

Regio-analyse Oost-Nederland

'Het goede aanbod raakt op'

De bedrijven die zich vestigen in de Twentse regio variëren sterk, van startende kleine bedrijfjes tot de grote corporates. Ook zijn er veel technische bedrijven, die worden aangetrokken door het Kennispark van de campus van de Technische Universiteit. Door de goede locatie komt ook het oudere aanbod aan bod. Op andere locaties dreigt echter het oudere aanbod over te blijven. 'Wij helpen bedrijven om daar doorheen te kijken.'

De kantorenmarkt vraagt momenteel vaak om een lange adem, zeker in vergelijking met de bedrijfshallenmarkt. Bedrijven op zoek naar kantoorruimte zitten er vaak voor de lange termijn, waardoor ze vaak specifieke eisen hebben. Amber van Tubbergh: 'Ze denken heel erg na bijvoorbeeld over wat belangrijk is voor het personeel en hoe ze het kantoor willen positioneren. In de bedrijfsmarkt is het kantoor meer ondersteunend aan het bedrijfsproces. Als het past is het vaak al gauw prima. Wat wij een verouderd kantoor zouden noemen is voor mijn collega in de bedrijfsmarkt niet per se een verouderd kantoor.'

Investeren

De adviserende rol van de makelaar krijgt in zulke processen een steeds belangrijkere rol. 'Ik denk mee over zaken als de indeling en de inrichting. Voor ons als makelaar is het steeds meer gebruikelijk om een huurder bijvoorbeeld met een ontwerp-tekening te overtuigen. Dat kan de doorslag geven voor de ➤



Regio-analyse Oost-Nederland

aanhuur of aankoop. De trends in de markt zijn momenteel veelzijdig, waarbij een belangrijke factor is dat de nieuwere kantoren opraken, oftewel de kantoren die niet gemoderniseerd hoeven te worden. Vaak kan een huurder er niet goed doorheen kijken wat het moderniseren van een kantoor inhoudt. Op voorhand investeren is vaak lastig voor een vastgoedeigenaar, omdat het dure investeringen zijn en het moeilijk inschatten is of de ruimtes dan wel bij een potentiële huurder passen. Zo krijg je een kip en het ei-verhaal omdat een huurder hier moeilijker doorheen kan kijken. Over het algemeen verhuren gemoderniseerde kantoren beter.'

Talent vasthouden

Tegelijkertijd is de grond voor nieuwbouw schaars. Op het kennispark zijn wat meer mogelijkheden, maar hier strijken voornamelijk technische partijen neer. 'De strategie van

de gemeente is om het talent uit de regio vast te houden. Nu zie je vooral dat veel jongeren naar bedrijven als ASML vertrekken.' Als er ergens al nieuwbouw mag komen zijn de stichtingskosten vaak hoog, en daarmee ook de huur. Amber: 'Ik zie wel dat bedrijven die zich echt focussen op een duurzaam modern kantoor, vaak ook wel bereid zijn om een forse huur te betalen.' Er is in de regio een duidelijke tweedeling tussen koop en huur. 'Bedrijven zijn hier van oudsher vooral op koop gericht, in tegenstelling tot het westen. Dus als hier iets te koop komt is dat meestal heel snel weg. Toch zie je steeds meer dat locatie wel een grotere rol in gaat spelen.'

Hybride

Een andere tweedeling die steeds significanter wordt is het wel of niet hybride werken. De grotere bedrijven houden in de

huisvesting echt rekening met het feit dat mensen hybride werken, bijvoorbeeld met flexplekken. Amber: 'Maar je merkt dat het kleinere MKB de mensen toch wel graag weer naar kantoor wil hebben. Het is echt een verschuiving dat de werkgever verwacht dat mensen weer terugkomen. Voor de vraag naar kantoren betekent dit vooral dat de indeling verandert. Als mensen weer naar kantoor komen, juichen bedrijven dat toe en zorgen ze voor een gezellige omgeving met allemaal leuke dingen. Hier kunnen ze elkaar ontmoeten, vergaderen, maar ook relaxen.'

Cool

Wat bij de inrichting van het kantoor ook meespeelt is dat er in de regio meer vacatures zijn dan mensen die een baan zoeken. 'Veel bedrijven willen hun personeel behouden en nieuwe mensen aantrekken. Dan willen ze het coolste kantoor hebben, om zich te kunnen onderscheiden. Het kantoor wordt dus eigenlijk alleen maar belangrijker, want het is een onderscheidende asset. Daarbij gaat het dus niet per se over de ruimtebehoefte. Over het algemeen focussen bedrijven zich op hoe ze het mooiste kantoor kunnen krijgen, niet op het verminderen van de vierkante meters.'

WIE IS AMBER VAN TUBBERGH?

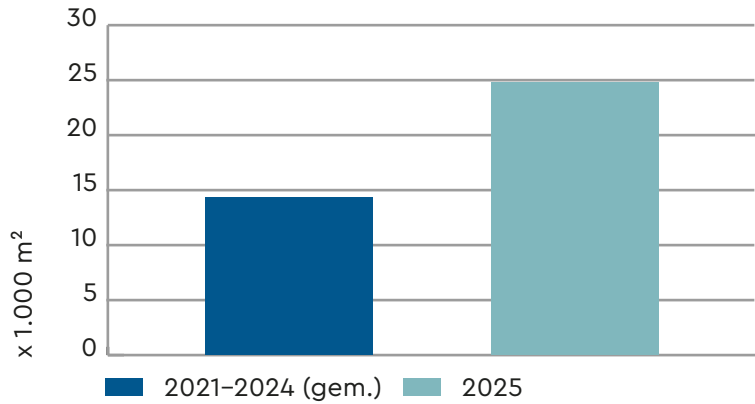
Sinds 1 februari opereert Boers en Lem Bedrijfsmakelaars uit Enschede en Almelo onder de nieuwe naam Binc. Amber van Tubbergh is sinds 2018 betrokken bij het bedrijf, eerst als taxateur en nu vooral als vastgoedadviseur. 'Ik heb geleerd dat je moet doen waar je goed in bent. Mijn focus ligt op de kantorenmarkt. Het zijn vaak wat langere trajecten waarbij ik echt meedenk met het bedrijf. Je leert ze inhoudelijk kennen, dat is persoonlijk en daardoor kan ik in mijn advisering echt bijdragen in hun keuzes.'



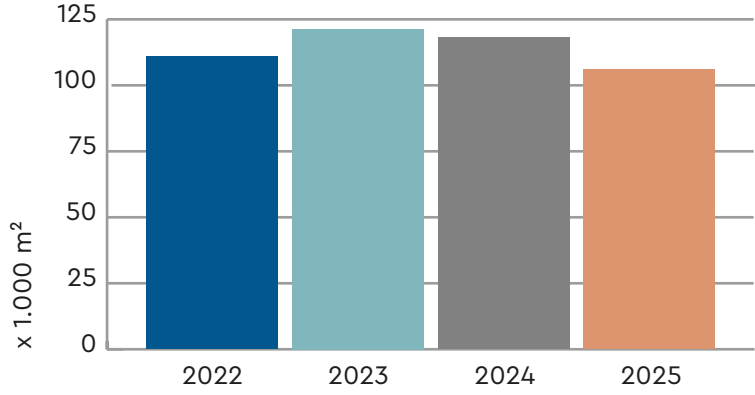
'Er is een duidelijke tweedeling tussen koop en huur'

Regio-analyse Flevoland

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

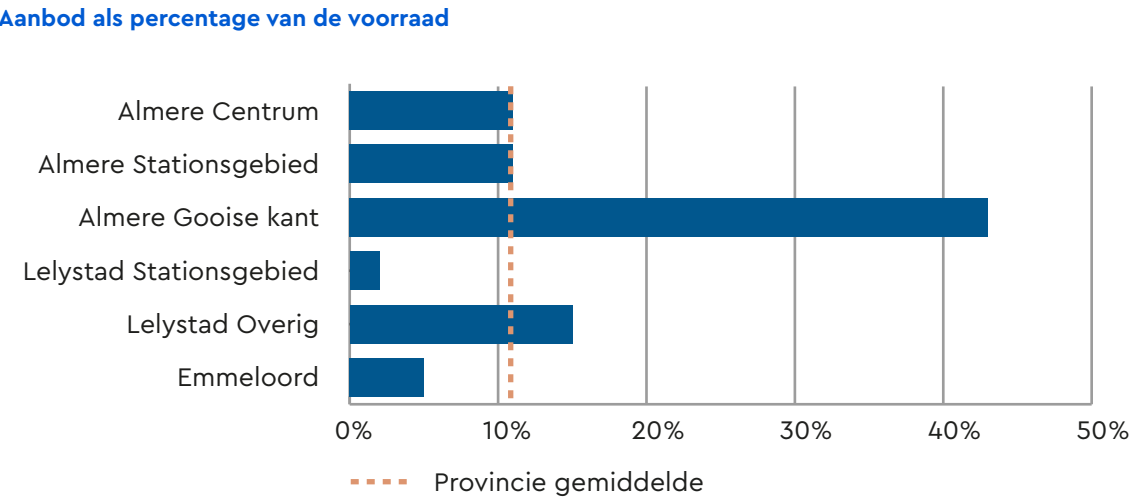
Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Almere	Oranjewoud Beheer B.V.	3.800
Almere	Synderella Serviced Offices	1.700
Almere	Mitsubishi Logisnext Europe	1.500
Lelystad	Zakelijke gebruiker	1.400
Zeewolde	eCONOwind B.V.	800

Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Almere	10.800	17.100	99.600	91.000	13%	75-160
Lelystad	2.800	2.200	8.000	9.300	8%	75-125
Emmeloord	300	3.500	4.000	3.200	6%	70-120
Provincie overig	400	2.000	6.600	2.500	3%	70-110

Kantoorgebieden

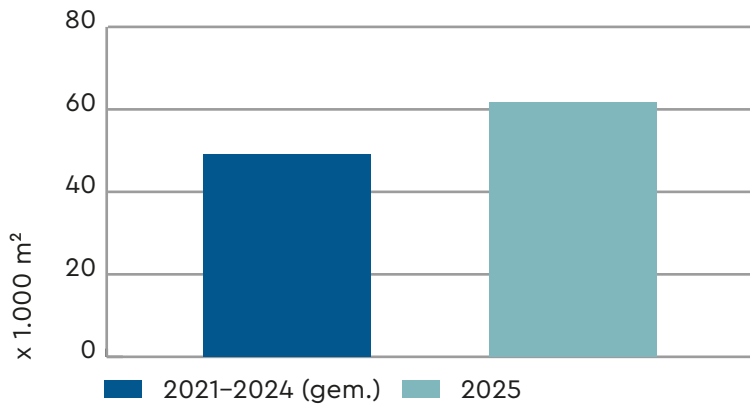


Piek in opnamecijfers Flevoland

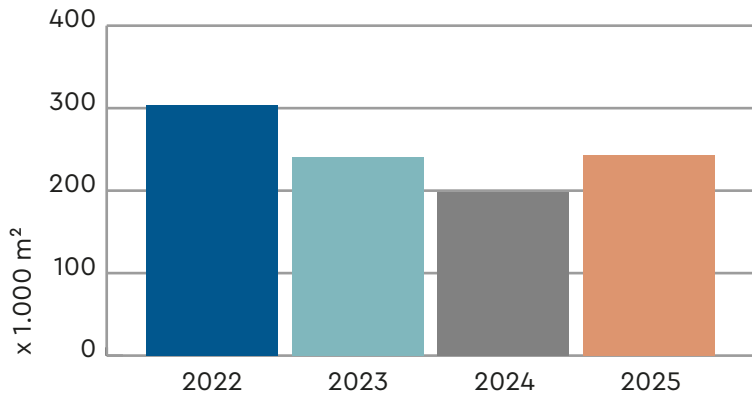
- De kantorenmarkt in Flevoland heeft een sterk jaar gehad met een opnamevolume van 24.800 m². Dit is een stijging van 73% ten opzichte van het gemiddelde opnamevolume van 2021-2024. Dit komt mede door een aantal grotere transacties in Almere.
- Almere heeft veruit het grootste aandeel in de opnamecijfers van Flevoland. Afgelopen jaar is daar 17.100 m² kantoorruimte opgenomen. Almere heeft zich, als grootste stad van Flevoland en dankzij de gunstige ligging bij Amsterdam, ontwikkeld tot de grootste en meest dynamische kantorenstad van de provincie.
- Als gevolg van de hogere opname is het aanbod in Flevoland iets gedaald. Het aanbod in Almere is met 8.600 m² afgenomen tot 91.000 m². Ondanks deze afname staat daar nog steeds 13% van de voorraad in aanbod. Dit percentage wordt vooral gedreven door kantoorgebied de Gooise Kant in Almere waar maar liefst 43% in aanbod staat. Door transformatie en sloop van kantoren, is het aanbod van kantoorruimte in Almere en Lelystad de laatste jaren flink geslonken.
- In het stationsgebied van Lelystad staat nauwelijks iets in aanbod, waardoor de markt erg krap is. De huurprijzen lopen daar op tot € 125 per m². In Almere liggen de maximale huurprijzen hoger en kunnen oplopen tot € 160 per m² voor de beste kantoren.

Regio-analyse Overijssel

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/huurder	Oppervlakte in m²
Zwolle	Politie	7.300
Deventer	Spie Nederland	5.200
Zwolle	Hanab	3.900
Almelo	Connectworks/Ruvano	3.700
Enschede	Kendrion 3T	2.600

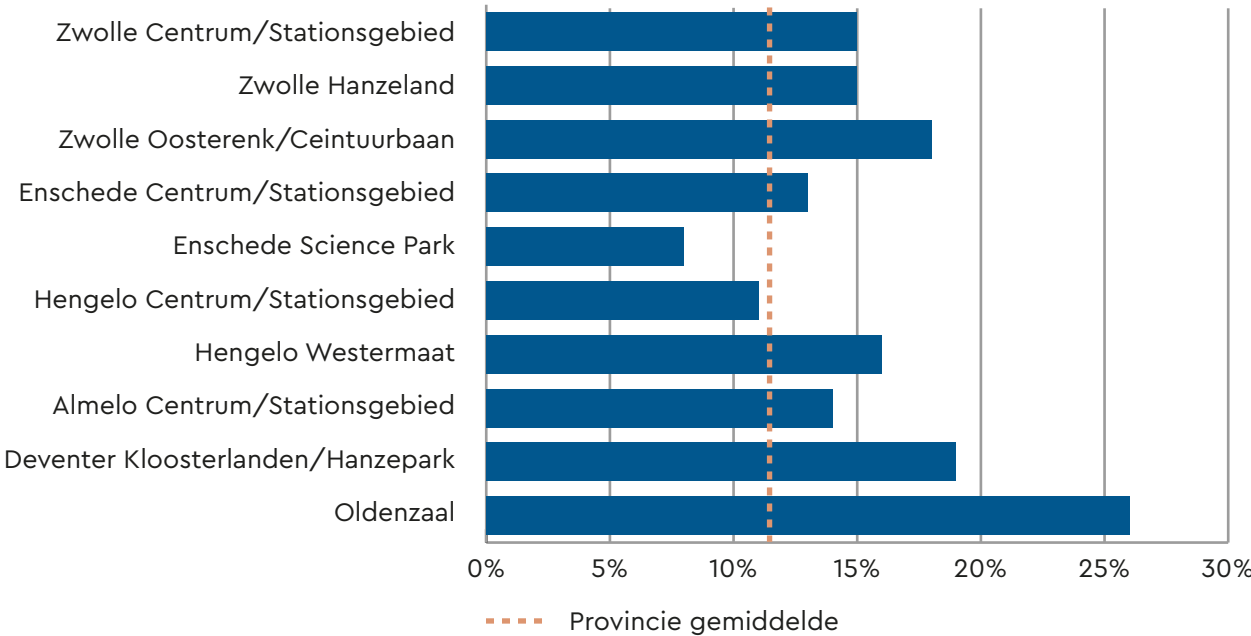
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Zwolle	12.800	16.800	52.700	69.500	11%	80-185
Enschede	10.200	9.000	38.400	49.100	11%	75-180
Hengelo	5.600	11.500	33.600	32.100	13%	75-135
Almelo	4.200	6.600	17.700	20.600	9%	75-135
Deventer	5.700	10.700	23.500	27.400	15%	80-145
Oldenzaal	2.800	2.400	6.000	12.000	26%	70-130
Provincie overig	8.000	4.700	26.600	32.000	11%	50-120

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

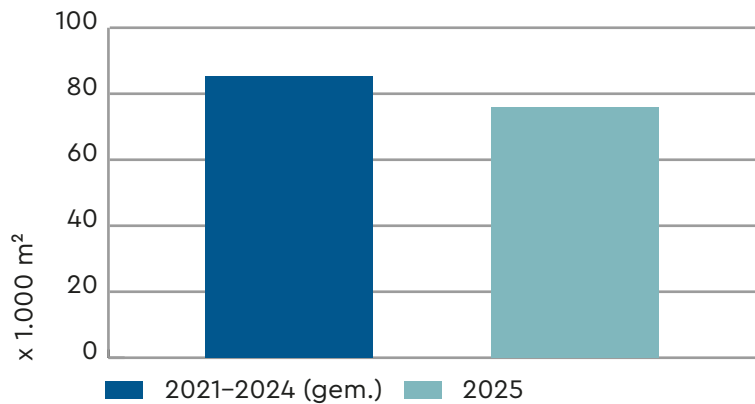


Ruime kantorenmarkt in Overijssel

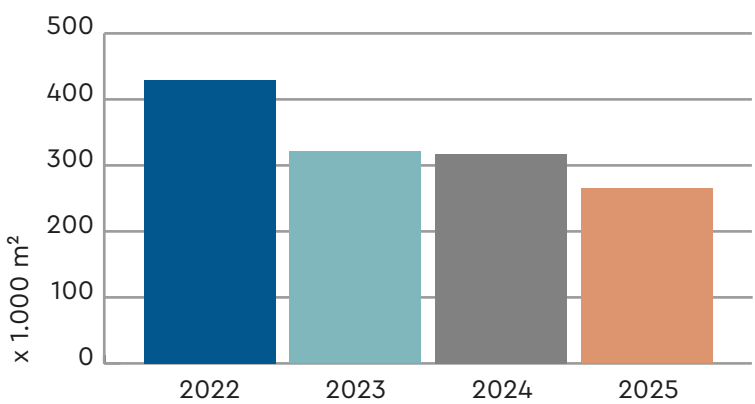
- In Overijssel is in 2025 61.800 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is 26% meer dan het gemiddelde opnamevolume van de afgelopen jaren. Zwolle, de provinciale hoofdstad, heeft de grootste kantorenmarkt, met een opnamevolume van 16.800 m². Hier vond ook de grootste transactie van het jaar binnen de provincie plaats: De aankoop van een kantoorpand door de politie.
- Het aanbod is voor het eerst toegenomen na jaren van daling. Op dit moment staat er 242.700 m² in aanbod. Dit ligt op hetzelfde niveau als 2023. In alle zes de grootste kantoorsteden in de provincie is het aanbod toegenomen.
- Door de toename van het beschikbare aanbod staat er nu 12% van de voorraad in aanbod. Daarmee heeft Overijssel de ruimste kantorenmarkt van Nederland. De kwaliteit van locaties en panden verklaart de verschillen tussen kantoorgebieden. In Oldenzaal staat zelfs 26% van de kantooroppervlakte in aanbod. Alleen Enschede Science Park en in het centrum en stationsgebied van Hengelo staat relatief minder kantoorruimte in aanbod.
- Ook in Zwolle ligt het aanbod hoger dan het provinciale gemiddelde. In het centrum en stationsgebied staat 15% in aanbod, maar in de kantoorzone bij de Ceintuurbaan loopt het zelfs op tot 18% van de voorraad. Ondanks de ruime markt lopen de huurprijzen voor de beste kantoren in Zwolle op tot € 185 per m².

Regio-analyse Gelderland

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/huurder	Oppervlakte in m²
Arnhem	Inventum	3.300
Arnhem	Alliander N.V.	2.500
Nijmegen	Douglas	2.400
Ede	VPVA	2.400
Apeldoorn	Elro B.V.	1.400

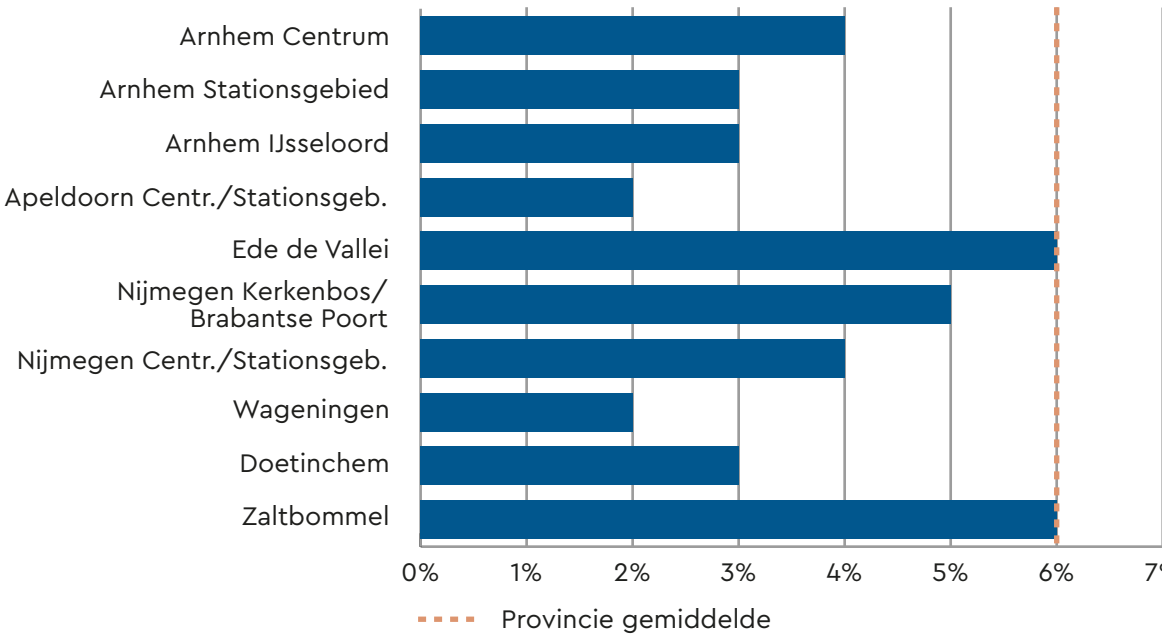
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Arnhem	24.300	21.000	71.000	44.700	5%	75-185
Apeldoorn	11.200	9.600	45.300	35.100	5%	75-160
Ede	2.600	4.800	32.800	26.900	7%	75-140
Nijmegen	7.600	9.600	22.300	16.900	5%	80-185
Doetinchem	4.700	1.800	3.700	3.700	3%	75-130
Wageningen	700	1.000	6.700	3.200	3%	75-130
Harderwijk	2.900	3.800	7.500	5.300	5%	75-135
Provincie overig	31.200	24.200	128.100	129.200	10%	70-135

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad



Krappe kantorenmarkt remt opname in Gelderland

- De opname op de kantorenmarkt in Gelderland daalt voor het derde jaar op rij. In 2025 werd in totaal 75.900 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is 11% minder dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. In de grootste kantorenstad van de provincie, Arnhem, kwam de opname uit op 21.000 m². Hier vonden ook de twee grootste transacties van dit jaar plaats.
- De lage opname is vooral het gevolg van het (zeer) beperkte aanbod. In de provincie Gelderland staat slechts 6% van de kantoren te huur of te koop. Daarmee hoort Gelderland bij de provincies met het laagste aanbodpercentage van Nederland. In vier jaar tijd daalde het aanbod van ongeveer 450.000 m² naar 260.000 m². Dit komt onder andere door veel kantoortransformaties.
- In de grootste kantoorsteden Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn ligt het aanbod net onder het provinciale gemiddelde. Maar ook in plaatsen als Doetinchem en Wageningen is nog maar een klein deel van de kantorenvoorraad beschikbaar (ongeveer 3%). Vooral in de centra en stationsgebieden van de belangrijkste kantoorsteden is het aanbod beperkt. Maar ook op snelweglocaties, zoals Kerkenbos/Brabantse Poort in Nijmegen en IJsseloord in Arnhem, is weinig kantoorruimte beschikbaar.
- Door de krapte zijn de huurprijzen voor moderne kantoren stabiel tot licht stijgend. De hoogste huurprijzen worden betaald in het stationsgebied van Arnhem, met ongeveer € 185 per m² per jaar.