

Tem de kantoorkameel

Optimalisatie van het onbenutte kantoor

Januari 2026



- De verborgen leegstand daalt, maar blijft hardnekkig.
- Gebruik drie ratio's om te sturen op de optimale kantoorbezetting.
- Dit verhoogt werkplezier, verlaagt kosten en vermindert het fileprobleem.

De bezetting op kantoor stijgt weer. Toch blijft nog veel werkruimte onbenut. Drukke dinsdagen en donderdagen wisselen af met stille woensdagen en nagenoeg lege vrijdagen. Het tweebultenweekpatroon staat ook wel bekend als 'de kantoorcameel'. Een fenomeen dat veel bedrijven dwarszit, omdat dit zorgt voor inefficiënt kantoorgebruik. Gelukkig ligt de oplossing binnen handbereik, door te sturen op nieuwe ratio's die verhoudingen bijstellen. Het is tijd om de hardnekkige kantoorcameel te temmen!



Minder maar beter

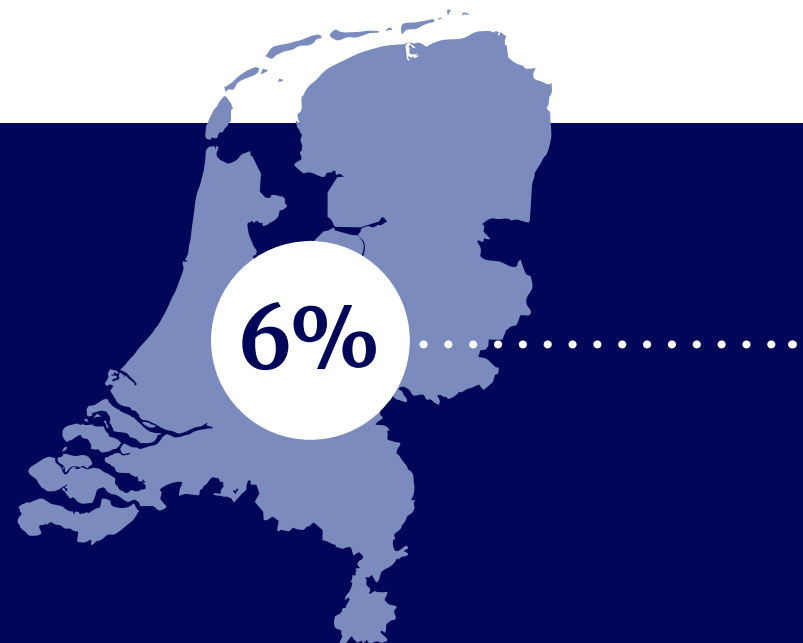
De Nederlandse kantorenmarkt is sterk in beweging. Bedrijven worden steeds kritischer in hun huisvestingskeuze. Ze stellen hoge eisen aan de kwaliteit van het gebouw, verwachten dat een kantoor voldoet aan de duurzaamheidseisen en willen locaties met een juiste balans tussen ov- en autobereikbaarheid. De beslissende factor in hun keuze is hybride werken. Medewerkers zijn er minder vaak, maar verwachten meer als ze wel aanwezig zijn. De reis naar kantoor moet de moeite waard zijn.

Als reactie hierop verhuizen vooral grotere bedrijven naar kleinere, betere gebouwen. Zo gaat het AD in 2027 naar een duurzamer gebouw in Rotterdam en verhuist EY in 2028 naar een kantoor dichtbij Rotterdam Centraal. In Amsterdam zagen we ServiceNow de minder-maar-beter-trend al volgen en PGGM verkast van Zeist naar een substantieel kleinere locatie in Utrecht. Organisaties die niet verkassen, verkleinen de kantooromvang met ongeveer 10% tot 20%. Hierdoor komen veel overbodige vierkante kantoorimeters in de verhuur. Toch blijft de leegstand met 6% nog steeds beperkt.

Aanpakken verborgen leegstand

Dit leegstandspercentage vertelt niet het hele verhaal. Een ander belangrijk cijfer is de verborgen leegstand; kantoorruimte die wel verhuurd, maar niet in gebruik is. Die ontstaat door een scheve verhouding tussen de bezetting en de maximale capaciteit die er is. Op basis van onderzoek in 169 gebouwen die ruim twee miljoen vierkante meter vertegenwoordigen, blijkt dat er in heel Nederland zo'n 2,9 miljoen vierkante meter onbenutte kantoorruimte is. Hoewel dit een lichte daling is ten opzichte van de 3,2 miljoen in 2023, vertegenwoordigt dit 6% van het kantooroppervlak in het land. Dat is net zoveel als de officiële leegstand, en leidt daarbij opgeteld dus tot een verdubbeling van de totale leegstand.

Hier ligt een grote kans voor bedrijven om kantoorgebruik te optimaliseren en de verborgen leegstand te verkleinen. Dat begint bij het inzichtelijk maken van de aanwezigheid van mensen op kantoor. Die bepaalt namelijk hoeveel ruimte werkelijk nodig is. Vervolgens kunnen organisaties de overbodige vierkante kantoorimeters afstoten. In dit proces spelen de bezettingsgraad en de hybride balans bepalende rollen. We werpen hier een nadere blik op.



6% van het kantooroppervlak in Nederland wordt niet benut. Dit komt neer op 2,9 miljoen vierkante meter kantoorruimte.



Stabilisatie kantoorbezetting

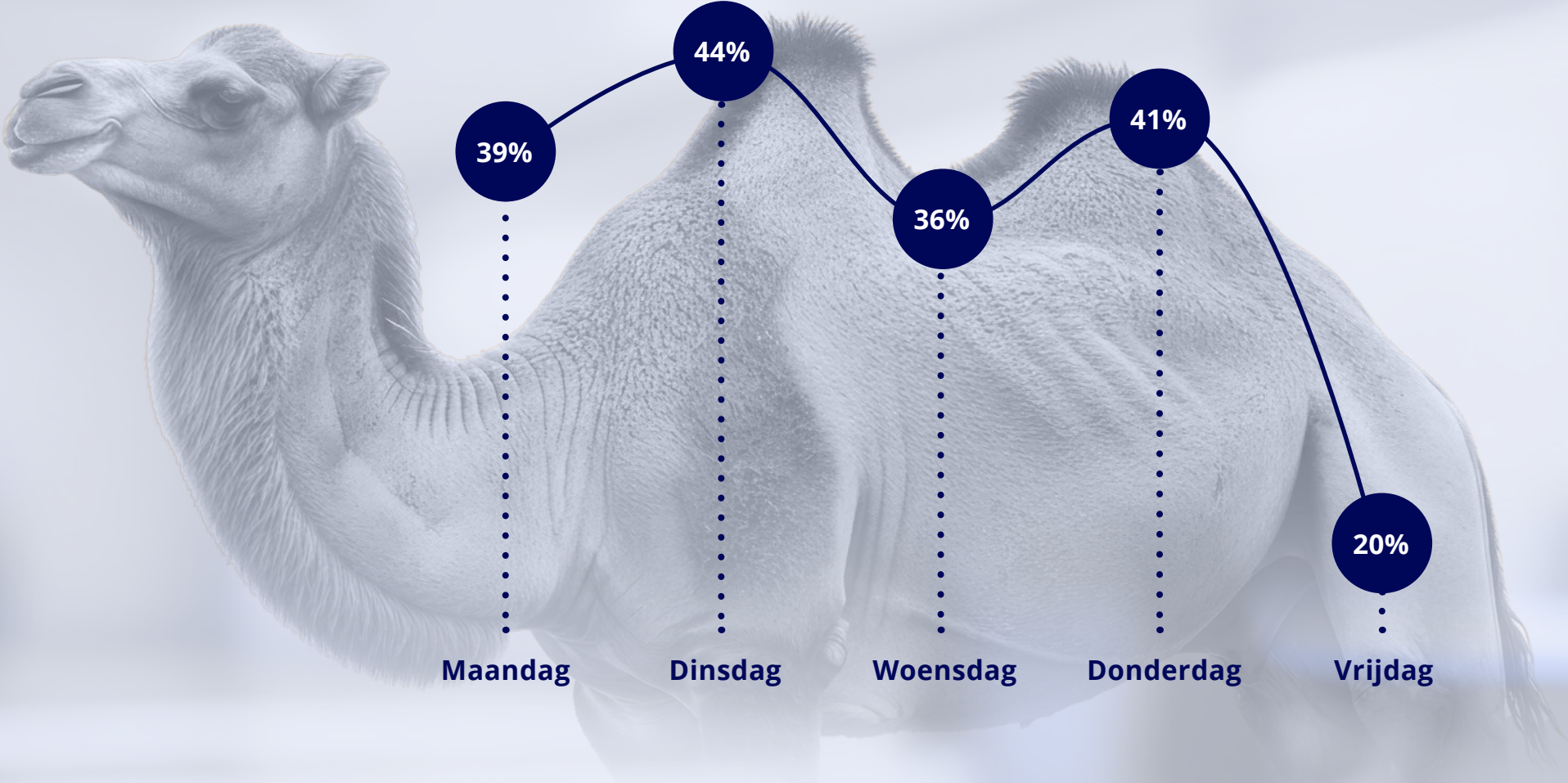
Laten we beginnen bij de bezettingsgraad: deze is volgens de laatste complete cijfers gemiddeld 38% (bron: Measuremen). Na een sterke stijging in de afgelopen jaren vlakt de groei nu af. De vrijdag heeft een grote impact op dit percentage. Slechts een op de vijf bureaus is dan bezet. Op maandag tot en met donderdag is dat ongeveer het dubbele, met woensdag als de minst populaire dag van deze vier dagen. Hoewel de kantoorbezetting nog elk jaar een klein beetje stijgt, ligt het percentage aanzienlijk lager dan vóór het hybride werken-tijdperk. Dit piekte in 2016 op 51%. Dat soort percentages gaan we, zonder ingrijpen, niet meer halen.

Gemiddelde kantoorbezetting 2017-2024



Bron: Measuremen

Gemiddelde dagbezetting 2025



Bron: Measuremen

Hybride werken blijft

Hoe staat het nu met de hybride balans? Organisaties omarmen de voordelen van het thuiswerken, maar stellen wel duidelijkere grenzen aan de minimale aanwezigheid. Waar in de eerste jaren van het hybride werken-tijdperk het individu centraal stond, verschuift de aandacht naar het belang van het team en de organisatie als geheel. Voorbeelden hiervan zijn bedrijven als ING, ABN AMRO, Here Technologies en Allianz. Die vragen medewerkers om minimaal twee dagen per week aanwezig te zijn.

Daarnaast is er een trend onder medewerkers om meer op kantoor te willen zijn. Gen Z vormt de koploper binnen deze stroming. Europese kantoorwerkers jonger dan 24 jaar werken gemiddeld drie dagen per week op het kantoor. Dat is een halve dag meer dan hun oudere collega's (bron: Financial Times). Het isolement dat Gen Z trof als gevolg van de corona-lockdowns vertaalt zich nu in een extra waardering voor de verbinding, versterkte zingeving en het persoonlijk contact van werken op het kantoor.

Kantoorkameel ligt in de weg

We gaan dus weer vaker naar het kantoor en organisaties verkleinen hun werkomgeving, waardoor de bezettingsgraad een stuk hoger ligt dan een aantal jaren geleden. De grootste uitdaging op de werkvloer is nu de kantoorkameel met de drukke dinsdag en donderdag. De kantoorruimte die medewerkers op deze dagen gebruiken, blijft op de rustige dagen leeg. Als juist meer collega's op de 'daldagen' komen, is daar veel minder sprake van. Deze betere spreiding zorgt voor een beter beeld van de werkelijk benodigde ruimte en de verborgen leegstand.



Waar in de eerste jaren van het hybride werken-tijdperk het individu centraal stond, verschuift de aandacht naar het belang van het team en de organisatie als geheel.

Dit betekent wel dat de klassieke vastgoedverhouding om de benodigde kantoorruimte te berekenen niet goed meer werkt. Die methode (het aantal fte's ten opzichte van de vierkante meters) houdt namelijk geen rekening met de spreiding over de week en de kwaliteit van de kantoorbeleving. Die zijn wel cruciaal. Als iedereen namelijk op dezelfde dag naar kantoor komt, is het op die dagen te druk om goed te kunnen werken. Op dagen dat nauwelijks mensen aanwezig zijn, is het te leeg om er een aantrekkelijke werkplek van te maken.

Nieuwe vastgoedratio's

Daarom zijn eigentijdse ratio's nodig. Het gaat om indicatoren die zicht geven op de balans tussen ruimtevraag en kantoorbezetting en over de kwaliteit van de werkplek. Bedrijven kunnen dan sturen op:

- 1 **DE KWALITEITSRATIO:**
voldoende ruimte per aanwezige medewerker
- 2 **DE LEVENDIGHEIDSRATIO:**
maximalisatie van de optimale bezetting
- 3 **DE BULTRATIO:**
spreiding tussen piekbezetting en gemiddelde bezetting



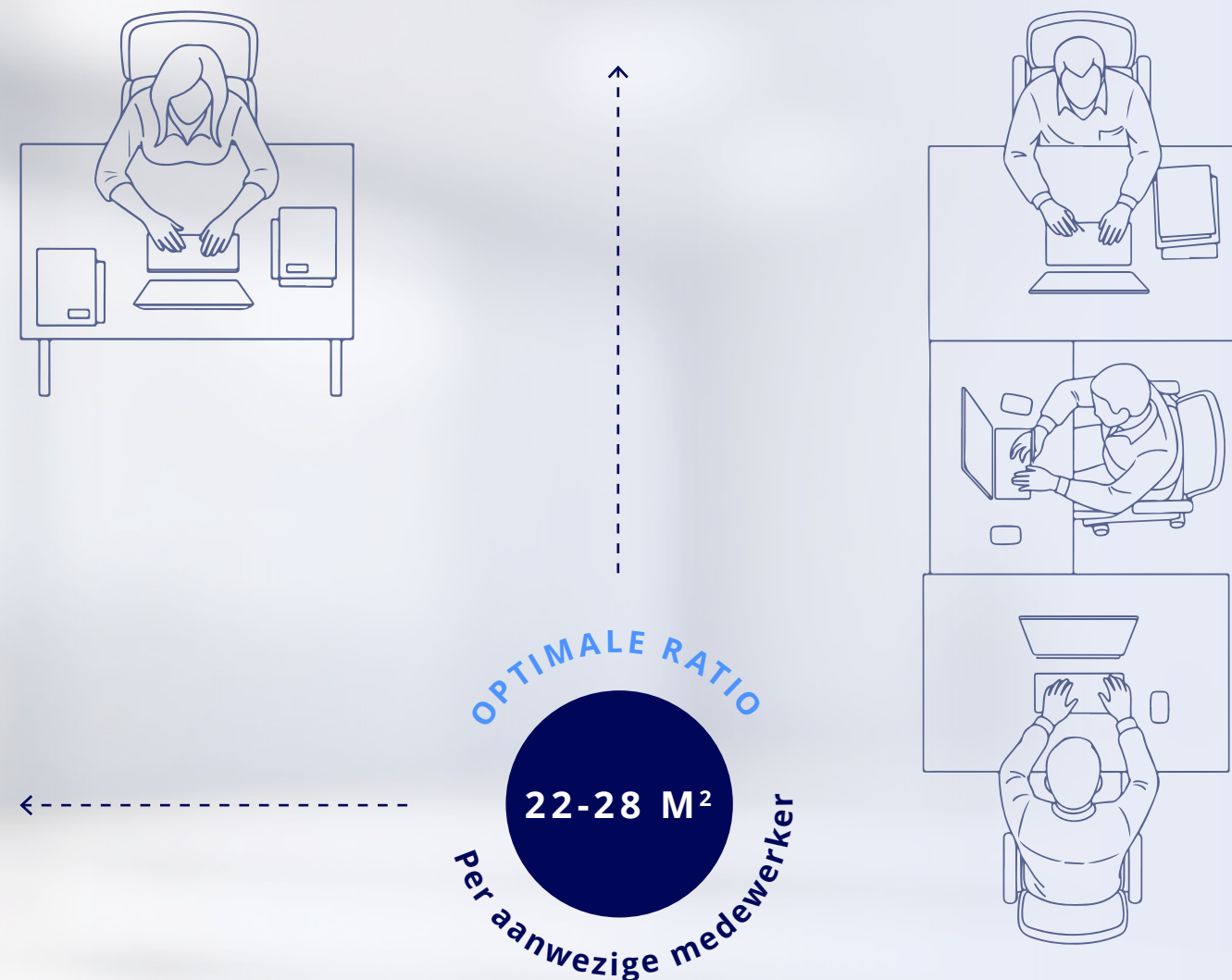


DE KWALITEITSRATIO:

voldoende ruimte per aanwezige medewerker

De kwaliteitsbeleving op kantoor hangt nauw samen met het hebben van genoeg ruimte. Alleen dan kunnen werkgevers garanderen dat iedereen fijn kan werken. Dit betekent dat bedrijven niet langer moeten sturen op ruimte per fte, maar op ruimte per aanwezige. Deze ratio geeft invulling aan de ruimtebehoefte en de gewenste kantoorqualiteit. Een goede benchmark hiervoor is tussen de 22 en 28 vierkante meter per aanwezige medewerker.

RUIMTEBEHOEFTE T.O.V. KANTOORKWALITEIT



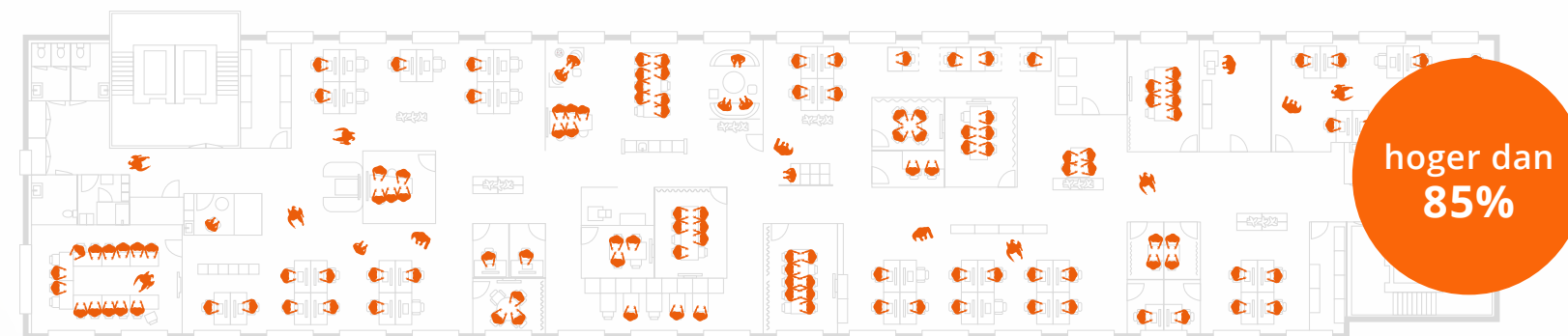
2

DE LEVENDIGHEIDSRATIO:

maximalisatie van de optimale bezetting

De optimale kantoorbezetting is een levendige bezetting. Die ligt tussen de 50% en 85%. Daarboven wordt de bezetting als (te) druk ervaren. Onder de 50% is de werkomgeving stil en draagt die niet langer bij aan de doelen van het kantoor: samenwerking, verbinding en trots. De Nederlandse kantoren zijn nu, kijkend naar meer factoren dan alleen het gemiddelde, het merendeel van de week stil. Dit vraagt om verdere optimalisatie van het kantoorvolume. Lees hier alles over in ons rapport [‘Op weg naar het levendige kantoor’](#).

(TE) DRUK

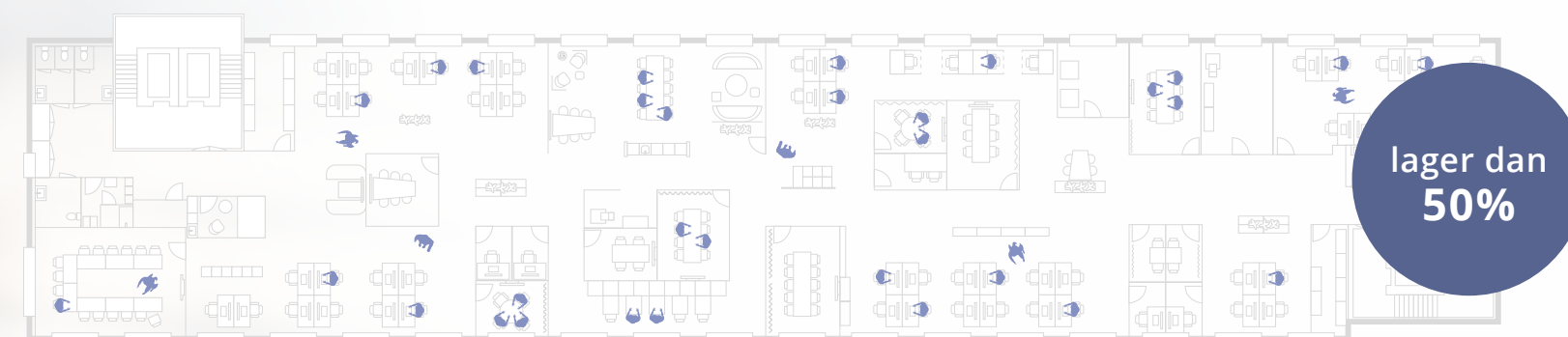


OPTIMALE BEZETTING

LEVENDIG



(TE)STIL



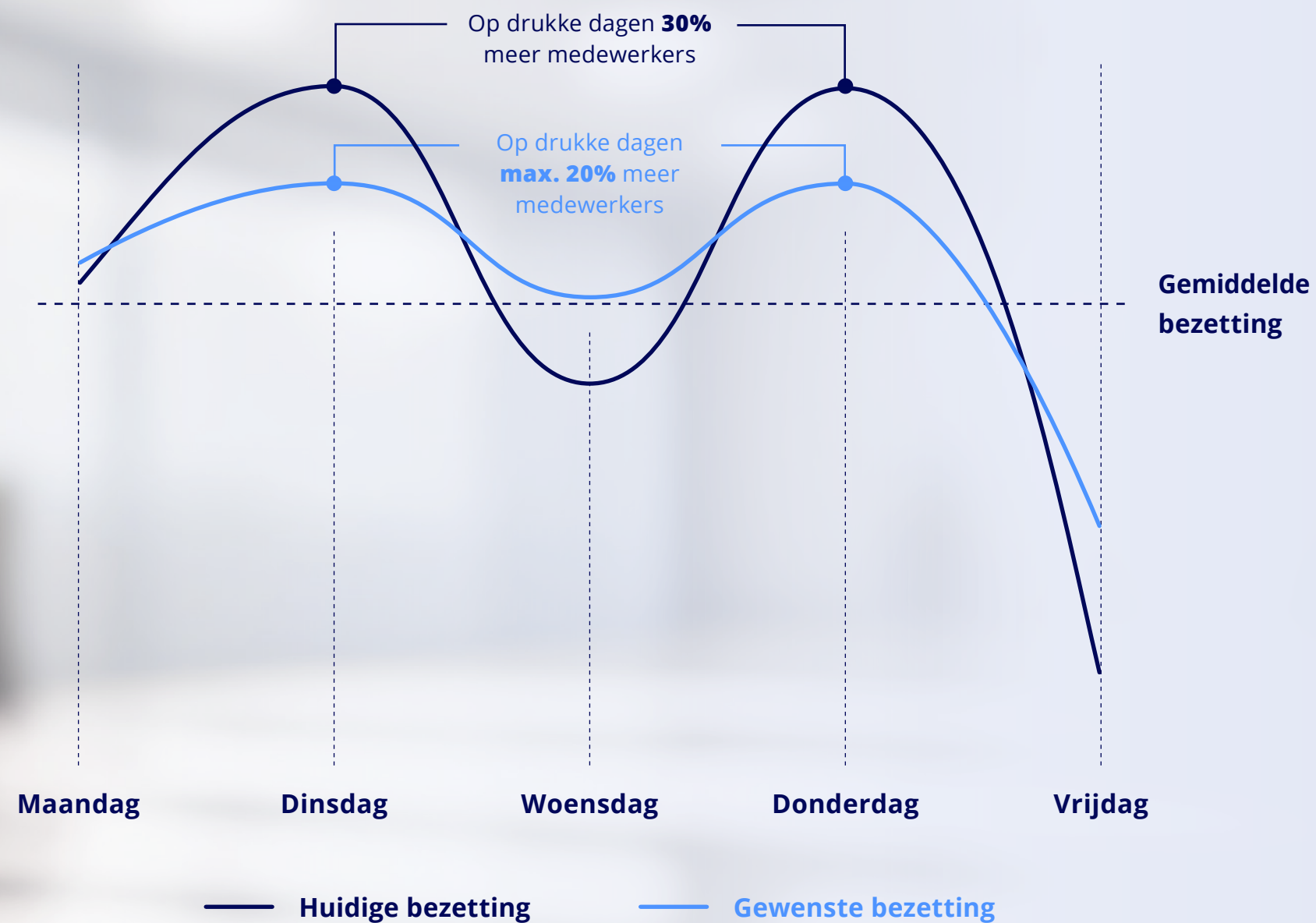
3

DE BULTRATIO:

spreadings tussen piekbezetting en gemiddelde bezetting

De derde ratio stuurt op het platslaan van de kamelenbulten. Dit gaat om het verkleinen van het verschil tussen de piekbezetting op dinsdag en donderdag en de gemiddelde kantoorbezetting. De kunst is om de ratio tussen de piekbezetting en gemiddelde kantoorbezetting naar 1,2 te krijgen. Dit betekent dat er op de drukke dagen maximaal 20% meer medewerkers zijn dan de gemiddelde kantoorbezetting. Momenteel is deze 'bultratio' in Nederland op deze dagen gemiddeld 1,3, dus 30% meer dan het gemiddelde.

PIEKBEZETTING T.O.V. GEMIDDELDE BEZETTING



Zeven stappen voor een betere kantoorbezetting

Het succesvol toepassen van de drie ratio's verbetert de kwaliteit van werken, verhoogt de levendigheid van het kantoor en spreidt de medewerkers over de week. Met het resultaat kunnen werkgevers beter bepalen hoeveel kantoorruimte nu echt nodig is en uiteindelijk de verborgen leegstand terugbrengen door vastgoed af te stoten. De stappen die nodig zijn om op deze kengetallen te sturen zijn:

1

Breng in kaart hoeveel medewerkers een werkdag moeten verschuiven voor een betere balans. Benader een team of afdeling met een maatwerkoplossing in plaats van de focus op de hele organisatie te leggen.

2

Schep duidelijkheid vanuit het leiderschap en HR. Communiceer dat hybride werken gaat over het organiseren van het collectief, niet de individuele vrijheid van de medewerker.

3

Stel de evenwichtsregel in: tegenover elke dinsdag of donderdag die een medewerker kiest, staat een niet-drukke dag.

4

Maak in de kantooraanwezigheid onderscheid tussen managers en medewerkers. Vraag meer aanwezigheid van managers en zorg daarin voor spreiding. Medewerkers kiezen er eerder voor om op het kantoor te werken als het management er is, waardoor ook onder medewerkers spreiding volgt.

5

Onthoud, 'halve teamdagen zijn ook teamdagen'. Als organisaties alleen een achturige werkdag zien als teamdag, dan vallen woensdag en vrijdag vaak af voor mensen die parttime werken.

6

Garandeer teams een optimaal aantal werkplekken en vergaderzalen op 'daldagen'.

7

Zorg voor gratis voorzieningen. Denk aan kosteloos parkeren en een gratis lunch op woensdag en vrijdag.



Eigentijdse sturing op het vastgoed

Het gebruik van het kantoor is blijvend veranderd. Een volledig evenwichtige weekbezetting met 'bultratio' 1 is een illusie (door parttime werken, 4x9-werkweken en werkende ouders met jonge kinderen), maar als we de kameel niet helemaal kunnen verdrijven, kunnen we die wel degelijk temmen. Daarvoor is een andere sturing op het vastgoed nodig. Dat moet op basis van nieuwe parameters en duidelijke benchmarks.

Een doortastende aanpak, en de betere spreiding die hieruit voortkomt, levert niet alleen een prettigere werkomgeving op, maar ook een afname van de verborgen leegstand. Een geslaagde demping van de gemiddelde 'bultratio' van 1,3, (30%) naar 1,2 (20%), betekent namelijk ook direct een 10% daling van de ruimtebehoefte. Als we dit betrekken op de verborgen leegstand van 2,9 miljoen vierkante meter, zou deze met 290.000 vierkante meter afnemen.

Nederland telt 2,5 miljoen kantoorwerkplekken. Als we de 10% daling hierop toepassen, betekent dit dat 250.000 kantoorwerkers op rustigere kantoordagen gaan werken. Dat heeft niet alleen grote impact op de kantoorbehoefte, maar ook op de filedruk op dinsdag en donderdag. De oplossing van het fileprobleem ligt dan ook niet in het aanpassen van spijstijden en forensmomenten (waar overheidscampagnes veelal op wijzen), maar in het kiezen voor minder drukke dagen in de werkweek. Daarom loont het des te meer om de kantoorkameel te temmen.





Auteurs:

Harold Coenders
Executive Director Consulting

harold.coenders@colliers.com
+31 6 51 62 74 42

Joost Ran
Head of Workplace Consultancy

joost.ran@colliers.com
+31 6 48 42 55 58

Eindredactie:
Joëll Overmeer
Senior Content Manager

Design:
Ruud Berger
Senior Graphic Designer

Deze publicatie is gebaseerd op door ons betrouwbaar geachte informatie. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor onjuistheden. De opvattingen en prognoses zijn onze eigen visie en kunnen zonder aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van de tekst en cijfers zijn toegestaan met duidelijke bronvermelding.