



troostwijk
by Fccumin

Kantorenmarkt Nederland
4^e Kwartaal 2025

Kantorenmarkt Nederland kwartaal 4 2025

In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de economische groei in Nederland 1,8% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. De Nederlandse voorraad kantoorruimte omvat momenteel circa 57,5 miljoen m², waarvan 3,1 miljoen m² leegstaat. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 5,3% (bron: CBS).

Opname

In het vierde kwartaal van 2025 werd circa 281.000 m² opgenomen, een stijging van 25,8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en een daling van 15,2% vergeleken met dezelfde periode in 2024. Het aantal geregistreerde transacties in het vierde kwartaal was 334, een stijging van 8,8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 840 m² (voorgaand kwartaal: 790 m²). De grootste transactie in het vierde kwartaal betreft de koop van een kantoorpand van verhuur van 12.000 m² aan Bijlmerdreef in Amsterdam. De huurder is KPN.

Regionale opname

De opnameontwikkeling in het vierde kwartaal van 2025 laat duidelijke regionale verschillen zien. De sterkste terugval werd gemeten in Noord-Nederland, waar ten opzichte van dezelfde periode in 2024 een daling van 28,4% werd geregistreerd. Ook in Zuid-Nederland (-14,5%) en West- en Midden-Nederland (-25,7%) daalde de opname, terwijl Oost-Nederland juist een groei noteerde van 62,0%.

Ook op provinciaal niveau waren enkele uitschieters zichtbaar. De sterkste stijging kwam voor rekening van Drenthe (+253,0%), terwijl Groningen de grootste daling noteerde (-72,1%). In Drenthe ging dit om 7 transacties (vorig jaar: 6), en in Groningen om 8 transacties (vorig jaar: 13). Vooral in provincies waar relatief weinig kantoortransacties zijn, is vaak sprake van grote uitschieters.

Aanbod

Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aanbod van kantoorruimte in het vierde kwartaal van 2025 met 2,9% gestegen tot 4,4 miljoen m². Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 is sprake van een stijging van 0,4%. (NVM, bewerking Troostwijk Research)

Regionaal aanbod

De aanbodontwikkeling in het vierde kwartaal van 2025 laat duidelijke regionale verschillen zien. De sterkste terugval werd gemeten in Oost-Nederland, waar een daling van (-4,1%) werd geregistreerd. Ook Zuid-Nederland noteerde een daling (-2,1%).

West- en Midden-Nederland bleef daarbij nagenoeg stabiel (1,8%). Er waren in dit kwartaal geen regio's met een sterke stijging ($\geq 2,5\%$). Op provinciaal niveau waren enkele uitschieters zichtbaar. De sterkste stijging kwam voor rekening van Overijssel (21,1%), terwijl Gelderland de grootste daling noteerde (-19,5%). Bij grote mutaties speelt vaak mee dat enkele relatief grote objecten qua oppervlakte aan het aanbod worden toegevoegd of onttrokken.

Huurprijsontwikkelingen

De gemiddelde transactiehuurprijs van kantoorruimte in Nederland is in het vierde kwartaal met 9,9% gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal tot € 132,- per m² per jaar. Ten opzichte van een jaar eerder is sprake van een daling van 2,0%.

De mediane transactiehuurprijs kwam in het vierde kwartaal uit op € 128,- per m², tegenover € 143,- per m² in het voorgaande kwartaal en € 127,- per m² in hetzelfde kwartaal van 2024.

De gepresenteerde transactiehuurprijzen zijn gebaseerd op gerealiseerde transacties in de betreffende periode. Verschillen in de samenstelling van deze transacties, onder meer naar kwaliteit van het object, locatie, omvang en type kantoorruimte, kunnen de gemiddelde en mediane huurprijzen beïnvloeden. De weergegeven prijsontwikkeling dient daarom mede in het licht van deze transactiemix te worden geïnterpreteerd.

Beleggingsmarkt

De investeringen in de kantoorruimtemarkt zijn in het vierde kwartaal van 2025 gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 met 24,3%. Hierdoor kwam het totale beleggingsvolume uit op € 532 miljoen. De gemiddelde koopprijs per m² lag op € 1.895,- per m².

De grootste aankoop in het vierde kwartaal betrof het nieuwbouw kantoorpand aan Delftseplein in Rotterdam van 15.400 m². Het object werd gekocht voor naar verluidt ca. € 85 miljoen.

Bruto aanvangsrendementen (BAR)

Voor kantoorruimte op toplocaties liggen de bruto aanvangsrendementen tussen 5,75% en 7,75% (kosten koper). Voor kantoorruimte op minder courante locaties of bij verouderd vastgoed geldt een hogere bandbreedte van 7,75% tot 11,00% (kosten koper).

Vooruitblik

De Nederlandse kantorenmarkt wordt ook in 2026 beïnvloed door hybride werken, waarbij organisaties minder vaste werkplekken combineren met meer ruimte voor ontmoeting en samenwerking. Dit versterkt de flight to quality: gebruikers concentreren zich op moderne, representatieve en goed gefaciliteerde gebouwen die bijdragen aan employer branding en productiviteit. Bereikbaarheid en voorzieningen blijven daarbij doorslaggevend, waardoor CBD's, centrumlocaties, OV-knooppunten en campusmilieus relatief beter presteren dan monofunctionele kantoorgebieden en perifere locaties.

De locatiehiërarchie wordt daarmee scherper en de spreiding tussen prime en non-prime neemt naar verwachting verder toe. Het macrobeeld blijft gemengd, met afnemende inflatiedruk maar nog altijd relatief hoge renteniveaus en selectieve financieringscondities. De landelijke economische vooruitzichten worden getypeerd als gematigd met een verwachte lichte groei van de economie. Dit ondersteunt de gebruikersvraag, maar besluitvorming rond verhuizingen en contractverlengingen blijft pragmatisch, met nadruk op flexibiliteit, kostenbeheersing en het beperken van leegstandsrisico's. Disruptieve technologieën zoals AI worden steeds meer omarmd door (grote) bedrijven. Dit zal naar verwachting op termijn een negatieve impact hebben op de vraag naar kantoorruimte.

Belangrijke knelpunten blijven ESG/verduurzaming en regelgeving, waarbij label- en rapportage-eisen de investeringsdruk verhogen en het split incentive vraagstukken kan vergroten. Tegelijkertijd neemt de frictie toe bij verouderde voorraad en obsolescentie, vooral waar vloerindeling, installaties en beleving niet meer aansluiten op de vraag. In die segmenten wordt transformatie en functiemenging vaker een reële route, zeker op locaties met woningvraag en gemeentelijke beleidsruimte.

Beleggers blijven selectief en richten zich vooral op prime, toekomstbestendige assets; secundaire kantoren kennen vaker langere verkooptrajecten en scherpere due diligence. Voor de komende periode wordt een stabilisatie tot lichte groei van de prime huren verwacht, terwijl non-prime eerder stabiliseren of licht dalen, met meer incentives en een grotere rol voor herpositionering. Ook in 2026 zal de tweedeling in de markt verder doorzetten: vraag en kapitaal concentreren zich rond kwaliteit en bereikbaarheid, terwijl de restvoorraad versneld moet verduurzamen, transformeren of uitsfaseren.