

Regio-analyse West-Nederland

'Het hybride werken is geen trend, maar een feit'

Het hybride werken staat al jaren in de schijnwerpers.

Jacqueline van Woerkom vraagt zich af of alle aandacht wel op feiten is gebaseerd. 'Ik merk bij mijn klanten dat thuiswerken al vóór corona in Nederland was ingeburgerd. Tijdens corona is nogmaals bevestigd dat thuiswerken naast het kantoor kan bestaan. De keerzijde is dat mensen elkaar minder persoonlijk ontmoeten. En nu proberen we vooral die ene oplossing voor allemaal verschillende bedrijven te bedenken. Ik ervaar dat het veel genuanceerder ligt.'

Met name het type bedrijf maakt daarbij het onderscheid. Jacqueline: 'Als het bedenken van nieuwe dingen essentieel is moet je mensen ontmoeten en dat doe je meestal op een kantoor.' Daarnaast is er een groot verschil tussen het MKB en bijvoorbeeld de grote internationale corporates waar Jacqueline veel voor werkt. Daarbij snijden generieke maatregelen geen hout. 'In mijn werk is het altijd customized advies, per bedrijf, per type werknemer en per locatie, dat verschilt gewoon. Een feit is dat thuiswerken nooit meer weggaat. Per bedrijf onderzoek ik bijvoorbeeld wie de werknemers zijn, wat ze de hele dag doen, waar ze wonen. Pas dan kun je bepalen wat een bedrijf echt nodig heeft, wat een goede oplossing zou zijn voor dat bedrijf.'

Break-opties

De internationale corporates weten door ➤



Regio-analyse West-Nederland

de onzekerheid in de wereld en door veranderingen als AI op dit moment niet precies hoe de komende jaren eruit zullen zien. Jacqueline: 'De afgelopen periode heb ik veel heronderhandeld en flexibiliteit in projecten proberen te krijgen. Vroeger was een tienjarige huuroverkomst de norm. Nu ben ik veel bezig met het krijgen van break-opties, soms al na drie jaar. Het is lastig voor bedrijven om te weten waar ze over drie jaar staan. Voor mij is flexibiliteit in 2025 echt het sleutelwoord geweest. Dat is hoe de wereld er nu uit ziet.'

Transitiefase

Jacqueline is dan ook stellig: het hybride werken is een feit. 'Er zijn zo veel andere

invloeden die óók impact kunnen hebben op kantoren, op huisvesting. We hebben ooit een industriële revolutie gehad, nou, op dit moment zitten we zeker ook weer in een transitiefase. De wereld gaat veranderen met heel veel nieuwe dingen, een nieuwe generatie, met nieuwe wensen en eisen. Er is heel veel aan de hand en dat vraagt om flexibiliteit.' De lange termijn-oplossing wordt vooralsnog veelal op de lange baan geschoven. Wat voor nu vooral belangrijk is, is ten eerste een goede locatie met OV-bereikbaarheid. Ook de functie van het kantoor is aan het veranderen en daarom is er ook veel aandacht voor de inrichting en de aanwezigheid van faciliteiten. Maar het meest opvallende is dat de omgeving van

het kantoor steeds belangrijker wordt. 'In de Randstad wil de jonge generatie naar buiten lopen en dan leuk na het werk nog even een borreltje doen om de hoek. Een duurzaam pand, in een levendige omgeving. De work-life balance loopt veel meer door elkaar heen.'

Mix

Amsterdam, Rotterdam, Utrecht zijn allemaal aantrekkelijk voor de grote internationale bedrijven. 'Alles hoogwaardig, en op de stations. Dat gaat fantastisch. Op de B-locaties in deze steden is nog wel genoeg te vinden. Ja, ook in de regio Amsterdam.' Wat er nu dan ook vooral nodig is volgens Jacqueline, is een stevige samenwerking van Rijk, gemeente, ontwikkelaars, verhuurders, gebruikers en vastgoedadviseurs om ook die 'mindere' locaties succesvol te maken voor de vestiging van bedrijven. 'De huurprijzen van de A-locaties stijgen de pan uit, omdat er geen alternatief is. Maar het kan wel. Kijk bijvoorbeeld maar naar Amsterdam-Zuidoost. De monocultuur is daar aan het verdwijnen en er is echt een mix van wonen en werken en leisure aan het ontstaan. De grotere organisaties zoals ING en ABN-AMRO hebben daar nu hun hoofdkantoor. Ik heb nog wel een lijstje van dergelijke locaties waar dat ook zou moeten gebeuren.'

WIE IS JACQUELINE VAN WOERKOM?

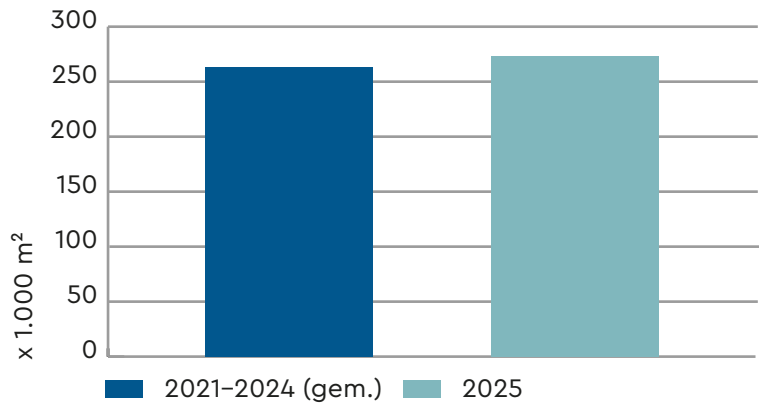
Haar passie voor vastgoed stemt al uit begin jaren '90. In die tijd nog een behoorlijke mannenwereld. Jacqueline van Woerkom: 'Ik kreeg het voor elkaar dat ik de commerciële kant mocht aanpakken. Door een aantal partners ben ik toen gevraagd om een nieuw kantoor op te richten, dat uiteindelijk door Colliers is benaderd om de vestiging in Nederland te worden. Als internationale vastgoedadviseur zijn wij wereldwijd onderdeel van de Big Five. In Nederland zijn we van drie naar 300 gegaan en in de wereld zijn we in meer dan 70 landen met meer dan 24.000 collega's actief. De afgelopen 15 tot 20 jaar heb ik me gespecialiseerd in het adviseren van huurders. Vastgoed is belangrijk, maar ik ben uiteindelijk echt een verbinder. Ik vind het leuk om bij bedrijven in de keuken te kijken en een passende huisvestingsoplossing te bedenken.'



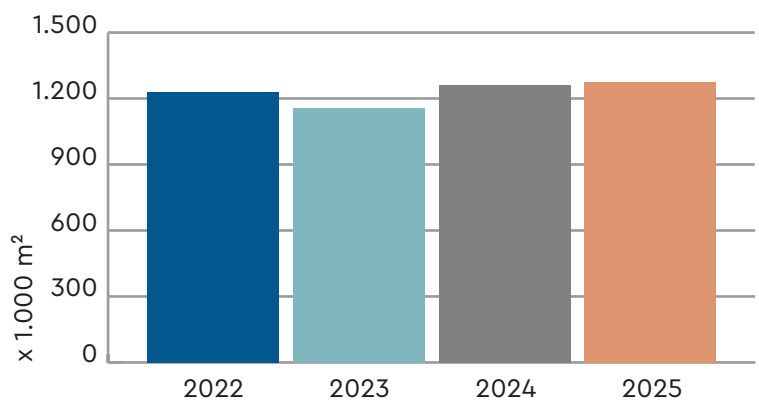
'Feit is dat het thuiswerken nooit meer weggaat'

Regio-analyse Noord-Holland

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/huurder	Oppervlakte in m²
Amsterdam	Databricks	13.000
Amsterdam	KPN	12.000
Duivendrecht	Ayvens Nederland	9.900
Amsterdam	Van Doorne	9.800
Amsterdam	ABN Amro	9.000

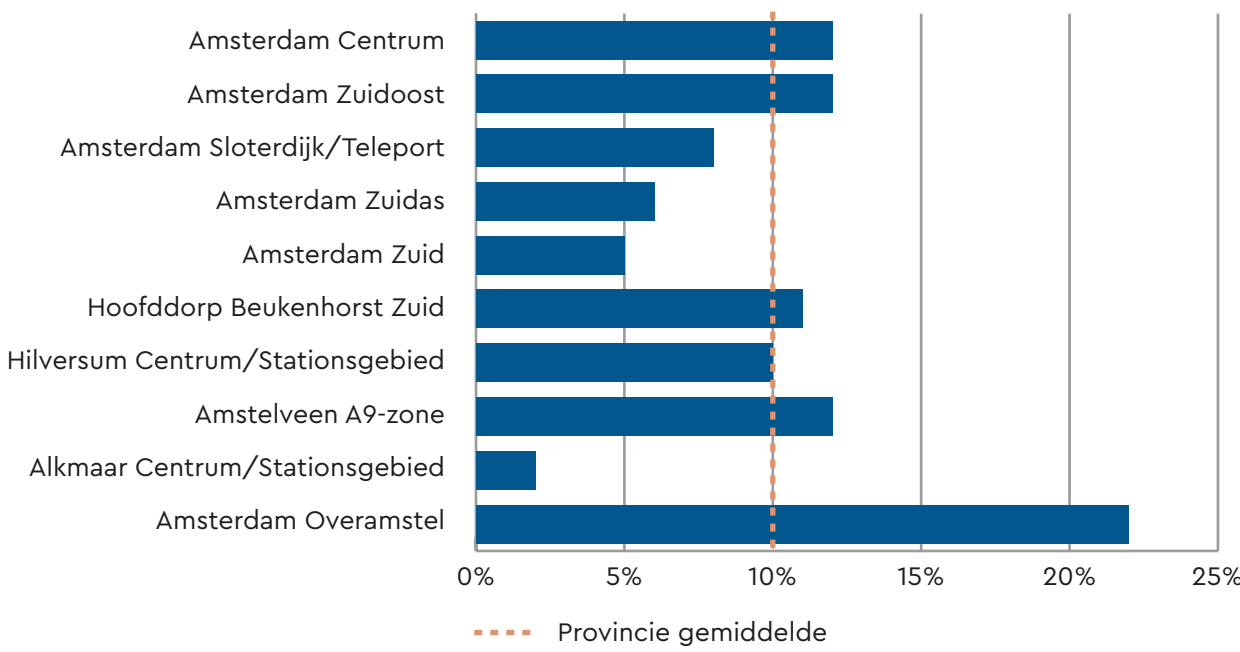
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Amsterdam	153.200	181.500	752.400	843.200	12%	80-590
Hoofddorp	19.200	17.400	92.600	87.700	12%	85-235
Hilversum	7.400	13.100	31.800	34.500	6%	80-180
Amstelveen	7.100	3.900	43.400	40.700	7%	100-235
Schiphol-Rijk	4.000	1.400	43.700	33.000	9%	100-160
Alkmaar	9.900	3.400	16.200	16.200	5%	75-145
Schiphol	2.400	2.000	30.100	16.000	5%	95-235
Provincie overig	59.800	50.300	249.500	203.200	9%	70-195

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

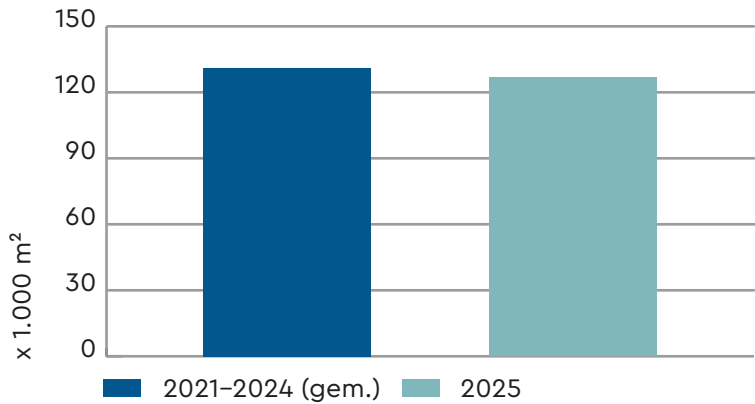


Amsterdam motor achter groei Noord-Holland

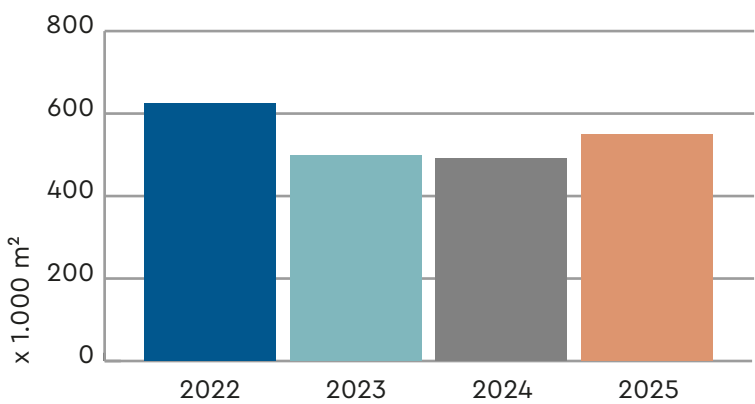
- In 2025 is in Noord-Holland ongeveer 273.000 m² aan kantoorruimte opgenomen. De opname in de provincie was daarmee 4% hoger dan het langjarig gemiddelde. Amsterdam zet daarbij duidelijk de toon. De opname steeg hier met 18% tot 181.500 m². Ongeveer twee derde van alle opgenomen kantoorruimte in Noord-Holland vond in de hoofdstad plaats. In andere gebieden, zoals Hoofddorp, Amstelveen en Schiphol-Rijk, is de opname juist minder dan de afgelopen jaren.
- Het aanbod in Noord-Holland is eind 2025 gestabiliseerd op 1,27 miljoen m². In Amsterdam en Hilversum is een toename zichtbaar, met respectievelijk 12% en 8%. In Amsterdam komt dat vooral door de oplevering van nieuwe kantoren. In vrijwel alle andere kantoorsteden daalt het aanbod.
- Gemiddeld staat 10% van de voorraad te huur of te koop, maar binnen de provincie varieert het beeld. Amsterdam en Hoofddorp hebben naar verhouding een ruimere markt met een aanbodpercentage van 12%. Binnen Amsterdam valt vooral Overamstel op, met een aanbod van 22% van de voorraad. In de overige steden wordt de markt langzaamaan krappere.
- Amsterdam blijft veruit de duurste kantorenmarkt van het land, met huren tot € 590 per m² in het topsegment. Rond Schiphol, Hoofddorp en Amstelveen liggen de tophuren grofweg tussen de € 200 en € 235 per m². Deze locaties zijn interessant voor gebruikers die dichtbij Amsterdam willen zitten, maar lagere huisvestingskosten zoeken.

Regio-analyse Utrecht

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Utrecht	Staat der Nederlanden	12.100
Nieuwegein	Leger des Heils	3.300
Woerden	Cazas Wonen	3.000
Utrecht	Qbuzz	2.200
De Meern	Zig Software B.V.	2.200

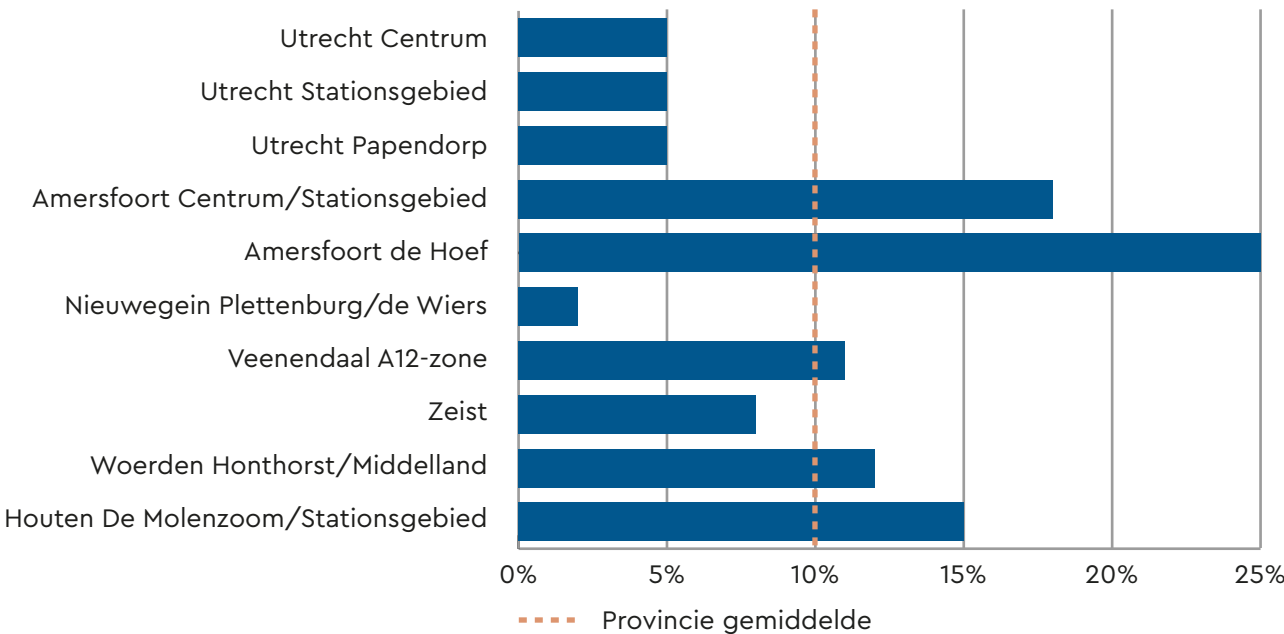
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Utrecht	54.500	58.600	153.800	203.100	8%	85-340
Amersfoort	18.300	17.100	98.200	117.800	16%	75-185
Nieuwegein	8.000	5.700	24.700	31.000	10%	95-150
Veenendaal	7.200	4.100	23.900	17.800	7%	70-135
Zeist	3.700	5.000	12.500	15.700	7%	95-175
Woerden	6.300	10.100	24.900	20.800	12%	75-140
Houten	7.000	3.200	36.200	32.000	20%	80-150
Provincie overig	26.200	22.900	117.100	111.800	9%	70-190

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

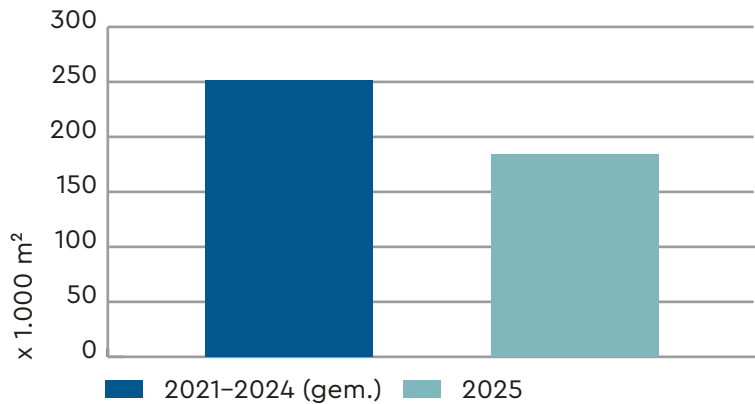


Stabiele opnamecijfers in Utrecht

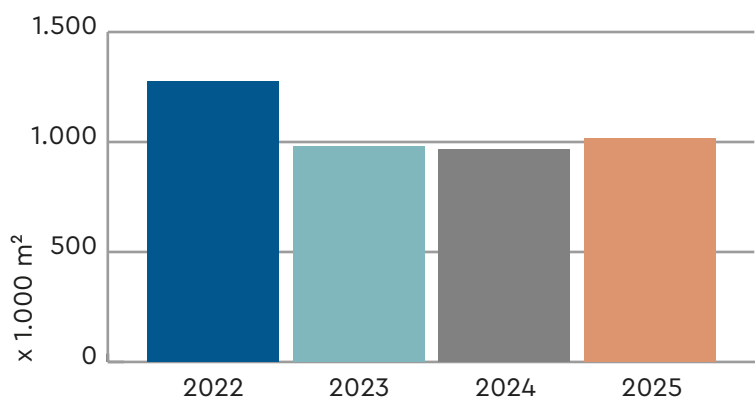
- De opname op de kantorenmarkt in de provincie Utrecht blijft stabiel. In 2025 is er in totaal 126.700 m² kantoorruimte opgenomen. Bijna de helft van de provincieopname vond plaats in de stad Utrecht. In Amersfoort viel de vraag iets terug, terwijl Woerden juist opviel met ruim 10.000 m² aan opgenomen kantoorruimte.
- Ondanks dat de opnamecijfers op peil blijven verruimt de kantorenmarkt. In totaal staat er 550.000 m² kantoorruimte in aanbod. Dit is 12% meer dan een jaar geleden. Vooral in Utrecht (+32%) en Amersfoort (+20%) is het aanbod afgelopen jaar flink toegenomen. Dit komt mede door een aantal grote in aanbod gekomen panden in het centrum van Utrecht, zoals het Muntgebouw, en in kantorengebieden de Hoef en Vathorst in Amersfoort.
- In totaal wordt 10% van de voorraad in de provincie aangeboden. Ondanks 50.000 m² groei van het aanbod in de stad Utrecht, staat op belangrijke locaties, zoals het Stationsgebied, een klein percentage in aanbod (5%). In Amersfoort ligt het aanbodpercentage (16%) ver boven het provinciale gemiddelde. Ook rond het station wordt 18% van de kantoorruimte aangeboden.
- In de provincie zijn de laatste jaren veel kantoren getransformeerd naar woningen. Hierdoor is de markt beter in balans gekomen. Toch staat in Houten nog altijd 20% van de voorraad in aanbod. Huurprijzen in de provincie Utrecht verschillen sterk. In de stad Utrecht liggen de huurprijzen op € 340 per m² op toplocaties.

Regio-analyse Zuid-Holland

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/huurder	Oppervlakte in m²
Rotterdam	EY Nederland	6.200
Den Haag	Netcompany	6.000
Den Haag	HTM Personenvervoer	5.300
Rotterdam	EDGE Workspaces	5.300
Dordrecht	Soc. Dienst Drechtsteden	4.500

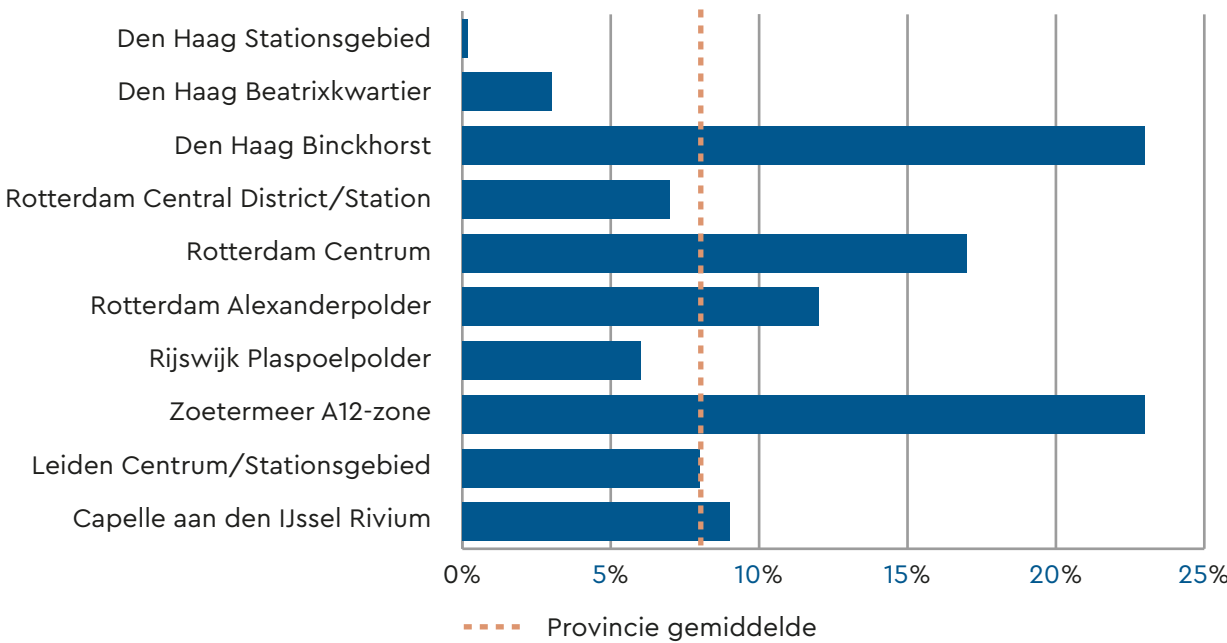
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Den Haag	64.400	41.200	193.700	218.900	6%	85-250
Rotterdam	78.000	47.700	293.300	327.800	11%	80-360
Rijswijk	12.500	9.100	92.400	76.400	11%	75-155
Zoetermeer	10.100	3.600	51.500	48.300	10%	75-145
Leiden	15.700	5.000	27.100	25.800	6%	85-190
Capelle aan den IJssel	8.100	5.300	44.400	44.000	11%	80-160
Dordrecht	5.500	5.500	17.400	24.100	8%	75-165
Provincie overig	56.800	66.800	247.500	249.600	2%	70-180

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad



Hoger aanbod in Zuid-Holland, maar ook krapte

- De kantorenmarkt in Zuid-Holland viel in 2025 iets terug. De opname kwam uit op 184.200 m² en dat was 27% minder dan gemiddeld in de periode 2021-2024. Deze daling komt vooral doordat in Den Haag en Rotterdam minder kantoorvolume is opgenomen, met dalingen van respectievelijk 36% en 39% ten opzichte van het langjarig gemiddelde. Ook in de rest van de provincie is minder kantoorruimte verhuurd of verkocht. Vooral Leiden viel in negatieve zin op.
- Mede door de lagere opname is het aanbod na drie jaar daling weer licht toegenomen. Eind 2025 stond ruim 1 miljoen m² in aanbod, een plus van 5% ten opzichte van een jaar eerder. Veruit het meeste aanbod ligt in Rotterdam met 327.800 m² (+12%), gevolgd door Den Haag met 218.900 m² (+13%). In Rijswijk is het aanbod dit jaar juist met 16.000 m² afgenomen.
- Ondanks de stijging van het aanbod wordt in Den Haag slechts 6% van de voorraad aangeboden. Vooral op centrale locaties zoals Den Haag CS en Beatrixkwartier wordt nauwelijks nog kantoorruimte aangeboden. In Rotterdam is de markt met 11% duidelijk ruimer, maar niet in alle deelgebieden. In het centrum van Rotterdam hebben nieuw opgeleverde kantoren geresulteerd in hoger aanbod.
- De hoogste kantoorhuren in de provincie worden gerealiseerd in Rotterdam (€ 360 per m²) en Den Haag (€ 250 per m²). Er is binnen de provincie veel verschil tussen locaties en de kwaliteit van kantoren en dat leidt tot sterk uiteenlopende prijzen.