



troostwijk
by Fccumin

Kantorenmarkt Nederland
1^e Kwartaal 2025

Kantorenmarkt Nederland 1^e Kwartaal 2025

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers NVM

In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg de opname van kantoorruimte 195.000 m². Dat is een daling van 36% ten opzichte van het vorige kwartaal (Q4 2024) en 21% lager dan in Q1 2024.

Deze terugval is grotendeels het gevolg van het uitblijven van grote transacties. Alleen in Amsterdam en Den Haag vonden transacties plaats boven de 5.000 m², met als grootste transactie de huur van 9.000 m² door ABN Amro in Amsterdam.

Het grootste aandeel van de opnames vond plaats in het kleinere en middensegment tot 2.000 m². In totaal werd 147.000 m² opgenomen in de categorieën 200–2.000 m², goed voor ruim 75% van de markt.

Segmentanalyse

Kleine Kantoren (200–500 m²):

Dit segment bleef stabiel met een opname van 52.000 m², gelijk aan het vorige kwartaal (0% verandering). Daarmee blijft de vraag naar kleinschalige werkplekken aanhoudend hoog.

Middensegment (500–2.000 m²):

De opname in dit segment daalde van 125.000 m² in Q4 2024 naar 89.000 m² in Q1 2025, een afname van 29%. Vooral de categorie 1.000–2.000 m² leverde in.

Grote Kantoren (>2.000 m²):

In het segment boven de 2.000 m² vond een scherpe daling plaats van 120.000 m² naar 54.000 m² (oftewel -55%). Hiermee ligt het volume op het laagste niveau sinds Q2 2023.

Voor alle segmenten geldt dat de huidige opnameniveaus ruim onder het langjarig gemiddelde liggen van vóór de coronapandemie.

Regionale spreiding opname

Het aandeel van de vijf grootste kantoorsteden daalde naar 33%, terwijl dit in voorgaande kwartalen rond de 45% lag.

- Amsterdam: 34.800 m²
- Rotterdam: 3.100 m²
- Den Haag: 5.600 m²
- Utrecht: 16.000 m²
- Eindhoven: 6.800 m²

Regionale opnameontwikkeling per provincie (incl. verschil)

In het eerste kwartaal van 2025 was er regionaal sprake van verschillen in de ontwikkeling van de opname ten opzichte van Q1 2024.

Er was sprake van een daling in:

- Overijssel: 11.600 m² (-1.800 m²)
- Limburg: 5.900 m² (-2.400 m²)
- Utrecht: 21.100 m² (-20.400 m²)
- Zeeland: 2.400 m² (-2.100 m²)
- Zuid-Holland: 41.500 m² (-48.900 m²)

En sprake van een stijging in:

- Drenthe: 3.600 m² (+1.200 m²)
- Flevoland: 4.800 m² (+3.200 m²)
- Friesland: 13.000 m² (+10.200 m²)
- Gelderland: 18.400 m² (+3.700 m²)
- Groningen: 8.300 m² (+5.700 m²)
- Noord-Brabant: 27.300 m² (+2.400 m²)
- Noord-Holland: 41.400 m² (+1.000 m²)

Aanbodontwikkeling

Ondanks het lagere opnamevolume is het aanbod nagenoeg gelijk gebleven. In totaal bedroeg het aanbod 4.950.000 m², een stijging van 1% ten opzichte van Q1 2024. Dit is circa 8,5% van de totale voorraad.

De sterkste stijging werd gemeten in Noord-Holland. Dit komt met name door een toename in Amsterdam, waar het aanbod groeide naar 770.000 m², een toename van 140.000 m² ten opzichte van vorig jaar. In andere provincies bleef de stijging van het aanbod beperkt, of nam zelfs af.

Regionale aanbodontwikkeling per provincie (incl. verschil)

- Drenthe: 29.400 m² (-3.500 m²)
- Flevoland: 112.700 m² (+9.700 m²)
- Friesland: 61.600 m² (-8.600 m²)
- Gelderland: 285.800 m² (-43.200 m²)
- Groningen: 78.100 m² (+5.400 m²)
- Limburg: 163.000 m² (-12.300 m²)
- Noord-Brabant: 481.700 m² (+36.600 m²)

- Noord-Holland: 1.269.500 m² (+120.900 m²)
- Overijssel: 215.800 m² (-17.900 m²)
- Utrecht: 525.700 m² (+6.700 m²)
- Zeeland: 27.500 m² (-5.200 m²)
- Zuid-Holland: 900.700 m² (-63.600 m²)

Prijsontwikkelingen

De mediane huurprijs kwam in het eerste kwartaal uit op € 135 per m² per jaar, een lichte stijging ten opzichte van Q1 2024 (€ 133 per m²).

Er zijn echter grote verschillen tussen de diverse locaties:

- Zuidas Amsterdam: tot € 500 per m²
- Utrecht stationsgebied: € 250 per m²
- Secundaire steden als Breda en Nijmegen: tussen € 175 en € 200 per m²
- Transacties onder de € 100 per m² kwamen beperkt voor

De effectieve huurprijzen liggen meestal lager vanwege incentives (huurkortingen).

Trends en signalen uit de markt

- Bedrijven kiezen steeds vaker voor duurzame kantoren op goed bereikbare locaties met het openbaar vervoer.
- Benodigde oppervlaktes worden kleiner, mede door thuiswerken. Voorbeeld: PGGM verkleint het nieuwe hoofdkantoor in Utrecht met 40%.
- Kosten voor personeel en energie dwingen bedrijven zoals ABN Amro tot vacaturestops.
- 40% van de NVM-leden ziet toenemende vraag naar kantoorruimten tot 200 m².
- Duurzaamheid en energieprestaties zijn leidende factoren voor opname en waardering.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het kantorenssegment werd in Q1 2025 voor ruim € 131 miljoen belegd. Dat is een daling van 49% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024.

Circa 14% van het beleggingsvolume betrof kantoren in één van de grote vier steden in de Randstad: Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

De grootste transactie betrof de verkoop van een pand aan de Dr Holtropaan 15 te Eindhoven. Het pand is voor € 16.300.000 verkocht aan Foxhouse Invest.

Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De bruto aanvangsrendementen bleven in het eerste kwartaal stabiel ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Voor kantoren op de beste locaties geldt een bandbreedte van 5,5% tot 8,5% (kosten koper).

- In **West-Nederland (Randstad)** liggen de aanvangsrendementen aan de onderkant van de bandbreedte.
- In **Zuid- en Midden-Nederland** liggen ze in het midden van de bandbreedte.
- In **Oost- en Noord-Nederland** liggen ze aan de bovenkant van de bandbreedte.

Voor kantoren op minder goede locaties of gedateerde kantoorruimte liggen de bruto aanvangsrendementen in een bandbreedte van 7,75% tot 11,5%.

Vooruitblik

Medio 2024 is de Europese Centrale Bank (ECB) gestart met een reeks renteverlagingen. In een zestal stappen heeft de ECB de beleidsrente verlaagd naar een niveau van 2,5%. Deze ontwikkeling heeft het financieringsklimaat verbeterd en zorgt in 2025 voor meer stabiliteit op de vastgoedmarkt. In combinatie met een licht economisch herstel leidt dit tot een voorzichtig herstel van de beleggingsmarkt. Naar verwachting zet deze trend zich voort in de tweede helft van 2025, waardoor de vraag naar vastgoedbeleggingen kan toenemen. Dit kan resulteren in een aanscherping van de bruto aanvangsrendementen, met name in de aantrekkelijkste segmenten. Investerings in kantoren blijven voorlopig nog beperkt door financieringsrisico, ESG-onzekerheden en selectieve marktvoorwaarden. Grootschalig herstel wordt vooralsnog niet verwacht; beleggers blijven afwachting tot de rente verder daalt, prijzen realistisch zijn en ESG-investeringen behapbaar worden.

Positief is dat de leegstand slechts beperkt oploopt, de vraag naar duurzame kantoorruimte bij gebruikers aanhoudt en dat huurprijzen blijven stijgen.