

Regio-analyse Zuid-Nederland

'Investeringsklimaat onder druk'

Het overkoepelende beeld in de regio is niet heel positief, stelt **Jack Aelmans**. Er is de afgelopen 20 jaar veel leegstand ontstaan door het inkrimpen en het vertrek van grote werkgevers, waaronder overheidspartijen als ABP en CBS, en grote bedrijven als Rabobank. 'Wat overblijft is een wereld van kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen. Daar is hier een goede markt voor. Maar omdat er vrijwel geen nieuwe kantoren bij komen, kunnen we niet spreken van een goede kantorenmarkt.'

De afgelopen jaren zijn in Limburg veel grote kantorencomplexen vrijgekomen. De modernere en goedgelegen kantoorgebouwen worden gevuld met meerdere kleinere huurders. Het laaghangend fruit op gebied van transformatie naar woningen is inmiddels wel getransformeerd, zegt Jack. 'Ook zien we dat door de grote behoefte aan woningen sloop en herontwikkeling van kantoorgebouwen van de grond komt. Kijk maar naar het voormalige defensiekantoor in Kerkrade dat plaats maakt voor wonen met zorg.'

Gemixt beeld

Maar de bouw van nieuwe kantoorgebouwen is uiterst zeldzaam, stellen Jack en Tim. Terwijl een gezonde aanwas van nieuwe, moderne gebouwen wel noodzakelijk is voor een goed functionerende kantorenmarkt. Jack: 'Er is nu een gebouw bij Maastricht-Airport in aanbouw. Deze initiatiefnemer, LexQuire International Tax & Law, durft wél te investeren. Dat er weinig wordt gebouwd ➤



Regio-analyse Zuid-Nederland

komt omdat het investeringsklimaat voor kantoren onder druk staat. De kans op leegstand is dusdanig groot dat het niet verantwoord is om de investering te doen. Maar er is wel een goede vraag vanuit de kleinere bedrijven. Hoge bouwkosten helpen ook niet mee. Dus zie je dat de bestaande bedrijfsverzamelgebouwen floreren. Maar doordat de grote clubs allemaal hebben afgeschaald in deze regio en er weinig wordt gebouwd en geïnvesteerd, is het beeld heel gemixt.'

WIE ZIJN JACK AELMANS EN TIM CLAASSEN?

Jack Aelmans is de tweede generatie in het familiebedrijf Aelmans Adviesgroep uit Voerendaal in Limburg, waar hij NVM makelaar en taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed is en naast een strategische directierol het bedrijfsvastgoedteam aanstuurt.

'Ik ben direct vanuit school het vak ingerold en ben het gelijk leuk gaan vinden. Makelaardij gaat natuurlijk over vastgoed, maar het gaat in mijn ogen vooral ook over mensen. Je brengt niet alleen vraag en aanbod bij elkaar, maar je brengt echt mensen bij elkaar. Het heeft me altijd veel plezier gegeven, want als je veel verschillende mensen en organisaties kunt bedienen dan leer je daar zelf ook van.'

Tim Claassen is na zijn stage drie jaar geleden bij Aelmans gelijk het werkveld ingedoken. In eerste instantie als taxateur, maar een rol als makelaar ligt hem beter. 'Ik kreeg de kans om onze positie voor wat betreft bedrijfsmatig vastgoed in Midden-Limburg te gaan uitbreiden. Ik ben daar als portefeuillebeheerder nog altijd met veel enthousiasme bij betrokken. Binnen het bedrijfsmatig vastgoed werk je met een enorme diversiteit aan klanten, elk met hun eigen belangen, vraagstukken en verwachtingen. Die dynamiek is wat het werk voor mij uitdagend en boeiend maakt.'

Community

In de bedrijfsverzamelgebouwen ontstaan communities waar bedrijven en mensen samenwerken. Tim: 'Dat heeft dus wel een positief effect. Maar de grote metrages zijn echt bijzonder.' Een voorbeeld is DSM dat vertrok uit Sittard. In een van de torens zijn 261 studentenwoningen en -appartementen gerealiseerd. In de andere toren is in een paar jaar tijd zo'n 11.000 vierkante meter kantoren gevuld met een groot aantal

kleine tot middelgrote huurders. Jack: 'De nieuwe eigenaar kon voor een betaalbare prijs hele mooie kantoren aanbieden. Dat is met een grote groep huurders snel gevuld geraakt. Dus je ziet dat als er courant aanbod is op de markt voor een betaalbare prijs, de kandidaten er echt wel zijn. De andere kant is dat die bedrijven zelf weer oude kantoren achterlaten. Dan is de uitdaging of dat ook weer gevuld of getransformeerd kan worden, of dat het langdurig leeg blijft staan. De trend is toch dat iedere werkgever wel op een mooie, representatieve werkplek wil zitten. Ook in Limburg is de arbeidsmarkt krap. En bedrijven zijn echt wel bereid om daar een marktconform bedrag voor te betalen.'

Haalbaar

Courant kantooraanbod in Limburg is schaars. In principe worden relatief moderne en duurzame kantoren vrij snel verhuurd of verkocht, stellen de collega's. Maar het 'oude spul', zegt Tim, wordt niet meer gevuld omdat het financieel vrijwel niet meer haalbaar is. 'De grote uitdaging zijn de gebouwen die lastig verhuurbaar of lastig opdeelbaar zijn. Die moeten worden verduurzaamd en vernieuwd.' Toch, zegt Jack, is de kantorenleegstand nu ook weer niet extreem hoog. 'Er is de laatste jaren veel van de markt gehaald. In Maastricht

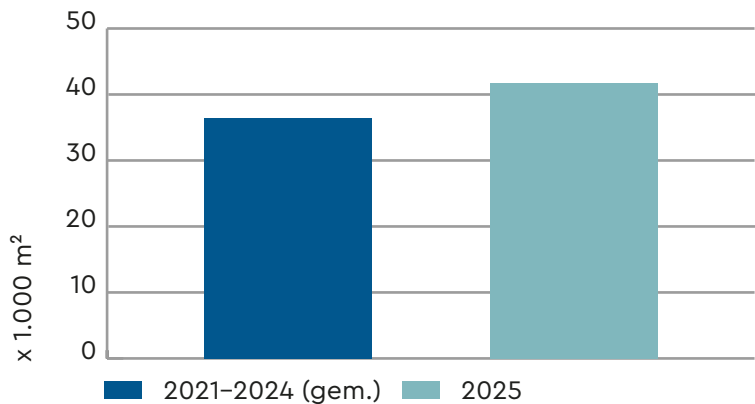
bijvoorbeeld heeft de universiteit veel kantoren gevuld. In de Parkstad regio heb je dat niet, maar daar zijn wel weer actieve gemeenten die beleid hebben om leegstaande gebouwen van de markt af te halen en leegstand aan te pakken.' De druk op de woningmarkt helpt bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen rondom oude kantoorgebouwen.

Perspectief

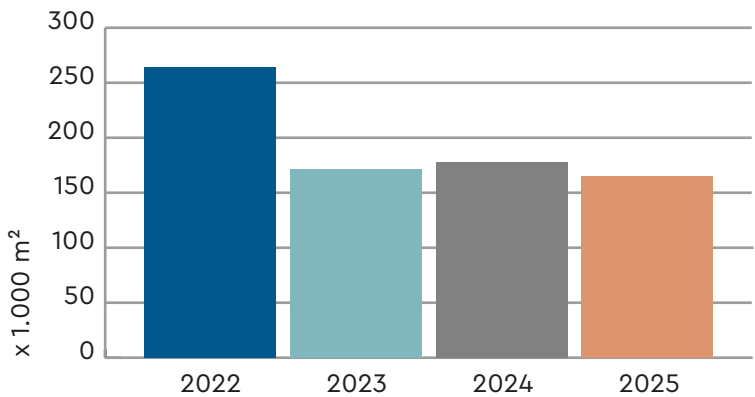
De bedrijvigheid in Limburg is divers, met groeisectoren als logistiek, maatschappelijke dienstverlening en toerisme. De chemische sector, die hier goed is vertegenwoordigd, loopt daarentegen niet goed. En de industrie heeft met de sluiting van VDL NedCar een flinke klap gekregen. Met uitzondering van de logistiek verlaten veel bovenregionale partijen de regio. 'Wij hebben op dit moment vooral te maken met lokaal georiënteerde bedrijven die vooruit willen. Hoewel de kantorenleegstand best wel is te overzien, zou het richting de toekomst heel mooi zijn als er een gezonde nieuwe voorraad moderne kantoorgebouwen bij zou komen. Want dat zou betekenen dat er geïnvesteerd wordt in de regio en dat bedrijven die groeien durven te investeren. Op dit moment zien we dat helaas te weinig gebeuren.'

Regio-analyse Limburg

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Heerlen	Rijksvastgoedbedrijf	9.800
Heerlen	Rijksvastgoedbedrijf	5.800
Maastricht	Flynth	2.000
Sittard	Meditta	1.500
Horst	Hart van Horst	1.500

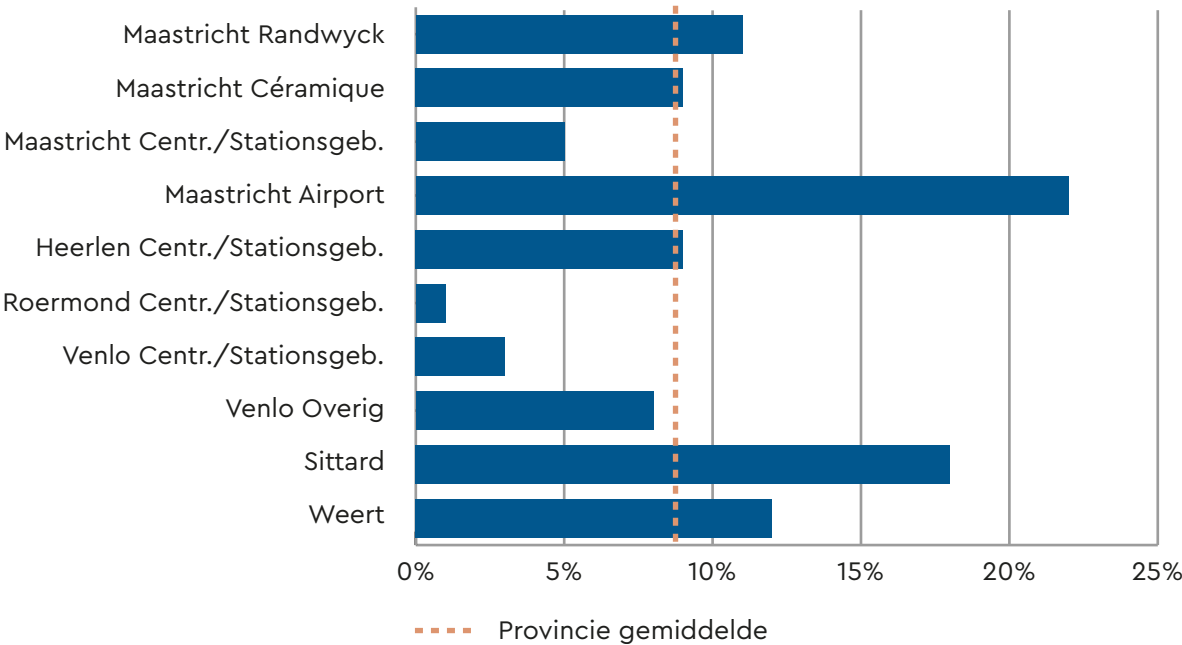
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Maastricht	4.300	3.500	29.900	25.700	7%	85-150
Heerlen	3.400	20.700	34.000	29.400	9%	65-125
Roermond	3.100	1.400	9.300	3.900	1%	80-140
Venlo	4.000	3.300	21.800	15.400	6%	80-130
Sittard	8.200	3.100	15.400	20.100	18%	70-125
Weert	1.900	1.100	9.600	12.800	12%	65-130
Maastricht Airport	2.100	1.000	9.800	10.500	22%	90-130
Provincie overig	9.300	7.800	47.800	46.900	10%	60-120

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

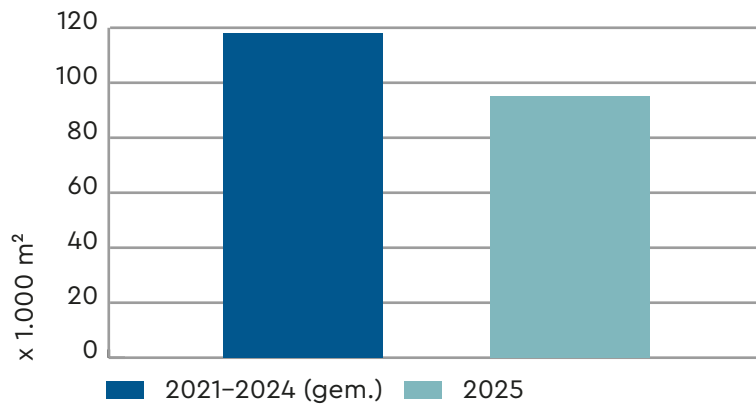


Kantooropname neemt wederom toe in Limburg

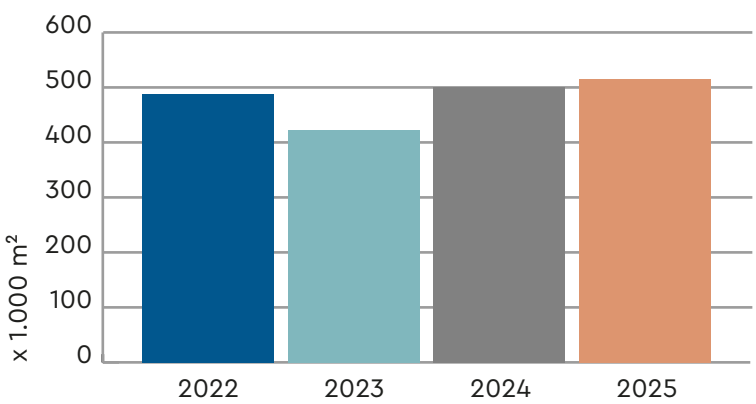
- De opname van kantoorruimte in Limburg stijgt voor het derde jaar op rij. In totaal werd er 41.800 m² kantoorruimte opgenomen in 2025. Dit is 15% meer dan het gemiddelde opnamevolume van de afgelopen jaren. De helft van de opname vond plaats in Heerlen. Daar werden twee grote kantoren aangekocht door het Rijksvastgoedbedrijf.
- In totaal staat er 164.700 m² kantoorruimte in aanbod in Limburg. Dit is 7% minder dan in 2024 toen nog 177.600 m² in aanbod stond. Dit komt mede doordat het aanbod in Roermond meer dan gehalveerd is. Ook in Maastricht (-14%) en in Venlo (-29%) is het aanbod gedaald. In Weert (+32%) en Sittard (+40%) is het aanbod juist gestegen.
- Het provinciale aanbod bedraagt 8% van de totale voorraad. In de centra en stationsgebieden van Roermond en Venlo is de markt echter veel krappere en staat er slechts 1 tot 3% van de voorraad in aanbod. In Sittard staat daarentegen 18% in aanbod en Maastricht Airport zelfs 22%. Binnen Maastricht zien we ook dat het centrum en stationsgebied minder aanbod heeft dan locaties als Randwyck en Céramique.
- Naast de verschillen per locatie is er in Limburg ook veel langdurig aanbod. Om die reden is er ook veel variatie in huurprijzen. In Maastricht liggen de maximale huurprijzen rond de € 150 per m².

Regio-analyse Noord-Brabant

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/huurder	Oppervlakte in m²
Eindhoven	Edge Workspaces	5.300
Eindhoven	Sweco	4.100
Breda	Alfa Laval	3.800
Eindhoven	Leger des Heils	2.700
Tilburg	Gemeente Tilburg	2.600

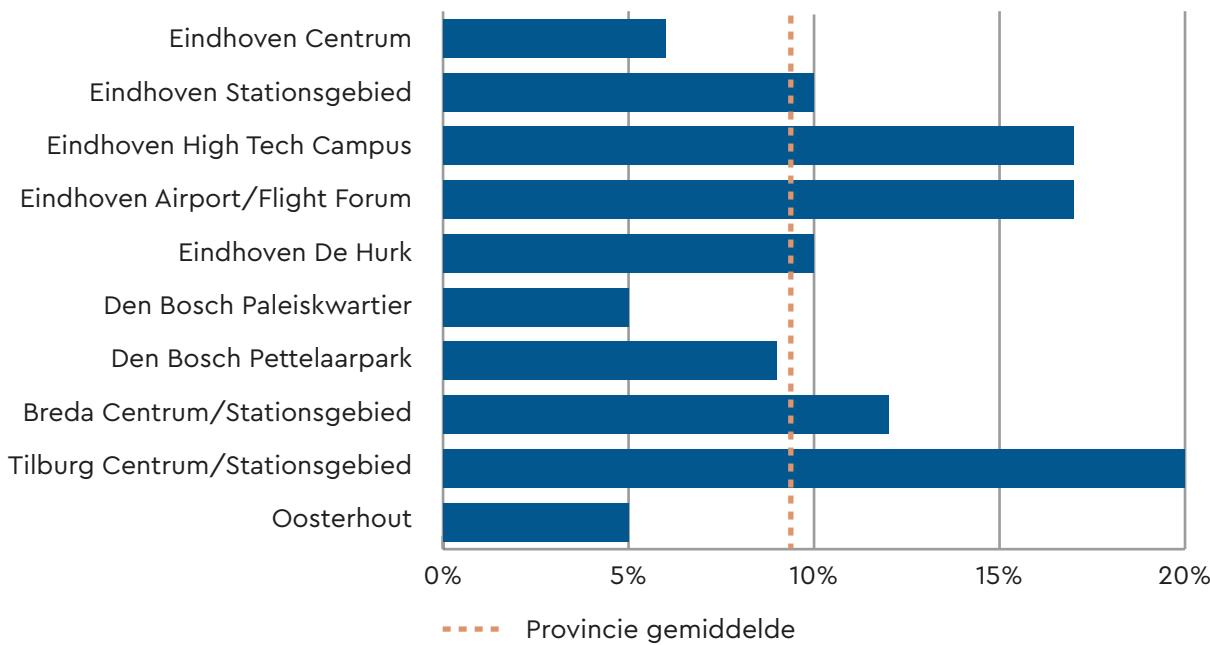
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Eindhoven	30.400	24.300	137.400	150.200	10%	85-265
Den Bosch	20.200	19.300	76.000	71.900	11%	85-200
Breda	14.200	13.600	66.000	63.700	11%	85-180
Tilburg	9.400	11.300	58.600	57.900	15%	75-170
Oosterhout	2.400	2.100	16.700	8.600	5%	75-135
Oss	1.300	400	11.400	10.400	6%	75-130
Veldhoven	2.500	200	3.500	7.800	6%	80-135
Provincie overig	38.100	23.400	131.800	144.200	8%	70-130

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad

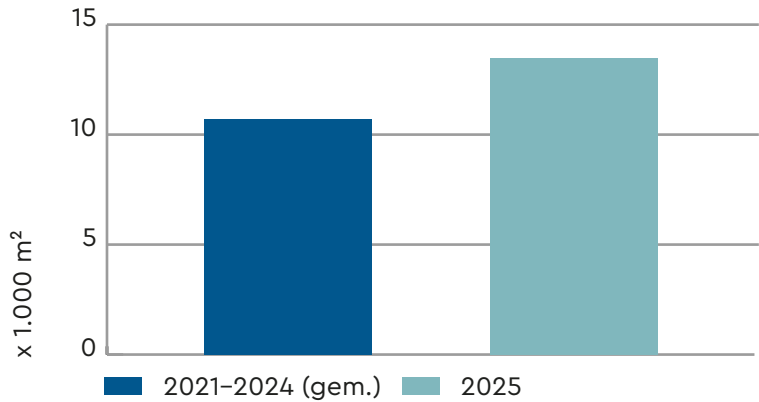


Kantorenmarkt Noord-Brabant wordt ruimer

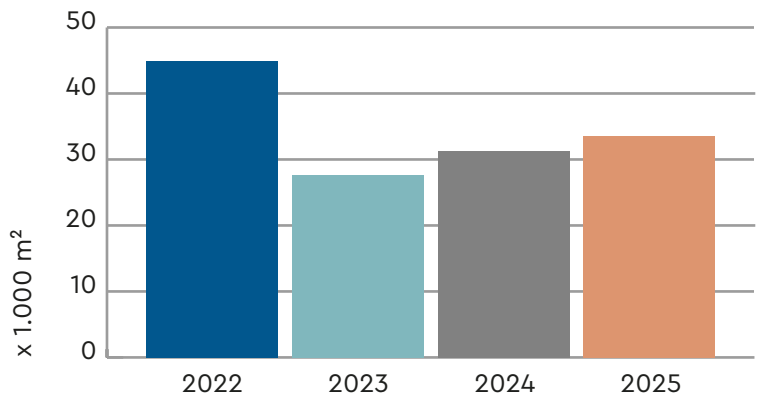
- In Noord-Brabant is in 2025 minder kantoorruimte opgenomen dan de jaren daarvoor. Er werd in totaal 95.300 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is 19% minder dan de gemiddelde opnamecijfers van 2021-2024. Van de zeven grootste kantoorsteden is alleen in Tilburg het opnamevolume gestegen. In Breda en Den Bosch stabiliseerde de opname.
- Eindhoven is de belangrijkste kantorenstad van de provincie. Hier vonden ook drie van de vijf grootste transacties van het jaar plaats. In totaal werd er 24.300 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht.
- Het aanbod in Noord-Brabant neemt voor het tweede jaar op rij toe. In totaal staat er 514.700 m² kantoorruimte in aanbod, waarvan 150.200 m² in Eindhoven. Het aanbod is daar in een jaar tijd met 9% gestegen. Dit komt mede door twee panden die in aanbod zijn gekomen van meer dan 10.000 m². In Den Bosch en Breda ligt het aanbod met 11% iets hoger dan het provinciale gemiddelde (9%). In Tilburg staat zelfs gemiddeld 15% van de kantoorruimte in aanbod, waarbij het aanbod in het centrum en stationsgebied zelfs oploopt tot 20%.
- De huurprijzen in Noord-Brabant verschillen sterk per stad. In Eindhoven kan de huurprijs oplopen tot € 265 per m². In het Paleiskwartier van Den Bosch, waar slechts 5% van de voorraad in aanbod staat, ligt de maximale huurprijs rond € 200,- per m².

Regio-analyse Zeeland

Opname



Aanbod



Top 5 transacties 2025

Plaats	Koper/ huurder	Oppervlakte in m²
Hulst	Energetica Natura	3.000
Vlissingen	Diverse partijen	1.300
Middelburg	St-iek Fysiotherapie	700
Heinkenszand	Z.E.C. B.V.	600
Terneuzen	Zakelijk gebruiker	600

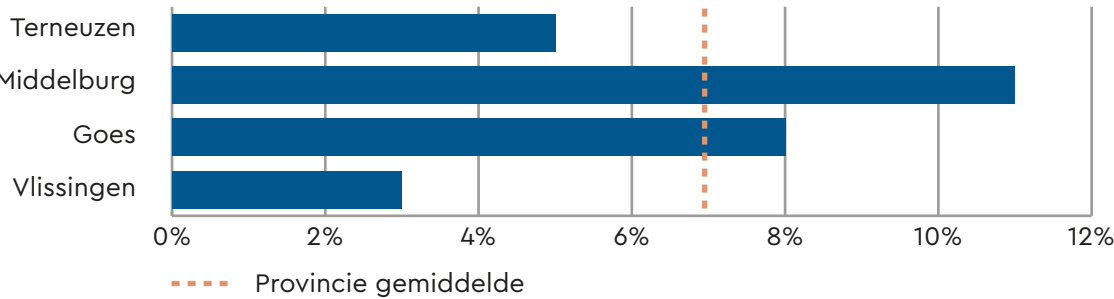
Kerncijfers

(in m²)

Plaats	Opname		Aanbod		Aanbod %	Huur in €/m²
	gem. 2021-2024	2025	2024 Q4	2025 Q4		
Terneuzen	2.000	600	1.700	5.700	5%	75-135
Middelburg	1.200	4.500	6.800	10.300	11%	70-140
Goes	4.200	2.900	5.500	6.700	8%	80-140
Vlissingen	1.200	1.800	9.800	2.200	3%	75-130
Provincie overig	2.000	3.600	7.500	8.700	6%	75-120

Kantoorgebieden

Aanbod als percentage van de voorraad



Meer aanbod van kantoren in Zeeland ondanks hogere opname

- De vraag naar kantoorruimte in Zeeland nam in 2025 toe. De opnamecijfers komen uit op 13.500 m², 26% hoger dan het langjarig gemiddelde. De stijging is deels te verklaren door de grootste transactie van het jaar in Hulst. Energetica Natura heeft daar een pand van 3.000 m² gekocht.
- Middelburg neemt het grootste deel van het opname-volume voor zijn rekening met 4.500 m² opgenomen kantoorruimte. Dit is meer dan 2024, toen slechts 1.200 m² kantoorruimte werd opgenomen. Ondanks de hogere opnamecijfers in Middelburg is het aanbod gestegen met 3.500 m². Ook in Goes was sprake van een (lichte) toename van het aanbod.
- In Vlissingen is nauwelijks meer aanbod beschikbaar, nadat vorig jaar een kantoorpand van 3.500 m² is aangekocht door een belegger. Door de sterke aanboddaling in Vlissingen staat nog slechts 3% van de voorraad aangeboden. Hiermee is de markt in Vlissingen erg krap. Ook in Terneuzen wordt slechts 5% van de voorraad aangeboden en spreken we van een krappe markt.
- In Goes (8%) en Middelburg (11%) is de markt een stuk ruimer. De hoogste huurprijzen lopen in Middelburg en Goes op tot € 140 per m². In Terneuzen en Vlissingen liggen de huurprijzen op een iets lager niveau.