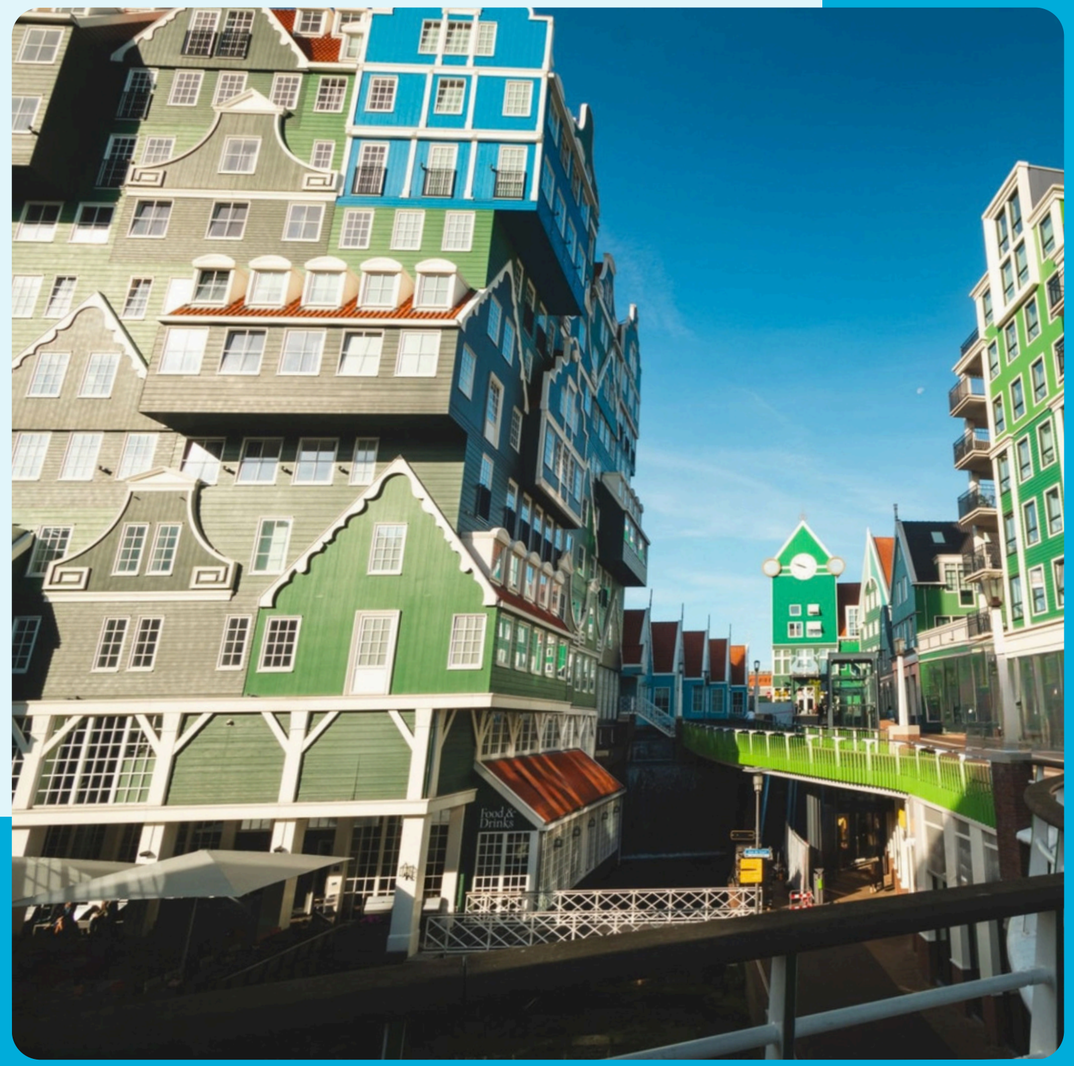
Brantjes



Zaanstreek 3e kwartaal 2026

WONINGMARKT RAPPORTAGE

Zodat jij weet wat er speelt op de woningmarkt.

Vertraagde toename woningaanbod in de Zaanstreek

De transactieprijs voor een eengezinswoning in de Zaanstreek is met 0,7% gestegen in de afgelopen 12 maanden en daalde in het 3e kwartaal 2026 met -1,1% licht naar €484.900. Uitgesplitst naar woningtype was de prijsdaling van tussenwoningen en hoekwoningen in 3^{e} kwartaal met respectievelijk -3,0% en -3,8% het grootst. De transactieprijs voor een appartement daalde ten opzichte van dezelfde periode in 2025 met -1,1% licht en in het 3^{e} kwartaal 2026 daalde het prijsniveau met -1,0% naar €5.280 per m^{2} gebruiksoppervlakte. Ook het absolute prijsniveau voor appartementen daalde in het 3^{e} kwartaal licht, naar €341.900.

Het samenspel tussen aanbod, aanmeldingen en transacties laat zich voor afgelopen periode als volgt samenvatten. Voor zowel eengezinswoningen als appartementen zijn er ten opzichte van het 2e kwartaal minder woningen in verkoop gebracht en er werden minder woningen verkocht maar het aanbod kon gedurende het 3^{e} kwartaal toch groeien doordat het verschil tussen het aantal aanmeldingen, het achterblijvende aanbod en het aantal verkopen een positief saldo geeft. Dit betekent iets meer keuze voor de consument die nu een woning zoekt, maar de kanttekening moet gemaakt worden dat met een keuze uit 3 woningen voor beide woningtypes de markt nog altijd krap genoemd kan worden. Men spreekt van een ‘gezonde woningmarkt’ bij keuze uit 5 tot 10 woningen per woningtype. De krapte op de woningmarkt wordt ook bevestigd door het percentage woningen waarbij boven de vraagprijs verkocht wordt. Voor eengezinswoningen bleef dit met 73% stabiel en voor appartementen en nam dit percentage af van 85% naar 73%. Er is daarbij nog geen sprake van een zichtbare daling van de vraagprijs van appartementen of eengezinswoningen. Wel is in de bestaande woningmarkt merkbaar dat er langzaam een verschuiving plaatsvindt.

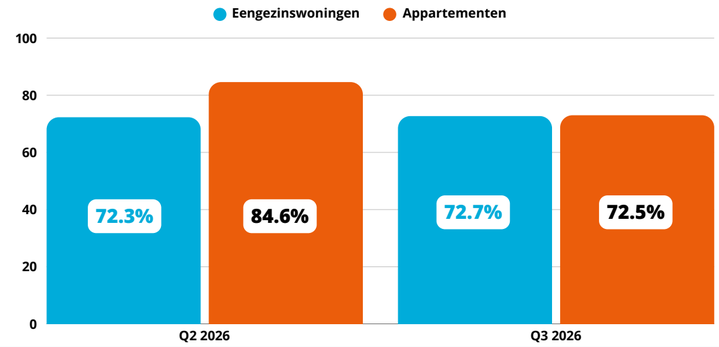
Er zijn minder kijkers per woning, het aantal inschrijvingen neemt voorzichtig af, ouderwets onderhandelen komt weer vaker voor. Het vaststellen van de juiste vraagprijs is onverminderd belangrijk maar tegelijk ook complex omdat consumenten een vraagprijs vaak nog lezen als een ‘bieden vanaf’ prijs. Daarbij vinden de meeste kopers een klushuis nog altijd ingewikkeld door vrees voor een te kort aan professionals, vooraf onbekende kosten en niet meegerekende onverwachte kosten, terwijl hier juist de meeste kansen op een waardevermeerdering op korte termijn liggen.

ZAANSTREEK

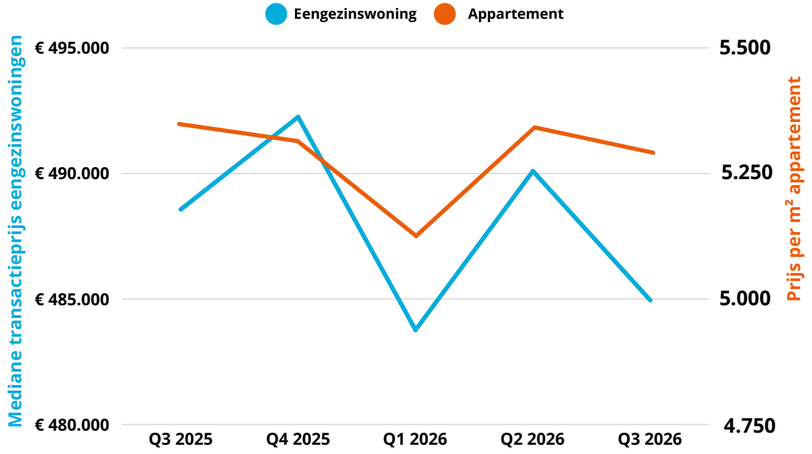
Eengezinswoning	Appartement
€484.949	**€ 5.282 per m²**
Mediane verkoopprijs	
- 0.7%	**- 1.1%**
Verschil van verkoopprijs ten opzichte van een jaar geleden	



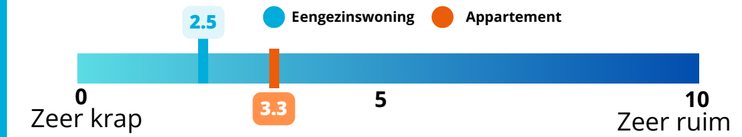
Percentage boven de vraagprijs verkocht



Transactieprijs appartement en eengezinswoning



Krapte op de woningmarkt



447
Eengezinswoningen

202
Appartement

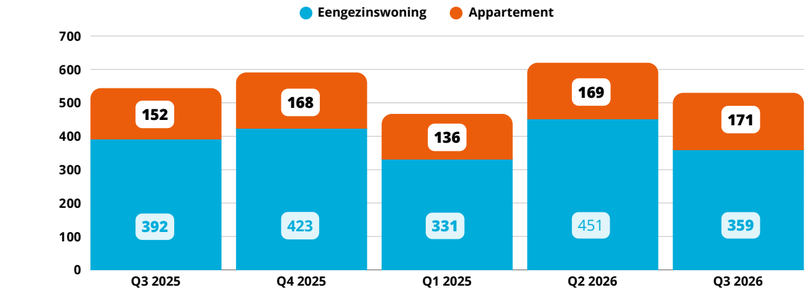
Zijn te koop aangeboden in Q3 2026, dit zijn **63 eengezinswoningen** en **46 appartementen minder** dan drie maanden eerder.



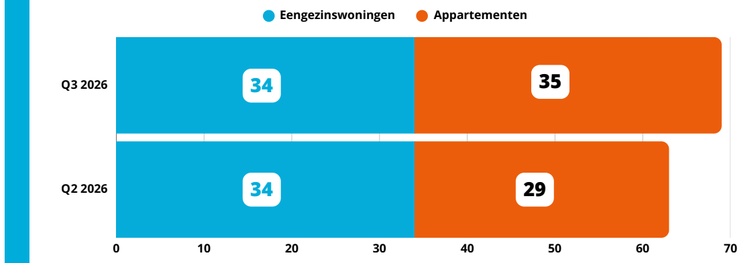
De blik van Jan den Adel:

Bij veranderende marktomstandigheden is het gesprek met de opdrachtgever voorafgaand aan het in verkoop nemen van een woning echt iets waar je je als makelaar mee kan onderscheiden. Een uitdaging, waar kennis en ervaring en zowel het trainen als het opleiden van je team een grote rol in spelen. Iets waar wij bij Brantjes intern veel tijd en aandacht aan geven. Daarnaast bieden deze verruimende marktomstandigheden meer kansen voor de woningzoekende klanten, dat zien we terug in de toename van het aantal succesvolle aankopen!”

Verkopen per kwartaal



Gemiddelde verkooptijd in dagen



Nieuwbouw Zaanstreek

Voor nieuwbouw in de regio Zaanstreek zijn een aantal ontwikkelingen zichtbaar. In 2021 werden in de Zaanstreek 571 nieuwbouwwoningen verkocht, daarna volgde een aantal mindere jaren met tussen de 258 en 308 woningen per jaar en in 2025 steeg dit aantal naar 443. Voor 2026 lopen we met 171 verkochte woningen in het eerste half jaar achter op schema. Opvallend is daarbij ook het afnemende aantal eengezinswoningen en het toenemende aantal appartementen dat gerealiseerd wordt. Waarbij uit onderzoek duidelijk wordt dat dit bij appartementen vooral een toename van de woningen tot 90 m^2 is en voor eengezinswoningen is deze afname voornamelijk zichtbaar bij woningen groter dan 115 m^2. De voorzitter van de NVM gaf in de podcast van BNR vorige week al aan dat een van de redenen hiervoor ook landelijk zichtbaar is. Bouwen wordt steeds duurder en om de betaalbaarheidsgrens nog enigszins te kunnen aanhouden worden de woningen steeds kleiner. Bouwen we daarmee naar de wens van de consument, zeker niet. De terechte vraag rijst wat voor invloed dit heeft op de lange termijn voor Zaanstad.

Daarnaast is de doorlooptijd van een nieuwbouwproject bijzonder lang, waarbij de overbruggingshypotheek vaak een financieel struikelblok is. Hierdoor wordt er door veel consumenten gekeken naar bestaande woningen als alternatief. Beide oorzaken maken dat de verkoop van nieuwbouwwoningen serieuze concurrentie heeft van de bestaande bouw en niet alle projecten meer vlot verkopen. Voor de projecten waar ruime eengezinswoningen aangeboden worden is enorm veel belangstelling, zoals bij de Eilanden van Hain in Krommenie. Tussen de te realiseren nieuwbouw appartementencomplexen is veel onderlinge concurrentie en komt er ook nog behoorlijk wat aan, in het noorden van de Zaanstreek zijn dit bijvoorbeeld Zaans Pijl, Silhouet, Hier aan de Zaan, Zaankwartier en de woningen aan de Gele Lisstraat.

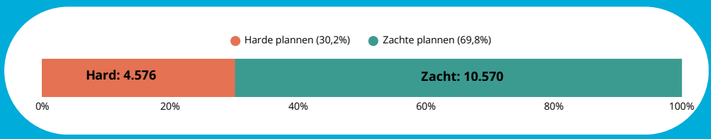
Voor advies over nieuwe ontwikkelingen is dan ook een goede onderbouwing nodig, en laten we ons daar nu juist in onderscheiden met de nieuwbouwspecialisten van Brantjes. In de bijgevoegde afbeelding uit de ‘Nationale Woningbouwkaart’ is duidelijk de ambitie van de Zaanse gemeenten zichtbaar, waarbij een sterke focus op betaalbaarheid en appartementen waarneembaar is.

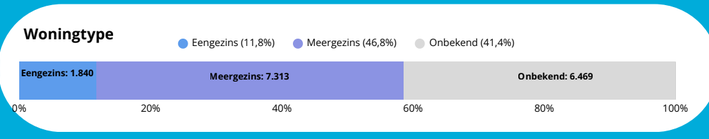
Nationale Woningbouwkaart

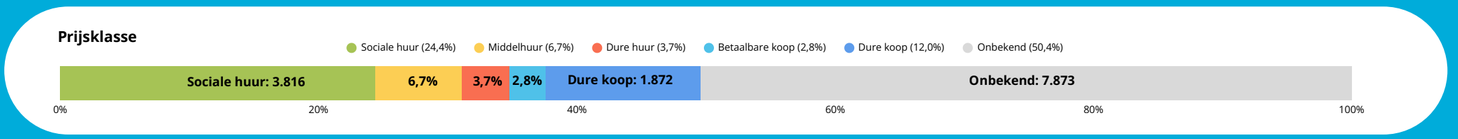
Bruto plancapaciteit
15.146
Woningen

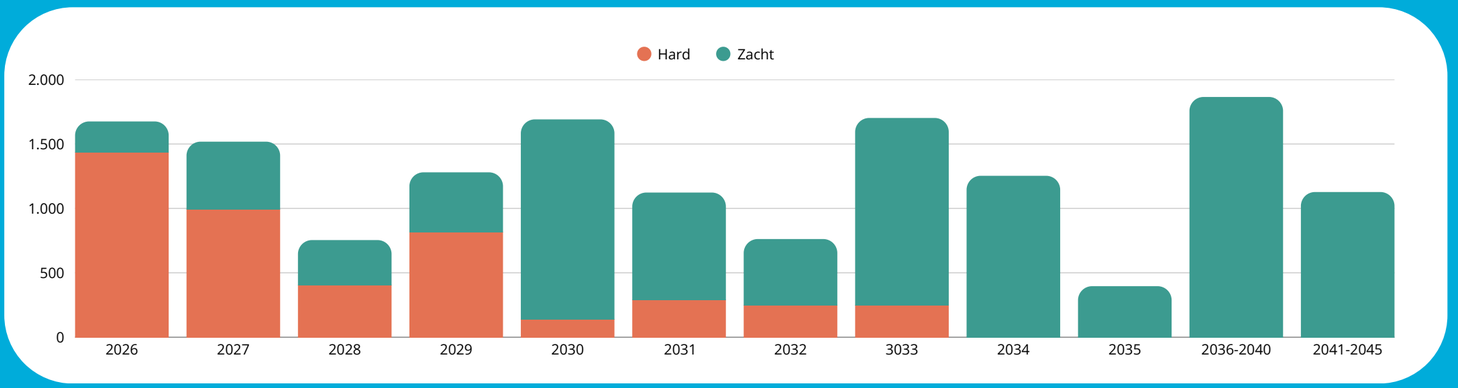
Sloop
1.259
Woningen

Netto plancapaciteit
13.887
Woningen









Brantjes

TECHNISCHE TOELICHTING

REGIO

Het team van Brantjes Makelaars stelt ieder kwartaal een woningmarktrapportage op voor relaties die interesse hebben in ontwikkelingen in de koopwoningmarkt. De rapportageheeft betrekking op de regio IJmond en de Zaanstreek.

CIJFERS

De gegevens in deze overzichten zijn afkomstig uit de databestanden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze bestanden zijn opgebouwd met gegevens over aanbod en transacties in de bestaande bouw van afzonderlijke NVM-makelaars. Het aanbod wordt weergegeven exclusief de woningen die zijn verkocht onder voorbehoud, de transacties worden weergegeven inclusief de woningen verkocht onder voorbehoud. Hierdoor is een deel van de cijfers nog niet definitief. Nieuwbouwwoningen en veilingobjecten zijn niet in deze rapportage opgenomen, evenals woningen die in verhuurde staat zijn verkocht.

MEDIAAN

In de woningmarktrapportage wordt voor de gemiddelde waarde niet het rekenkundig gemiddelde gebruikt maar de mediane waarde. Een mediaan is het middelste cijfer in een reeks getallen. Door het gebruik van de mediane methode wordt voorkomen dat uitschieters, in positieve dan wel negatieve zin, de uitkomsten beïnvloeden.

ONVOLDOENDE WAARNEMINGEN

Bij een gering aantal waarnemingen, zowel voor aanbod als voor transacties, is de kans aanwezig dat de uitkomsten niet overeenkomen met de trend van de woning markt. Over het algemeen wordt een aantal van 25 woningen als minimum voor betrouwbare gemiddelde waarden aangehouden.

KOSTEN KOPER

De vermelde prijzen in dit overzicht zijn kosten koper (k.k.). De kosten voor de overdracht middels een akte van levering bij de notaris, de overdrachtsbelasting en de inschrijving in het kadaster zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

AANSPRAKELIJKHEID EN VERANTWOORDING

Het cijfermateriaal voor de woningmarktrapportage is afkomstig van de NVM. Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht genomen. Desondanks kunnen onvolkomenheden voorkomen in de juistheid en actualiteit van de gegevens . Brantjes Makelaars aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Dit geldt eveneens voor schade als gevolg van het gebruik van de woningmarktrapportage. De auteurs- en andere intellectuele eigendomsrechten op de woningmarktrapportage berusten bij Brantjes Makelaars. Van de woningmarktrapportage mag, ongeacht de vorm, niets zonder voorafgaande schriftelijke toestemming worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt.