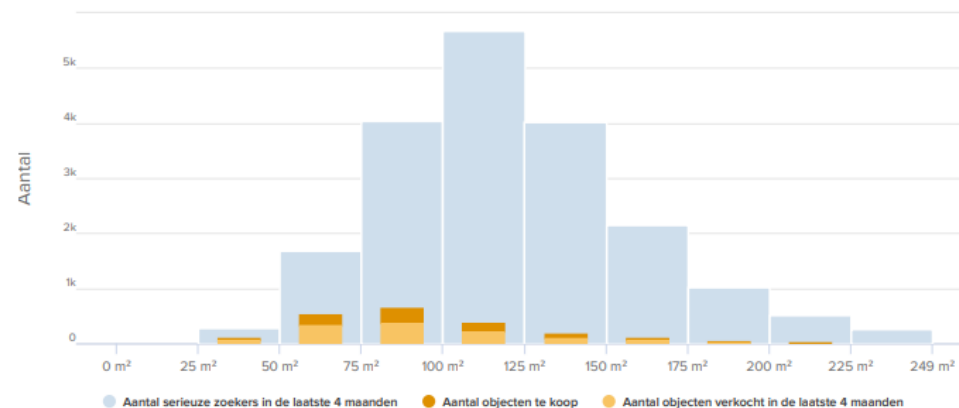
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



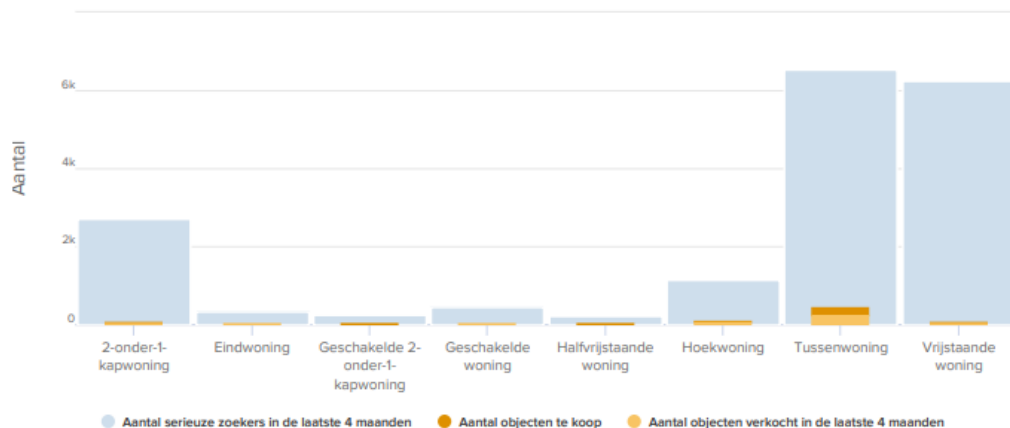
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



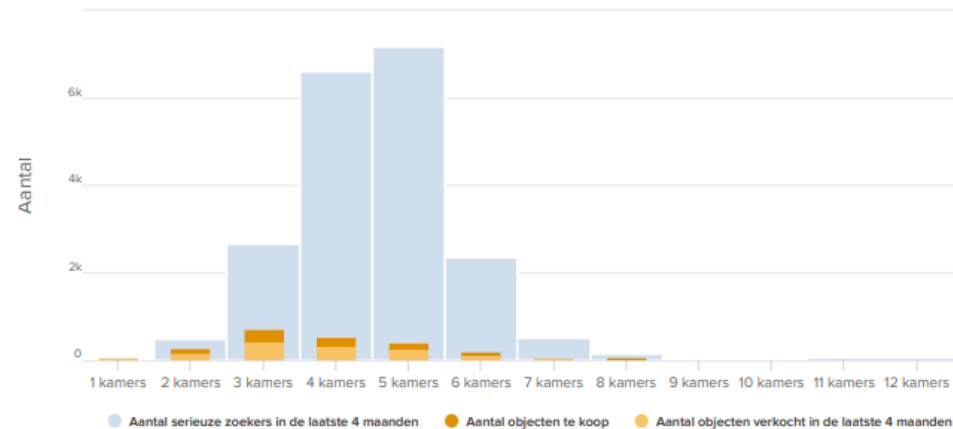
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?

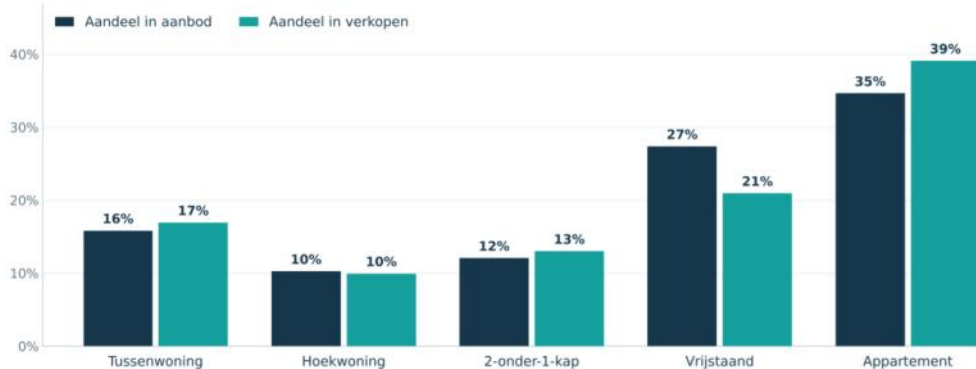


Groningen (gemeente)



Samenstelling aanbod en verkopen

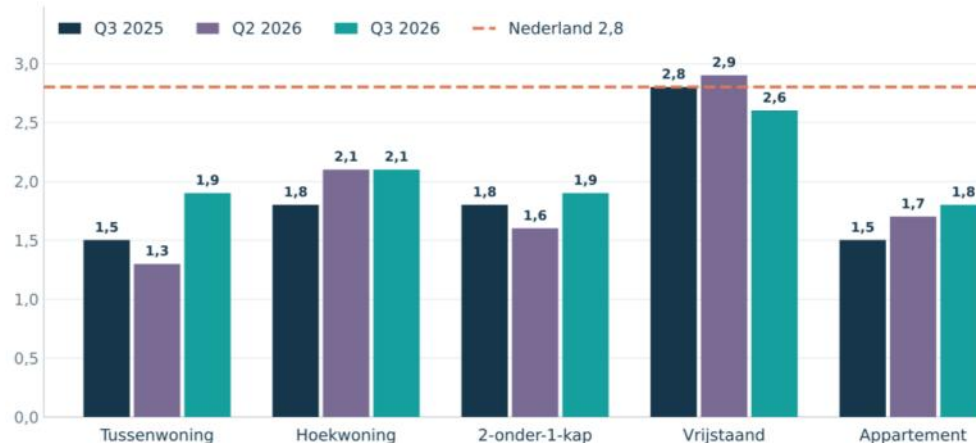
COROP-regio Overig Groningen | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



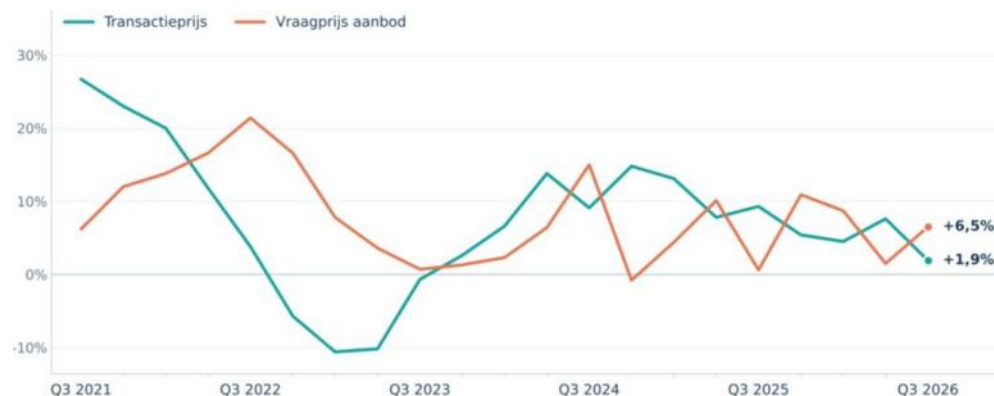
NVM/Brainbay, regionale analyse en marktverzicht Overig Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Keuzeruimte voor kopers

Regio Overig Groningen (o.a. Groningen) | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktverzicht Overig Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktverzicht regio Overig Groningen, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Transactieprijs per woningtype

Regio Overig Groningen (o.a. Groningen) | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 398.000 (+1,9%)

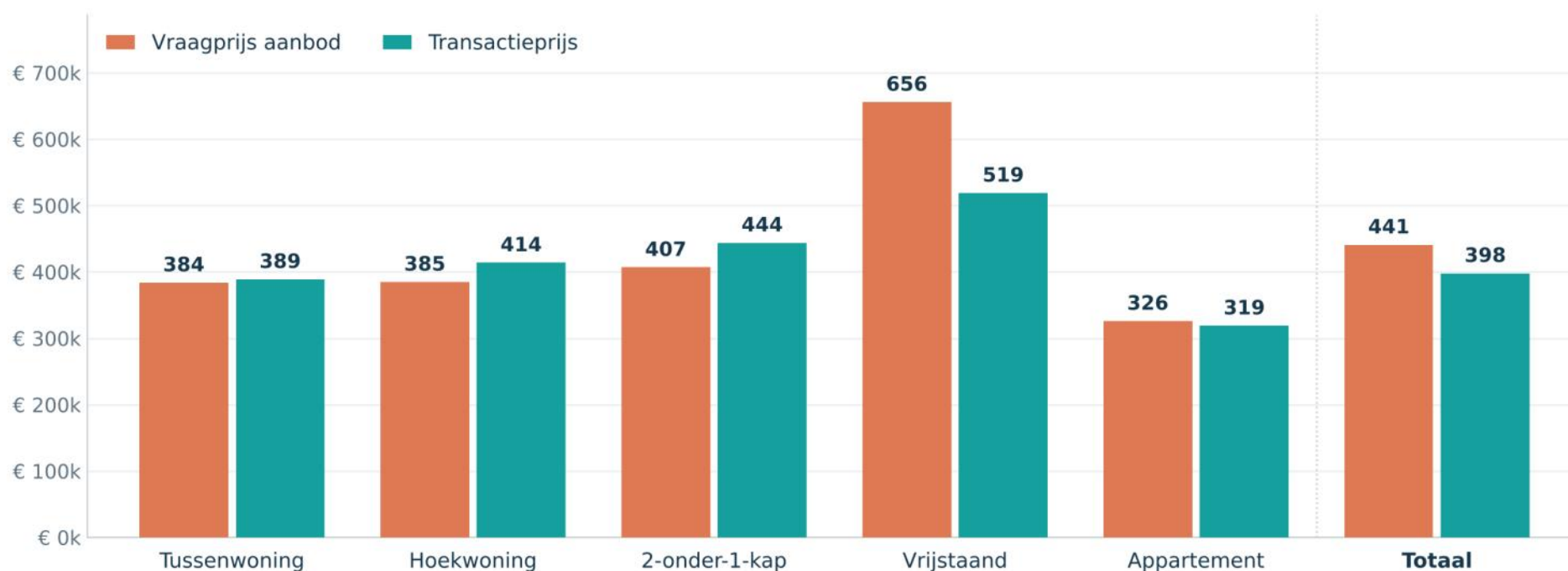


NVM/Brainbay, regionale analyse en marktverzicht Overig Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Groningen (gemeente)



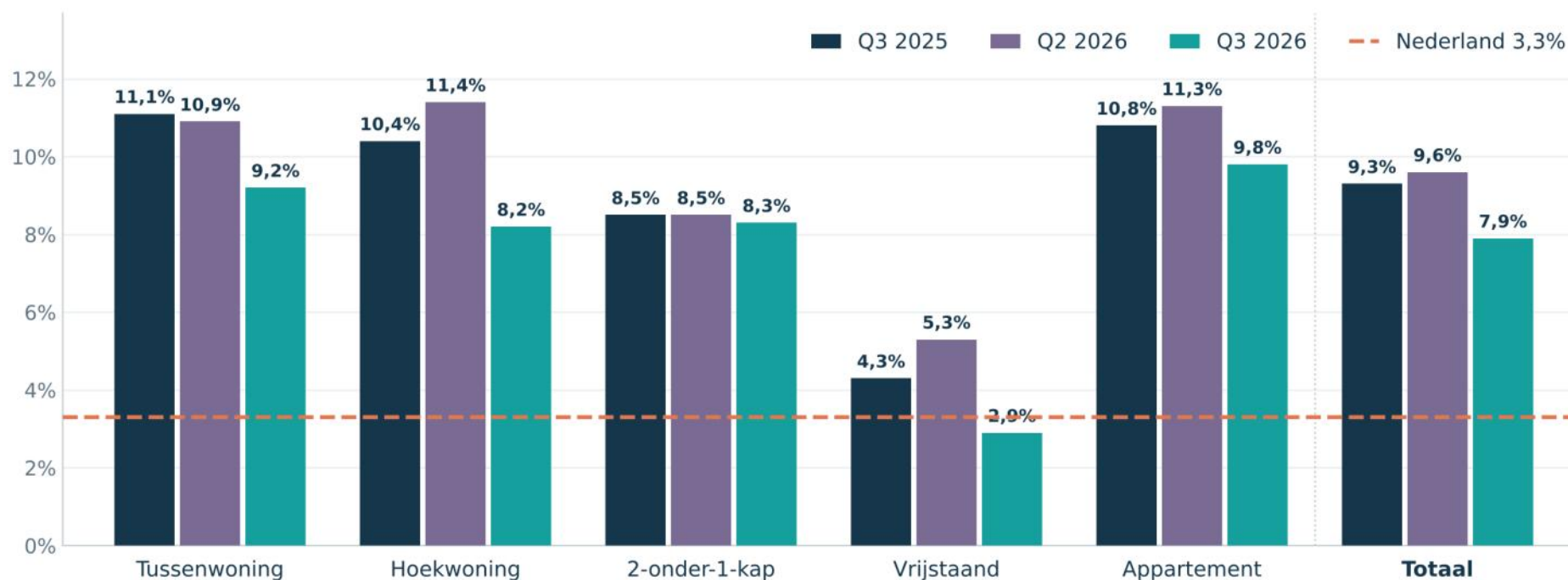
Regio Overig Groningen (o.a. Groningen) | Q3 2026 | mediane prijs x € 1.000 van te koop staande en verkochte woningen



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Overig Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Verskil vraagprijs en transactieprijs

Regio Overig Groningen (o.a. Groningen) | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Overig Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Veendam



De woningmarkt in Veendam blijft krap en competitief. In het derde kwartaal verkochten NVM-makelaars 66 woningen. Dat is 11% minder dan een jaar eerder, maar 12% meer dan in het tweede kwartaal. De stijging ten opzichte van vorig kwartaal komt vooral van vrijstaande woningen: dat aantal verdubbelde van 14 naar 28. De prijzen dalen, maar dat komt grotendeels door welke woningen er verkocht zijn. De mediane transactieprijs kwam uit op € 325.000. Dat is 6,8% lager dan vorig jaar.

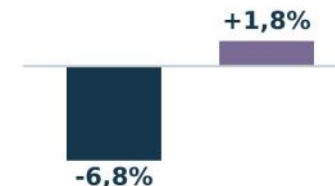
Over heel Oost-Groningen steeg de prijs juist met 2,3%. De daling in Veendam komt vooral van vrijstaande woningen, waarvan de mediane prijs 24% lager lag (€ 366.000). Er zijn dit kwartaal dus relatief goedkopere vrijstaande woningen verkocht. Rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen werden juist 3% tot 8% duurder.

Er wordt meer overboden dan in de regio. Van de verkochte woningen ging 78% boven de vraagprijs weg. In Oost-Groningen was dat 69%, landelijk 66%. Kopers betaalden gemiddeld 6,4% boven de vraagprijs (regio 4,2%, landelijk 3,3%). Bij tussenwoningen en hoekwoningen was dat zelfs ruim 10%, en alle verkochte hoekwoningen gingen boven de vraagprijs weg. Een woning was gemiddeld in 29 dagen verkocht.

Transactieprijs (x € 1.000)



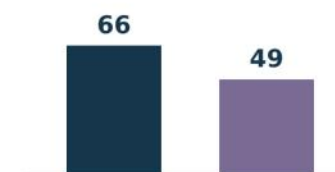
Prijsontwikkeling (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



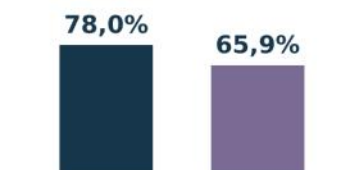
Aanbod (jaar)



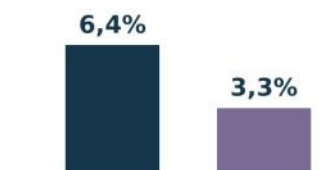
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Veendam

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 16 oktober 2026



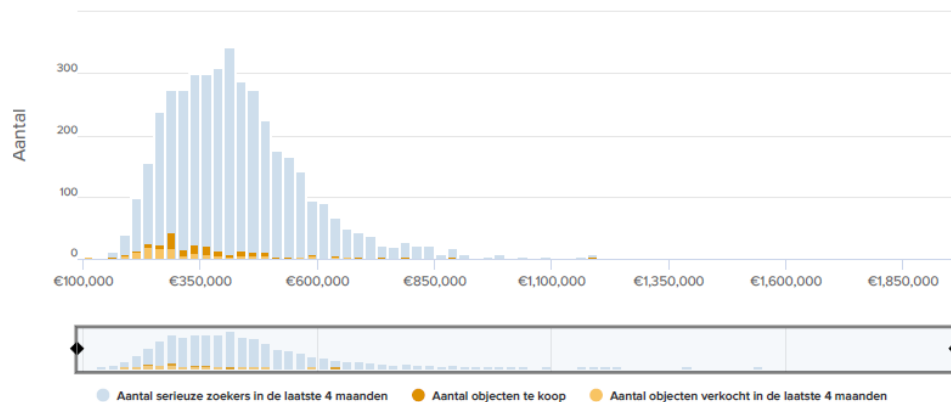
Funda Vraagscan Veendam, 16 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Veendam – Funda Vraagscan



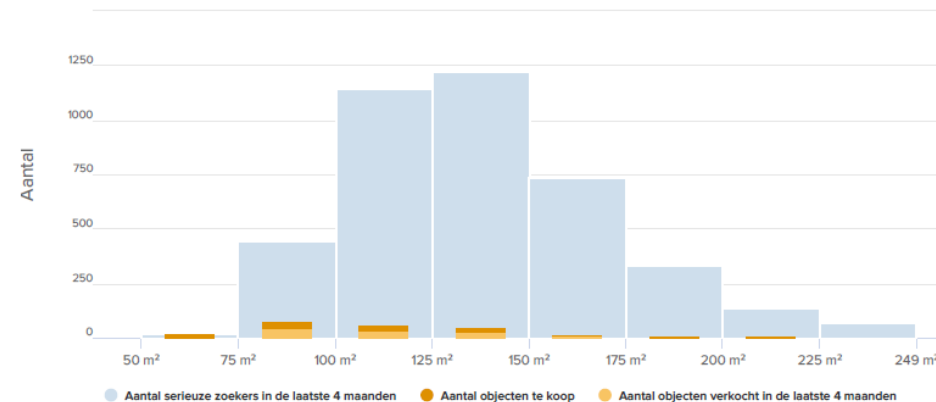
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



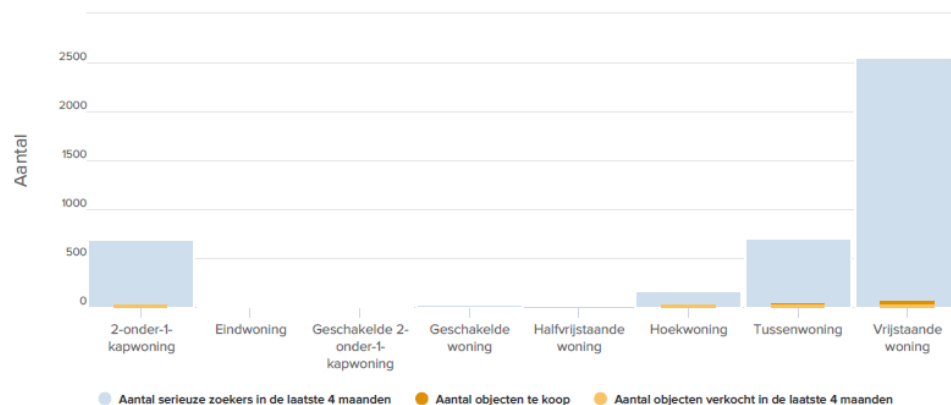
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



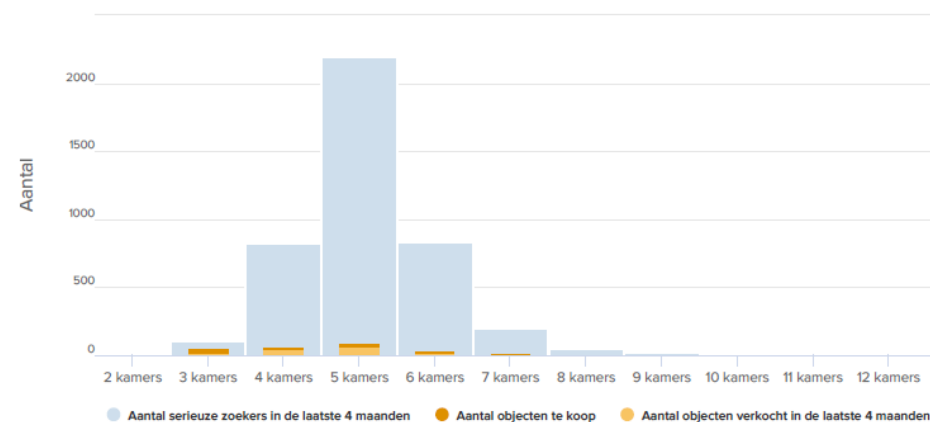
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



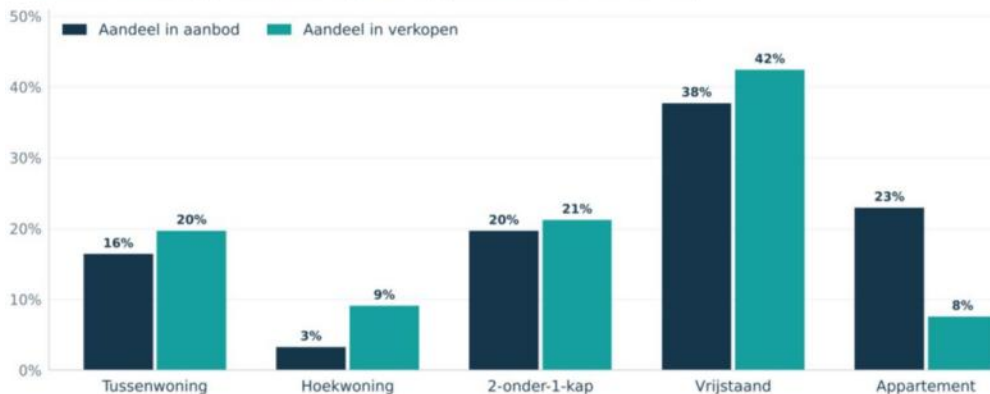
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

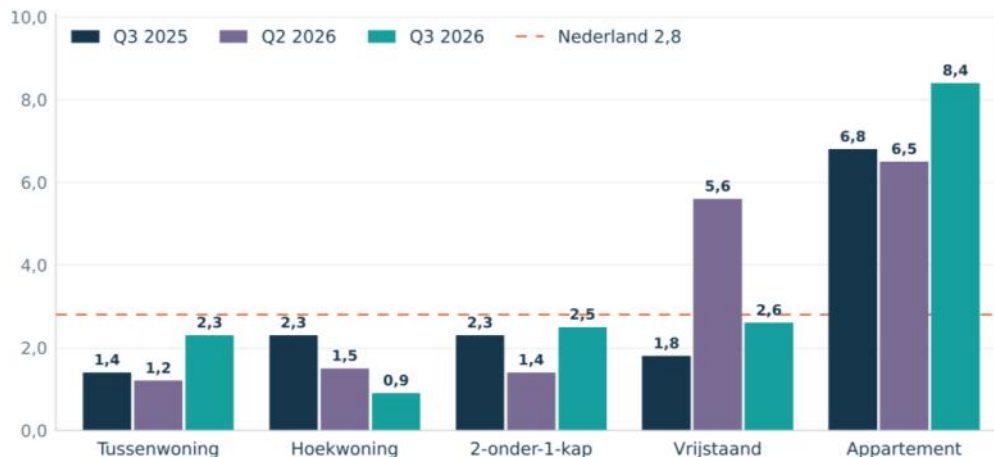
Gemeente Veendam | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Veendam, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

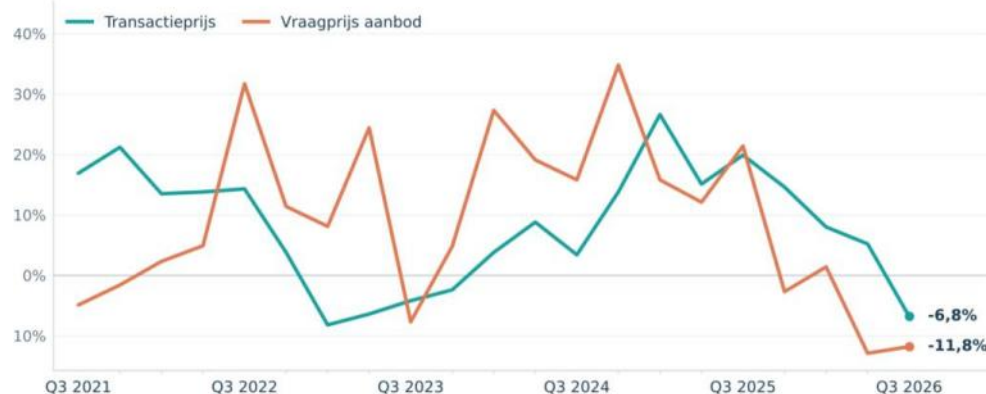
Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Veendam | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



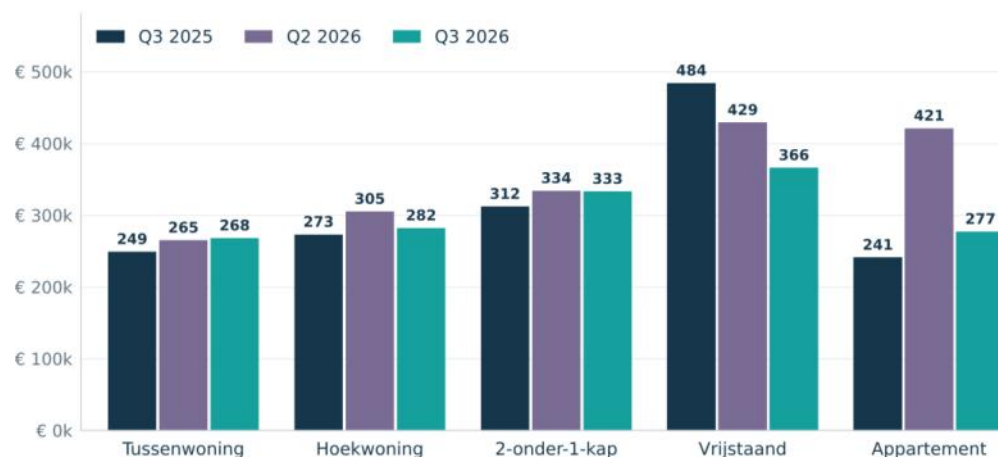
NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Veendam, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Veendam | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Transactieprijs per woningtype

Gemeente Veendam | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 325.000 (-6,8%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Veendam, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | COROP-regio Oost-Groningen | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

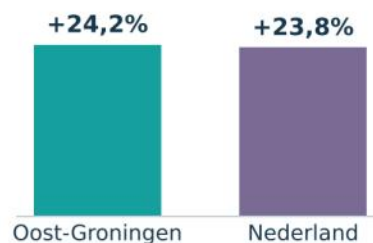
Transacties (jaar)



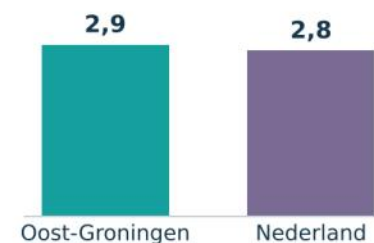
Transactieprijs (jaar)



Aanbod (jaar)



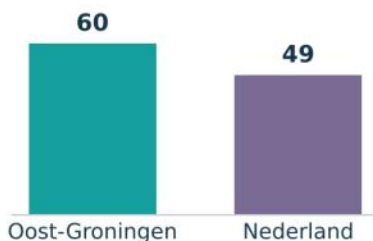
Krapte-indicator



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



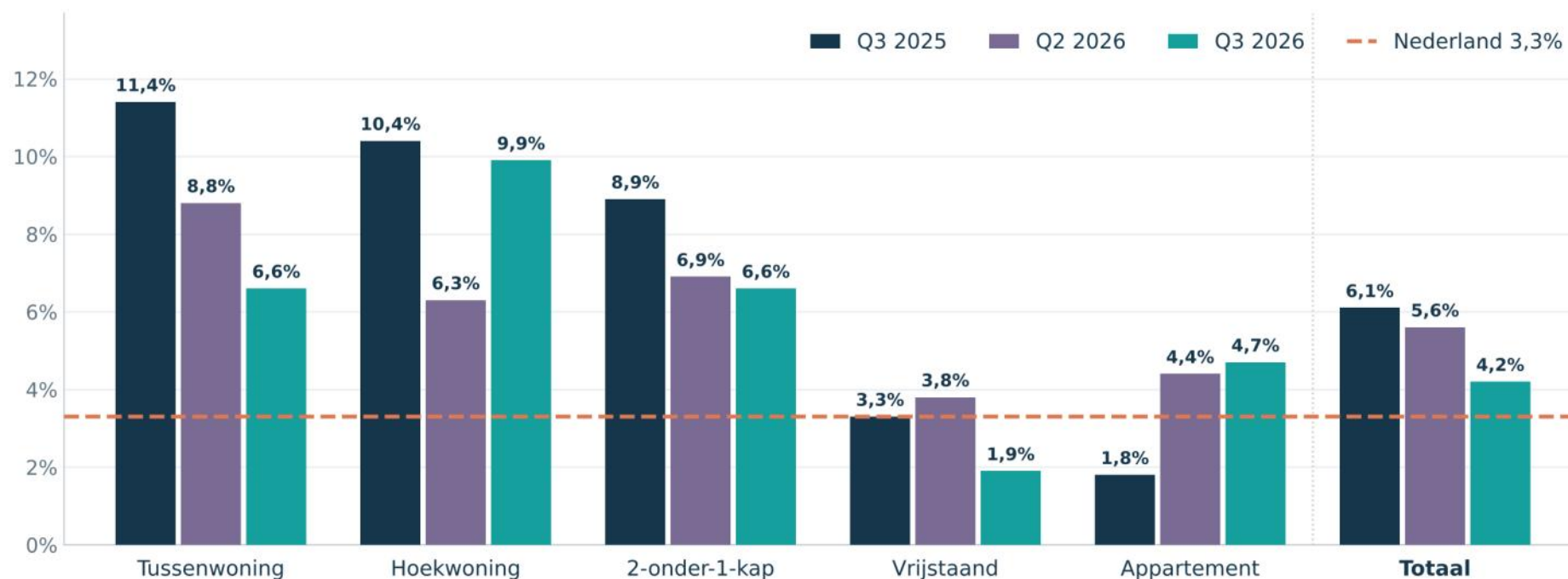
Boven vraagprijs betaald



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Oost-Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Verskil vraagprijs en transactieprijs

COROP-regio Oost-Groningen | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Oost-Groningen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

De Friese koopmarkt blijft actief, maar kopers krijgen ook hier meer keuze. In het derde kwartaal werden 1.430 bestaande woningen verkocht, 5% meer dan een jaar eerder. Het aanbod steeg veel harder, met naar schatting 33 tot 40 procent; de bronnen verschillen hier. De mediane transactieprijs bedraagt € 416.000,-. Volgens de NVM is het nog te vroeg om van ruimte op de markt te spreken: de prijzen stijgen nog en zes op de tien woningen gaan boven de vraagprijs weg. Harlingen is het goedkoopst met gemiddeld € 350.000,-, Opsterland het duurst op het vasteland met € 493.000,-. De regio's lopen uiteen. Noord-Fryslân is het meest dynamisch: de verkopen stegen met

13% en de mediane prijs is € 381.000,-. Zuidoost-Fryslân groeit vlak (+1,5%, € 441.000,-). Daar is weinig aanbod van tussenwoningen en juist veel van vrijstaande woningen. Zuidwest-Fryslân koelt af: de verkopen dalen met 3,9%, het aanbod stijgt met 45%, woningen staan gemiddeld 83 dagen te koop en vooral appartementen en vrijstaande woningen zijn ruim verkrijgbaar. De ontwerp-Omgevingsvisie van de provincie gaat uit van minimaal 23.850 nieuwe woningen tot 2035 en 33.000 tot 37.500 tot 2050. De groei moet vooral komen in Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek, de regiosteden Harlingen en Dokkum en de regiokernen.

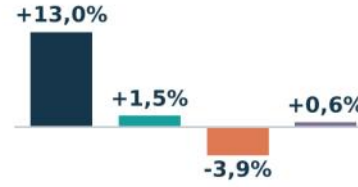
Transactieprijs (x € 1.000)



Prijsstijging (jaar)



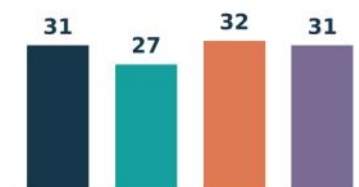
Transacties (jaar)



Aanbod (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Leeuwarden



De woningmarkt in Leeuwarden toont in het derde kwartaal tekenen van afkoeling. Het aantal verkopen steeg, maar woningen staan langer te koop en er wordt minder overboden. NVM-makelaars verkochten 386 woningen, 12% meer dan een jaar eerder. De mediane transactieprijs is € 359.000,-. Dat is 1,4% hoger dan een jaar eerder en 4,2% lager dan in Q2.

De prijs per vierkante meter steeg sterker: +7,2%, naar € 3.400,-. Er staan 307 woningen te koop, 23% meer dan een jaar eerder. Dat aanbod staat gemiddeld 59 dagen te koop, tegen 38 dagen een jaar eerder. De verkooptijd liep op naar 32 dagen. De krapte-indicator is 2,4, iets ruimer dan een jaar eerder (2,2). Nog 61% van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht, tegen 68% een jaar eerder.

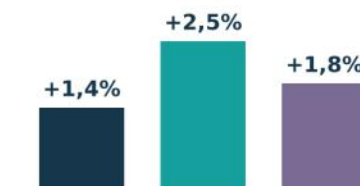
Het gemiddelde percentage overbiedingen daalde van 4,7% naar 2,8%. Twee-onder-een-kapwoningen zijn het krapste segment: 75% gaat boven de vraagprijs weg en de krapte-indicator is 1,6. Ook tussenwoningen worden nog vaak overboden (73%). Vrijstaande woningen gingen gemiddeld net onder de vraagprijs weg (-0,6%).

De Leeuwardense markt beweegt richting meer evenwicht. Kopers krijgen meer keus en onderhandelingsruimte, vooral in het duurdere segment.

Transactieprijs (x € 1.000)



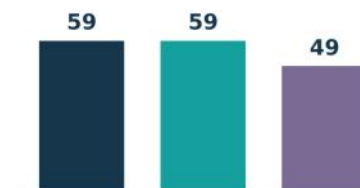
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



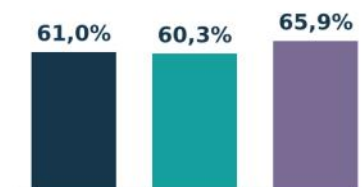
Aanbod (jaar)



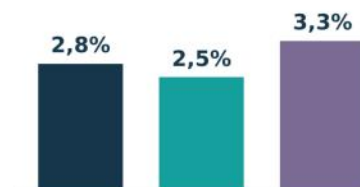
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Leeuwarden

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026



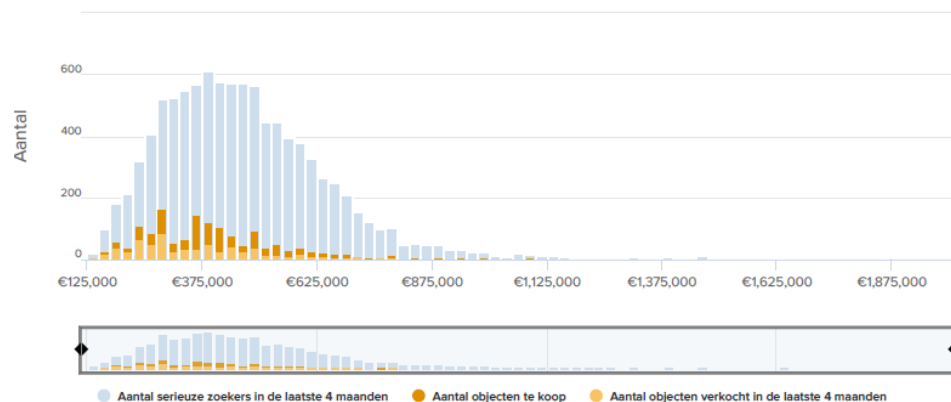
Funda Vraagscan Leeuwarden, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Leeuwarden – Funda Vraagscan



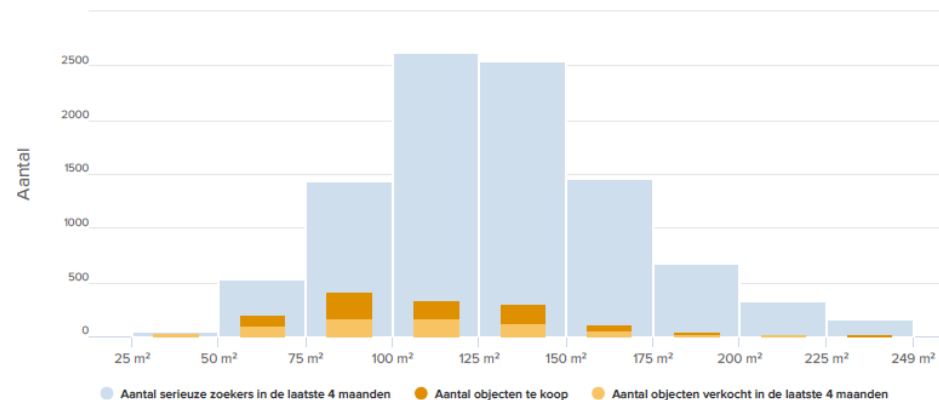
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



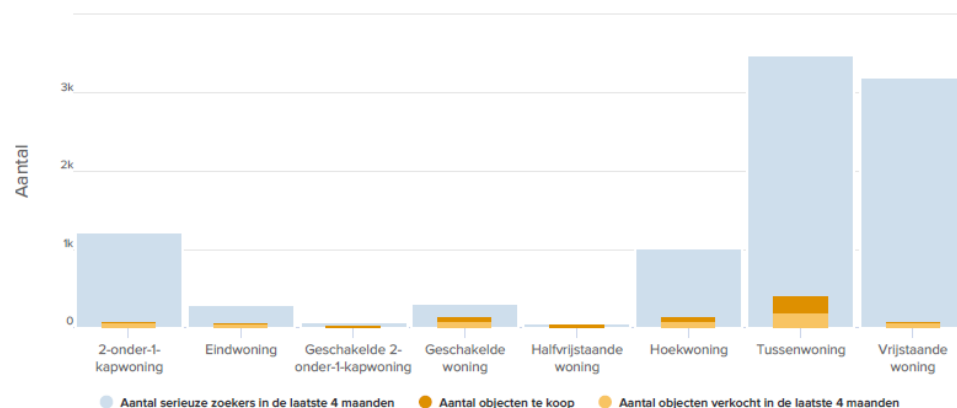
Serieuze zoekers per gebruiksooppervlakte wonen

Welke gebruiksooppervlakte wonen heeft de voorkeur?



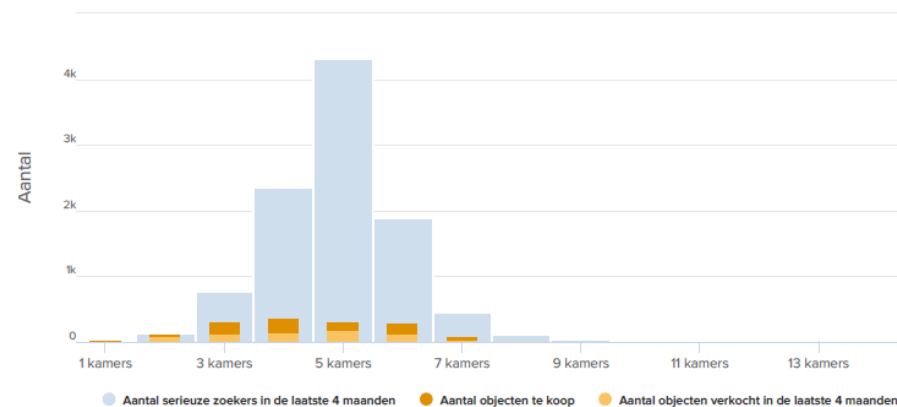
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

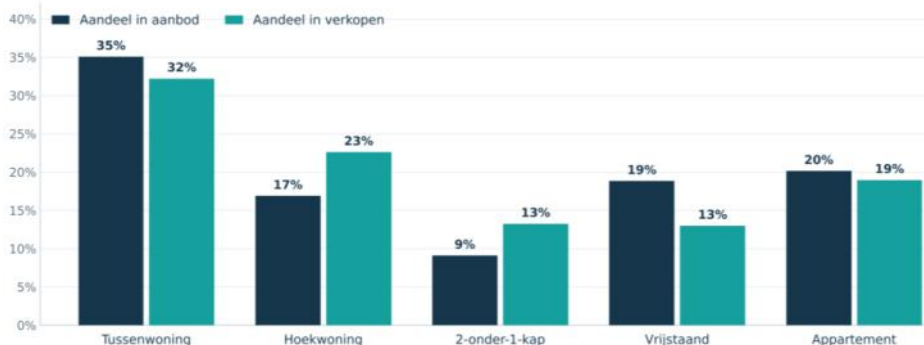
Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Bron: NVM/Brainbay Noord-Drenthe, Q3 2026

Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Leeuwarden | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Leeuwarden, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Leeuwarden, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Keuzeruimte per woningtype

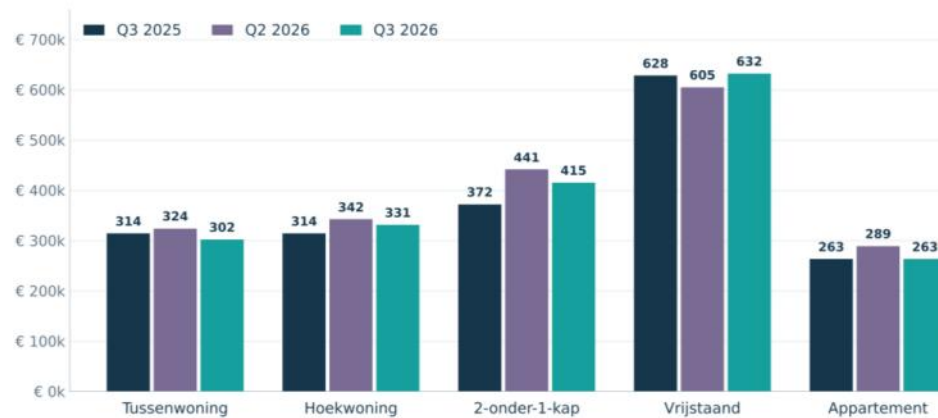
Gemeente Leeuwarden | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Leeuwarden, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Leeuwarden | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 359.000 (+1,4%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Leeuwarden, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Heerenveen



NVM-makelaars verkochten 118 bestaande koopwoningen in Heerenveen. Dat is 11% minder dan een jaar eerder en een kwart minder dan in het tweede kwartaal (158). Tegelijk staan er meer woningen te koop: eind september waren dat er 115, 26% meer dan een jaar geleden en het hoogste aantal sinds 2021. Kopers hebben daardoor meer keuze. De krapte-indicator steeg van 2,1 naar 2,9 en ligt nu iets boven het regionale (2,6) en landelijke niveau (2,8).

De prijzen zijn stabiel. De mediane transactieprijs is € 448.000,-, vrijwel gelijk aan een jaar eerder (+0,4%). In de regio Zuidoost-Friesland stegen de prijzen met 3,0% en landelijk met 1,8%. De prijs per m² steeg wel, met 3,2% naar € 3.682. De mediane vraagprijs van het aanbod is € 555.000,- en ligt daarmee duidelijk boven de verkoopprijs. Dat komt doordat het aanbod relatief duur is: vrijstaande woningen zijn de helft van het aanbod, maar ruim een derde van de verkopen.

De markt beweegt richting een beter evenwicht. Er staan meer woningen te koop, er wordt minder verkocht en de prijzen zijn stabiel. Dat is geen afkoeling die zorgt: woningen verkopen nog binnen een maand en ruim de helft gaat boven de vraagprijs weg. Wel zijn kopers kritischer geworden. Zij hebben meer keuze en nemen de tijd, vooral in het duurdere segment.

Transactieprijs (x € 1.000)



Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



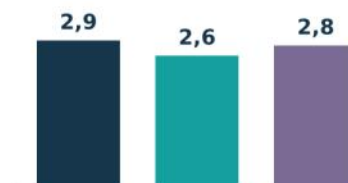
Looptijd aanbod (dagen)



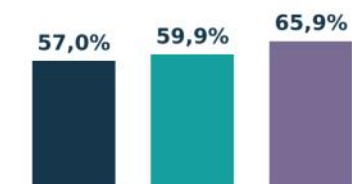
Aanbod (jaar)



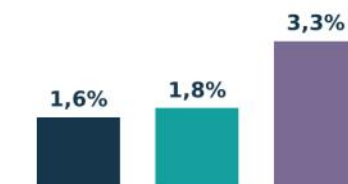
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Heerenveen

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026



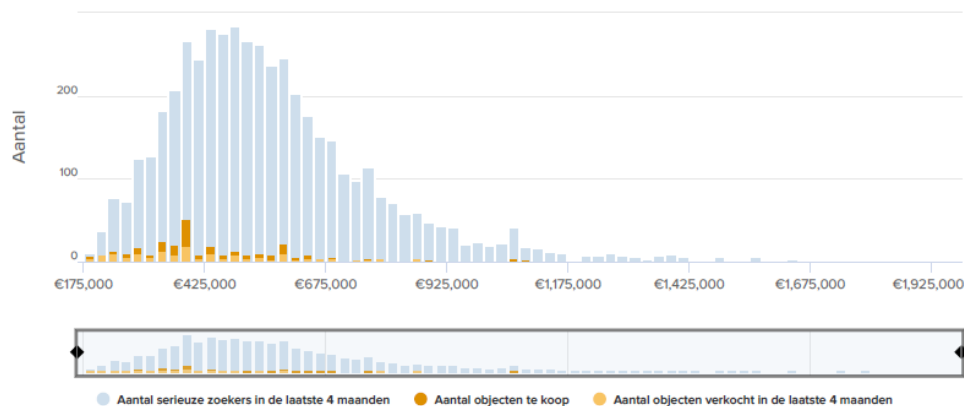
Funda Vraagscan Heerenveen, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Heerenveen – Funda Vraagscan



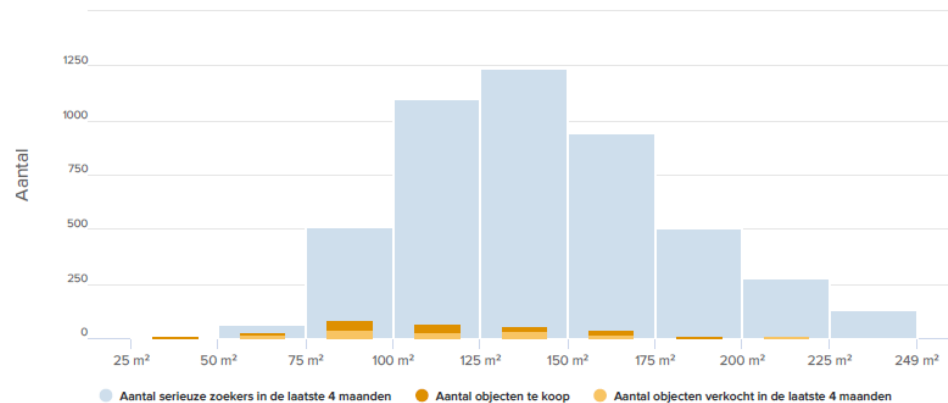
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



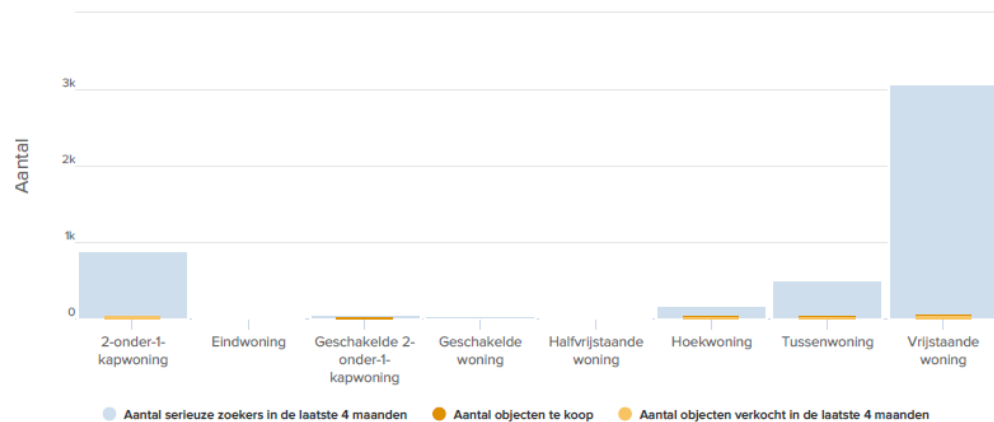
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



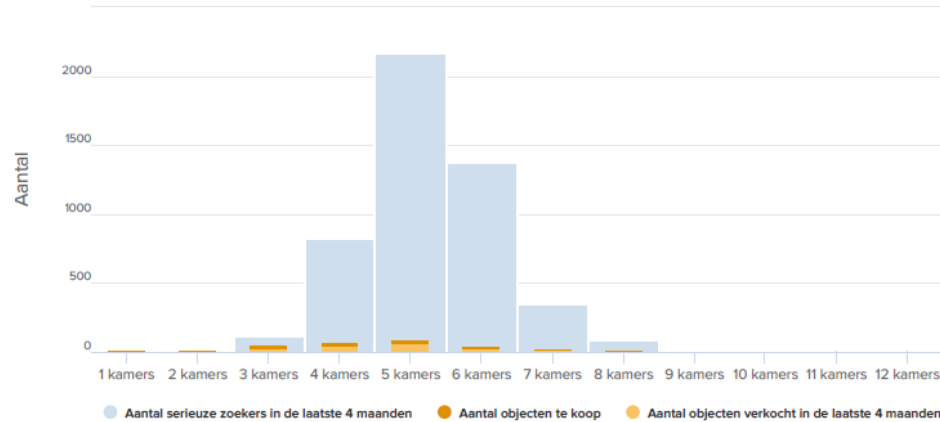
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



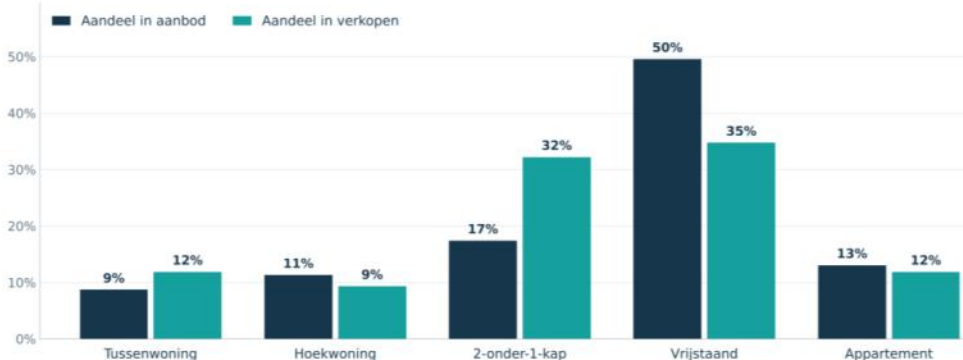
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Heerenveen | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



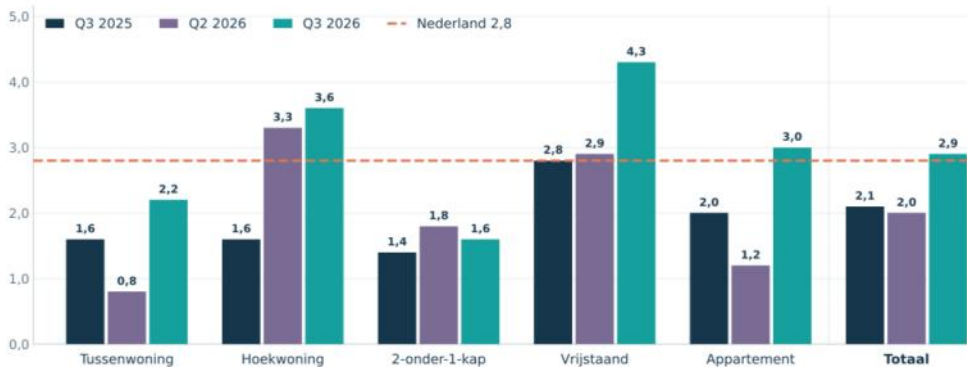
NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Heerenveen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Heerenveen, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Heerenveen | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Heerenveen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Heerenveen | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 448.000 (+0,4%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Heerenveen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

De woningmarkt in de gemeente Súdwest-Fryslân, met Sneek als grootste kern, is in het derde kwartaal van 2026 duidelijk ruimer geworden. NVM-makelaars verkochten 190 bestaande koopwoningen, 11% minder dan een jaar eerder. Het aanbod groeide in die periode met 41%, naar 294 woningen. Kopers kunnen daardoor kiezen uit gemiddeld 4,6 woningen. Dat is veel meer keuze dan in de regio Zuidwest-Friesland (4,2) en landelijk (2,8). Woningen die te koop staan, doen dat gemiddeld 91 dagen.

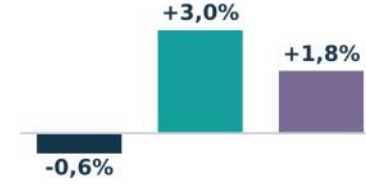
De prijzen blijven stabiel. De mediane verkoopprijs is € 420.000,- (-0,6%), terwijl die regionaal met 3,0% steeg. De prijs per m² steeg wel, met 7,9% naar € 3.640,,-. Verkopers stellen hun verwachtingen bij: de mediane vraagprijs daalde met bijna 10% naar € 487.000,-.

zoekers mikken vooral op een ruime eengezinswoning tot ongeveer € 650.000,-. Aan de onderkant en in het middensegment is het aanbod schaars en lopen woningen goed. In het dure vrijstaande segment en bij appartementen kunnen kopers kiezen en onderhandelen. Voor nieuwbouw ligt de kans daarom bij grondgebonden woningen van 4-5 kamers en 100-150 m², in de prijsklasse € 350.000,- tot € 550.000,-. Met appartementen is voorzichtigheid geboden: het aanbod stijgt snel en de vraag in de Vraagscan is beperkt.

Transactieprijs (x € 1.000)



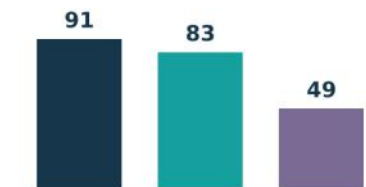
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



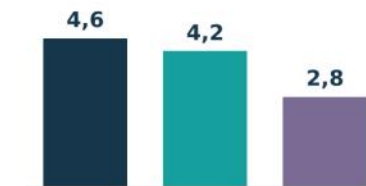
Looptijd aanbod (dagen)



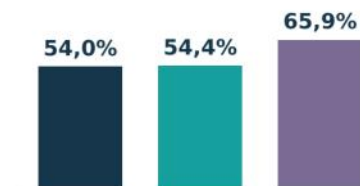
Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Sneek

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

4.365

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

249

te koop

actueel aanbod
op Funda

178

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

18

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

5,6

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

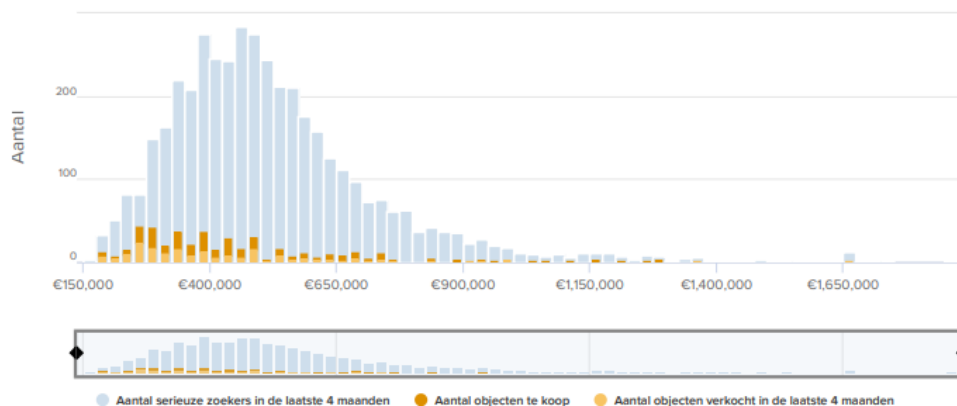
Funda Vraagscan Sneek, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Sneek – Funda Vraagscan



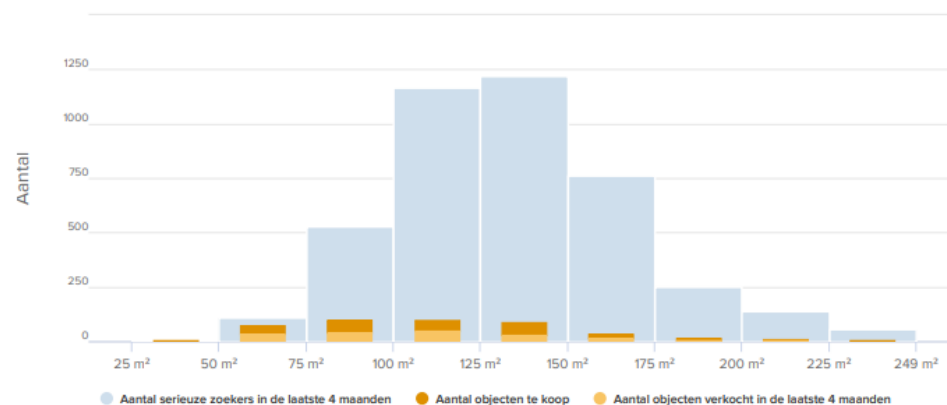
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



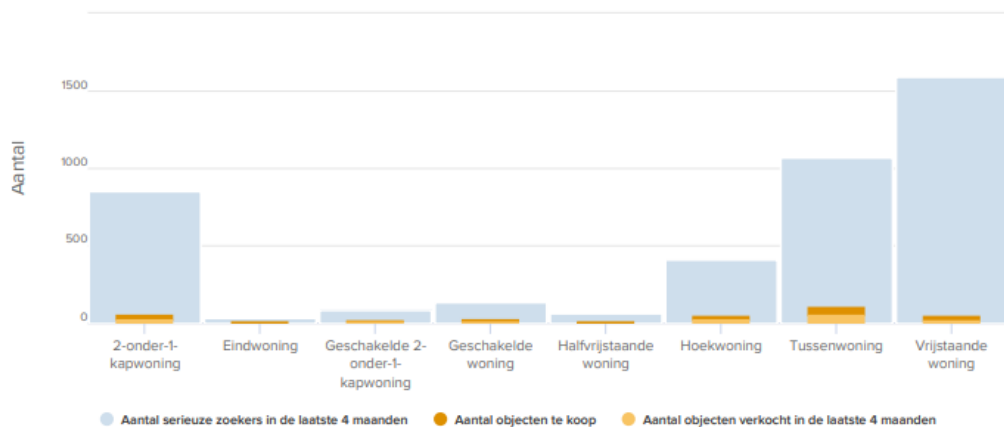
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



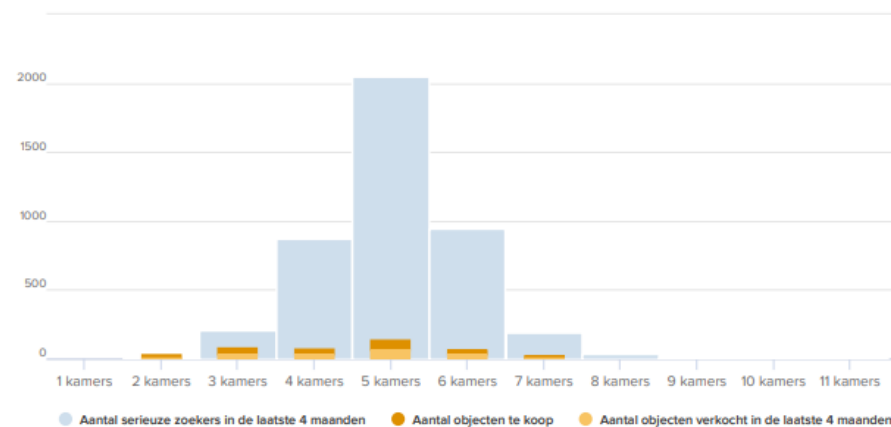
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



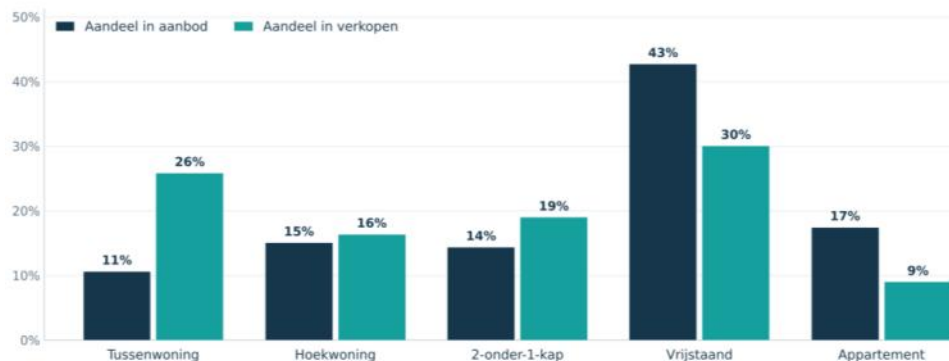
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Súdwest-Fryslân | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Súdwest-Fryslân, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Heerenveen, Q3 2026. Verloop 2021-2026 afgelezen uit NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit de tabellen.

Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Súdwest-Fryslân | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Súdwest-Fryslân, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Regio Zuidwest-Friesland (o.a. Sneek) | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 452.000 (+3,0%)



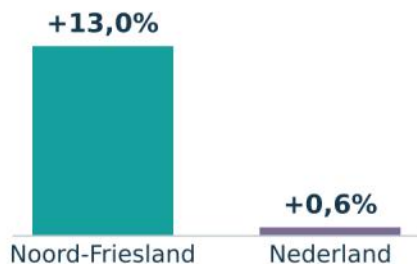
NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Zuidwest-Friesland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noord Friesland



Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | COROP-regio Noord-Friesland | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

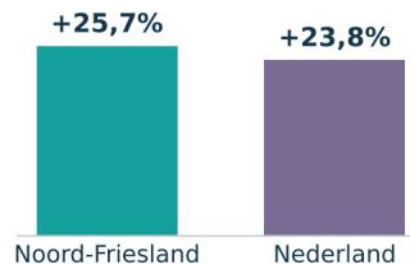
Transacties (jaar)



Transactieprijs (jaar)



Aanbod (jaar)



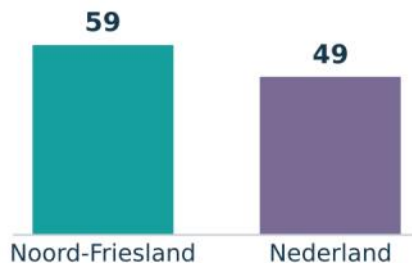
Krapte-indicator



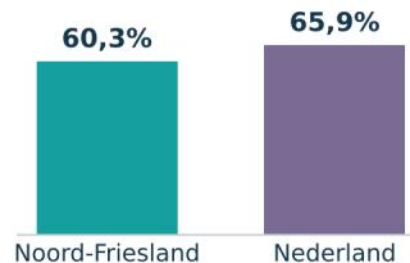
Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



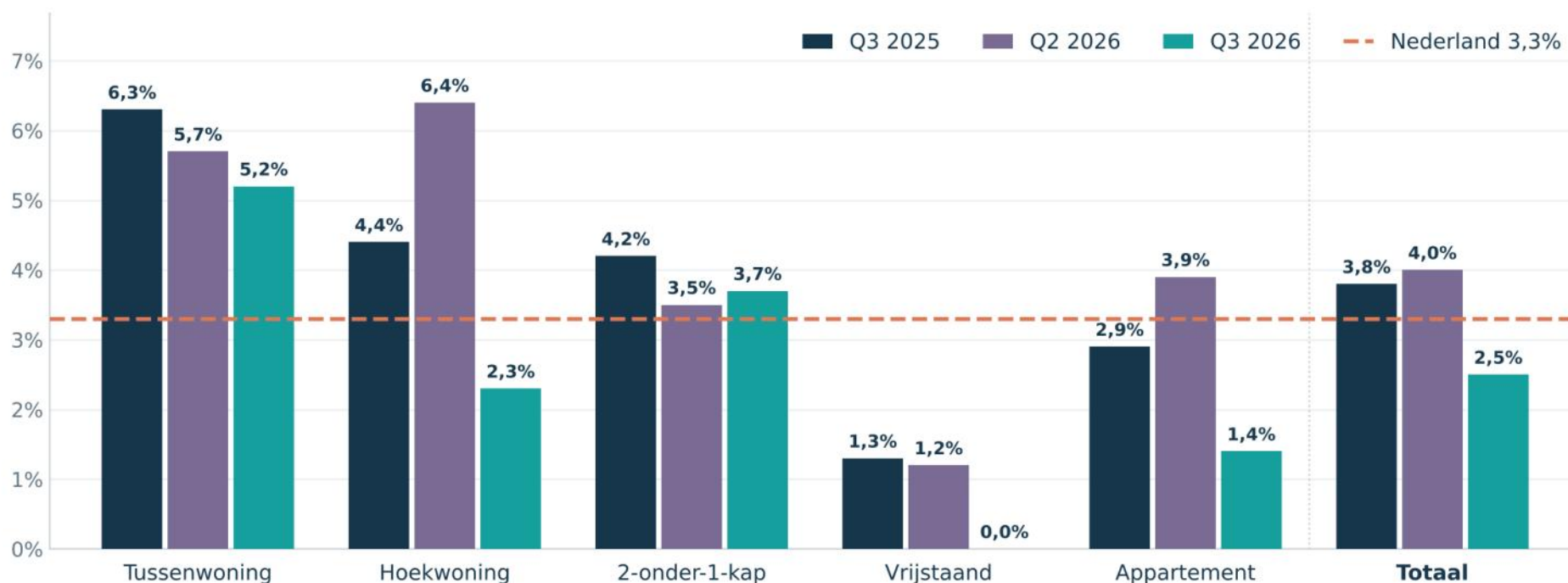
Boven vraagprijs betaald



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Noord-Friesland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Verschil vraagprijs en transactieprijs

COROP-regio Noord-Friesland | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs

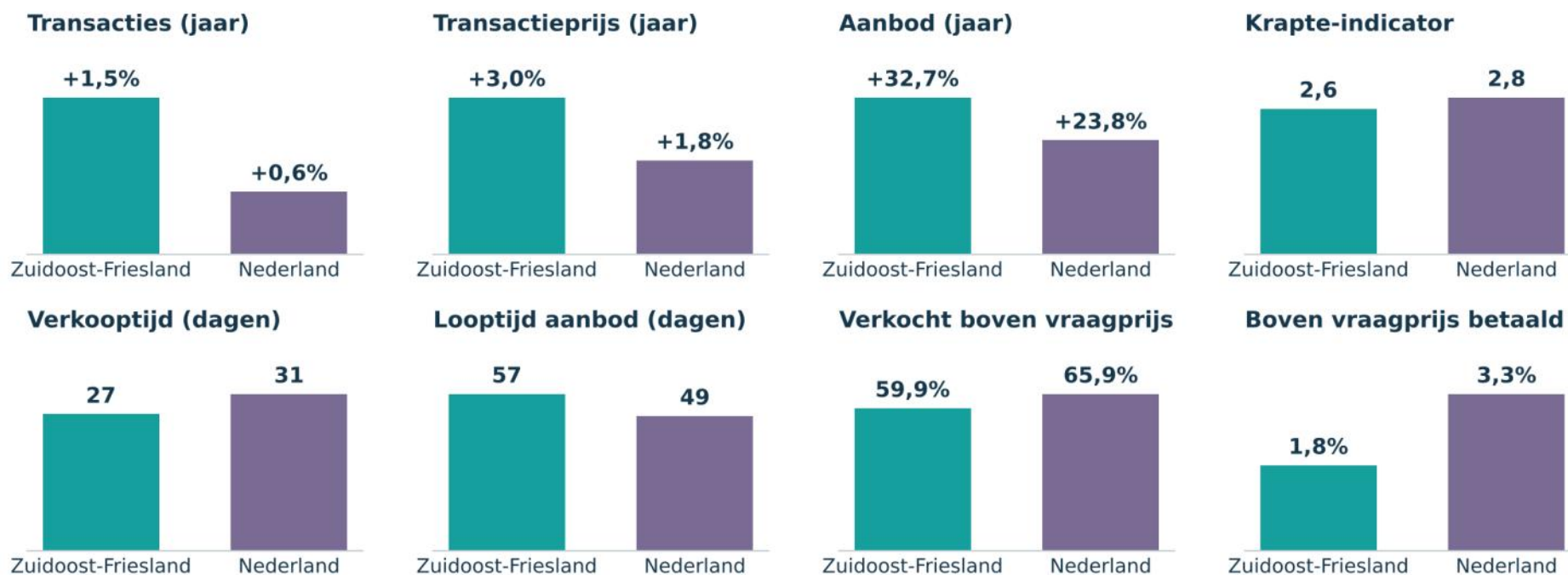


NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Noord-Friesland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Zuidoost Friesland



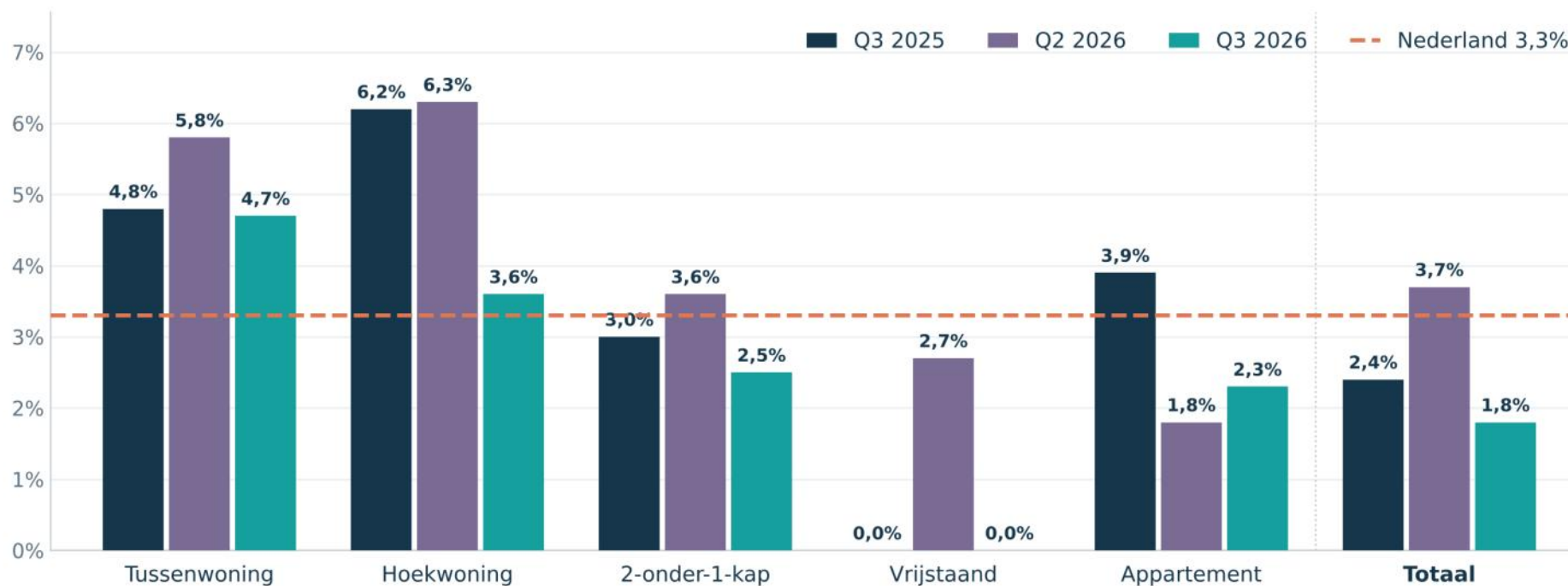
Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | COROP-regio Zuidoost-Friesland | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025



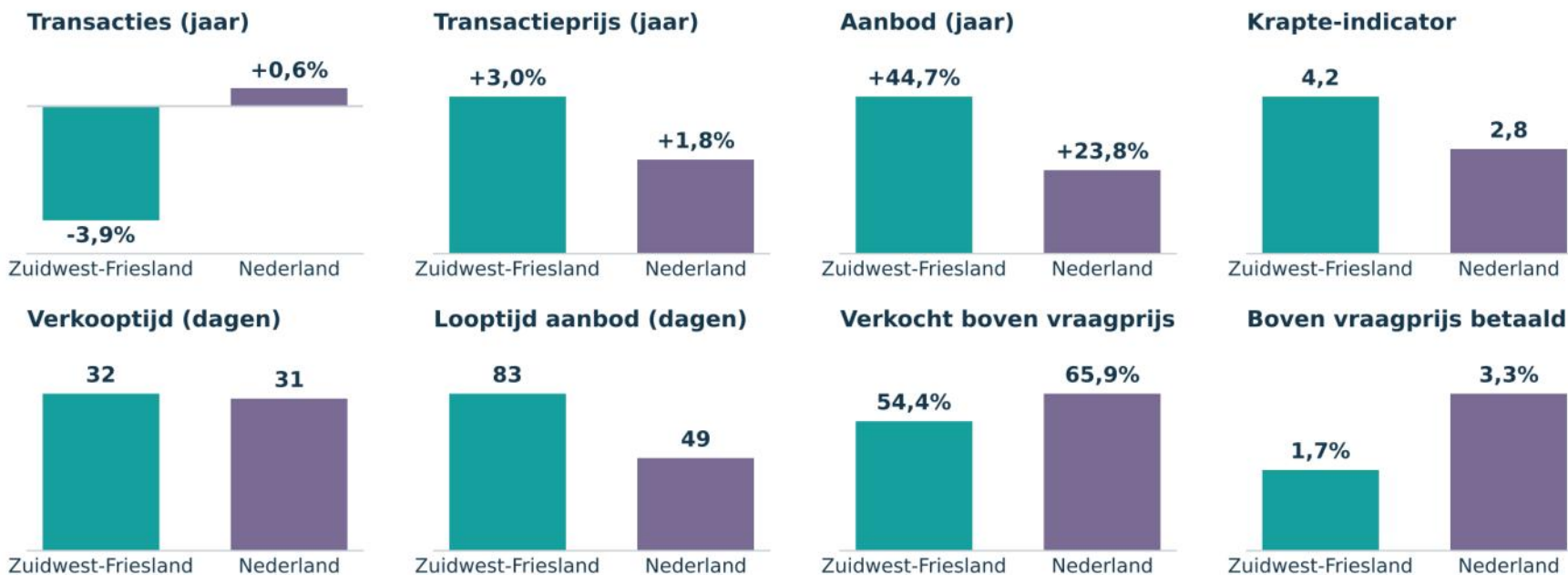
NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Zuidoost-Friesland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Verschil vraagprijs en transactieprijs

Regio Zuidoost-Friesland (o.a. Heerenveen) | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



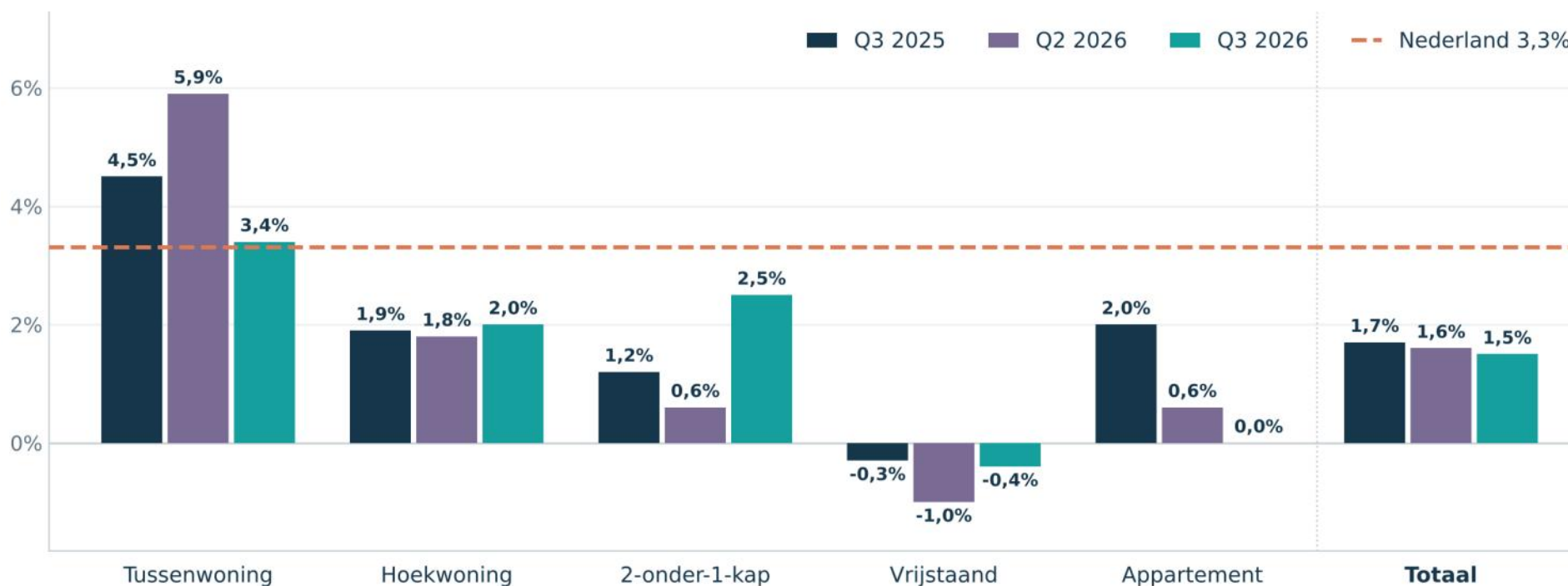
Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | COROP-regio Zuidwest-Friesland | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025



NVM/Brainbay, regionale analyse en marktoverzicht Zuidwest-Friesland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Verskil vraagprijs en transactieprijs per woningtype

Gemeente Súdwest-Fryslân | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Súdwest-Fryslân, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Kop van Noord-Holland



De woningmarkt in de Kop van Noord-Holland beweegt in het derde kwartaal van 2026 in de pas met het landelijke beeld en wordt minder krap. NVM-makelaars verkochten 722 woningen, 1,1% minder dan een jaar eerder. De mediane transactieprijs kwam uit op € 470.000,-: +3,2% op jaarbasis, tegen +1,8% landelijk. De prijs per m² steeg met 3,4% naar € 4.101. Alle woningtypen werden duurder, van +0,7% bij hoekwoningen (€ 411.000,-) tot +5,8% bij 2-onder-1-kapwoningen (€ 521.000,-). Het aanbod groeit snel. Eind september stonden 603 woningen te koop, 21,6% meer dan een jaar eerder (Nederland +23,8%). De Kop van Noord-Holland gaat van een krappe naar een meer evenwichtige markt. Het aanbod groeit, woningen staan langer te koop en kopers bieden minder ver boven de vraagprijs.

Dat geldt vooral voor vrijstaande woningen en appartementen. Betaalbare rij- en hoekwoningen blijven schaars, en de prijzen stijgen nog iets harder dan landelijk. De ontwerp-omgevingsvisie voegt daar een nieuwe vraagfactor aan toe: de groei van de marine en het Maritiem Cluster in Den Helder, met tot 4.000 extra banen tot 2040. Die vraag komt naar verwachting voor een groot deel terecht bij gezinswoningen en betaalbare woningen in en rond Den Helder, precies het segment dat nu al het krapst is. Het gelijktijdig toenemende aanbod van duurdere en grotere woningen biedt daarvoor maar ten dele een oplossing. Gerichte nieuwbouw in het betaalbare grondgebonden segment, in Den Helder binnen de beperkingen van De Kooy en in de kleine kernen, ligt daarom het meest voor de hand.

Transactieprijs (x € 1.000)



Prijswontwikkeling (jaar)



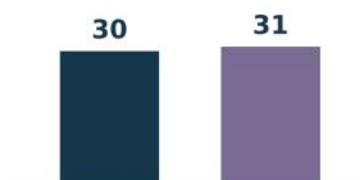
Aanbod (jaar)



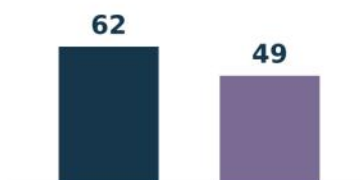
Krapte-indicator



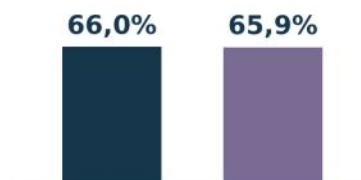
Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



■ Kop van Noord-Holland ■ Nederland

Den Helder



Den Helder is de betaalbaarste en krapste woningmarkt van de Kop van Noord-Holland. NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal van 2026 74 woningen, ongeveer evenveel als een jaar eerder (+1%). De mediane transactieprijs kwam uit op € 330.000,-: +1,3% op jaarbasis, tegen € 470.000,- (+3,2%) in de regio en € 503.000,- (+1,8%) landelijk. De prijs per m² steeg harder, met 7,0% naar € 3.344. Dat verschil komt doordat er relatief veel kleinere woningen verkocht zijn. De tussenwoning, met 30 verkopen het grootste segment, kost € 295.000,- en bleef in prijs gelijk.

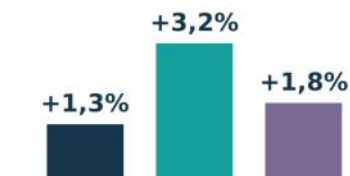
Het aanbod blijft klein. Eind september stonden 38 woningen bij NVM-makelaars te koop. Dat is 28% meer dan een jaar eerder, maar in absolute aantallen nog steeds weinig. Met een krapte-indicator van 1,6 heeft een koper veel minder keus dan in de regio (2,5) en landelijk (2,8).

Den Helder wijkt af van de rest van de Kop. Waar de regio ontspant, blijft Den Helder een krappe markt met weinig aanbod en toenemend overbieden. De vraag richt zich op betaalbare tussenwoningen en appartementen onder € 450.000,-, precies het segment dat Den Helder biedt en dat in de regio schaars is. De groei van de marine en het Maritiem Cluster, met tot 4.000 extra banen tot 2040, voegt daar een duidelijke vraagimpuls aan toe, waarschijnlijk deels van starters en jonge gezinnen

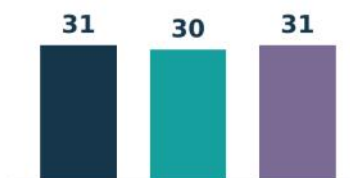
Transactieprijs (x € 1.000)



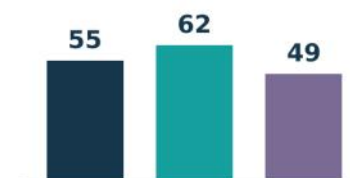
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



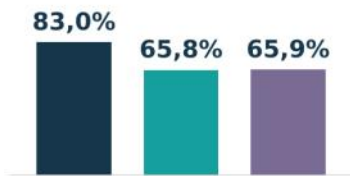
Aanbod (jaar)



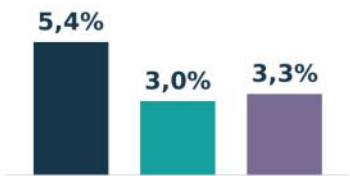
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Den Helder

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

2.772

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

134

te koop

actueel aanbod
op Funda

201

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

21

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

2,7

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

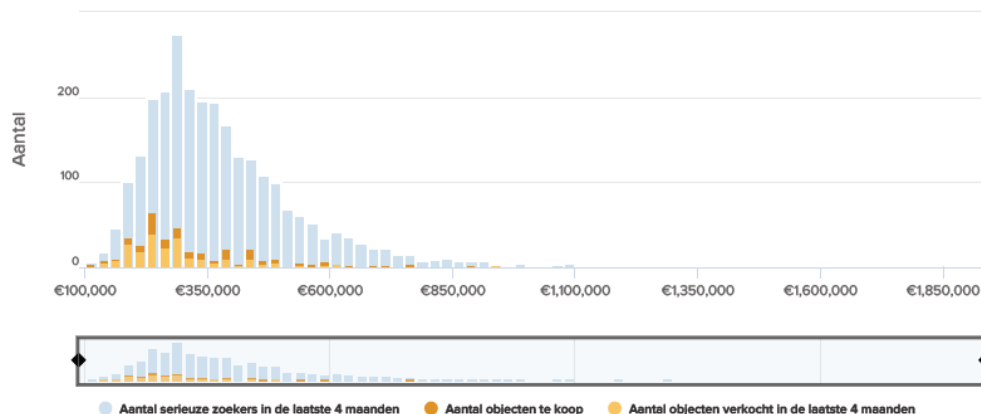
Funda Vraagscan Den Helder, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Den Helder – Funda Vraagscan



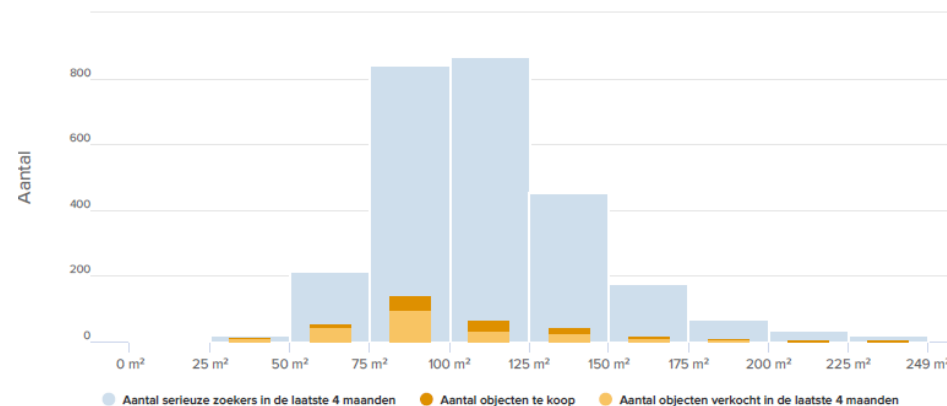
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



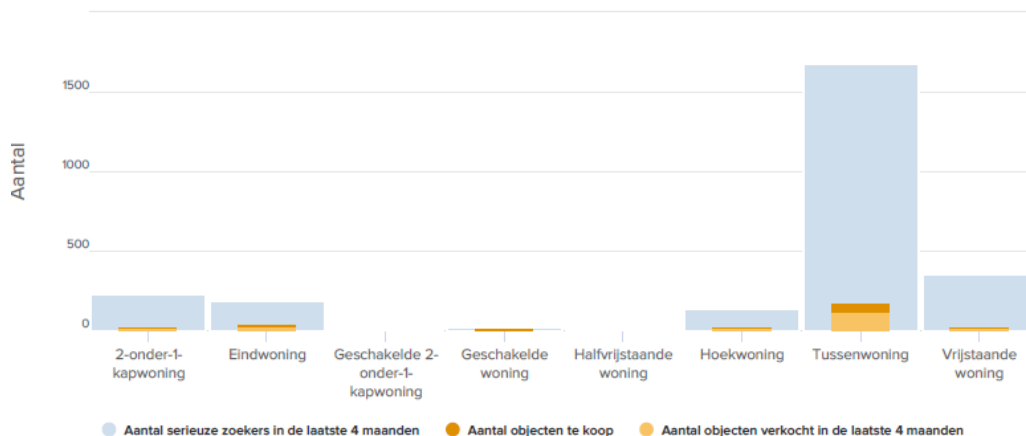
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



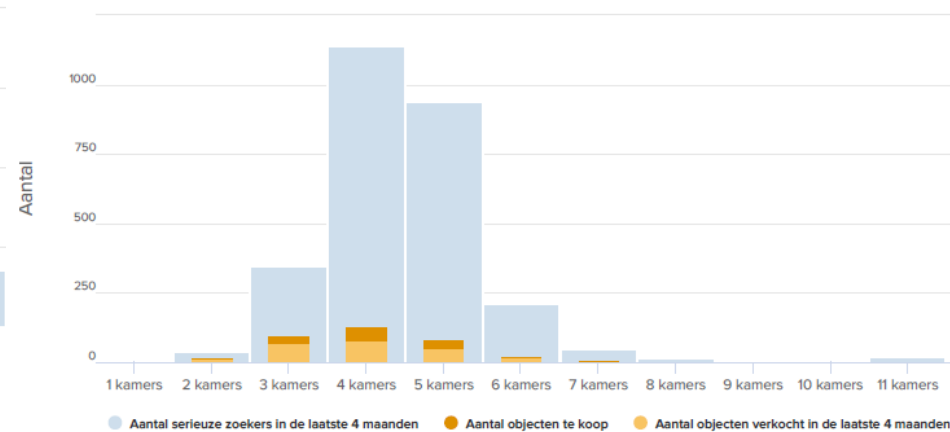
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



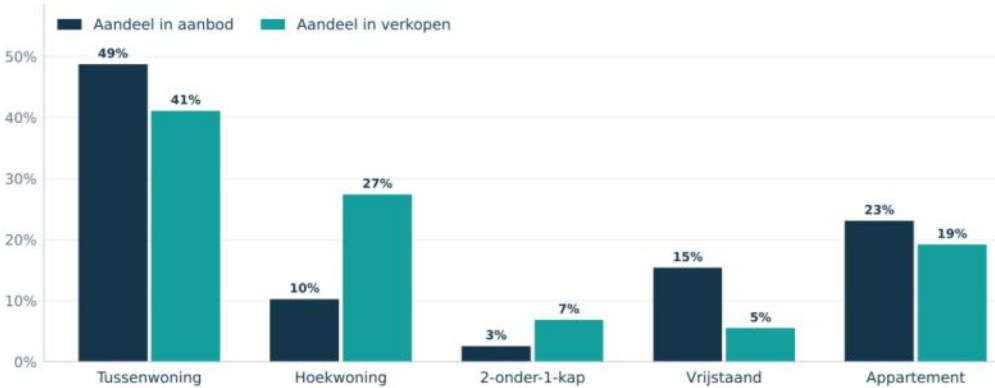
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

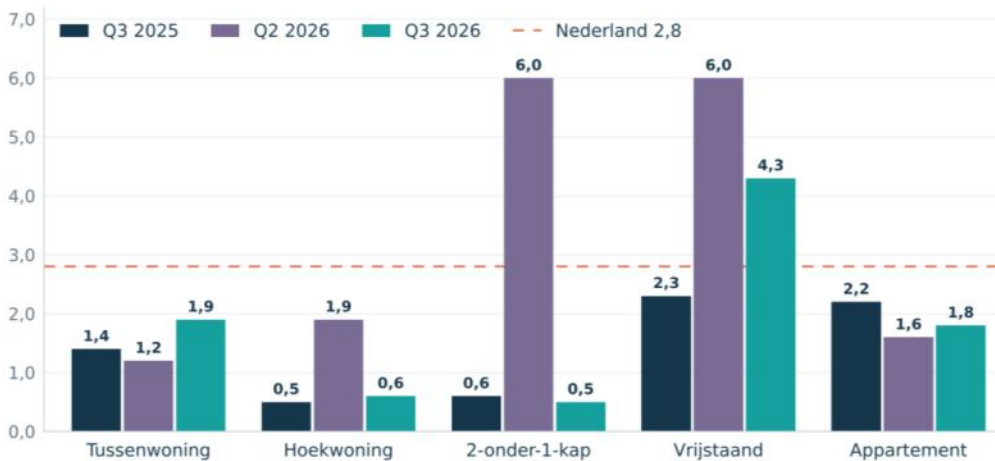
Gemeente Den Helder | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Den Helder, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

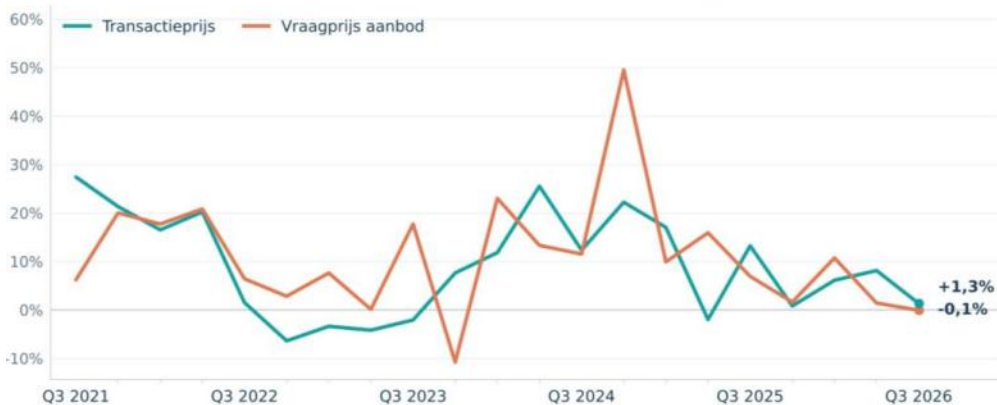
Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Den Helder | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Den Helder, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Den Helder | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Transactieprijs per woningtype

Gemeente Den Helder | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 330.000 (+1,3%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Den Helder, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Anna-Paulowna



Anna Paulowna is een gewilde woonplaats in de gemeente Hollands Kroon. Volgens de Funda Vraagscan (16 oktober 2026) zochten in de afgelopen vier maanden 1.348 serieuze zoekers naar een koopwoning in Anna Paulowna. Er staan per 13 oktober jl. er 44 woningen te koop en in de voorafgaande 4 maanden werden er 66 verkocht. Dat zijn 31 zoekers per te koop staande woning en 2,7 maanden aanbod: er werd meer verkocht dan er nu te koop staat.

De vraag richt zich op ruime eengezinswoningen in het middensegment en daarboven. 57% van de zoekers kijkt tussen € 350.000,- en € 550.000,- en 35% daarboven; onder € 350.000 zoekt maar 8%. 53% wil 5 kamers, 70% zoekt 100 tot 150 m² woonoppervlak.

Anna Paulowna combineert een stevige lokale vraag met een gemeentelijke markt die ontspant. Met 31 zoekers per woning en minder dan drie maanden aanbod blijft de woonplaats gewild, vooral bij gezinnen die een ruime woning van € 350.000,- tot € 550.000,- zoeken. In Hollands Kroon als geheel groeit het aanbod hard en hebben kopers van vrijstaande woningen nu onderhandelingsruimte. Tussenwoningen blijven schaars en worden duurder. Voor nieuwbouw in Anna Paulowna ligt de kans daarom bij betaalbare grondgebonden gezinswoningen en 2-onder-1-kapwoningen in het middensegment.

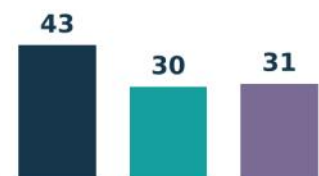
Transactieprijs (x € 1.000)



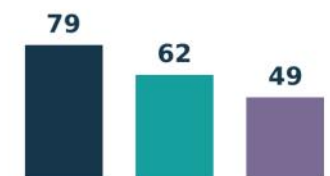
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



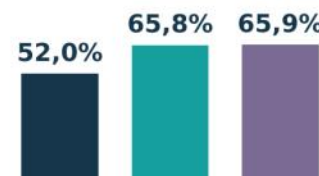
Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Anna Paulowna

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 16 oktober 2026

1.348

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

44

te koop

actueel aanbod
op Funda

66

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

31

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

2,7

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

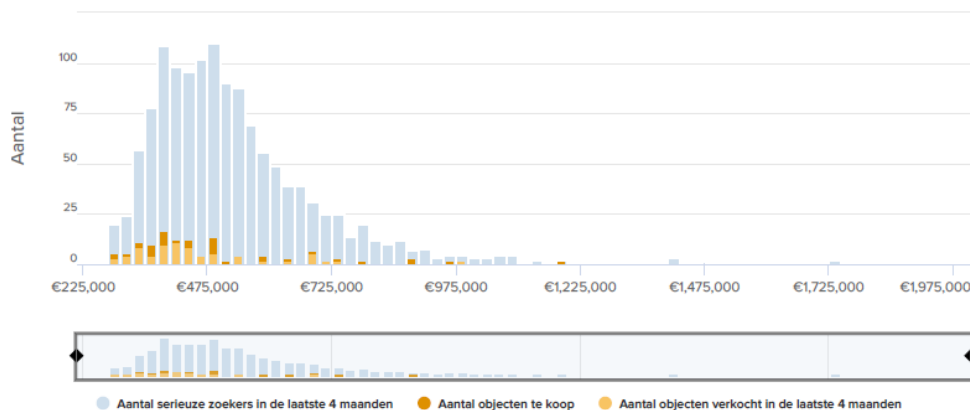
Funda Vraagscan Anna Paulowna, 16 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Anna Paulowna – Funda Vraagscan



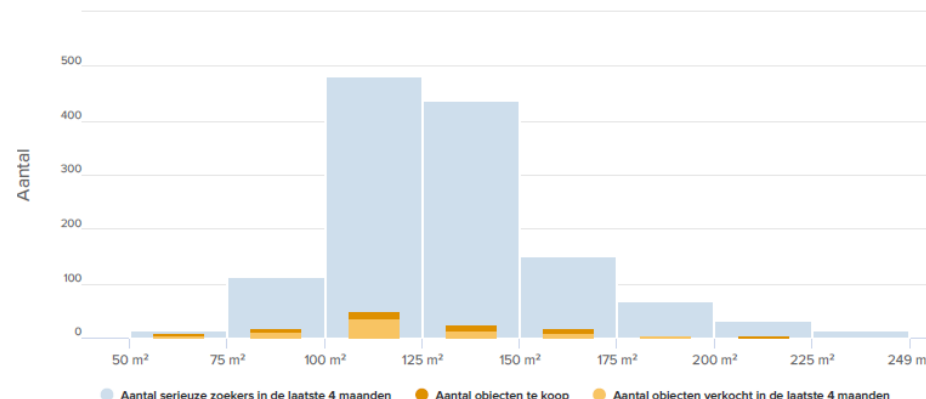
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



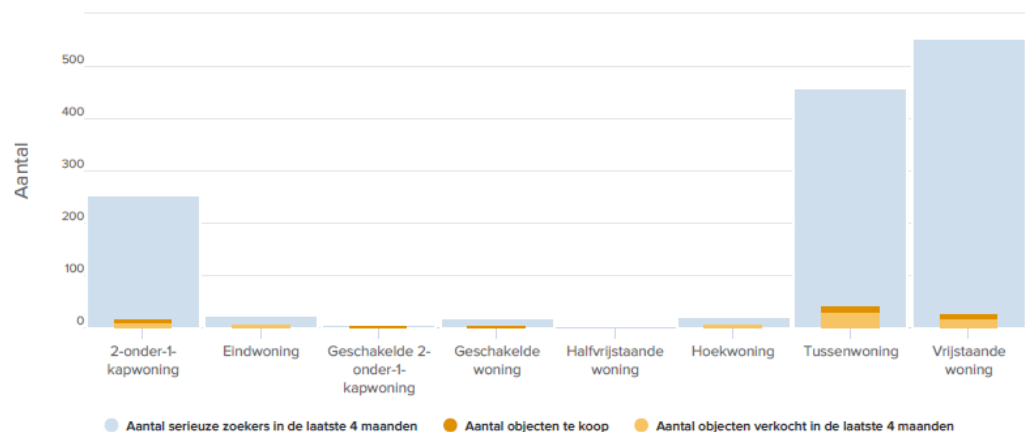
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



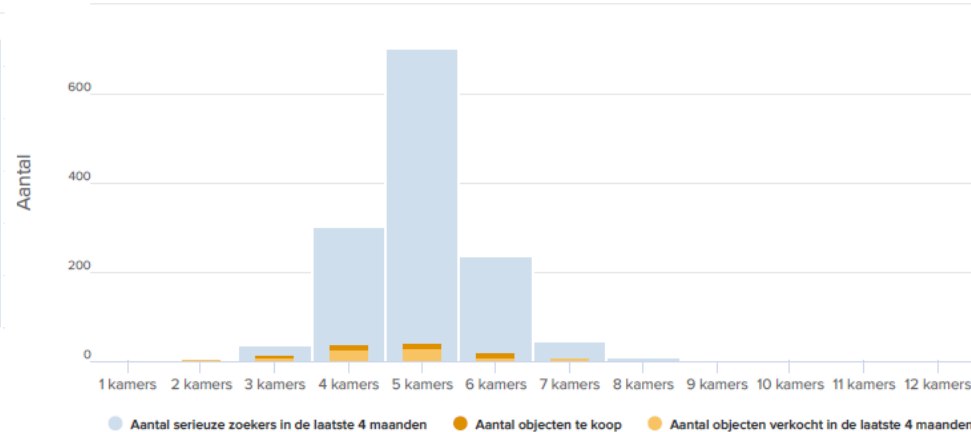
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?

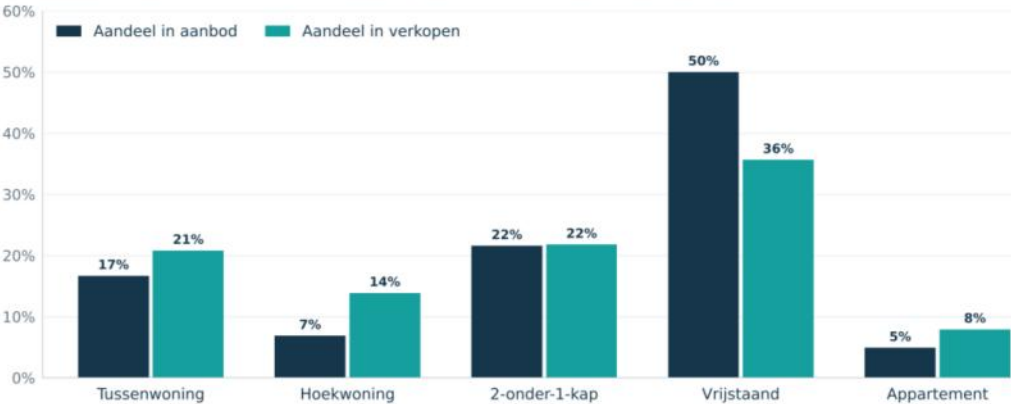


Anna Paulowna



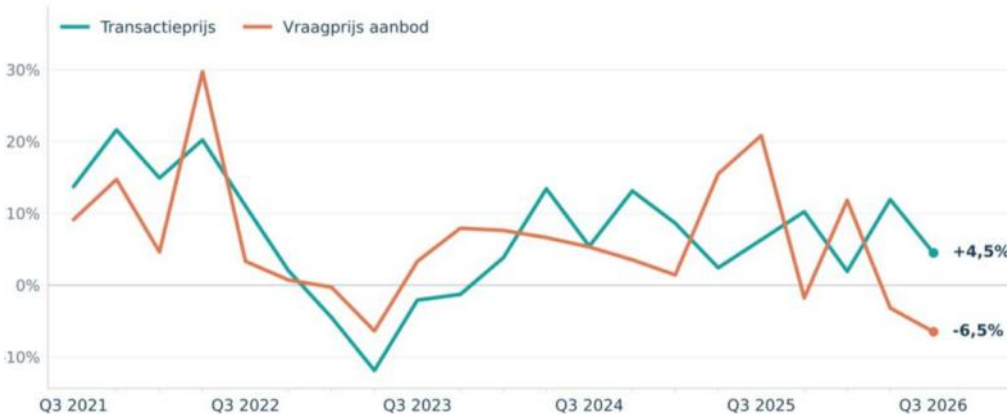
Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Hollands Kroon | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



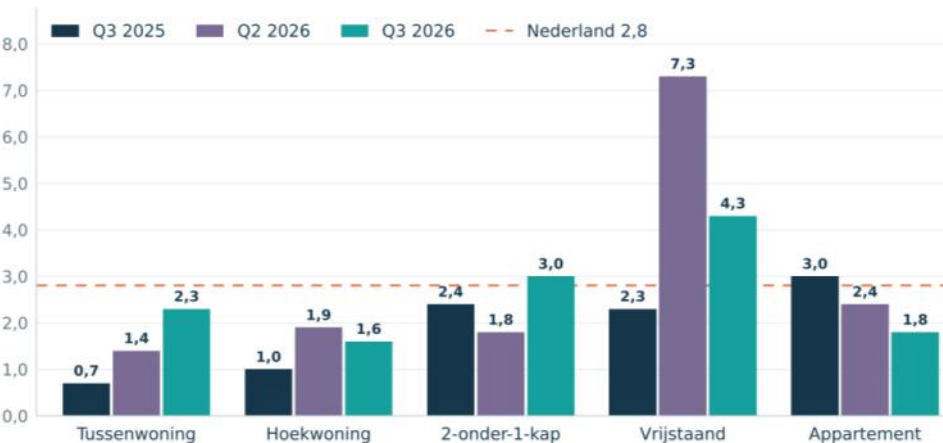
NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hollands Kroon, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Hollands Kroon | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Hollands Kroon | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hollands Kroon, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Hollands Kroon | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 450.000 (+4,5%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hollands Kroon, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Schagen



Woningen in Schagen zijn duurder dan Den Helder en Hollands Kroon, de markt ontspant zich daarentegen duidelijk. NVM-makelaars verkochten in het derde kwartaal van 2026 86 woningen, 2% minder dan een jaar eerder. De mediane transactieprijs kwam uit op € 504.000,-: +7,9% op jaarbasis, tegen € 470.000,- (+3,2%) in de regio en € 503.000,- (+1,8%) landelijk. De prijs per m² steeg minder hard, met 4,8% naar € 4.263,-. Een tussenwoning kost € 404.000,- (+3,4%), een vrijstaande woning € 720.000,- (+14%).

Het aanbod groeit snel. Eind september stonden 90 woningen te koop, 37% meer dan een jaar eerder (regio +21,6%). Er kwamen 108 woningen nieuw op de markt (+14%). Kopers betaalden gemiddeld nog maar 1,0% boven de vraagprijs (een jaar eerder 2,6%) en 54% van de woningen ging boven de vraagprijs weg (regio 66%). De verkooptijd liep op naar 35 dagen.

De ontwerp-omgevingsvisie Noord-Holland (juni 2026) noemt de lijn Den Helder–Schagen–Alkmaar–Zaandam als plek waar binnenstedelijk en rond OV-knooppunten ruimte is voor omvangrijke woningbouwprojecten. Schagen ligt daarmee op een van de assen waarlangs de provincie wil verdichten. In de kleinere kernen blijven kleinschalige uitbreidingen aan de dorpsranden mogelijk om de leefbaarheid te behouden.

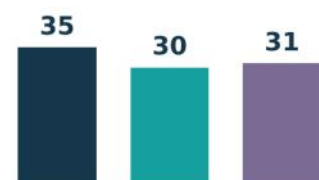
Transactieprijs (x € 1.000)



Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



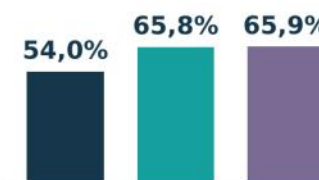
Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Schagen

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

2.364

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

174

te koop

actueel aanbod
op Funda

92

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

14

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

7,6

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

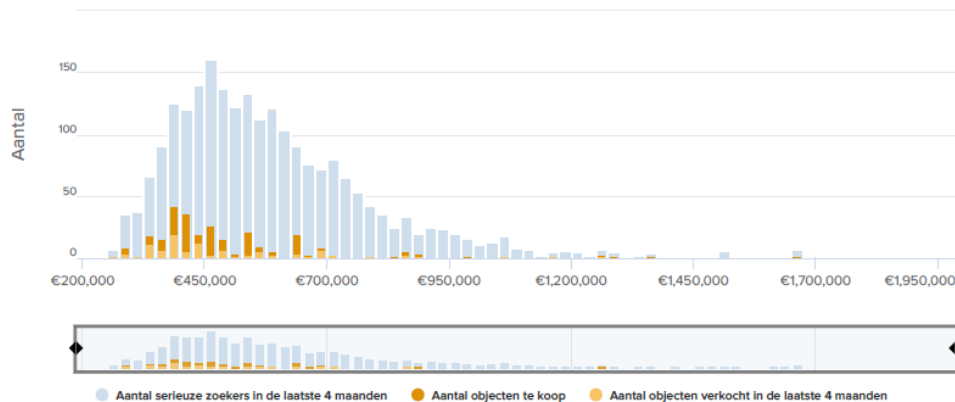
Funda Vraagscan Schagen, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Schagen – Funda Vraagscan



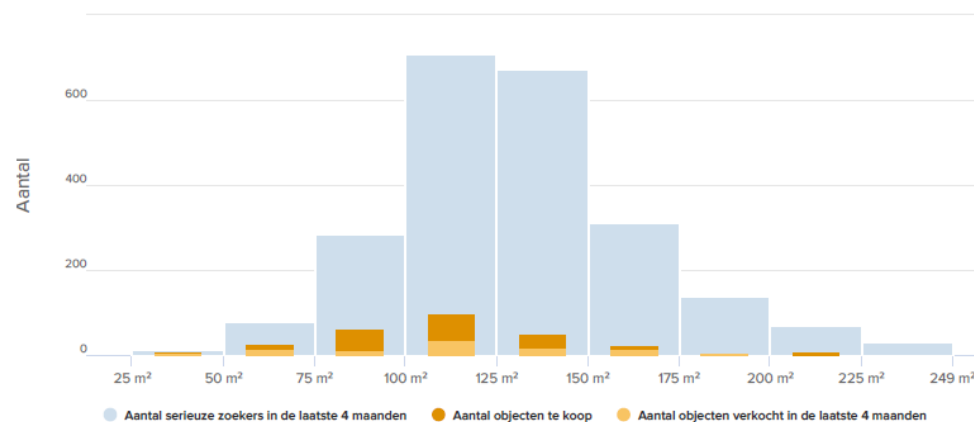
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



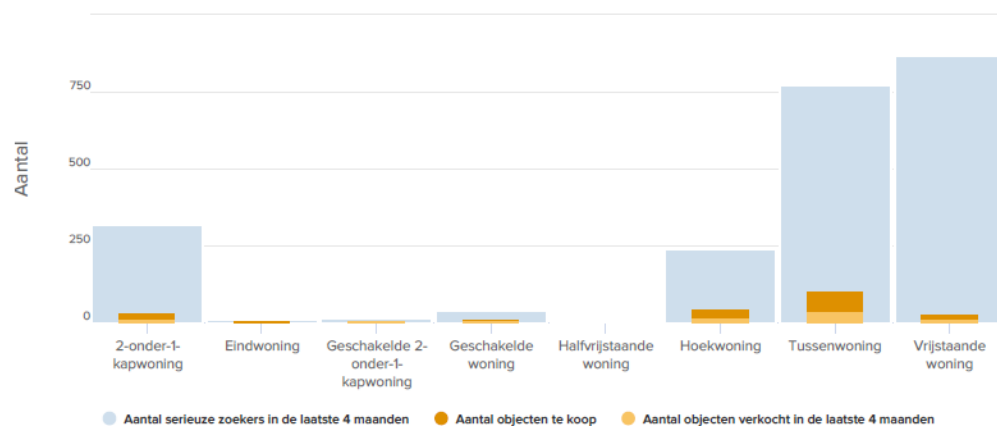
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



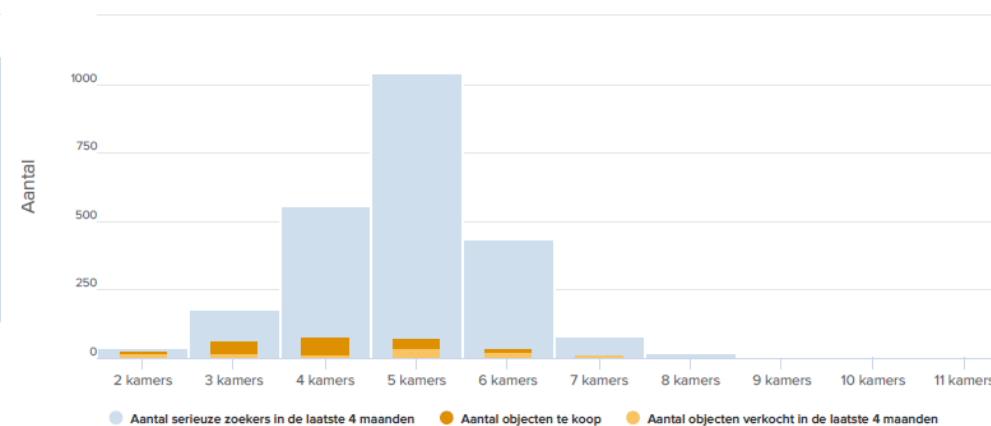
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?

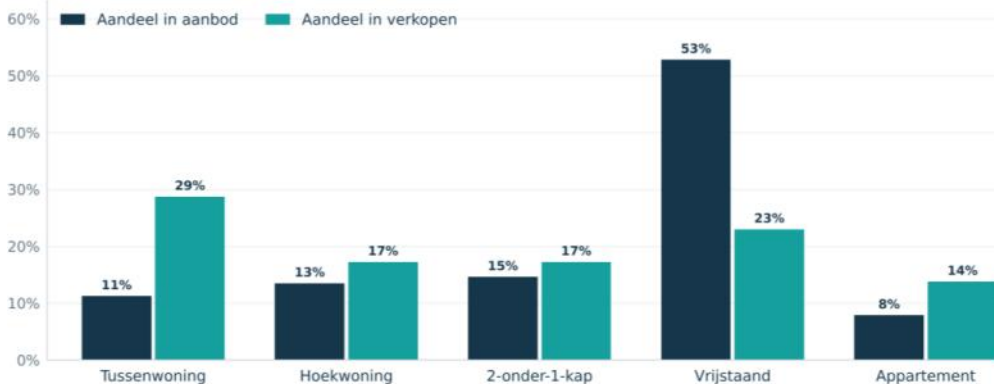


Schagen



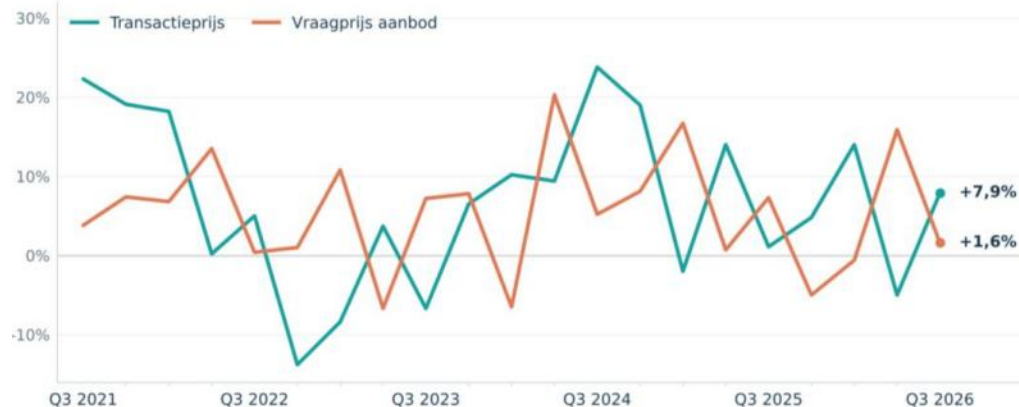
Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Schagen | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Schagen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Schagen | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Schagen | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Schagen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Schagen | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 504.000 (+7,9%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Schagen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Kop van Noord-Holland

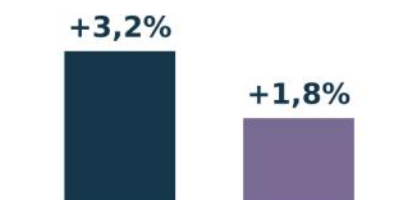


Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

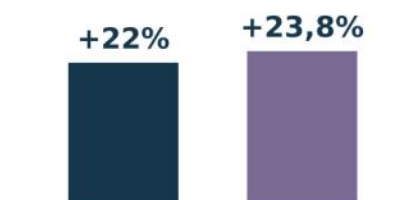
Transactieprijis (x € 1.000)



Prijsontwikkeling (jaar)



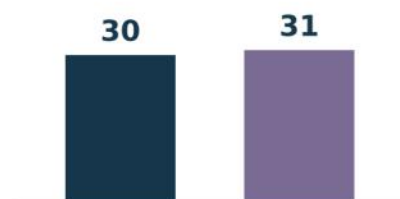
Aanbod (jaar)



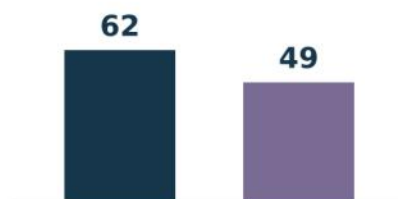
Krapte-indicator



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



■ Kop van Noord-Holland ■ Nederland

NVM/Brainbay, marktoverzicht en regionale analyse Kop van Noord-Holland, Q3 2026.

Verschil vraagprijs en transactieprijs per woningtype

Regio Kop van Noord-Holland | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



NVM/Brainbay, marktoverzicht regio Kop van Noord-Holland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noordwest Overijssel



De koopwoningmarkt in Noordwest Overijssel is in het derde kwartaal van 2026 nog altijd krappere dan gemiddeld in Nederland. Dit marktbeeld combineert de cijfers van twee NVM-regio's: Noord-Overijssel, rond Zwolle, en Zuidwest-Overijssel, rond Deventer. Samen beslaan zij het gebied van de woondeal West-Overijssel. In beide regio's werden meer woningen verkocht dan een jaar eerder. Noord-Overijssel telde 862 verkopen, 3,2% meer dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. In Zuidwest-Overijssel waren het er 442, een stijging van 5,1%.

Tegelijk komen er meer woningen op de markt. Die groei is het sterkst in Noord-Overijssel. Daar stonden eind september 687 woningen te koop, bijna een kwart (23,8%) meer dan een jaar eerder. In Zuidwest-Overijssel stonden 308 woningen te koop, een toename van 10,5%. Noordwest Overijssel blijft daarmee een krappe en stijgende markt, maar de druk verschuift. In het duurdere segment van vrijstaande woningen groeit het aanbod en komen vraag en aanbod meer in evenwicht. Bij betaalbare grondgebonden woningen blijft de krapte onverminderd groot.

Transacties (jaar)



Transactieprijs (jaar)



Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



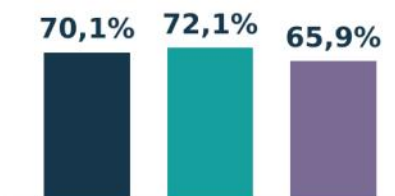
Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



■ Noord-Overijssel ■ Zuidwest-Overijssel ■ Nederland

Zwolle



Zwolle blijft ook het derde kwartaal van 2026 een zeer krappe woningmarkt, krappere dan de regio en het land. NVM-makelaars verkochten 343 woningen, 3% minder dan een jaar eerder en 12% minder dan in het tweede kwartaal. Een woning is gemiddeld binnen 24 dagen verkocht (Nederland 31). Met een krapte-indicator van 1,8 heeft een koper veel minder keus dan landelijk (2,8) en dan in de regio Noord-Overijssel (2,4).

De mediane transactieprijs kwam uit op € 494.000,-, 3,6% hoger dan een jaar eerder (Nederland +1,8%). Ten opzichte van het piekkwartaal Q2 2026 (€ 519.000,-) daalde de prijs wel met 4,8%. De prijs per m² steeg met 3,1% naar € 4.654. De stijging komt van de rijwoningen: tussenwoningen werden 5,4% duurder (€ 466.000) en hoekwoningen 8,3% (€ 516.000,-). Vrijstaande woningen (€ 944.000,-) en appartementen (€ 344.000,-) bleven ongeveer op het niveau van vorig jaar.

Zwolle blijft een verkopersmarkt met weinig aanbod, en daarin wijkt de stad af van de regio. Waar elders het aanbod hard groeit, bleef het in Zwolle vrijwel gelijk. De koper heeft er minder dan twee woningen om uit te kiezen. De prijsstijging zit vooral in rij- en hoekwoningen, het segment waar de meeste zoekers naar kijken. Zolang de 9.000 nieuw te bouwen woningen uit de Zwolse sleutelprojecten vertraging oplopen, verandert die schaarste niet.

Transactieprijs (x € 1.000)



Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



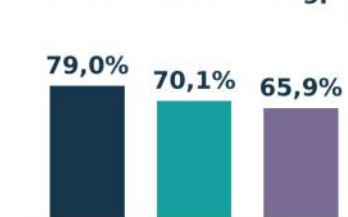
Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Zwolle

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026

11.988

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

698

te koop

actueel aanbod
op Funda

809

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

17

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

3,5

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

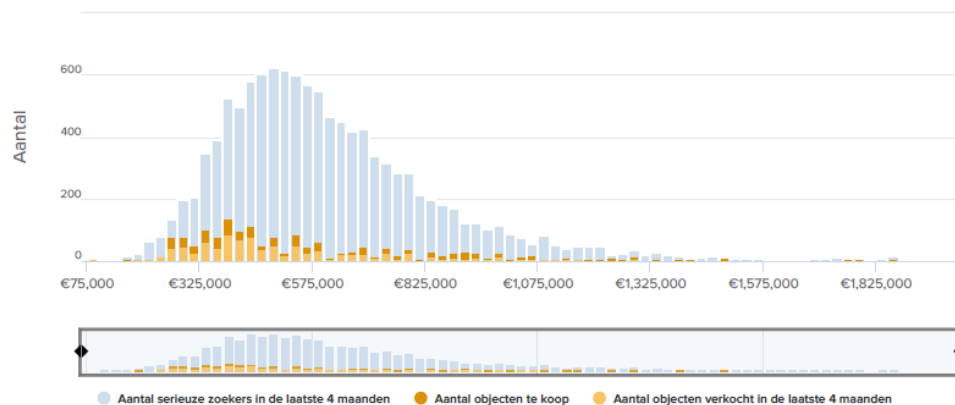
Funda Vraagscan Zwolle, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Zwolle - Funda Vraagscan



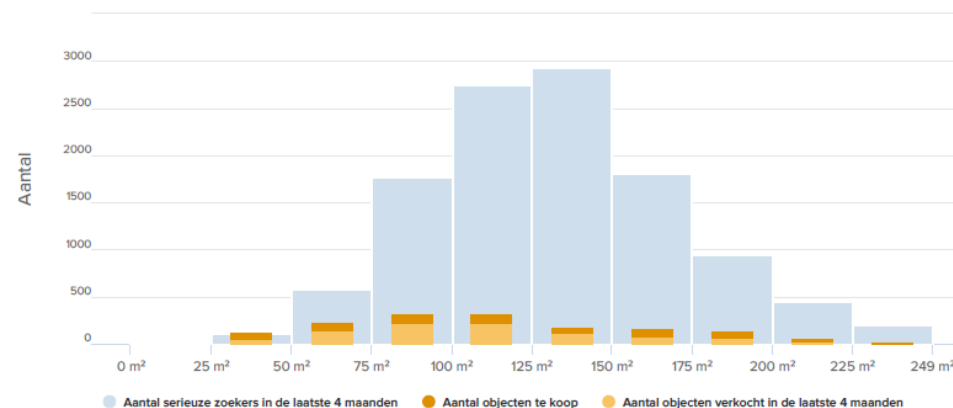
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



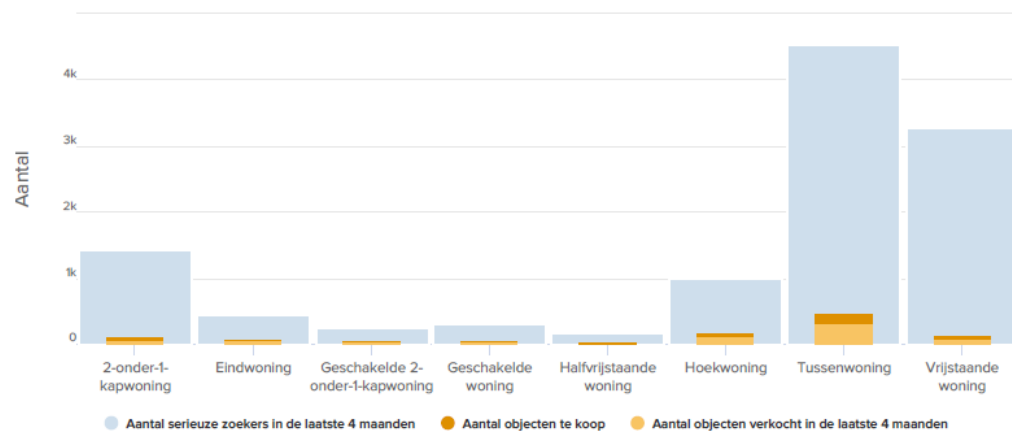
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



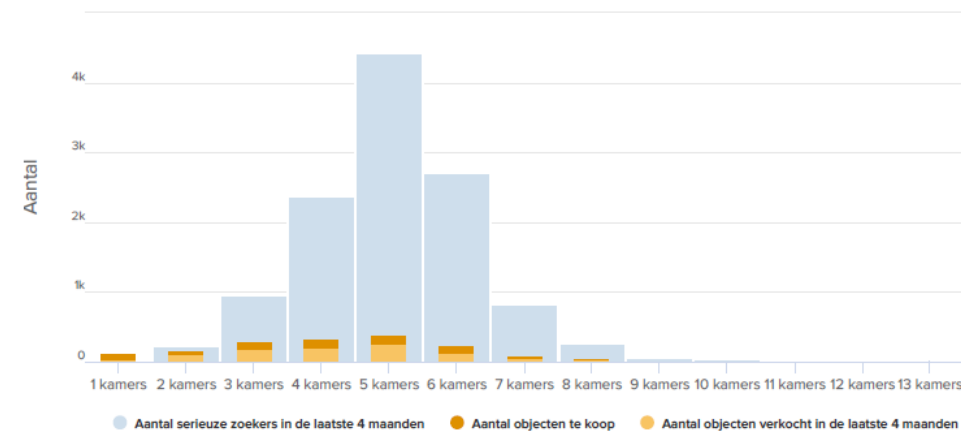
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

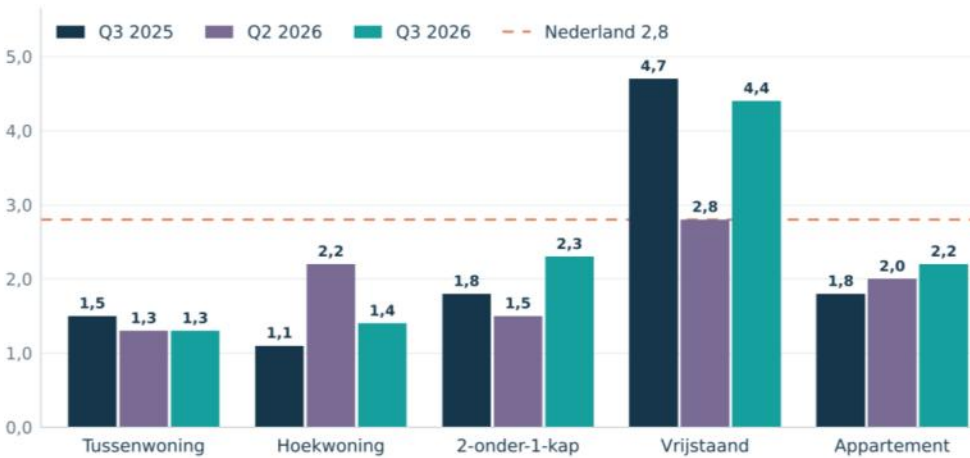
Gemeente Zwolle | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Zwolle, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Zwolle | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Zwolle, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Zwolle | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Transactieprijs per woningtype

Gemeente Zwolle | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 494.000 (+3,6%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Zwolle, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Kampen



De woningmarkt in Kampen kreeg in het derde kwartaal van 2026 duidelijk meer lucht. Het aantal te koop staande woningen bij NVM-makelaars steeg naar 101: 36% meer dan een jaar eerder en 44% meer dan in het tweede kwartaal. In de regio Noord-Overijssel lag die groei op 23,8%. Er kwamen 161 woningen nieuw op de markt (+22%), en het aanbod staat gemiddeld 40 dagen te koop, tegen 30 dagen een jaar eerder. De krapte-indicator steeg daardoor van 1,8 naar 2,4, gelijk aan de regio en nog onder het landelijke niveau (2,8).

Het overbieden neemt af. In het derde kwartaal ging 73% van de woningen boven de vraagprijs weg, tegen 78% een jaar eerder. Gemiddeld betaalden kopers 3,9% boven de vraagprijs, tegen 6,4% vorig jaar.

In de woondeal West-Overijssel (actualisatie maart 2025) staat Kampen voor 2.479 woningen in 5 sleutelprojecten van 2024 tot en met 2030, met een doorkijk van nog eens 2.300 woningen voor 2031–2035. Van 2022 tot en met 2024 zijn in Kampen 940 woningen opgeleverd. Kampen biedt in de regio nog betaalbare grondgebonden woningen te koop. Met 2.479 nieuwbouwwoningen in de sleutelprojecten tot 2030 kan de gemeente het extra aanbod benutten om die positie te behouden, vooral voor starters en jonge gezinnen die naar tussenwoningen zoeken.

Transactieprijs (x € 1.000)



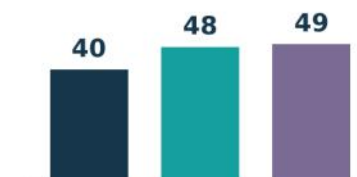
Prijsstijging (jaar)



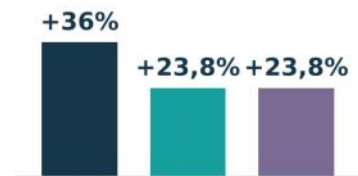
Verkooptijd (dagen)



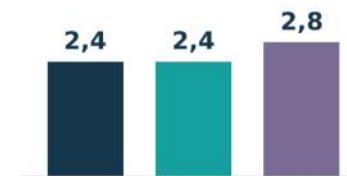
Looptijd aanbod (dagen)



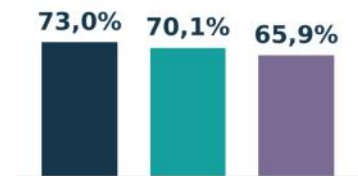
Aanbod (jaar)



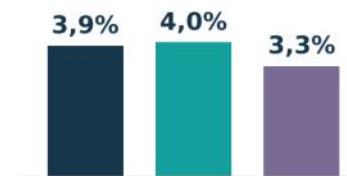
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Kampen

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026



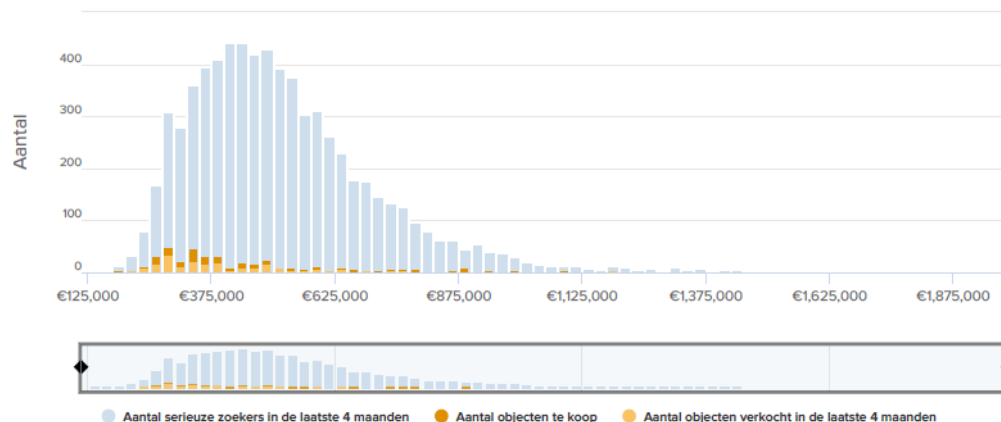
Funda Vraagscan Kampen, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Kampen – Funda Vraagscan



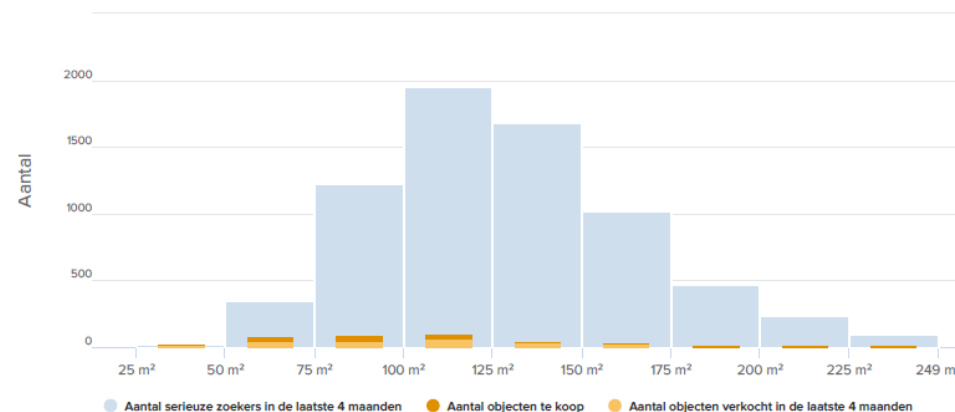
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



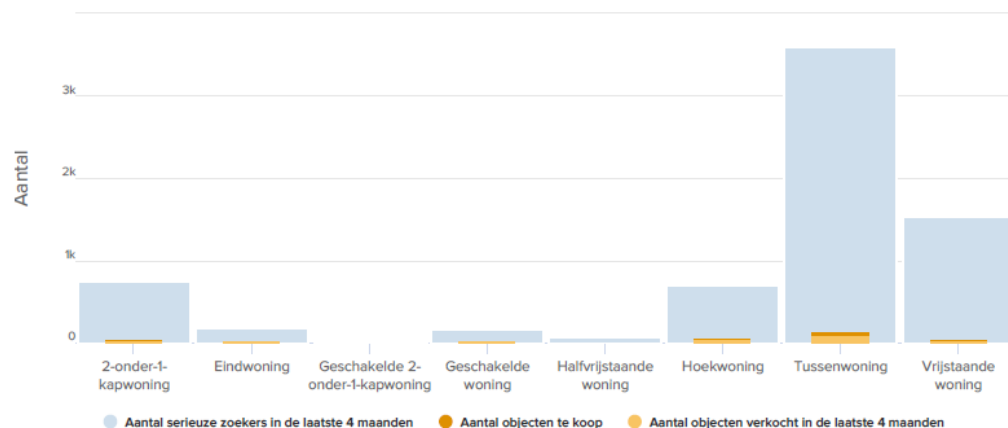
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



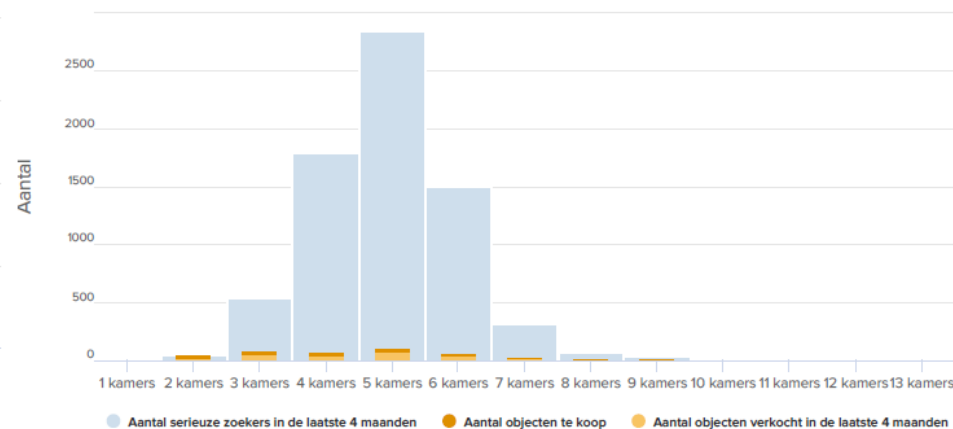
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Kampen | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Kampen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

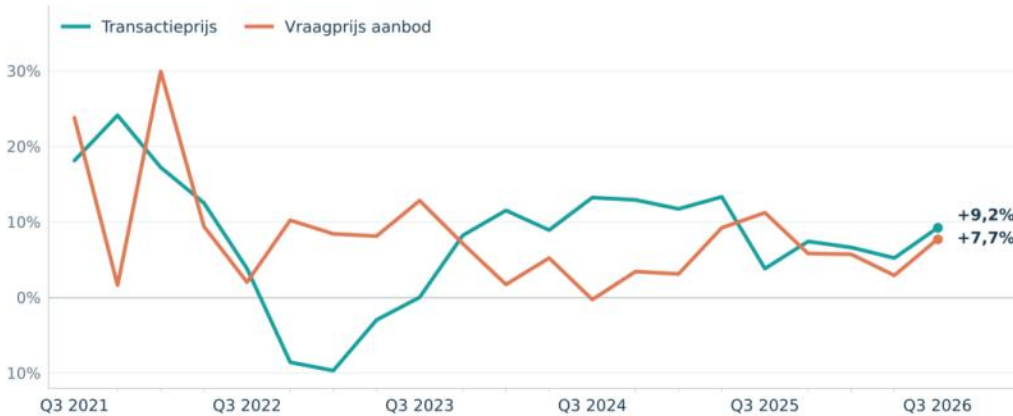
Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Kampen | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Kampen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Kampen | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Transactieprijs per woningtype

Gemeente Kampen | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 464.000 (+9,2%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Kampen, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Hardenberg



In Hardenberg groeit het woningaanbod snel. Eind september stonden 121 woningen bij NVM-makelaars te koop: 66% meer dan een jaar eerder en 19% meer dan in het tweede kwartaal. Dat is ruim het dubbele van de groei in de regio Noord-Overijssel (+23,8%). Er kwamen 163 woningen nieuw op de markt (+30%), en het aanbod staat gemiddeld 63 dagen te koop, langer dan in de regio (48) en landelijk (49). De krapte-indicator steeg van 1,8 naar 2,6, net onder het landelijke niveau van 2,8.

De verkopen groeien mee. NVM-makelaars verkochten 141 woningen, 13% meer dan een jaar eerder. 2-onder-1-kapwoningen vormen met 53 verkopen het grootste segment, gevolgd door vrijstaande woningen (38). De mediane transactieprijs kwam uit op € 453.000,-: +2,5% op jaarbasis (regio +5,1%, Nederland +1,8%) en 1,0% lager dan in het tweede kwartaal.

De gemeente wil tot 2035 minimaal 3.500 woningen bouwen, waarvan 3.000 voor 2030, waarbij ruimte moet worden geboden aan minimaal 1.000 huishoudens uit de regio Zwolle. In en rond de centra komen vooral woningen voor starters en senioren; de uitleggebieden zijn vooral bedoeld voor startende huishoudens uit de regio. Hardenberg verschuift van een krappe naar een meer evenwichtige markt, en dat gaat sneller dan in de regio.

Transactieprijs (x € 1.000)



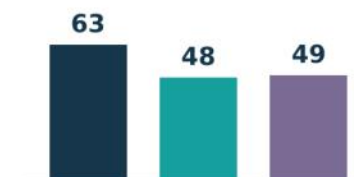
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



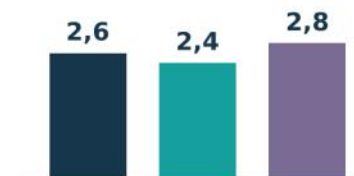
Looptijd aanbod (dagen)



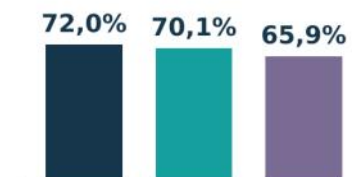
Aanbod (jaar)



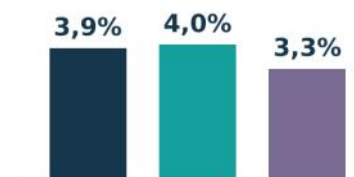
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



■ Gemeente Hardenberg ■ Regio Noord-Overijssel ■ Nederland

NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hardenberg en regionale analyse Noord-Overijssel, Q3 2026.

Vraag en aanbod in Hardenberg

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 16 oktober 2026

4.551

serieuze zoekers

bekeken vergelijkbare
woningen in de
afgelopen 4 maanden

115

te koop

actueel aanbod
op Funda

110

verkocht

in de afgelopen
4 maanden

40

zoekers per woning

serieuze zoekers per
te koop staande
woning

4,2

maanden aanbod

aanbod gedeeld door
gemiddelde verkopen
per maand

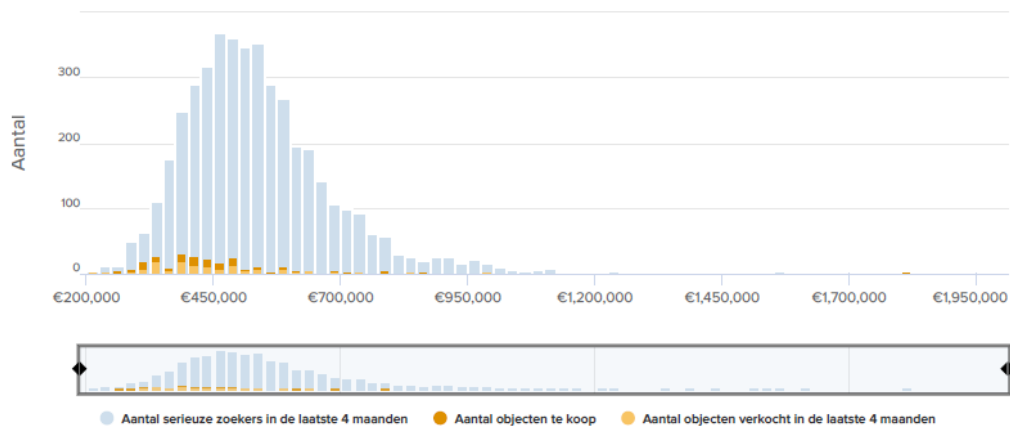
Funda Vraagscan Hardenberg, 16 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Hardenberg – Funda Vraagscan



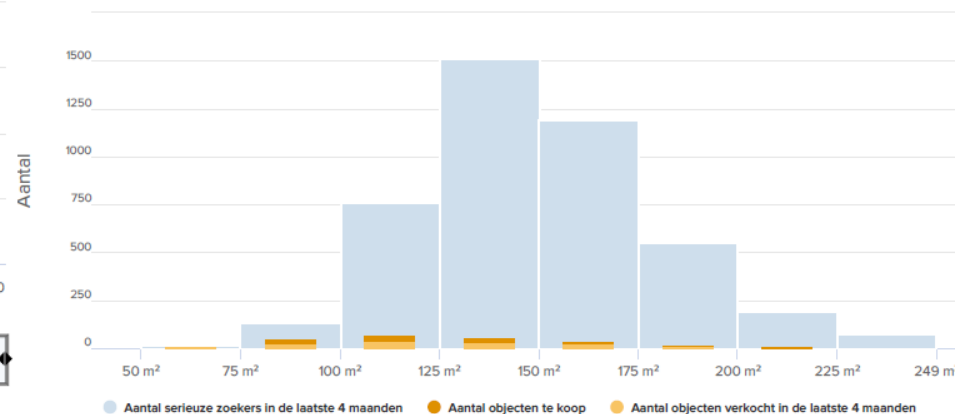
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



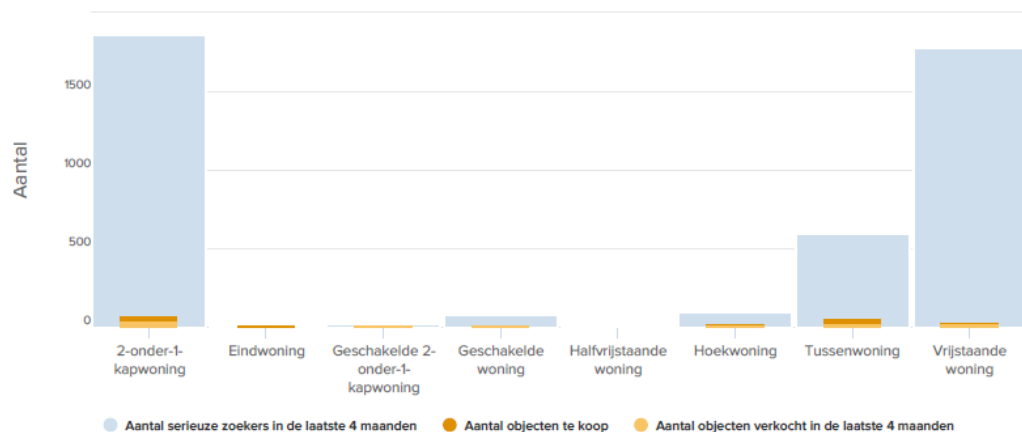
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



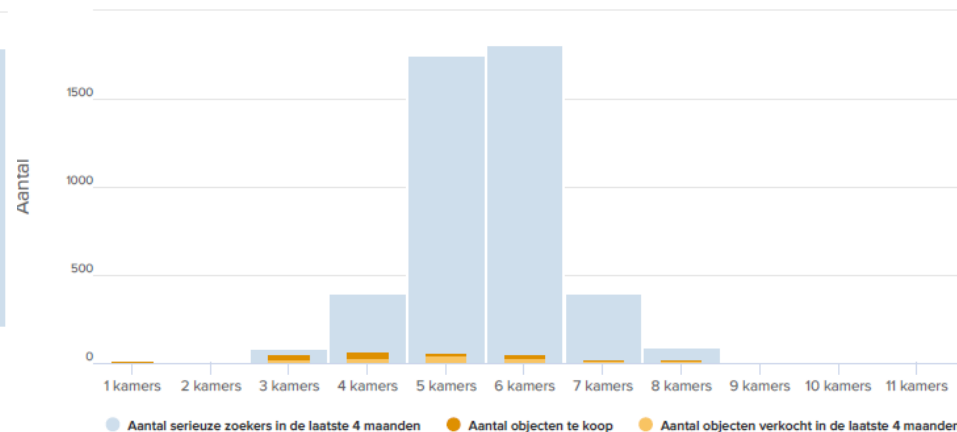
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?

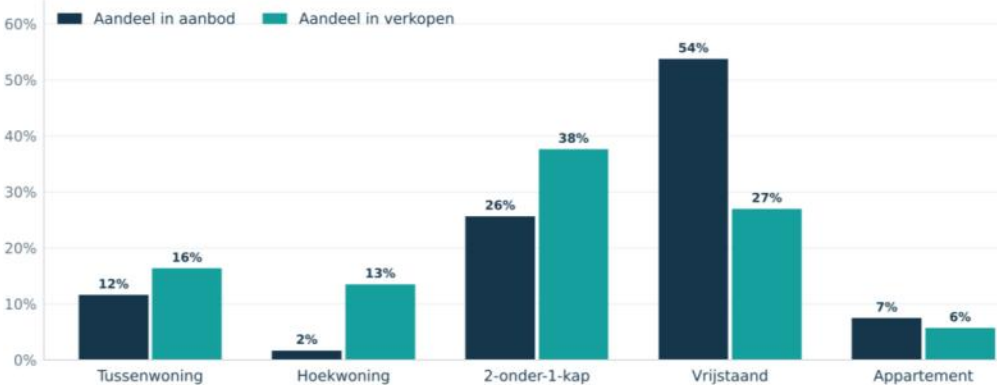


Hardenberg



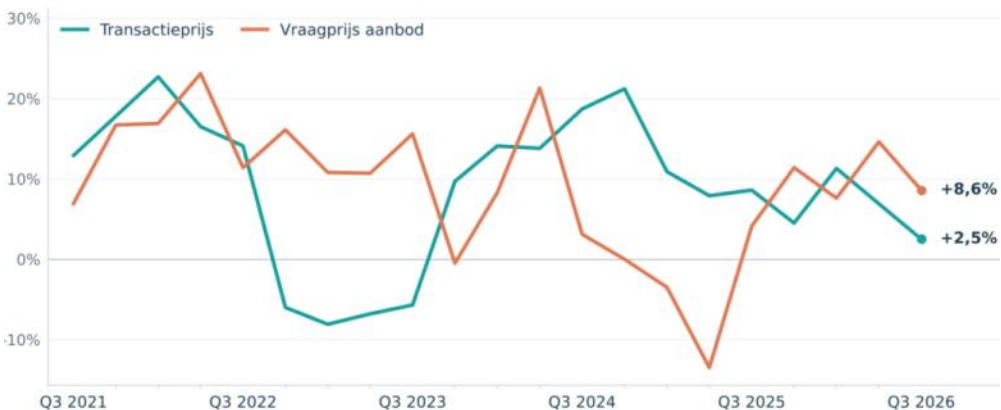
Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Hardenberg | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hardenberg, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Hardenberg | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hardenberg, Q3 2026. Verloop 2021-2026 overgenomen uit de NVM-grafieken; Q3 2025, Q2 en Q3 2026 uit d

Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Hardenberg | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hardenberg, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Hardenberg | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 453.000 (+2,5%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Hardenberg, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noord en Zuidwest Overijssel



Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

Transacties (jaar)



Transactieprijs (jaar)



Aanbod (jaar)



Krapte-indicator



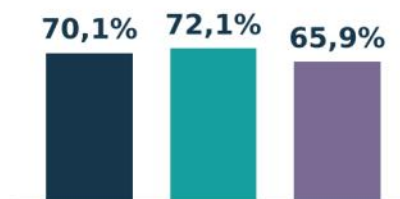
Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



■ Noord-Overijssel ■ Zuidwest-Overijssel ■ Nederland

NVM/Brainbay, regionale analyse Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

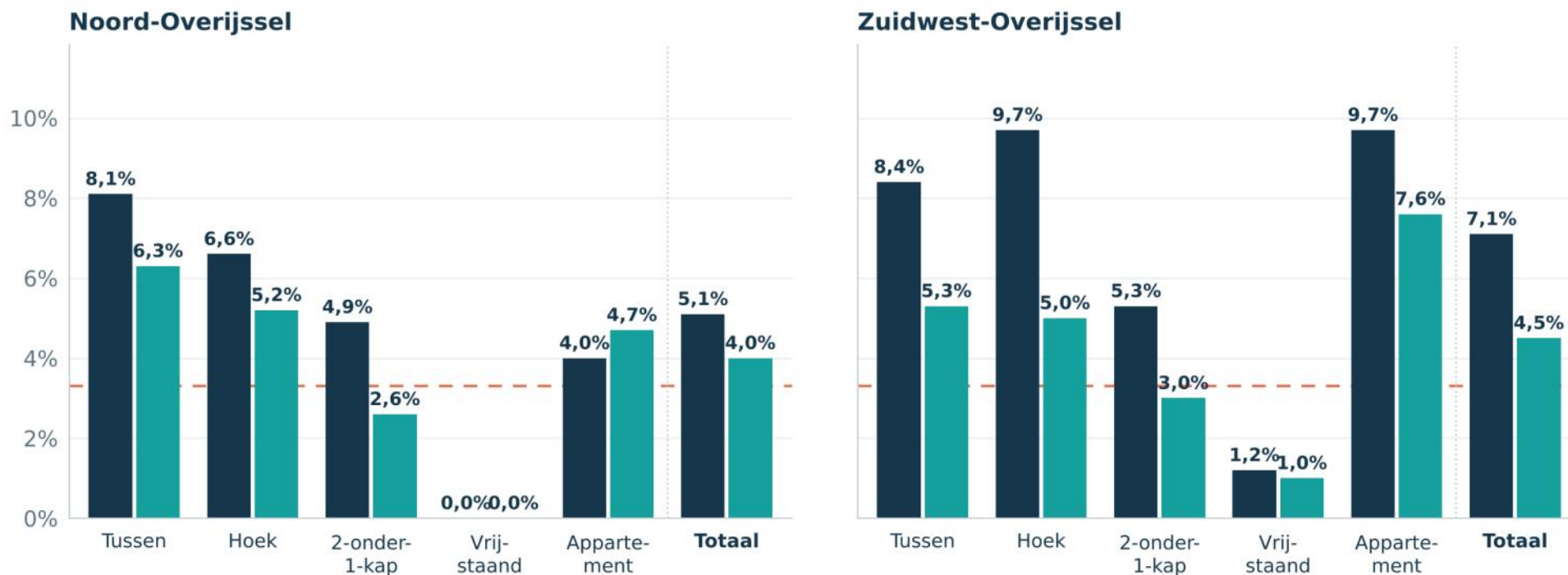
Noord en Zuidwest Overijssel



Verschil vraagprijs en transactieprijs

Noord- en Zuidwest-Overijssel | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs

■ Q3 2025 ■ Q3 2026 - - - Nederland 3,3%



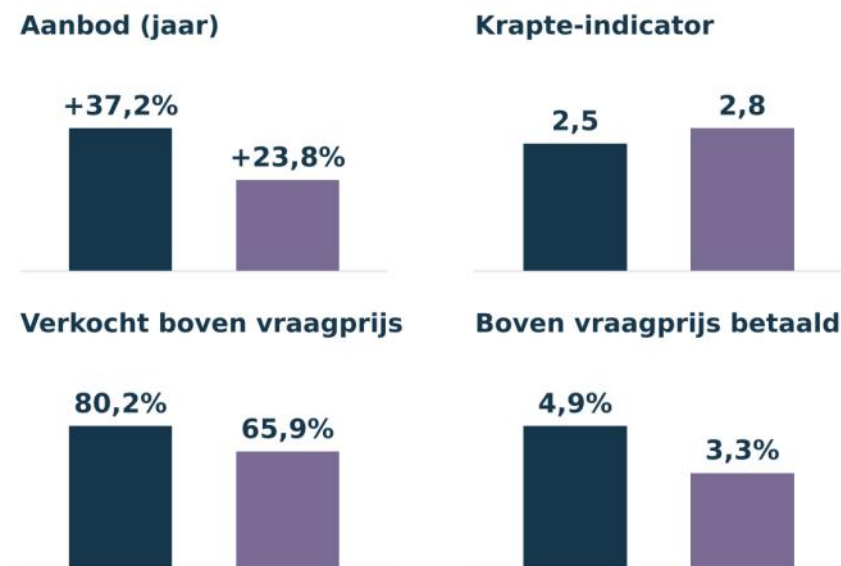
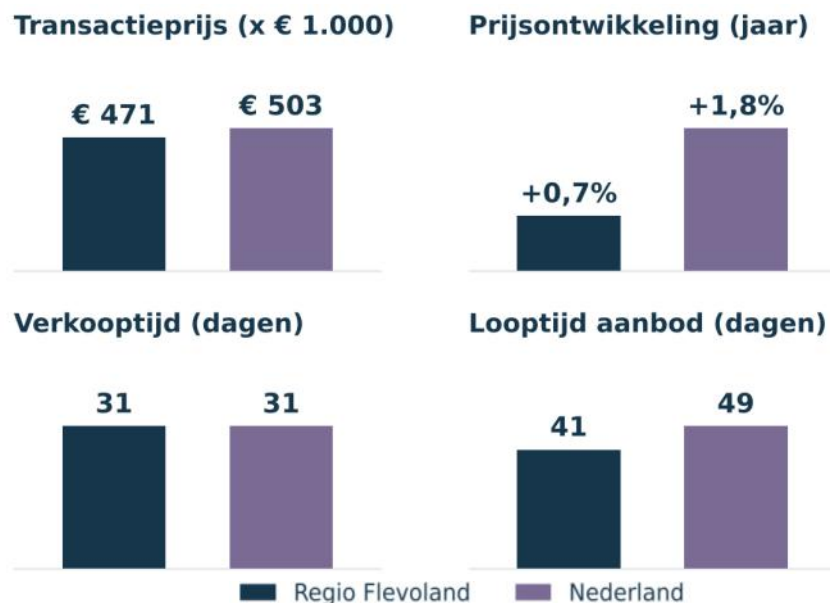
NVM/Brainbay, regionale analyse Noord-Overijssel en Zuidwest-Overijssel, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noord Flevoland



Noord-Flevoland, in dit marktbeeld de afzetmarkten Dronten en Emmeloord, is geen afzonderlijke NVM-regio. De NVM-cijfers gelden voor heel Flevoland, dus inclusief Almere, Lelystad en Zeewolde. Ze geven daarmee de richting van de markt aan, niet een aparte telling voor het noorden van de provincie. Die richting is duidelijk: de markt is nog krap, maar wordt ruimer. In het derde kwartaal van 2026 verkochten NVM-makelaars in Flevoland 947 bestaande koopwoningen, 1,2% meer dan een jaar eerder. Het aanbod groeide veel harder, met 37,2% tot 774 woningen; landelijk was dat 23,8%. De krapte-indicator staat op 2,5 en ligt daarmee onder het landelijke niveau van 2,8. Kopers hebben dus minder keuze dan gemiddeld in Nederland.

Dat blijkt ook uit de biedingen: 80,2% van de woningen ging boven de laatste vraagprijs weg, tegen 65,9% landelijk. De mediane transactieprijs van € 471.000,- ligt onder het landelijke niveau van € 503.000,-. Noord-Flevoland combineert een krappe, concurrerende bestaande koopmarkt met een groot beleidsmatig groeiperspectief. Grote woningaantallen geven ontwikkelruimte, maar geen automatische verkoopzekerheid. De beste kansen liggen in betaalbare grondgebonden woningen voor starters en gezinnen. Daarnaast is er ruimte voor levensloopgeschikte woningen die aansluiten op de vergrijzing en de doorstroming die de provincie nastreeft. Bij appartementen is een scherpe toets op doelgroep, product en prijs nodig, omdat het aanbod daar duidelijk ruimer wordt.



Emmeloord



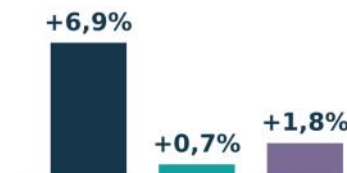
Emmeloord is de hoofdkern van de gemeente Noordoostpolder. De NVM-cijfers gelden voor de hele gemeente, dus ook voor de dorpen, en geven daarmee het beeld van de lokale woningmarkt rond Emmeloord. Die markt is krap en, vergeleken met het landelijk niveau, betaalbaar. In het derde kwartaal van 2026 verkochten NVM-makelaars in de Noordoostpolder 130 bestaande koopwoningen, 7% meer dan een jaar eerder. Er kwamen ook 130 woningen nieuw op de markt (+12%), zodat instroom en verkopen elkaar in evenwicht houden. Aan het eind van het kwartaal stonden 74 woningen te koop (+11%). Met een krapte-indicator van 1,7 hebben kopers duidelijk minder keuze dan landelijk (2,8).

Het appartementensegment is klein, met 15 verkopen dit kwartaal. Daar ligt de kans vooral in levensloopgeschikte woningen in of dicht bij het centrum van Emmeloord. Die sluiten aan op de vergrijzing en de doorstroming waar de omgevingsvisie op stuurt, en op de verdichting rond het (mogelijk toekomstige) Lelylijnstation. De Funda Vraagscan van 13 oktober laat een ruimer aanbod zien: 340 woningen in Emmeloord. Funda telt namelijk alle woningen op het platform mee, ook die van niet-NVM-makelaars en mogelijk nieuwbouw. Met 3.921 serieuze zoekers, gemiddeld 12 per te koop staande woning, blijft de belangstelling groot.

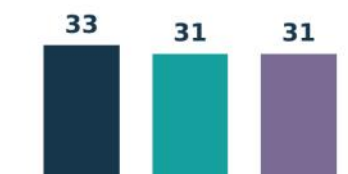
Transactieprijis (x € 1.000)



Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



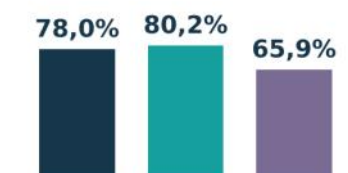
Aanbod (jaar)



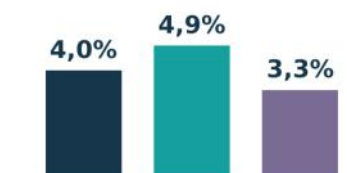
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Emmeloord

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026



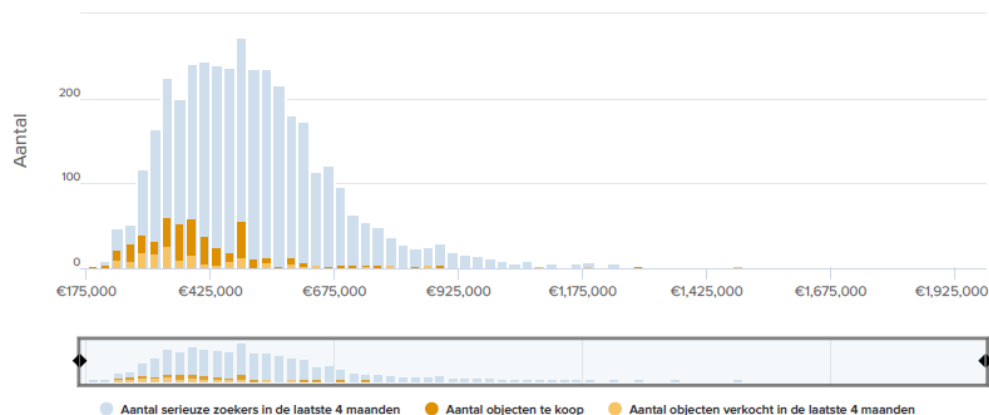
Funda Vraagscan Emmeloord, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Emmeloord – Funda Vraagscan



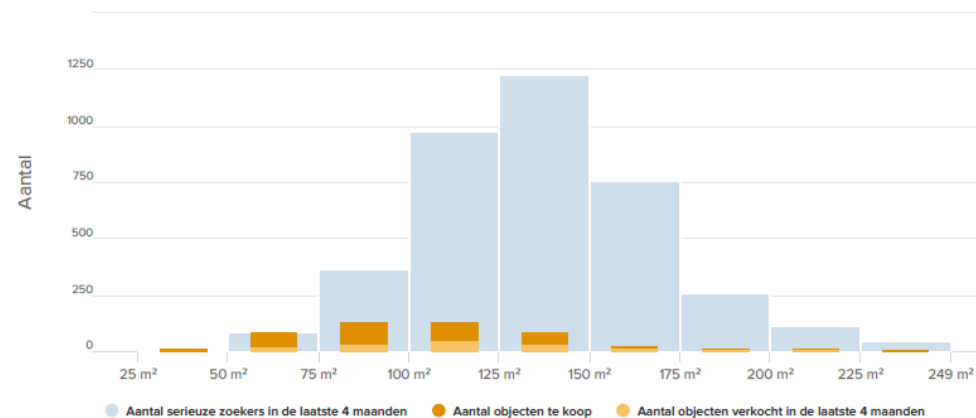
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



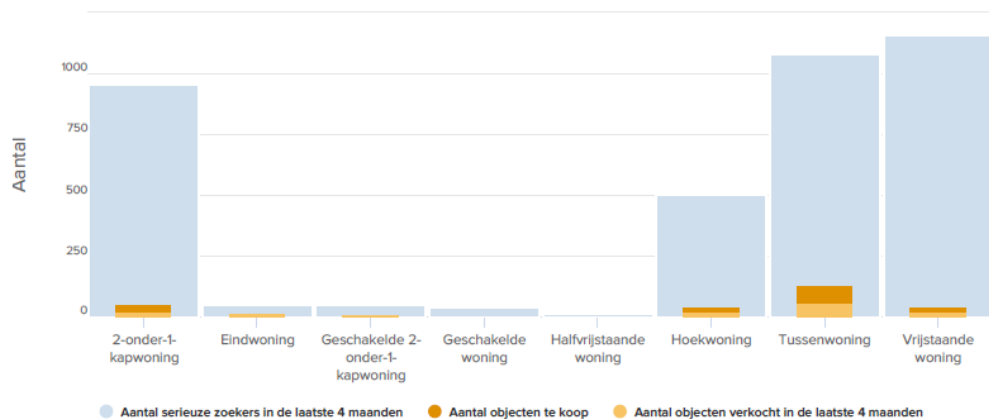
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



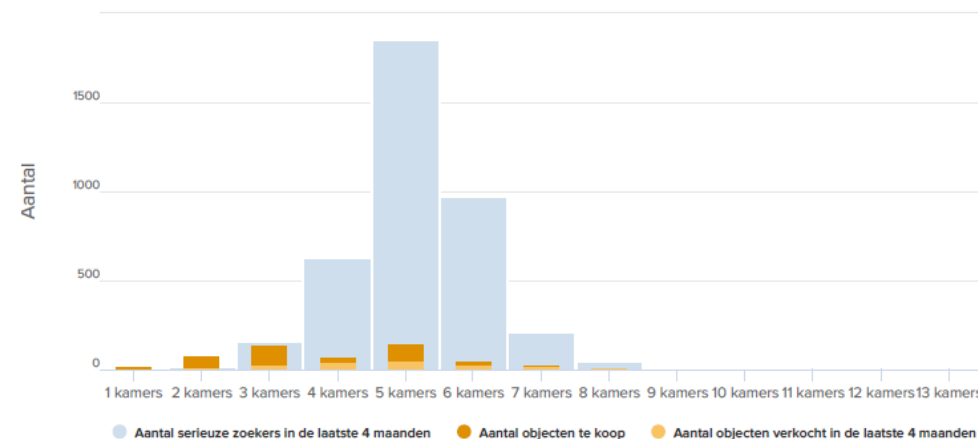
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Emmeloord



Samenstelling aanbod en verkopen

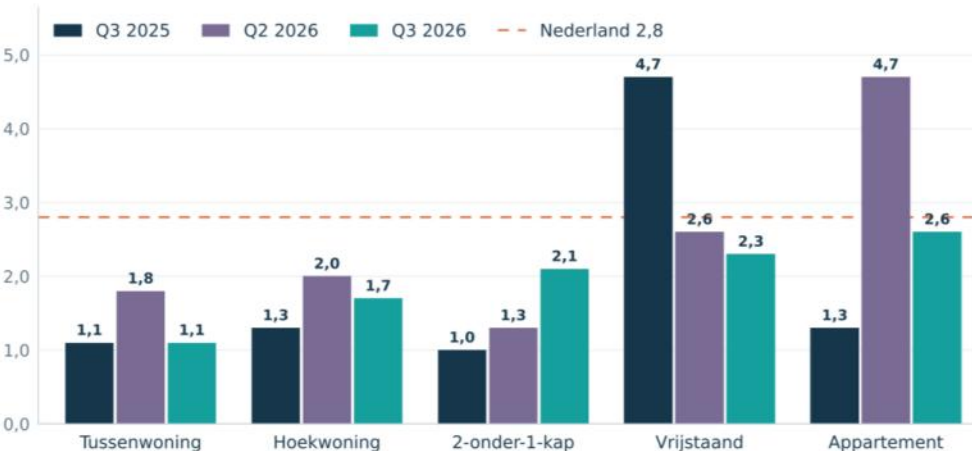
Gemeente Noordoostpolder | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Noordoostpolder, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

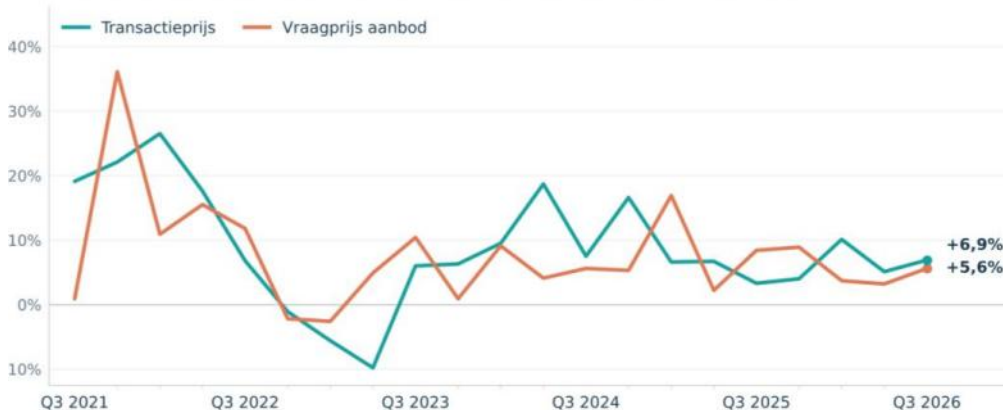
Keuzeruimte per woningtype

Gemeente Noordoostpolder | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Noordoostpolder, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Noordoostpolder | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Transactieprijs per woningtype

Gemeente Noordoostpolder | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 406.000 (+6,9%)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Noordoostpolder, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Dronten



Dronten heeft een krappe en groeiende koopmarkt, die krappere is dan het Flevolandse gemiddelde. In het derde kwartaal van 2026 verkochten NVM-makelaars in de gemeente 162 bestaande koopwoningen, 14% meer dan een jaar eerder. Daarmee groeide het aantal verkopen veel sneller dan in de regio Flevoland (+1,2%) en in Nederland (+0,6%). Het aanbod bleef beperkt: aan het eind van het kwartaal stonden 101 woningen te koop, 6% meer dan een jaar eerder. In de regio was die toename 37,2%. Er kwamen 155 woningen nieuw op de markt (-4%).

De prijzen stijgen in Dronten duidelijk harder dan in de regio. De mediane transactieprijs kwam uit op € 485.000, 6,2% hoger dan een jaar eerder. In Flevoland was dat 0,7% en landelijk 1,8%. Per vierkante meter is dat € 3.934 (+5,4%). De mediane vraagprijs van het aanbod ligt met € 533.000,- (+9,9%) hoger, omdat er relatief veel duurdere woningen te koop staan.

De ontwerp-Omgevingsvisie Flevoland 2050 ziet voor Dronten een belangrijke groeirol. Door de centrale ligging tussen Lelystad en Zwolle heeft Dronten volgens de provincie veel groeipotentie. Dronten combineert een krappe bestaande koopmarkt met een stevige vraag en een provinciale groeiambitie. Het aantal verkopen en de prijzen stijgen er duidelijk sneller dan in de rest van Flevoland.

Transactieprijs (x € 1.000)



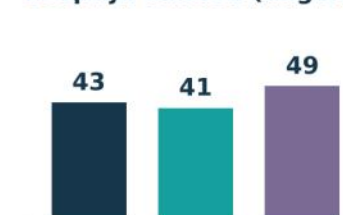
Prijsstijging (jaar)



Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



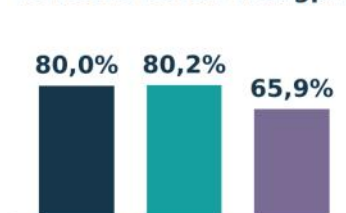
Aanbod (jaar)



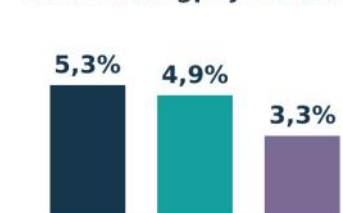
Krapte-indicator



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



Vraag en aanbod in Dronten

Funda Vraagscan | koopwoningen (woonhuis en appartement) | peildatum 13 oktober 2026



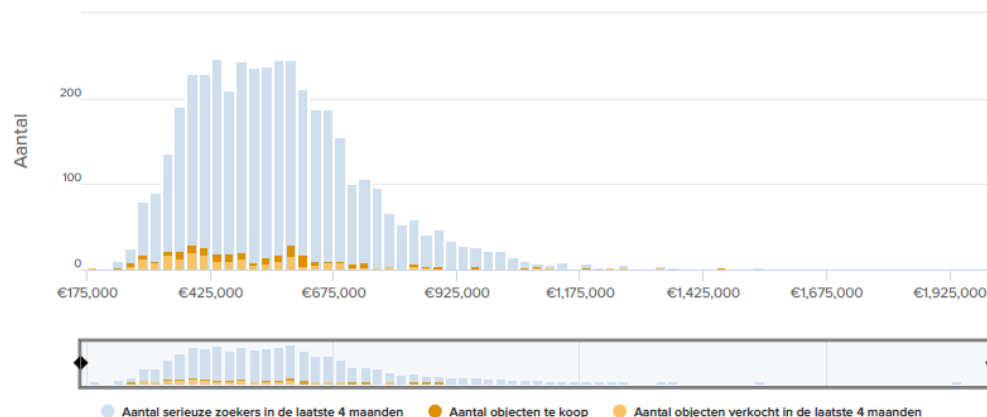
Funda Vraagscan Dronten, 13 oktober 2026 (koop, woonhuis en appartement, afgelopen 4 maanden).

Dronten – Funda Vraagscan



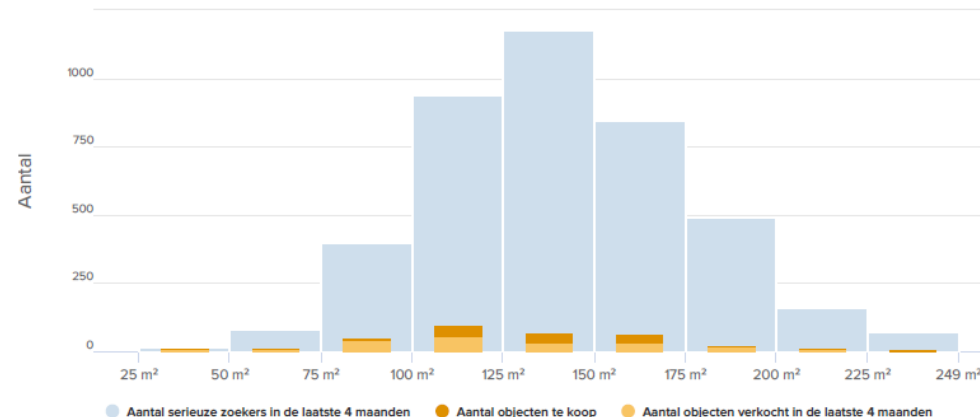
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



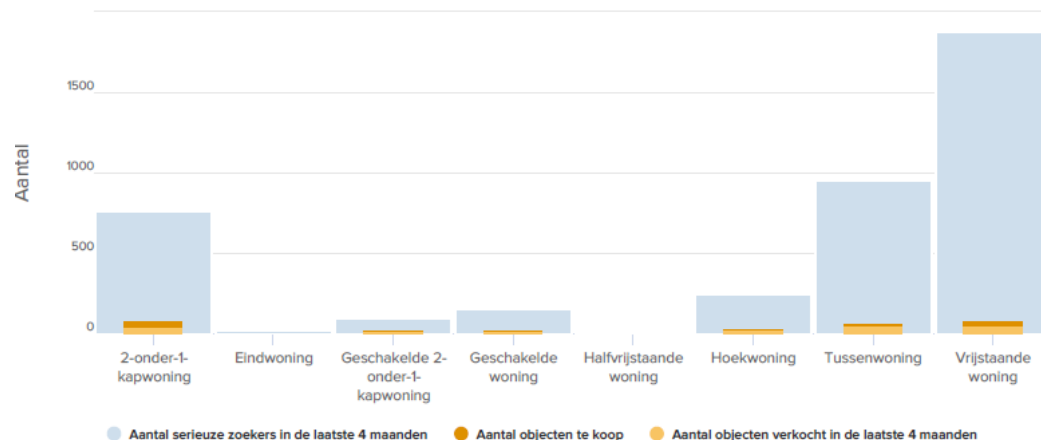
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



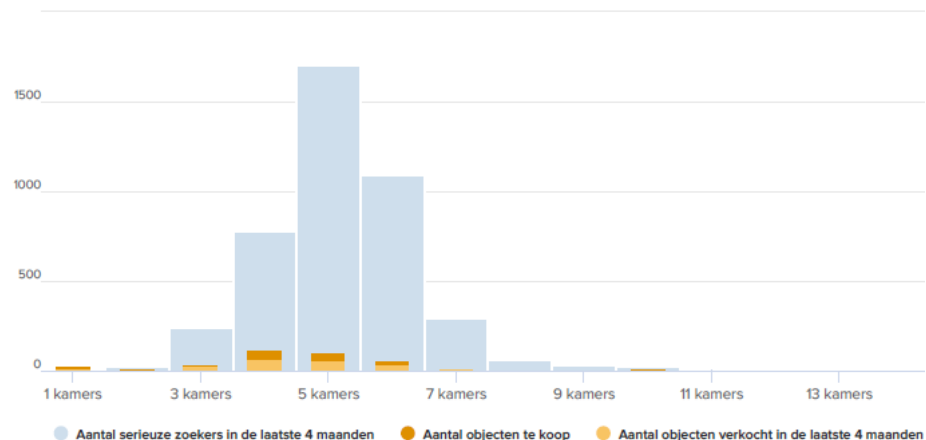
Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



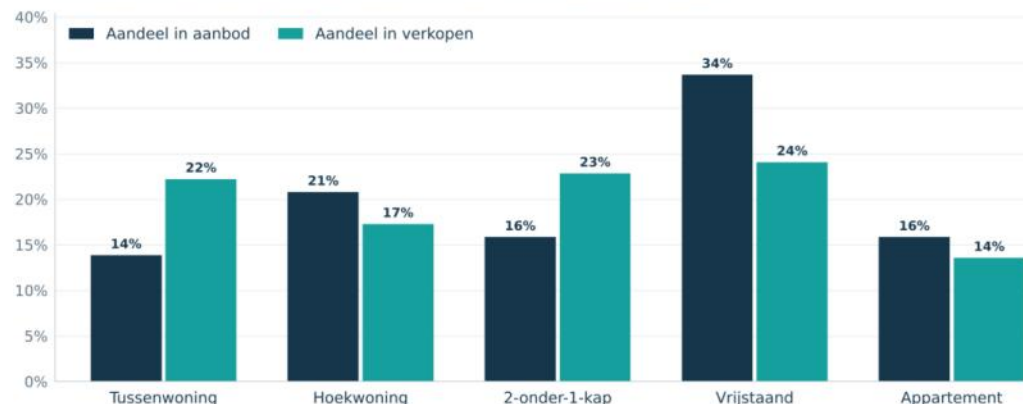
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



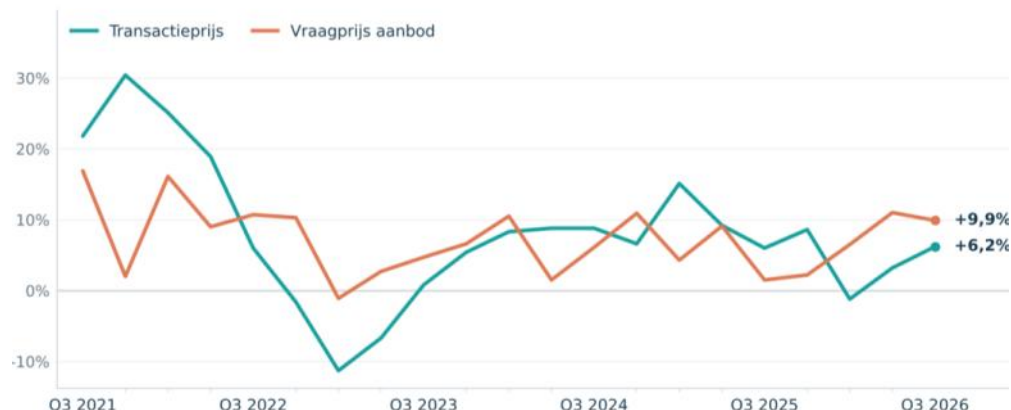
Samenstelling aanbod en verkopen

Gemeente Dronten | Q3 2026 | aandeel per woningtype in het aanbod en in de verkopen



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Dronten, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Gemeente Dronten | verandering mediane prijs t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder



Keuzeruimte per woningtype

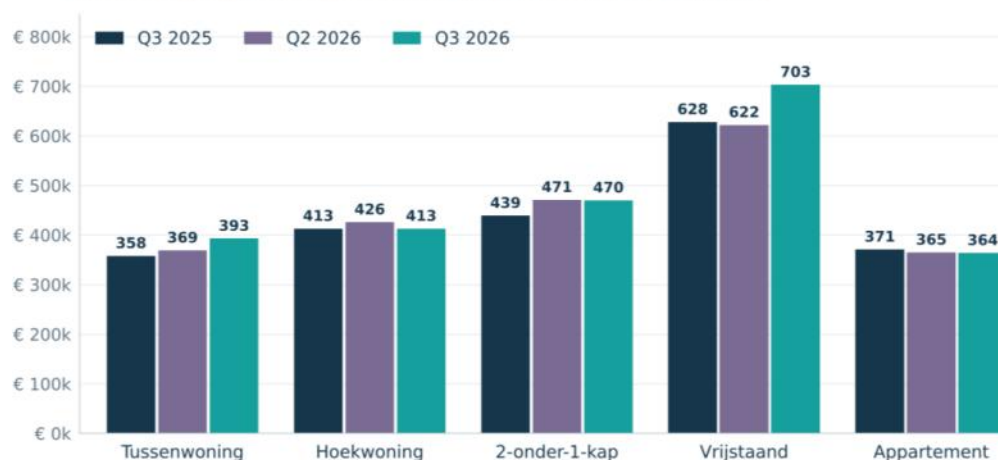
Gemeente Dronten | krapte-indicator: aantal woningen waaruit een koper kan kiezen (< 5 = krappe markt)



NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Dronten, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Transactieprijs per woningtype

Gemeente Dronten | mediane verkoopprijs x € 1.000, totaal € 485.000 (+6,2%)



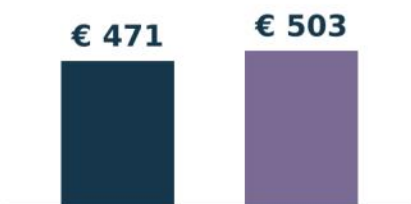
NVM/Brainbay, marktoverzicht gemeente Dronten, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Noord Flevoland



Kerncijfers bestaande koopwoningen | Q3 2026 | (jaar) = verandering t.o.v. Q3 2025

Transactieprijis (x € 1.000)



Prijsontwikkeling (jaar)



Aanbod (jaar)



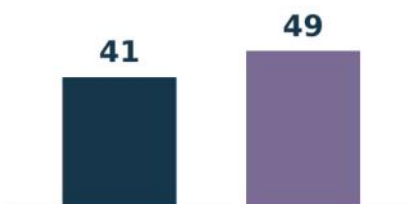
Krapte-indicator



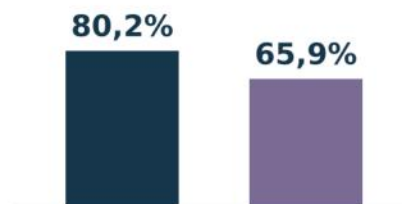
Verkooptijd (dagen)



Looptijd aanbod (dagen)



Verkocht boven vraagprijs



Boven vraagprijs betaald



■ Regio Flevoland ■ Nederland

NVM/Brainbay, marktoverzicht en regionale analyse Flevoland, Q3 2026.

Vershil vraagprijs en transactieprijs per woningtype

Regio Flevoland | gemiddeld % boven (+) of onder (-) de laatste vraagprijs



NVM/Brainbay, marktoverzicht regio Flevoland, 3e kwartaal 2026 (bestaande bouw).

Disclaimer

Marktkompas is een uitgave van WoonWZR B.V., gevestigd te Meppel. De rapportage biedt inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt, regionale verschillen, woningbehoeften en de verhouding tussen vraag en aanbod. De publicatie heeft een informatief en beschrijvend karakter.

Deze publicatie is samengesteld op basis van eigen analyses en gegevens van derden, waaronder NVM, Brainbay, Funda en openbare beleids- en marktinformatie. Woonwzr heeft de beschikbare gegevens met zorg verwerkt, maar kan de juistheid, volledigheid en actualiteit ervan niet garanderen. Bronhouders kunnen cijfers en gegevens achteraf herzien.

De rapportage heeft hoofdzakelijk betrekking op het derde kwartaal van 2026. De opgenomen Funda Vraagscans zijn uitgevoerd in oktober 2026.

Door verschillen in definities, onderzoeksgebieden, meetmomenten en afrondingen kunnen uitkomsten afwijken van andere publicaties. De gepresenteerde cijfers en analyses geven een beeld van de woningmarkt binnen de onderzochte gebieden en perioden.

Woonwzr besteedt zorg aan de samenstelling en betrouwbaarheid van deze publicatie. Desondanks kunnen onjuistheden of onvolledigheden niet volledig worden uitgesloten. Voor zover wettelijk toegestaan aanvaardt Woonwzr geen aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit het gebruik van de verstrekte informatie. De inhoud weerspiegelt de beschikbare inzichten op het moment van publicatie. Woonwzr is niet verplicht de rapportage nadien te actualiseren.

Op gebruikte gegevens, grafieken en andere materialen van derden kunnen afzonderlijke rechten en gebruiksvoorwaarden rusten. Overname of herpublicatie van beschermde onderdelen is uitsluitend toegestaan met voorafgaande toestemming van de rechthebbende, tenzij de wet of een toepasselijke licentie anders bepaalt.

Verwijzen naar de publicatie is toegestaan met duidelijke bronvermelding: WoonWZR Marktkompas, derde kwartaal 2026.

© 2026 WoonWZR B.V. Alle rechten voorbehouden.





WOONWZR
NIEUWBOUWSPECIALISTEN

Blankenstein 400
7943 PH Meppel
info@woonwzr.nl
088-032 5900
www.woonwzr.nl