

Regio-analyse Noord-Nederland

'Vraag naar kantoren is vooral gericht op kwaliteit'

In Noord-Nederland is de stad Groningen dé plek waar de grootste dynamiek zit op de kantorenmarkt. Naast een paar grote corporate bedrijven is de markt voor het overgrootste deel lokaal. De belangrijkste trend is dat de vraag naar kantoren vooral is gericht op kwaliteit. Daarnaast nemen het hybride werken én de vraag naar duurzame kantoren nog steeds toe. 'De ontwikkeling van nieuwbouw is door de hoge stichtingskosten echt uitdagend.'

De nieuwbouw in de stad blijft dan ook al jaren achter bij de vraag. Stefan Ensing: 'Voor nieuwe kantoren moet je echt naar een huurprijs toe van tussen de 220 en 250 euro de vierkante meter. Tegelijkertijd zie je hier een best grote spread in de vierkante meter prijs. Je kan een relatief gezien nog best goed kantoor bemiddelen voor 140 euro. Maar je ziet wel dat de kantoorgebouwen die zijn verduurzaamd en die de kwaliteits-slag hebben gemaakt, het beste scoren op het gebied van gebruik. En daar zie je ook de minste leegstand.'

Strippen

Aan de randen van de stad en aan de grotere kantoorparken neemt de leegstand weer toe. 'Dat komt ook doordat er nog steeds gebruikers zijn die kleiner gaan zitten, die minder vierkante meters nodig hebben.'



Regio-analyse Noord-Nederland

Die vraag verplaatst zich meer naar het centrum: naar de goed bereikbare locaties en de betere gebouwen.' De stationsomgeving is daarbij belangrijk maar zeker ook het Europapark, het gebied bij het stadion van FC Groningen. Stefan: 'Dat is inmiddels uitgegroeid tot een mixed-use gebied. Aanvankelijk waren daar veel kantoren gepland, maar dat kwam niet van de grond. Uiteindelijk is besloten aanpassingen te maken en nu zie je daar wonen, werken en horeca naast elkaar. Wij hebben daar een aantal jaar geleden een van de meer duurzame kantoorgebouwen in de stad

aangekocht. Dat is inmiddels helemaal verhuurd. We zijn daar ook bezig om een ander gebouw te strippen en te verduurzamen en helemaal opnieuw aan het inrichten. Daar hebben we inmiddels al de helft verhuurd. Dus je ziet dat als je op dat soort goed bereikbare centrumlocaties een goed kantoorproduct hebt, de vraag er gewoon is.'

Startups

Daarnaast is er een grote categorie gebouwen die niet meer met de tijd mee kan. Door de grote vraag naar wonen in

Groningen is transformatie daarvoor een serieuze optie, althans voor op de middellange tot lange termijn, vermoedt Stefan. De kantorenmarkt wordt grotendeels gekleurd door lokale bedrijven, waarbij startups een mooie rol spelen. 'We hebben hier een aantal grote ICT startups gehad, waar diverse nieuwe bedrijven uit zijn ontstaan. Die groeien door en worden grotere kantoorgebruikers. Voorbeelden zijn Belsimpel, Voice en Spindle. Ook bij de Rijksuniversiteit Groningen zie je vrij veel startups, met name in de lifescience en technologie. Naast de landelijke corporates zoals banken en accountants zie je in Groningen ook wel een relatief groot aandeel overheid, non-profit en zorg.'

Lege vloeren

Het hybride werken is inmiddels gemeengoed en leidt soms tot opmerkelijke situaties. Stefan: 'Wij zien op vrijdagen als we naar

grote kantoorgebouwen gaan, er heel veel vloeren leegstaan. Uiteindelijk heeft zo'n gebruiker minder kantoorruimte nodig. Aan de andere kant zijn er juist meer ontmoetingsplekken nodig, waar je je collega's spreekt en na een paar uurtjes weer weg bent. De vraag verandert naar een andere inrichting van gebouwen, waardoor het niet direct zichtbaar wordt in vierkante meters. Maar we zien dat het hybride werken zorgt voor een vraag naar minder meters.'

Groei

In steden als Leeuwarden en Assen zijn dezelfde trends te zien: een vraag naar duurzaamheid en hybride werken. Kijk, als de bedrijvigheid in de omgeving groeit, dan is dat natuurlijk ook goed voor je kantorenhuisvesting. Hoe meer economische activiteit er is in Noord-Nederland, hoe beter dat is voor de kantorenmarkt.'

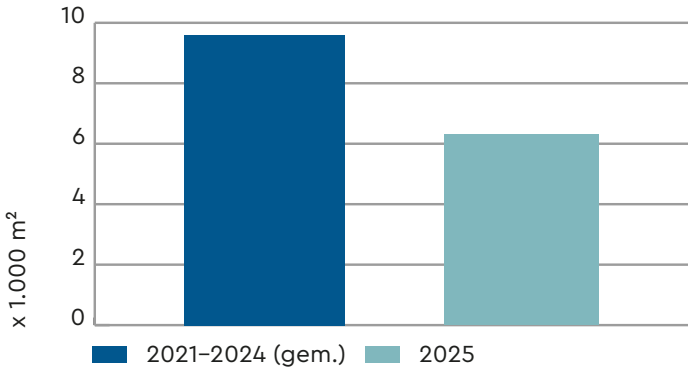
WIE IS STEFAN ENSING?

Stefan Ensing is sinds 2017 samen met twee compagnons eigenaar van vastgoedadvieskantoor NEXTFUND. Het kantoor is actief in de Noord-Nederlandse vastgoedmarkt. 'Wij brengen vaak het aanbod van lokaal, nationaal en institutioneel bij elkaar als het gaat om commercieel vastgoed. Het afgelopen jaar hebben we een aantal grootschalige kantoren aangekocht. Ik vind het zelf vooral leuk als je klanten kunt helpen met advisering.'

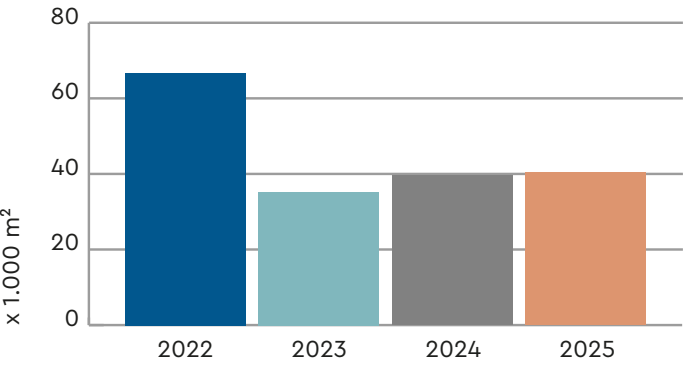


Regio-analyse Drenthe

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Assen	Ecedo B.V.	900
Assen	Kraamzorg Het Groene Kruis	700
Hoogeveen	Bij de meiden Kinderopvang	500
Hoogeveen	Visser & Smit Hanab	500
Gieten	Bodewes	300

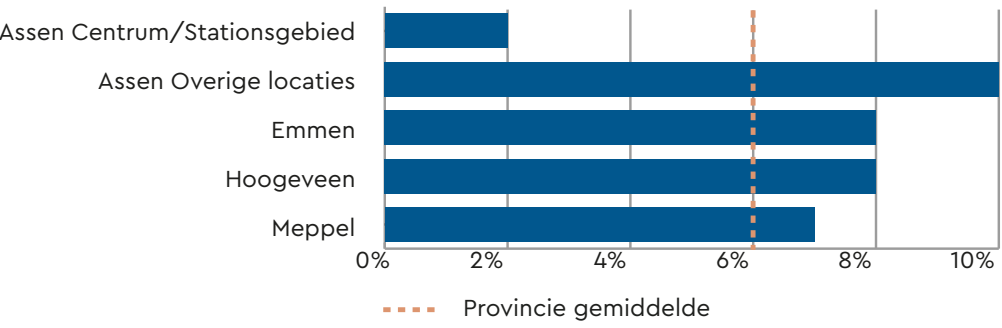
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Assen	5.800	2.600	12.900	13.000	4%	75-130
Emmen	300	500	6.000	7.300	8%	70-125
Hoogeveen	700	1.100	6.400	6.100	8%	75-125
Meppel	1.500	1.600	7.800	5.300	7%	75-125
Provincie overig	1.300	500	6.500	8.600	7%	70-120

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

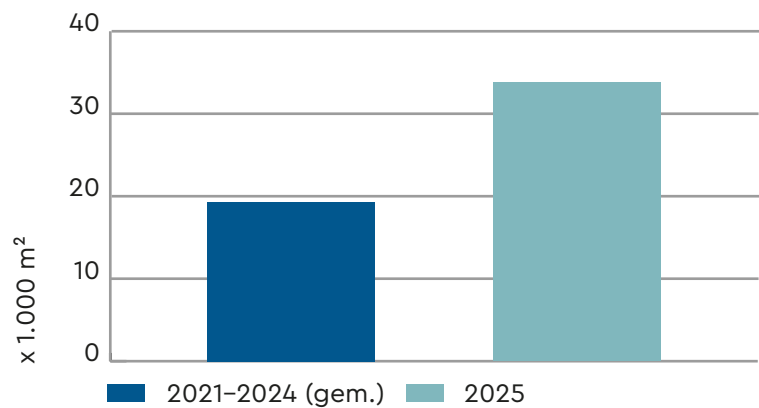


Weinig beweging op Drentse kantorenmarkt

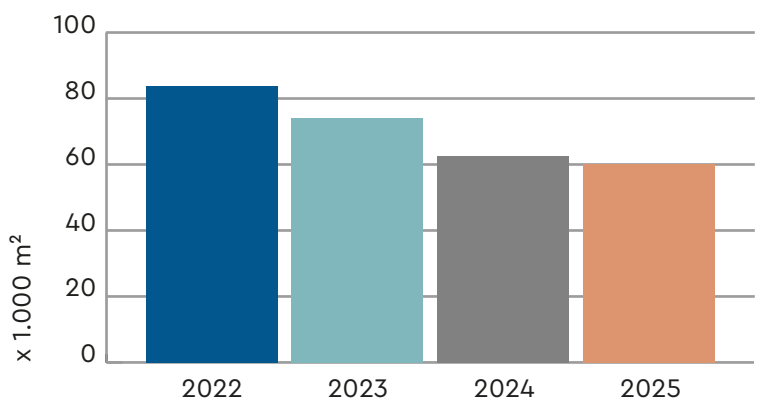
- In 2025 is in de provincie Drenthe 6.300 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is het laagste opnamevolume van de afgelopen jaren. De daling komt vooral doordat er minder meters zijn opgenomen in Assen. Toch blijft de hoofdstad de belangrijkste kantorenmarkt van de provincie. In de rest van Drenthe is de dynamiek zeer beperkt.
- Ondanks de lage opname staat er weinig kantoorruimte in aanbod. Slechts 6% van de kantorenvorraad staat te huur of te koop. Dat komt vooral doordat het aanbod de afgelopen jaren sterk is gedaald. In drie jaar tijd nam het aanbod met 40% af tot ruim 40.000 m² eind 2025. Een deel van deze kantoorruimte is getransformeerd naar andere functies.
- Ongeveer een derde van het provinciale aanbod ligt in Assen. Binnen de stad zijn er duidelijke verschillen tussen locaties. In het centrum en rond het station staat slechts 2% van de kantoren in aanbod. Daar is dus nauwelijks ruimte voor nieuwe gebruikers. Op andere locaties, zoals Kloosterveen en Peelerpark, ligt het aanbod rond de 10%. In andere plaatsen in de provincie, zoals Emmen en Hoogeveen, ligt het aanbod rond de 7 à 8%.
- In Assen betalen huurders op de beste locaties ongeveer € 130 per m² per jaar. Dat is iets hoger dan in de andere plaatsen in de provincie.

Regio-analyse Friesland

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Leeuwarden	Regiecentrum Bescherm. & Veiligh.	4.500
Heerenveen	Econvert Water& Energy Holding	1.800
Leeuwarden	Slimmerik B.V.	1.400
Heerenveen	Accell Group B.V.	1.100
Joure	Berger/Mulder/Momenzadah	900

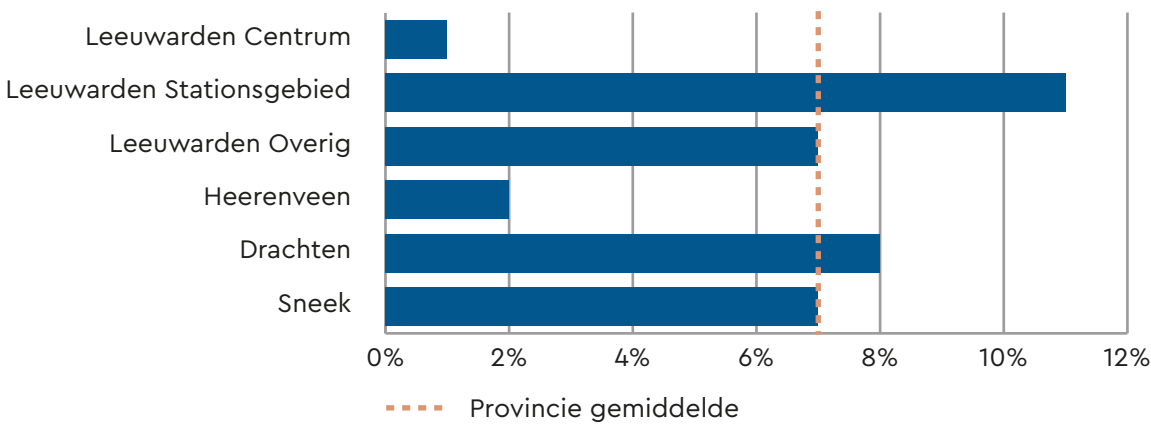
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Leeuwarden	5.800	13.000	25.600	29.400	7%	75-140
Heerenveen	3.800	4.900	9.200	4.000	2%	75-130
Drachten	3.300	7.000	8.000	8.400	8%	75-130
Sneek	1.100	-	5.500	4.300	7%	75-125
Provincie overig	5.200	8.900	14.200	14.000	7%	70-120

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

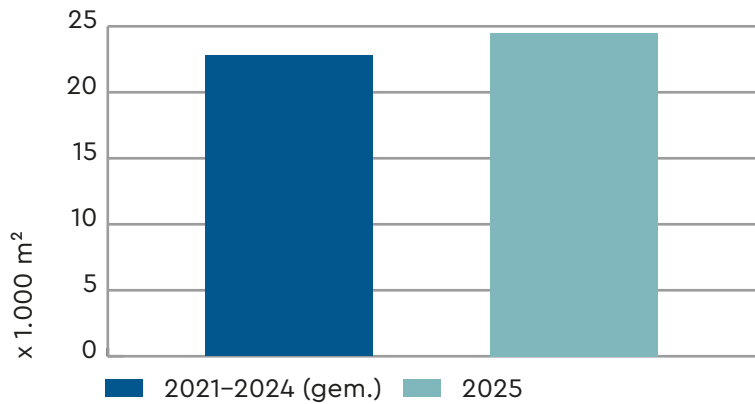


Boost in Friese opnamecijfers

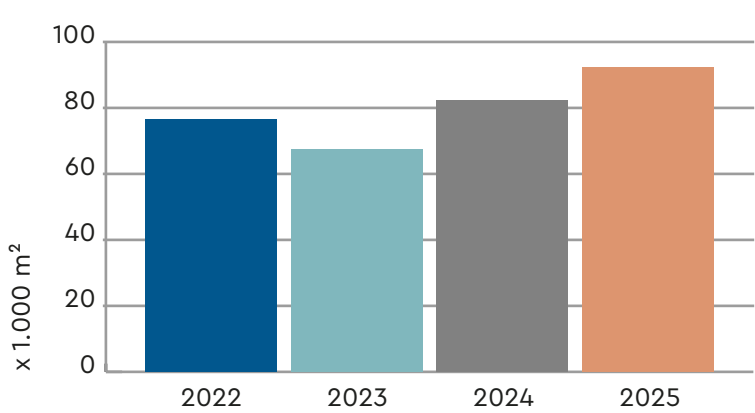
- In 2025 is 33.800 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is het hoogste opnamevolume van de afgelopen jaren en 75% hoger dan het gemiddelde opnameniveau. Leeuwarden neemt het grootste deel voor zijn rekening, maar ook in Heerenveen en Drachten stijgen de opnamecijfers. In Sneek daarentegen is de markt stilgevallen. De top 5 grootste transacties vonden dit jaar plaats in Leeuwarden, Heerenveen en Joure.
- Het aanbod in Friesland is in een jaar tijd met 4% afgenomen. Hiermee daalt het aanbod voor het vierde jaar op rij. Het hogere opnamevolume van afgelopen jaar speelt hierbij een rol, maar met name in Leeuwarden zijn ook verschillende kantoren getransformeerd naar woningen. Met nog 60.100 m² in aanbod staat slechts 7% van de totale voorraad te huur of te koop. Daarmee behoort Friesland tot een van de krappe markten van Nederland.
- Vooral in het centrum van Leeuwarden en Heerenveen is de markt erg krap, met nauwelijks kantoorruimte in aanbod. In het stationsgebied van Leeuwarden staat één pand van meer dan 5.000 m² in aanbod, waardoor het aanbodpercentage hoger ligt.
- Het aanbodpercentage in Drachten en Sneek liggen rond het provinciale gemiddelde. De hoogste huurprijzen liggen daar rond € 125 – € 130 per m². In de belangrijkste kantorenstad Leeuwarden kunnen de huren oplopen tot € 140 per m².

Regio-analyse Groningen

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Groningen	COA	1.700
Groningen	Ilionx Group	1.600
Groningen	Bilfinger Tebodin Netherlands	1.500
Stadskanaal	DJB Notarissen	1.200
Groningen	ABC B.V.	1.000

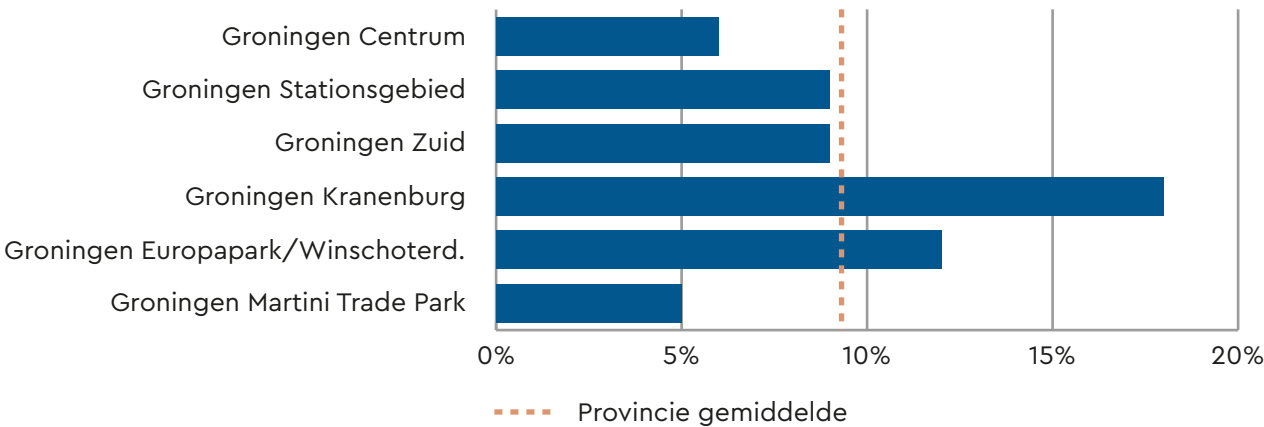
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Groningen	19.600	15.900	57.300	71.200	10%	85-195
Provincie overig	3.200	8.600	25.000	21.000	7%	70-120

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad



Aanbod in Groningen stad stijgt naar 10 procent

- In de provincie Groningen is in 2025 ongeveer 24.500 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is iets meer dan het opname gemiddelde van de voorgaande jaren. De top 5 transacties bestaan uit kantoren van meer dan 1.000 m², waarvan één buiten de stad Groningen.
- In de stad Groningen is afgelopen jaar 15.900 m² opgenomen. Dat is 19% minder dan het gemiddelde van 2021-2024. In de rest van de provincie zijn de opnamecijfers juist toegenomen. Daarmee is het aandeel van de stad Groningen in het totale opname-volume gedaald van 86% naar 65%.
- Mede door de tegenvallende opnamecijfers in de stad Groningen is het aanbod gestegen. In de stad Groningen is het aanbod met bijna 14.000 m² toegenomen, terwijl het aanbod in de overige delen van de provincie afnam met 4.000 m². Daarmee is het totale beschikbare aanbod in de provincie Groningen gestegen naar 92.200 m².
- In de stad Groningen staat gemiddeld 10% van de voorraad in aanbod. De huren liggen er tussen de € 85 en € 195 per m². In het centrum van Groningen en bij Martini Trade Park is de kantorenmarkt krappert met slechts 5 à 6% in aanbod. De kantoorgebieden Kranenburg en Europapark/Winschoterdiep hebben het moeilijker met respectievelijk 18% en 12% in aanbod.