



kantorenmonitor

Metropoolregio Amsterdam 2025

Het gebruik van kantoorruimte neemt in Amsterdam al vijf achtereenvolgende jaren af. Omdat de voorraad toeneemt door voortgaande nieuwbouw en daarbij achterblijvende (saldo) omzetting naar andere functies/sloop blijft de leegstand flink oplopen.

In de overige metropoolregio-gemeenten neemt het gebruik van kantoorruimte al veel langer af. Maar omdat de voorraad door beperkte nieuwbouw samen met een grote (saldo) omzetting naar andere functies/sloop veel sneller daalt is de leegstand hier het afgelopen decennium fors gedaald.

Ontwikkeling van de kantorenmarkt in Amsterdam

x1.000 m ²	groei voorraad	groei gebruik	groei leegstand
'05-10	385	385	60
'10-15	-260	-260	0
'15-20	-285	350	-635
'20-25	200	-200	380
totaal	40	235	-195

Ontwikkeling van de kantorenmarkt in de metropoolregio ex Amsterdam

x1.000 m ²	groei voorraad	groei gebruik	groei leegstand
'05-10	15	110	-95
'10-15	100	-370	470
'15-20	-770	-60	-710
'20-25	-295	-135	-160
totaal	-950	-455	-495



Haarlemmermeer, Taurus Avenue 165, Dura Vermeer



Amstelveen, Laan van Kronenburg 4-10, herbestemming hotel

fig. 1 Ontwikkeling nieuwbouw, functiewijziging en leegstand in Amsterdam

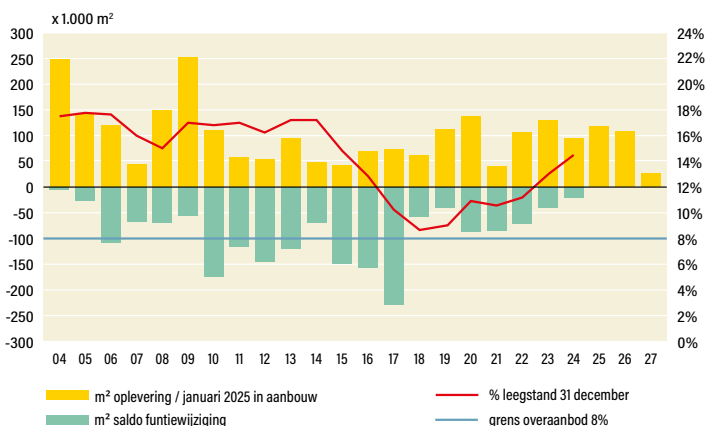
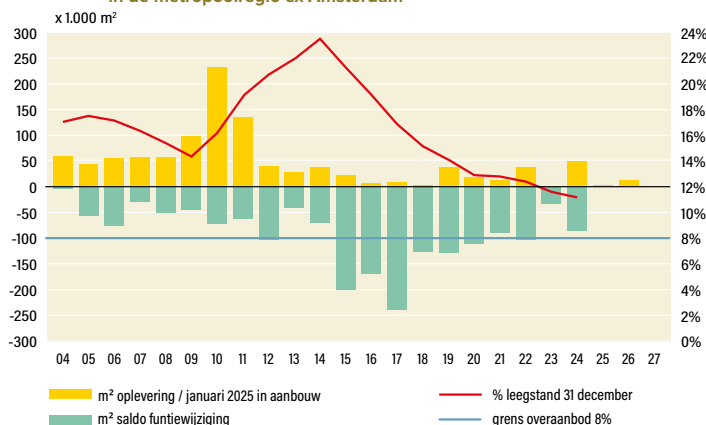


fig.2 Ontwikkeling nieuwbouw, functiewijziging en leegstand in de metropoolregio ex Amsterdam



Leegstand

De leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam is in 2024 met 85.000 m² toegenomen naar 1.615.000 m². Dit is het gevolg van een daling van het gebruik met 50.000 m², terwijl de voorraad met 35.000 m² toenam.

In Amsterdam nam de leegstand met 110.000 m² toe naar 1.035.000 m² omdat de voorraad met 70.000 m² groeide terwijl het gebruik met 40.000 m² daalde. In de overige metropoolregio-gemeenten nam de voorraad vorig jaar met 35.000 m² af, terwijl het gebruik met 10.000 m² daalde. De leegstand liep hierdoor met 25.000 m² terug naar 580.000 m².

In Haarlemmermeer nam de leegstand ondanks zo'n 20.000 m² onttrekking aan de voorraad met 15.000 m² toe omdat het gebruik met 35.000 m² daalde. In Haarlem bleef de leegstand ondanks zo'n 25.000 m² onttrekking aan de voorraad gelijk omdat het gebruik met 25.000 m² daalde. In Hilversum nam de leegstand met zo'n 10.000 m² toe omdat de voorraad met 10.000 m² toename terwijl het gebruik gelijk bleef. In Almere daalde de leegstand met zo'n 30.000 m² door een groei van het kantoorgebruik met 15.000 m² en een daling van de voorraad met 15.000 m². In Zaanstad daalde de leegstand met zo'n 10.000 m² door een groei

van het kantoorgebruik met 5.000 m² en een onttrekking aan de voorraad van 5.000 m².

Binnen Amsterdam nam de leegstand vorig jaar in vrijwel alle deelgemeenten toe: in Oost met 40.000 m², in Westpoort met 20.000 m², in Centrum, Zuid en Noord met 15.000 m², in Zuidoost met 5.000 m².

Ten opzichte van de voorraad nam de leegstand in de metropoolregio vorig jaar toe van 12½ naar 13 procent van de 12,4 miljoen m² voorraad. Daarvan was voor 2 procent een nieuwe huurder bekend.

Het percentage leegstand nam in Amsterdam vorig jaar toe van 13 naar 14 procent van de voorraad. In de overige metropoolgemeenten daalde de leegstand van 12 naar 11½ procent van de voorraad. In Hilversum nam de leegstand toe van 5 naar 7 procent, in Haarlemmermeer van 14½ naar 16 procent. In Almere daalde de leegstand van 21 naar 16½ procent, in Zaanstad van 8½ naar 5 procent.

Functiewijziging

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 880.000 m² omgezet naar kantoorruimte en zijn initiatieven genomen voor onttrekking aan de voorraad

kantoorruimte door omzetting naar andere functies en sloop van in totaal 4.630.000 m². Daarmee werd in de metropoolregio per saldo 3.750.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken.

Vorig jaar werd in de metropoolregio 30.000 m² aan de voorraad toegevoegd door omzetting vanuit andere functies naar kantoorruimte en werd 135.000 m² aan de voorraad onttrokken. Daarvan betreft zo'n 40.000 m² sloop van verouderde kantoorruimte (grotendeels voor woningbouw), 20.000 m² omzetting naar opvanglocaties, 35.000 m² naar wonen, 15.000 m² hotels, 5.000 m² naar medisch en 5.000 m² naar detailhandel. Voor een deel van de panden moet feitelijke omzetting nog plaatsvinden of is deze in uitvoering. In afwachting van de benodigde vergunningen of sloop worden deze niet meer als (lege) kantoorruimte in beschouwing genomen.

Binnen de metropoolregio lag de nadruk sterk op omzetting in Amsterdam waar sinds 2005 van andere functies naar kantoorruimte 620.000 m² werd omgezet en naar andere functies 2.460.000 m² kantoorruimte werd omgezet. In Amsterdam werd vorig jaar 20.000 m² omgezet naar kantoorruimte en werd 40.000 m² aan de voorraad onttrokken. In de overige metropoolregio-gemeenten werd vorig jaar 10.000 m² omgezet naar kantoorruimte en 95.000 m² aan de voorraad onttrokken. Vorig jaar werd in Amsterdam vooral omgezet naar kantoorruimte in Centrum, terwijl vooral werd omgezet naar andere functies/sloop in Westpoort, Zuidoost en Zuid. In de overige metropoolregio-gemeenten werd vorig jaar vooral kantoorruimte aan de voorraad onttrokken in Haarlem, Haarlemmermeer, Almere, Zaanstad, Hilversum en Amstelveen.

Nieuwbouw

Sinds 2005 werd in de metropoolregio 2.840.000 m² kantoorruimte opgeleverd. In Amsterdam werd gemiddeld 97.000 m² per jaar opgeleverd, in de overige metropoolregio-gemeenten gemiddeld 45.000 m² per jaar. In 2024 werd in de metropoolregio 140.000 m² kantoorruimte opgeleverd. In Amsterdam betrof dit 95.000 m² waarvan 45.000 m² in Oost, 35.000 m² in Zuid en 15.000 m² in Noord. Voorts werd 30.000 m² opgeleverd in Ouder-Amstel en 15.000 m² in Hilversum.

Groei voorraad

Omdat er door omzetting per saldo meer kantoorruimte aan de voorraad werd onttrokken dan er opgeleverd werd, is in 2025 de voorraad kantoorruimte 910.000 m² kleiner dan in 2005. Dat is vooral het gevolg van de beperkte nieuwbouw en toegenomen omzetting van kantoorruimte naar andere functies van de afgelopen tien jaren.

fig. 3 Leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

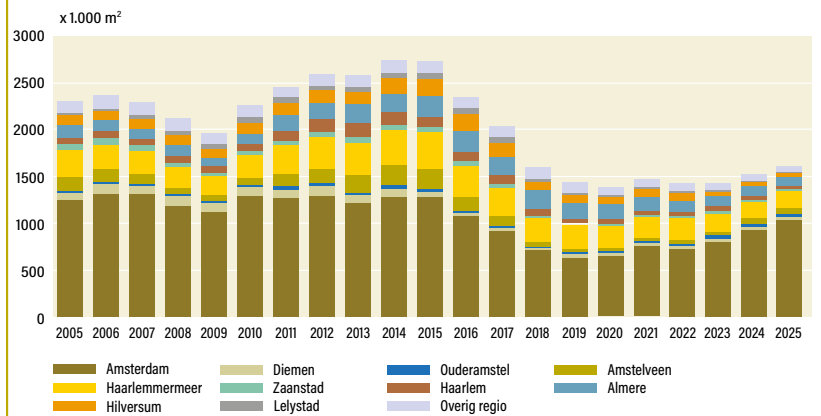


fig. 4 Ontwikkeling leegstand van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

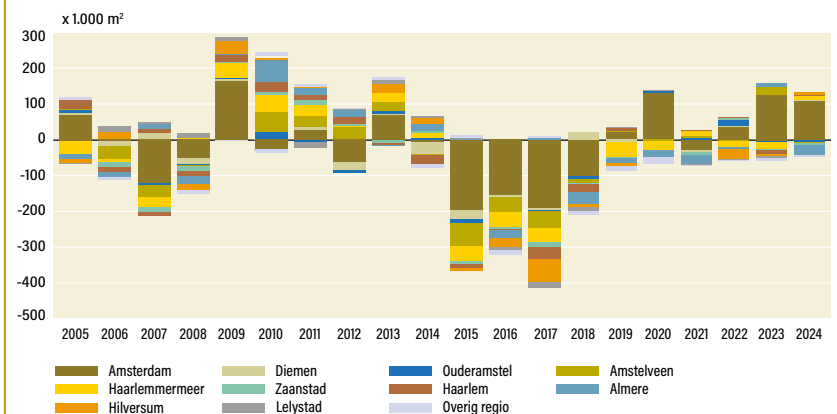
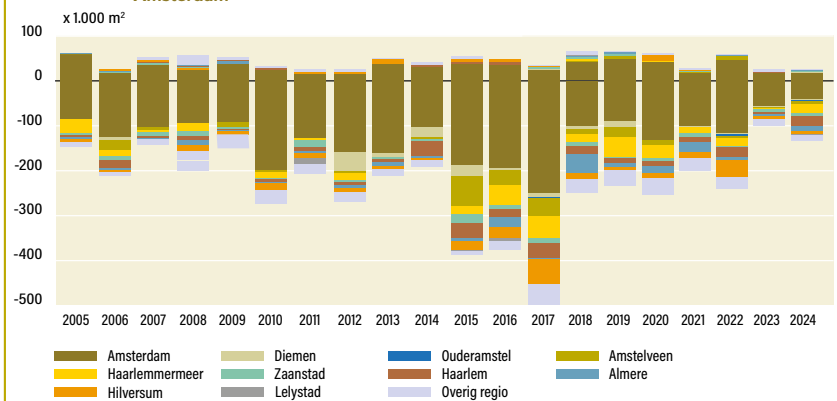


fig. 5 Omzetting naar en onttrekking van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam



Met een oplevering in 2024 van 140.000 m² en omzetting van kantoorruimte naar andere functies van per saldo 105.000 m² groeide de voorraad in de metropoolregio vorig jaar met 35.000 m². In Amsterdam groeide de voorraad met 70.000 m², in Ouder-Amstel met 30.000 m², in Hilversum met 10.000 m². In Haarlem daalde de voorraad met 25.000 m², in Haarlemmermeer met 20.000 m² en in Almere met 15.000 m². In Zaanstad en Lelystad daalde de voorraad met zo'n 5.000 m².





Amsterdam Zuidoost,
Bijlmerdreef 98-102, ING



Zaandam, Stationsstraat 71-81, Rustenburg 115-131,
herbestemming opvanglocatie

fig. 6 Oplevering van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

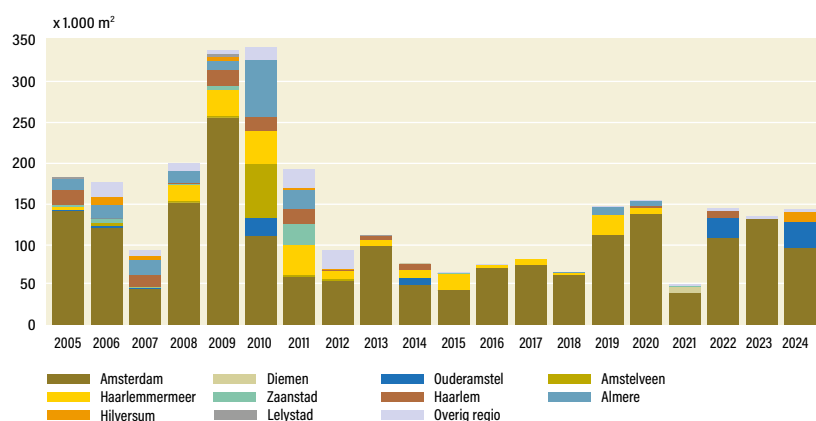
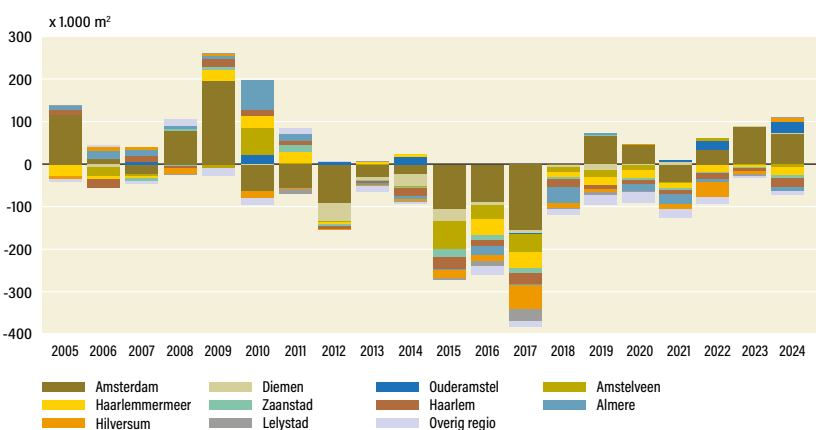


fig. 7 Groei voorraad kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam



Ingebruikname

Sinds 2005 is in de metropoolregio 16.615.000 m² door kantoorgebruikers betrokken. Dat komt neer op een gemiddelde van ongeveer 830.000 m² per jaar. De ingebruikname van kantoorruimte is vorig jaar verder afgenomen. Er werd 635.000 m² kantoorruimte in gebruik genomen. In Amsterdam werd 355.000 m² betrokken, in Haarlemmermeer 65.000 m², in Ouder-Amstel 45.000 m², in Hilversum 35.000 m², in Almere 30.000 m², in Diemen en Gooise Meren 15.000 m², in Zaanstad en Haarlem 10.000 m².

Kantoorgebruik

De ontwikkeling van het kantoorgebruik hangt sterk samen met de economische ontwikkeling. Mede door inkrimping en omzetting van vaste naar flexibele werkplekken bij grote kantoorgebruikers sloeg het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio om van een groei met 2 procent in 2008 naar een krimp met ½ procent in 2009, 1 procent in 2010, 1 procent in 2011, 1½ procent in 2012, 2 procent in 2013 en 1 procent in 2014. In 2015 was weer sprake van een groei met 1 procent, in 2016 met ½ procent. In 2017 bleef het kantoorgebruik vrijwel onveranderd, in 2018 en 2019 groeide het gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio met ½ procent. Daarna was minder kantoorruimte nodig omdat er veel meer thuis wordt gewerkt. In 2020 was sprake van een krimp van 110.000 m² ofwel met 1 procent,



Amstelveen,
Burg. Rijnderslaan 7,
vm Athora



Hilversum, Groest 69, Politie



Haarlemmermeer, Beechavenue 54-100, Rijkskantoor

fig. 8 Toename gebruik van kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam

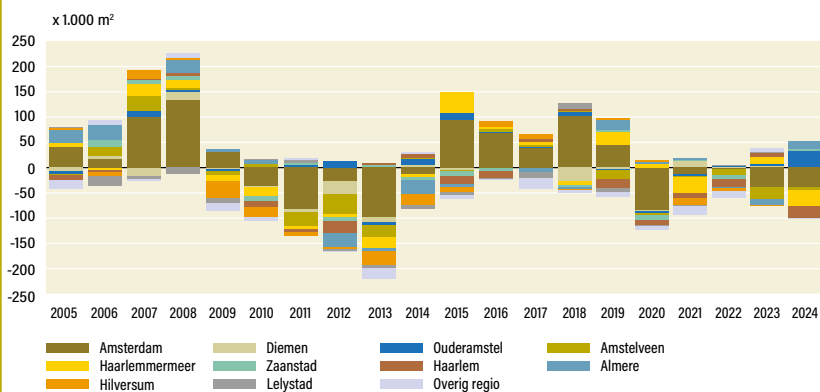
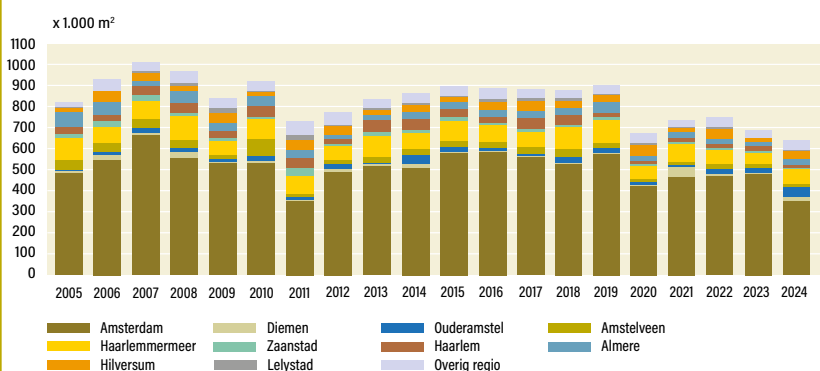


fig. 9 Betrokken kantoorruimte in de metropoolregio Amsterdam



in 2021 met 75.000 m² ofwel ½ procent en zowel in 2022 als in 2023 krimp met 40.000 m² ofwel ½ procent. Vorig jaar daalde het kantoorgebruik in de metropoolregio met 50.000 m² ofwel ½ procent. In Amsterdam daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 40.000 m². Tegenover een daling van het kantoorgebruik in Westpoort met 30.000 m², in Nieuw-West en Zuidoost met 15.000 m² en Centrum met 10.000 m² staat een groei van het kantoorgebruik in Zuid met 30.000 m². In de rest van de metropoolregio daalde het kantoorgebruik vorig jaar met 10.000 m². Het kantoorgebruik kromp in Haarlemmermeer met 30.000 m² en in Haarlem met 25.000 m², maar groeide in Ouder-Amstel met 35.000 m² en in Almere met 15.000 m².

Bouwproductie

Er werd vorig jaar 180.000 m² kantoorruimte in aanbouw genomen waarvan 170.000 m² in Amsterdam en 10.000 m² in Haarlemmermeer. Samen met de vóór 2024 in Amsterdam in aanbouw genomen 80.000 m² die nog niet was opgeleverd, was januari 2025 in de metropoolregio ongeveer 260.000 m² in aanbouw waarvan 250.000 m² in Amsterdam, dat grotendeels in 2025 en 2026 zal worden opgeleverd. Voor een goed functionerende kantorenmarkt is een leegstandsniveau nodig tussen 5 en 8 procent leegstand.

Het blijft dan ook gewenst om veel kantoorruimte om te blijven zetten naar andere functies. De afgelopen jaren is in de metropoolregio een ontwikkeling in gang gezet waarbij omzetting naar andere functies of sloop voor woningbouw plaatsvindt, maar ook een omvangrijke renovatie van kantoorpanden. Dit mede om te kunnen voldoen aan de verplichting voor kantoren een energielabel C of beter te hebben om deze te mogen verhuren.

Door toename van (een deel van de week) thuiswerken zal het gebruik van kantoorruimte de komende jaren wellicht eerder blijven afnemen dan groeien. Als er onvoldoende kantoorruimte wordt omgezet naar andere functies zal de huidige nieuwbouw dan ook kunnen gaan leiden tot een toename van de leegstand. Dat geldt met name voor de gemeente Amsterdam waar onverdroten nieuwe kantoorruimte in aanbouw is genomen terwijl de leegstand juist fors is opgelopen. In de overige metropoolregiogemeenten kan de leegstand juist verder afnemen omdat er nauwelijks nog kantoorruimte wordt gerealiseerd terwijl er nog steeds kantoorruimte aan de voorraad wordt onttrokken.

© drs. Ad Wagemakers,
Kantorenmonitor B.V. juli 2025

kantorenmonitor



Door Kantorenmonitor B.V. wordt jaarlijks aan de hand van een veldopname de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Metropoolregio Amsterdam geregistreerd. Op basis hiervan is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de periode 2005 tot en met 2024 van nieuwbouw, voorraad, groei van het kantoorgebruik, betrokken kantoorruimte en leegstand. Voor nadere gegevens:

kantorenmonitor b.v.

ad wagemakers
pentagon 11
1011 wc amsterdam
06 17 55 66 84
info@kantorenmonitor.nl
www.kantorenmonitor.nl



Haarlemmermeer, Scorpius 2-28, BYD

Amsterdam Zuidoost,
Foppingadreef 20,
uitbreiding ABN AMRO

