

Behoeftes van kantoren NHN

13 februari 2026

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming	6
1.2 Proces	7
1.3 Leeswijzer	8
2. Kantoren NHN in beeld	9
3. Handleiding behoefteraming	14
3.1 Uitgangspunten behoefteraming	14
3.2 Aanpak raming uitbreidingsvraag	14
3.3 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag	16
3.4 Vervangingsvraag	18
3.5 Additionele vraag	20
3.6 Vertaling naar locatietypen en locaties	20
4. Behoefteraming NHN	21
4.1 Twee varianten, beide in hoge en lage scenario	21
4.2 Uitbreidingsvraag	22
4.3 Kwalitatieve vertaling naar locatietypen en locaties	23
4.4 Vervangingsvraag	24
4.5 Additionele vraag	24
5. Behoefteraming Regio Alkmaar	26
5.1 Uitbreidingsvraag	26
5.2 Vervangingsvraag	27
5.3 Additionele vraag	28
5.4 Leegstand en plancapaciteit	29
5.5 Conclusie	29
6. Behoefteraming Kop van Noord-Holland	31
6.1 Uitbreidingsvraag	31
6.2 Vervangingsvraag	32
6.3 Additionele vraag	33
6.4 Leegstand en plancapaciteit	33
6.5 Conclusie	33
7. Behoefteraming Westfriesland	35
7.1 Uitbreidingsvraag	35
7.2 Vervangingsvraag	36
7.3 Additionele vraag	37
7.4 Leegstand en plancapaciteit	37
7.5 Conclusie	38

8. Conclusies en aanbevelingen **40**

8.1	Conclusies	40
8.2	Aanbevelingen	42

Bijlage A: Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt **46**

	De kantorenmarkt in verandering	46
	Betekenis van deze trends voor kantorenmarkt NHN	50

Samenvatting

Kantorenmarkt Noord-Holland Noord kleinschalig, maar met duidelijk regionale verschillen

De kantorenmarkt van Noord-Holland Noord (NHN) is relatief klein, maar economisch van betekenis. Ongeveer 9–10% van de werkgelegenheid is gehuisvest in zelfstandige kantoren. De markt is minder dynamisch dan die in grotere stedelijke regio's van Nederland, maar blijft belangrijk door de aanwezigheid van kennisintensieve sectoren, overheid en onderwijs, zorg en zakelijke dienstverlening. De regio Alkmaar vormt, met ruim de helft van de totale voorraad, het zwaartepunt van de kantorenmarkt. De Kop van Noord-Holland en Westfriesland zijn elk goed voor ongeveer een kwart van de voorraad kantoren. De leegstand ligt rond de 7% – iets boven het frictieniveau – maar passend bij een kleinere markt waarin enkele leegstaande panden relatief zwaar kunnen doorwegen.

Tussen de deelregio's bestaan duidelijke verschillen. In de Kop van Noord-Holland zijn weinig kantoorclusters, met uitzondering van enkele locaties in Den Helder en de Energy & Health Campus. Westfriesland kent kleinschalige en verspreide locaties, waarbij het stationsgebied van Hoorn met de toekomstige ontwikkelingen rond de Poort van Hoorn potentie heeft als (kleinschalige) kantoorlocatie. De stad Alkmaar is het zwaartepunt van de kantorenmarkt, met meerdere grotere clusters en aanzienlijk grotere panden.

Uitkomsten behoefteraming

We ramen de behoefte voor NHN in twee varianten (basisvariant en business-as-usual) en twee economische scenario's (WLO laag en WLO hoog). Voor alle deelregio's geldt dat de uitbreidingsvraag negatief is, behalve in het meest optimistische scenario (business-as-usual x WLO-hoog). In de basisvariant neemt de vraag naar kantooruimte per saldo af. Voor NHN en de deelregio's gaan we uit van de basisvariant. Omdat de regio NHN en provincie een propositie aan het Rijk heeft gedaan om extra woningbouw te realiseren (42.500 woningen) rekenen we ook een woondealscenario door. In dat scenario pakt de vraag naar positiever uit. Per deelregio leest u in dit rapport het verwachte effect van het realiseren van deze extra woningen bovenop de autonome economische groei die uit de WLO scenario's volgt.

Voor NHN verwachten we een negatieve uitbreidingsvraag van –69.000 m² (WLO-laag) tot –15.500 m² (WLO-hoog):

Uitbreidingsvraag per regio 2025 t/m 2045 (incl. 5% frictieleegstand)

(Deel)regio	Werkgelegenheidsraming	Uitbreidingsvraag
Regio Alkmaar (basisvariant)	WLO laag	-34.000 m ²
	WLO hoog	-3.000 m ²
Kop van Noord-Holland (basisvariant)	WLO laag	-18.000 m ²
	WLO hoog	-6.000 m ²
Westfriesland (basisvariant)	WLO laag	-10.000 m ²
	WLO hoog	-4.500 m ²
Totaal NHN	WLO laag	-69.000 m²
	WLO hoog	-15.500 m²

Aanbevelingen voor een toekomstbestendige kantorenvorraad in NHN

- 1 **Kantorenvorraad moet krimpen; nieuwbouw alleen op geselecteerde plekken mét compensatie:** De totale voorraad moet omlaag om oplopende leegstand te voorkomen. Nieuwe kantoorontwikkeling is alleen wenselijk op de sterkste plekken, zoals het stationsgebied van Alkmaar. Nieuwe grote kantoren zijn niet wenselijk op bedrijventerreinen. Het Alkmaars Kanaal en het stationsgebied van Hoorn hebben potentie voor kleinschalig, creatief en gebruik door kleine zelfstandigen. Nieuwe meters mogen uitsluitend worden toegevoegd wanneer elders meters worden geschrapt. Dit vraagt om duidelijke regionale afspraken over welke locaties prioriteit hebben. Ook is het belangrijk eigenaren tijdig duidelijkheid te bieden over toekomstperspectief per locatie.
- 2 **Borg aantrekkelijk alternatief programma op minder kansrijke locaties:** Veel geschikte kantoren zijn al getransformeerd; op overblijvende, minder kansrijke locaties is een ander programma logisch. Denk aan gemengde woon-werkomgevingen, bedrijfsruimte of broedplaatsen. Robuuste, toekomstbestendige kantoorlocaties moeten kunnen blijven uitbreiden en aantrekkelijk blijven door goede voorzieningen en een hoogwaardige omgeving. Dit versterkt het onderscheidend vermogen van deze locaties en helpt vraag te concentreren waar die toekomstbestendig is. Gemeenten en provincie kunnen dit ondersteunen met gebiedsprofielen en duidelijke ontwikkelrichtingen richting marktpartijen.
- 3 **Wees selectief met transformatie van kantoren naar woningen:** Te veel woningtransformatie kan het profiel en functioneren van kantorengebieden aantasten. Een basisvoorraad kantoorruimte is noodzakelijk voor lokale dienstverlening, zoals makelaars en accountants. Transformatie is mogelijk, maar niet wanneer hierdoor de lokale vraag niet meer kan worden bediend. Hiermee blijft het economische fundament van de kern overeind. Ook helpt het gemeenten om een evenwichtige mix van wonen en werken te behouden.
- 4 **Stimuleer transformatie naar andere functies waar kantoren niet kansrijk zijn:** Waar kantoorruimte structureel weinig perspectief heeft, biedt herontwikkeling kansen voor bedrijfsruimte, creatieve bedrijvigheid, start-ups of R&D. Dit verhoogt de ruimtelijk-economische kwaliteit. Financiële belemmeringen, zoals hoge boekwaarden, vragen om ondersteunende instrumenten zoals fondsen of een ontwikkelingsmaatschappij om herontwikkeling te versnellen. Daarmee kunnen locaties die nu vastzitten weer worden losgetrokken. Dit zorgt voor een beter functionerend ruimtegebruik en versterkt de bredere economische dynamiek.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming

In de behoefteraming werklocaties voor de regio Noord-Holland Noord (hierna: NHN) die in januari 2021 werd vastgesteld is alleen de vraag naar kantoren op formele kantoorlocaties geraamd. In deze raming wordt gekeken naar zelfstandige kantoren¹. Dit geeft de raming een bredere basis. Hiermee sluit de raming aan bij de trend dat kantoorbanen zeker niet alleen op formele kantoorlocaties landen. Naar verwachting landen ze namelijk ook in (toekomstige) gemengde woon-werkgebieden (zoals nu bijvoorbeeld rond het Alkmaars Kanaal worden ontwikkeld). Tegelijk blijft op de kantorenmarkt de trend zichtbaar dat kantoorgebruikers zich clusteren op centrale, goed bereikbare locaties met een mix van functies.

In deze behoefteraming staan we uitgebreid stil bij de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. En laten we uiteraard zien hoe dit de kantorenmarkt van NHN beïnvloedt.

Raming is beleidsneutraal, via beleid uiteindelijke ruimteclaim te beïnvloeden

De raming is beleidsneutraal en nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert of hoe u omgaat met een overschot aan ruimte. Via beleidskeuzes kunt u daarnaast sturen op welke vraag geacommodeerd wordt vanuit bijvoorbeeld het gewenste (regionale) toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van innovatie, regionale specialisatie, arbeidsmarkt, et cetera. Ook lokaal kunnen keuzes worden gemaakt over het al dan niet faciliteren van eventuele additionele ruimtevraag of andere ambities. Beleidskeuzes bepalen zo gezien niet de omvang van de vraag; deze komt namelijk vanuit de markt zelf.

In deze raming kijken we naar de verwachte autonome ontwikkeling van de ruimtevraag naar kantoren in NHN en de deelregio's. We ramen allereerst de netto uitbreidingsvraag in een bandbreedte. Dat geeft een betrouwbaar beeld van de te verwachten ruimtevraag. Vervolgens geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag. Tot slot gaan we kwalitatief in op de additionele vraag. De totale ruimtevraag vormt uiteindelijk de bouwsteen voor het bepalen van beleid en het maken van regionale afspraken over kantoren.

Beleid geeft u verschillende knoppen om aan te draaien bij het al dan niet faciliteren of begeleiden van ruimtevraag. Belangrijke keuzes zijn bijvoorbeeld hoe om te gaan met vervangingsvraag (hoeveel uit de markt genomen meters kunnen worden teruggebouwd) en waar deze te laten landen? Of op welke locaties moet een strategische voorraad plancapaciteit worden aangehouden om eventuele additionele vraag te laten landen?) Voor de kantorenmarkt hangen veel van deze keuzes samen met de toekomstbestendigheid van locaties. Per deelregio geven we hierover adviezen.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevraag

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming, kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevraag. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, investeringsbeslissingen van ontwikkelaars en beleggers, stikstofproblematiek, et cetera. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete

¹ Een kantoor als onderdeel van een bedrijfshal (bijvoorbeeld de administratie van een logistiek bedrijf of R&D afdeling van een productiebedrijf) noemen we ondergeschikt kantoor. In dit onderzoek kijken we alleen naar zelfstandige kantoren groter dan 500 m².

uitspraken te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevraag. Wel onderstrepen we randvoorwaarden waar nodig in dit rapport expliciet.

1.2 Proces

Aan de basis van deze behoefteraming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie, gemeenten en externe stakeholders. Het is bij dit proces van belang dat de raming zo goed mogelijk van onderop wordt opgebouwd en dat er sprake is van transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast halen we waardevolle input uit de praktijk. Het is immers belangrijk dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn als input voor de uiteindelijke afspraken die worden gemaakt door de samenwerkende gemeenten.

Het traject is in mei 2025 gestart met een kick-off met de begeleidingsgroep met daarin vertegenwoordigers van provincie, de drie deelregio's en Ontwikkelingsbedrijf NHN. Aan het begin van het traject is ook met een vertegenwoordiging van het regionale bedrijfsleven gesproken over onze aanpak en aandachtspunten die zij vanuit het bedrijfsleven mee wilden geven. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de raming, zoals werkgelegenheidsdata en gegevens over voorraad en leegstand. Op basis van deze data heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de kantorenmarkt in NHN. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van kantoren hierin en ruimtegebruik per werknemer.

De bouwstenennotitie is met ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de deelregio's besproken net voor de zomer. Tijdens deze sessie is ook input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. In september 2025 is ook aan alle bestuurders de bouwstenennotitie gepresenteerd. Vervolgens startten we met het opstellen van conceptringing. De conceptresultaten zijn begin oktober (Regio Alkmaar en Westfriesland) en eind oktober (Kop van Noord-Holland) zowel ambtelijk als aan een klankbordgroep met ondernemers gepresenteerd. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is bevraagd over de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten en provincie willen meegeven. Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we verwerkt in het voorliggend rapport.

Figuur 1: Proces behoefteraming schematisch

Stap	Bedrijventerreinen	Kantoren
1	Solide startschot en evaluatie	
2	Opstellen bouwsteen notitie	
3	Concept ramingen en behoefteconfrontatie	
3A	Raming uitbreidingsvraag en inschatting vervangingsvraag	
3B	Systematische kwantitatieve en kwalitatieve analyse van uw aanbod	
3C	Kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod	
4	Maximaal bottom-up maken van de resultaten	
5	Definitieve rapportages	

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u meer over de kenmerken van de kantorenmarkt van NHN. Sociaal-economische trends, demografische ontwikkelingen en veranderingen in hoe het kantoor gebruikt wordt staan centraal in hoofdstuk 3. Uiteraard spitsen we al deze trends en ontwikkelingen toe op NHN. Hoofdstukken 4 (toelichting op methode en parameters) en 5 (resultaten) bevatten de kern van dit rapport: de raming zelf. In het laatste hoofdstuk trekken we conclusies en leest u aanbevelingen.

2. Kantoren NHN in beeld

Kantorenmarkt NHN is relatief klein van omvang maar belangrijk voor regionale tot lokale economie

De dynamiek in de kantorenmarkt in NHN is niet heel groot. Desondanks blijft het voor de regio van belang om te werken aan een gezond en toekomstbestendig kantoren- en kantoorlocaties-aanbod. Daar is een aantal redenen voor. Zo voegen banen in kantoren relatief veel financiële waarde toe, zijn belangrijke sectoren zoals ICT overwegend gevestigd in kantoren en een groeiend aantal banen in kantoren neemt relatief weinig ruimte in. Bovendien zijn deze banen goed mengbaar met woningen.

Hoe staat de kantorenmarkt ervoor? Na de financiële crisis rond de jaren '10 en de hoge leegstand als gevolg daarvan is er op de kantorenmarkt veel getransformeerd naar woningen. Ook is plancapaciteit uit de markt gehaald. Covid-19 heeft de functie van kantoren verder veranderd. Niet alleen door hybride werken, maar vooral door de groeiende aandacht voor duurzaamheid, energie-efficiëntie en het creëren van gezonde werkomgevingen. Bedrijven stellen steeds hogere eisen aan hun huisvesting: ze willen gebouwen die bijdragen aan welzijn, productiviteit én klimaatdoelen. Bovendien stelt personeel ook steeds hogere eisen. Als ze naar kantoor komen, moet dat wel de moeite waard zijn. Dit alles vraagt om aanpassing van gebouwen door gebouweigenaren én om een toekomstgerichte ruimtelijke strategie van overheden.

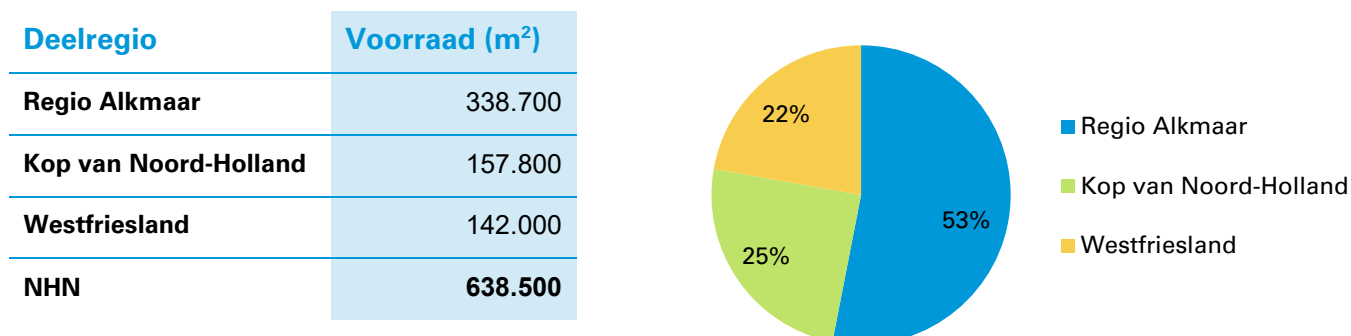
Ook voor NHN is dat van groot belang. Ongeveer 9-10% van de werkgelegenheid is gevestigd in zelfstandige kantoren. Dit is een relatief bescheiden aandeel, want in steden of stedelijke regio's is vaak wel een kwart van alle banen gevestigd in kantoren. Desondanks betekent dit relatief bescheiden aandeel niet dat kantoren niet belangrijk zijn voor de regionale economie. Zo leveren bedrijven in kantoren diensten aan het overige bedrijfsleven in de regio. Kantoren dragen ook bij aan de woningbouwopgave in NHN: voldoende kantoorbanen in de regio kunnen helpen bij het tegengaan van groeiend woon-werkverkeer. Kortom, zonder kwalitatief goede en duurzame kantoorruimte is een gezonde economische dynamiek niet mogelijk.

Om goed inzicht te hebben in de kwantitatieve en kwalitatieve voorraad kantoren die nodig is voor de regio maken we een behoefteraming. De raming heeft als doel beter inzicht te bieden in de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven die kantoren gebruiken. Dit inzicht kan dienen als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen met betrekking tot kantoorlocaties.

Regio Alkmaar goed voor ruim de helft van de kantorenvorraad

De kantorenvorraad van NHN clustert zich sterk in de regio Alkmaar: meer dan de helft van de totale regionale voorraad – circa 340.000 m² – bevindt zich in deze deelregio. Daarbinnen is de gemeente Alkmaar weer dominant. Daarmee is de gemeente Alkmaar duidelijk het centrum van de kantorenmarkt in NHN. Daarnaast is circa een kwart van de kantorenvorraad te vinden in de Kop van Noord-Holland en een kwart in Westfriesland.

Figuur 2: Kantorenvorraad in vierkante meter per deelregio (2025)



Bron: BAG (2025), bewerking Stec Groep

Leegstand ligt rond frictie, beeld passend bij relatief kleine kantorenmarkt

Van de totale kantorenvorraad in NHN (circa 638.500 m²) staat circa 46.400 m² leeg (peildatum medio 2025). Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 7%. Normaalgesproken wordt circa 5% als een gezond frictieniveau beschouwd. Voor een kleinere markt, waarin een of enkele grote leegstaande panden veel invloed kunnen hebben op het leegstandspercentage is 7% niet ongewoon. We houden dat dus ook aan in onze beoordeling van het leegstandspercentage. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling tussen de deelregio's.

Tabel 1: Leegstand per deelregio als aandeel van de totale voorraad (peildatum leegstand medio 2025)²

Deelregio	Totale voorraad in m ²	Leegstand in m ²	Aandeel leegstand in totale voorraad
Regio Alkmaar	338.700	23.600	7%
Kop van Noord-Holland	157.800	13.900	9%
Westfriesland	142.000	8.900	6%
NHN	638.500	46.400	7%

Bron: Funda in Business (medio 2025) en BAG (2025), bewerking Stec Groep

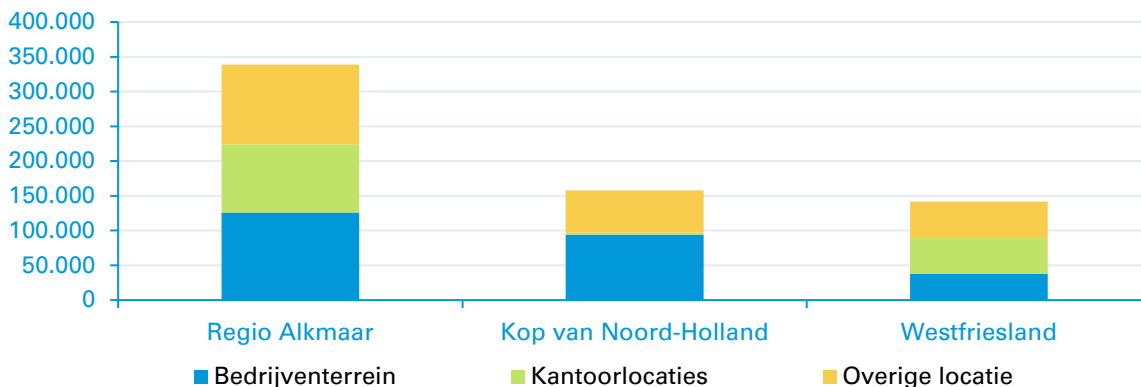
Locatietypen kantoorvoorraad: relatief weinig formele kantoorlocaties

We geven inzicht in de locatietypen waarbinnen kantoren zich bevinden in NHN. De meeste kantormeters van kantoren groter dan 500 m² in NHN liggen op bedrijventerreinen. Het aandeel kantormeters dat op overige locaties is te vinden is nagenoeg even groot. Het valt op dat minder dan een kwart van de kantorenvorraad op een kantorenlocatie is gesitueerd. Dat er veel kantoren op bedrijventerreinen te vinden zijn is logisch voor een vrij laagstedelijke regio. Sommige formele kantoorlocaties zijn wel erg klein (zoals verschillende locaties in Hoorn waar

² De leegstand baseren we op het aanbod volgens Funda in Business. De provincie monitort leegstand enkel op de formele kantoorlocaties. We weten dat aanbod niet hetzelfde is als leegstand. Immers, panden kunnen worden aangeboden terwijl er op dit moment nog een huurder in zit. Aan de andere kant kan er ook leegstand zijn die niet wordt aangeboden. Deels valt dit dus tegen elkaar weg. Het aanbod geeft doorgaans, zeker op regionaal niveau, een betrouwbare indicatie van de leegstand op peildatum. Omdat de regio NHN een relatief kleine voorraad kantoren heeft kan het percentage leegstand ook snel (en sterk) fluctueren, zeker als je inzoomt op individuele gemeenten of locaties. Waar in het verleden locaties waren met forse leegstandscijfers (>10-15%) is ons beeld nu dat er nergens meer echt sprake is van problematische leegstand. Maar voor veel kantoorlocaties of gemeenten geldt dat een groot leeg pand extra wel weer direct tot zulke leegstandspercentages zou kunnen leiden.

maar enkele kantoren staan). Feitelijk hebben alleen Alkmaar en Hoorn allebei een of enkele locaties met een substantiële voorraad kantoren.

Figuur 3: Kantorenvorraad naar locatietype

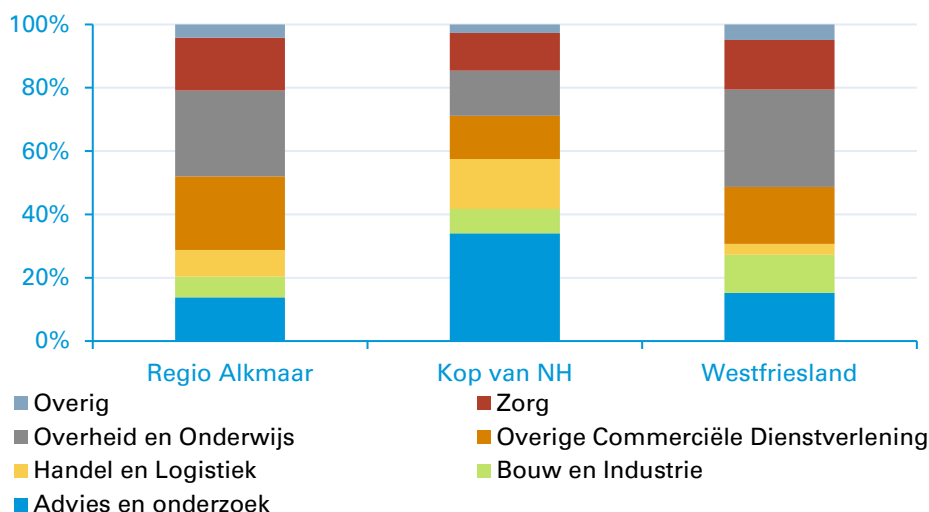


Bron: BAG (2025), bewerkt door Stec Groep

Sectorverdeling kantorenvorraad: overheid en onderwijs grootste sector

Een relatief groot aandeel van de kantorenvorraad is in gebruik voor overheid en onderwijs (circa een kwart in totaal). In deelregio de Kop valt het grote aandeel advies en onderzoek op. De verklaring hiervoor is de Energy & Health Campus in Petten. Circa een derde van alle kantoorbanen in de Kop bevindt zich daar, volledig binnen de sector advies en onderzoek. In de regio Alkmaar is het aandeel dienstverlening wat groter dan in de andere twee deelregio's. Hieronder vallen bijvoorbeeld ICT bedrijven. Gemiddeld genomen zijn de verschillen tussen Westfriesland en Alkmaar relatief klein.

Figuur 4: Sectorverdeling kantorenvorraad in gebruik per deelregio

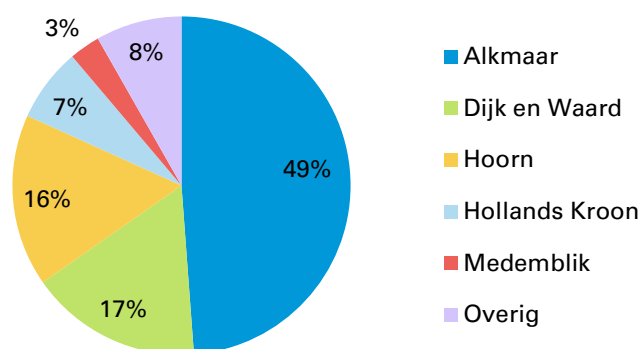


Bron: BAG (2025) en LISA (2024), bewerking Stec Groep

Marktdynamiek kantoren NHN: gemeente Alkmaar veruit dominant

Bijna de helft van alle huurtransacties voor kantoren groter dan 100 m² vindt plaats in Alkmaar³. Het grootste deel van de overige transacties concentreert zich in Dijk en Waard en Hoorn. Hoewel Den Helder na Alkmaar de meeste kantoorruimte heeft, komen hier nauwelijks huurtransacties tot stand. Dit is te verklaren doordat circa 60% van de kantoorruimte in Den Helder, waarvan de vestiging bekend is, in gebruik is door de overheid, specifiek de marinehaven. Deze gebruiker kent weinig kantorendynamiek. Hierdoor is het logisch dat het aantal transacties in deze gemeente beperkt blijft.

Figuur 5: Huurtransacties regio NHN (2019 tot medio 2025)



Bron: Vastgoeddata (2025), bewerking Stec Groep

Voor kantoren geldt label C-plicht: NHN scoort iets minder dan landelijk gemiddelde

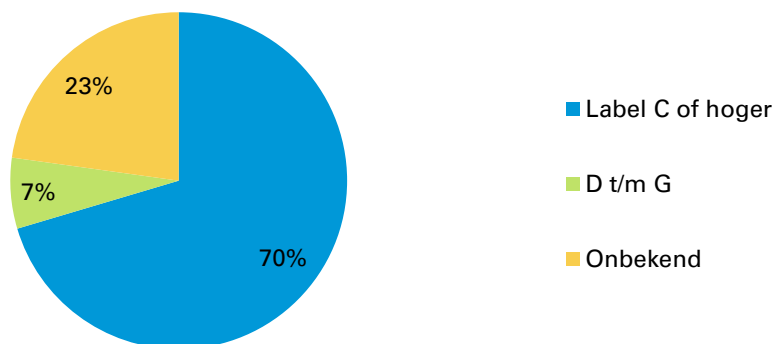
In het Bouwbesluit 2012 is verplicht gesteld dat elk kantoorgebouw energielabel C moet hebben per 1 januari 2023. Is dit niet het geval, dan mag het gebouw niet meer gebruikt worden als kantoor. Uitzonderingen gelden bijvoorbeeld voor monumenten. Deze zijn dan ook niet vertegenwoordigd in de cijfers. De energielabels van kantoren op toplocaties zijn vaak al goed (energielabel C of hoger). Een opgave ligt vooral op de secundaire, slechtere locaties. Dit zijn veelal de monofunctionele snelweglocaties en bedrijventerreinen. Het streven van de Rijksoverheid is om per 1 januari 2030 de labelplicht aan te scherpen naar label A. De kantorenvorraad die nog niet aan de labelplicht voldoet is op nationaal niveau gestaag dalend. Landelijk⁴ heeft circa 13% van de oppervlakte nog geen (of onbekend) label. Circa 4% heeft een label D tot en met G. Dit betekent dat 83% inmiddels minimaal label C heeft. In de regio NHN is het aandeel onbekend (23%) veel hoger dan landelijk. Het aandeel met label D tot en met G (7%) is iets hoger. Zodoende is het aandeel C of hoger (70%) fors lager dan landelijk⁵. Hoe groter de voorraad kantoren dat minimaal label C heeft, des te kleiner naar verwachting de vervangingsvraag zal zijn. Dit is echter ook sterk afhankelijk van de kantoren waarvan het label nog onbekend is. De kans bestaat dat hierin kantoren zitten die op de nominatie staan om te transformeren. Als dat eenmaal gebeurt, zal het aandeel met label C of hoger vanzelf toenemen. We zien voor nu geen reden om aan te nemen dat de vervangingsvraag voor NHN hoger zal zijn dan gemiddeld als gevolg van de energielabels van de voorraad. Handhaving (waarvan de verantwoordelijkheid bij gemeente of de Omgevingsdienst ligt) is sowieso een cruciale factor voor het optreden van vervangingsvraag. Als eigenaren niet worden aangeschreven en er geen handhaving plaatsvindt, kunnen kantoren met een laag energielabel toch in gebruik blijven.

³ We rapporteren hier over transacties van 100 m² omdat anders veel dynamiek verdwijnt. In de raming kijken we alleen naar kantoren > 500 m².

⁴ Landelijke percentages hebben de peildatum 1-7-2025, bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

⁵ Feitelijk gaat het om 'het aandeel waarvan bekend is dat het label C of hoger heeft'. Een deel van de onbekende labels zou ook in deze categorie kunnen vallen.

Figuur 6: Kantorenvorraad naar energielabels NHN



Bron: BAG (2025), bewerking Stec Groep

Tabel 2: Kantorenvorraad naar energielabels per deelregio

Deelregio	Label C of hoger	Label D t/m G	Onbekend
Kop van Noord-Holland	63%	1%	35%
Regio Alkmaar	73%	7%	20%
Westfriesland	72%	12%	17%
Totaal	70%	7%	23%

Bron: BAG (2025), bewerking Stec Groep

3. Handleiding behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitgangspunten van de behoefteraming. Dit hoofdstuk geeft uitleg over welke aannames er achter de behoefteraming zitten en hoe de resultaten van de behoefteraming gelezen moeten worden.

3.1 Uitgangspunten behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra kantoren. De huidige kantorenvorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel voorraad er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld.

Behoefte ramen we voor drie deelregio's

We stellen een behoefteraming op voor de drie deelregio's binnen NHN: Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar en Westfriesland. Dit zijn drie aparte behoefteramingen met eigen uitgangspunten en uitkomsten. Op basis van de uitkomsten van de drie deelregio's trekken we conclusies over de totale behoefte naar bedrijventerreinen in NHN.

Trends en ontwikkelingen van grote invloed op ruimtevraag kantoren

Het hoofdstuk hiervoor gaat uitgebreid in op de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt. De toegenomen aandacht voor duurzaamheid en een prettige werkomgeving en de daaruit voortvloeiende tweekoppigheid op de kantorenmarkt hebben grote invloed op hoe we kantoren gebruiken in de toekomst. De invloed van deze trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt vertalen we naar de ramingsparameters locatietypevoorkeur en kantoorquotiënt.

Ruimtevraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar kantoren bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in beeld. We leggen hieronder uit wat de drie componenten inhouden en hoe we ze ramen.

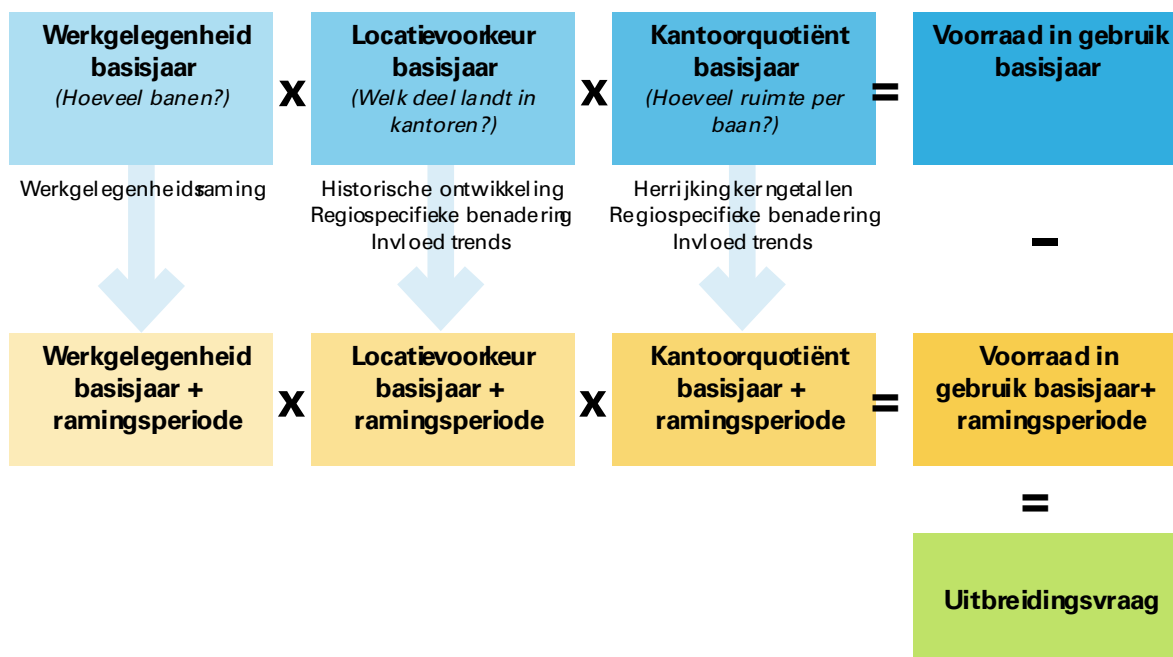
3.2 Aanpak raming uitbreidingsvraag

Inhoudelijke methode ramen uitbreidingsvraag

De behoefteraming is opgesteld door middel van een modelberekening conform de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen. Deze methode gaat uit van de zogenaamde kantoorquotiëntenmethodiek. Dit betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer samen een graadmeter vormen voor de ruimtevraag van kantoorgebruikers. De methode kent drie parameters:

- 1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 2 Locatievoorkeur: welk deel (%) van de banen komt in kantoren terecht?

- 3 Kantoorquotiënt: hoeveel ruimte (in m² vvo kantoorruimte)⁶ heeft elke baan in een kantoor nodig?



Als basis hanteren we lokale data uit het vestigingenregister. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de werkgelegenheidsprognoses uit de WLO⁷. Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingmodel – de locatietypevoorkeur en het kantoorquotiënt – hanteren we data uit verschillende bronnen. We maken gebruik van gegevens uit LISA, de BAG en Atlas Plabeka. We koppelen verschillende bronnen. Aangezien de data niet altijd op elkaar aansluiten of op het juiste schaalniveau te koppelen zijn, hebben we soms eigen analyses gemaakt of aannames gedaan. Trendanalyses putten we uit marktanalyses van verschillende vastgoedpartijen, toekomstverwachtingen van onszelf, derde gerenommeerde onderzoeksinstituten (o.a. EIB, CPB en PBL) en verwachtingen die we gedurende dit traject ophalen bij marktpartijen.

Tabel 3: Ruimtevrage in drie componenten

Uitbreidingsvraag	Wat is het? Vraag naar extra kantoorruimte ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Door middel van ontwikkeling totale werkgelegenheid (BLM-methode), locatievoorkeur (kantoorhoudende werkgelegenheid) en ontwikkeling van kantoorquotiënt.
	Recent voorbeeld in NHN Nieuwbouw van Nh1816 verzekeringen in Oudkarspel
V e	Wat is het?

⁶ Alle vierkante meters in dit rapport zijn in verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) tenzij anders aangegeven.

⁷ Zie het rapport behoefteraming bedrijventerreinen NHN voor een uitgebreide toelichting op het gebruik van de WLO-scenario's

Additionele vraag	Vraag naar kantoorruimte door onttrekking van een deel van de huidige voorraad (bijvoorbeeld door transformatie kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de kantorenvorraad onder alle gemeenten.
	Recent voorbeeld in NHN • Transformatie van kantoorgebouw Nieuwe Steen 6 in Hoorn naar woningen
	Wat is het? Extra vraag doordat meer bedrijven zich in de provincie, regio of gemeente vestigen dan vanuit autonome uitbreidingsvraag mag worden verwacht. Belangrijk aspect hierin is ook dat de beste locaties in staat zijn om additionele vraag aan zich te binden. Als een locatie zo interessant wordt dat partijen er graag heen willen verhuizen, ontstaat een 'vliegwieleffect'. De trend is eerder dat gebruikers naar centralere plekken verhuizen. Netto extra additionele vraag is vrijwel alleen te verwachten op enkele (inter)nationale topplekken in Nederland, zoals Utrecht Centraal, de Zuidas of de regio Eindhoven voor specifieke hightechbedrijven.
	Hoe bepalen we deze vraagcomponent? Deze component is niet te ramen en feitelijk ook niet te voorspellen. We bekijken inkomende en uitgaande verhuizingen en geven een kwalitatief oordeel over locaties die mogelijk in staat kunnen zijn om extra vraag aan te trekken. We verwachten voor NHN geen additionele netto extra vraag naar kantoorruimte door vestigers van buiten. Uiteraard kunnen er wel verplaatsers zijn, zoals in oktober 2025 bijvoorbeeld House of Risks zich vestigde aan de Paardenmarkt in Alkmaar (bedrijf afkomstig uit Amsterdam).

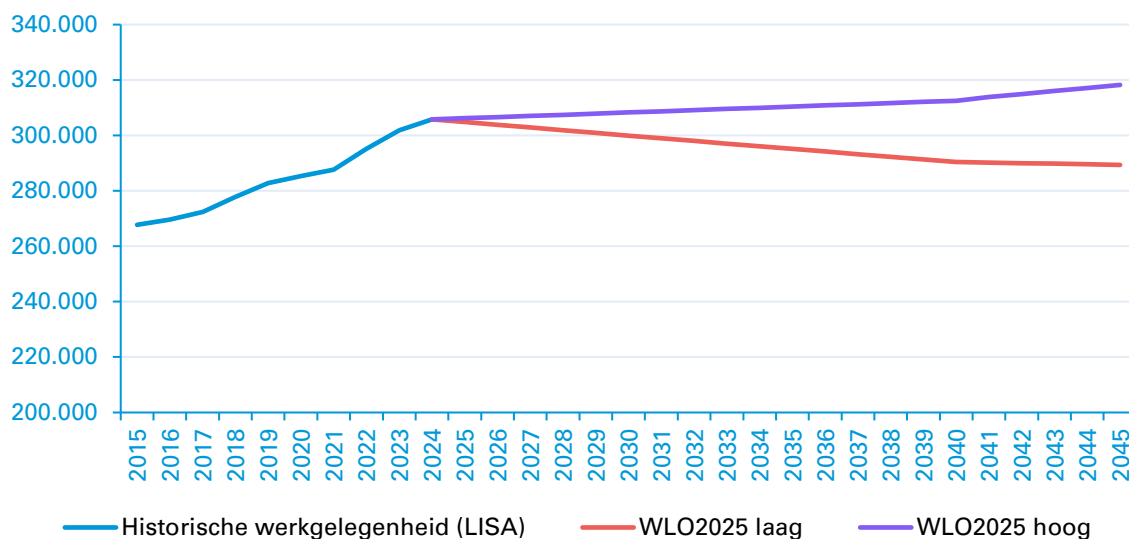
3.3 Parameters behoefteraming uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag naar kantoorruimte is de vraag naar extra of juist minder kantormeters ten opzichte van de huidige totale voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). We berekenen dus feitelijk wat de benodigde omvang van de kantorenvorraad in de toekomst is. Door deze af te zetten tegen de huidige totale kantorenvorraad, berekenen we hoeveel extra of juist minder meters er in de toekomst nodig zijn.

Parameter 1: totale werkgelegenheid

De eerste parameter is de ontwikkeling van de totale werkgelegenheid. Hoeveel banen komen er in de komende jaren in totaal bij? Voor NHN gebruiken we hiervoor de recent uitgebracht WLO-scenario's. Volgens de WLO-scenario's groeit de werkgelegenheid in NHN in WLO hoog door van 305.800 banen in 2025 naar 310.800 in 2035 en 319.300 in 2045. In WLO laag zakt de werkgelegenheid van 305.800 banen in 2025 naar 294.200 in 2035 en 289.100 in 2045. Zie ook het figuur hieronder. In onderstaande tabel laten we ook de geraamde werkgelegenheid per regio zien.

Figuur 7: Geraamde werkgelegenheid NHN volgens WLO-scenario's



Tabel 4: Werkgelegenheid NHN en deelregio's; werkelijk in 2024 en geraamd volgens WLO-scenario's

Regio	2024 (LISA)	WLO laag		WLO hoog	
		t/m 2035	t/m 2045	t/m 2035	t/m 2045
Kop van Noord-Holland	78.400	74.900	73.400	78.700	80.500
Regio Alkmaar	133.300	129.500	127.600	137.700	142.200
Westfriesland	94.100	89.800	88.100	94.400	96.600
Totaal NHN	305.800	294.200	289.100	310.800	319.300

Parameter 2: locatievoorkeur (kantoorhoudende werkgelegenheid)

Er worden veel statistieken over de kantorenmarkt geregistreerd, maar werkgelegenheid is daar niet één van. Dit heeft onder meer te maken met de complexiteit van de ruimtelijke koppeling tussen bedrijfsvestigingen en kantoorpanden. De koppeling maken is wel mogelijk, maar het wordt niet structureel op een eenduidige manier gemonitord. Onderzoek uit het verleden geeft echter wel inzicht in de ontwikkeling van kantoorhoudende werkgelegenheid.

Uit onderzoek van het PBL en CPB blijkt dat tussen 2000 en 2015 het aandeel kantoorbanen relatief constant is gebleven in Nederland. Tussen 2000 en 2008 bleef het aandeel nagenoeg gelijk, daarna daalde het aandeel van 25% naar 24% in 2015. Het PBL/CPB concludeert dat de regionale en provinciale ontwikkelingen redelijk vergelijkbaar zijn met de nationale ontwikkeling. In geen enkele regio of provincie stijgt het aandeel kantoorbanen. Voor de regio NHN gaan we vanwege de historische, langjarig stabiele ontwikkeling daarom uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorhoudende werkgelegenheid. Dit aandeel is in NHN circa 10%⁸.

⁸ Dit aandeel bepalen we door het aantal kantoorbanen (LISA banen gevestigd in een zelfstandig kantoorpand volgens de BAG) te delen door het totaal aantal banen in NHN. We hebben een grondige handmatige check uitgevoerd op de BAG omdat we weten dat dit bestand niet altijd accuraat is.

Parameter 3: kantoorquotiënt

De derde ramingsparameter is het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer in vierkante meter kantoorruimte; het kantoorquotiënt. De ontwikkeling van deze parameter is enigszins gevoelig voor conjunctuurgolven. Het aantal vierkante meter dat een bedrijf tot zijn beschikking heeft ligt namelijk veelal langdurig vast, óf in een langjarig huurcontract óf in eigendom. Bij bijvoorbeeld een afname van werkgelegenheid zal een bedrijf niet altijd direct het aantal meters daarop (kunnen) aanpassen. Hetzelfde geldt voor groei van de werkgelegenheid. Die zal zich eerst vertalen in efficiënter met de beschikbare ruimte omgaan en pas na een tijdje tot het huren van nieuwe kantoorruimtes.

Uit een enquête van Stec Groep in 2021 over de verwachtingen onder eindgebruikers (bedrijven) op de kantorenmarkt⁹, blijkt een (gewogen) gemiddelde afname van circa 20% van het kantoorquotiënt. Daarnaast monitoren wij sinds 2020 de marktdynamiek. Hieruit maken wij op dat er sprake is van een gemiddelde afname van circa 20% van kantoorruimtes in gebruik na transacties (zoals verhuizingen, verlengingen van huren, et cetera). Deze afname vertegenwoordigt het saldo van groeiende en krimpende bedrijven binnen een grote steekproef. Het is echter belangrijk op te merken dat dit geen volledig overzicht biedt van alle kantorentransacties. Ook uit andere bronnen, denk aan marktstudies en outlooks van vastgoedadviseurs en marktconsultaties van ons, komen signalen dat bedrijven overwegend minder meters nodig hebben. Deze studies zeggen uiteraard iets over de kantorenmarkt in Nederland in het algemeen en gaat niet specifiek in op de kantorenmarkt in NHN. Maar er zijn ruimschoots voldoende signalen dat het aantal vierkante meter per werkplek af zal nemen richting de toekomst.

Op basis van de historische ontwikkeling, de huidige stand van zaken van de kantorenvorraad en het aantal kantoorbanen, hebben we het kantoorquotiënt voor de regio NHN vastgesteld. Dit getal is een weergave van de huidige stand van zaken: het aantal werknemers gedeeld door het aantal vierkante meter kantoor. In NHN verschilt het kantoorquotiënt per deelregio: Westfriesland komt uit op 20,6, regio Alkmaar op 22,1 en de Kop van Noord-Holland op 23. Voor de hele regio hanteren we één vaste waarde. In de behoefteraming rekenen we in 2025 met 22 vierkante meter per kantoorwerknemer, exclusief uitzendkrachten. Dit is iets hoger dan gemiddeld voor Nederland.

We verwachten dat de kantoorquotiënt in NHN nog licht zal dalen. Dit is onder andere een gevolg van clustering van kantoren op toekomstbestendige locaties. Door schaarste zullen huurprijzen hier oplopen, wat gebruikers dwingt tot kritisch zijn op het aantal vierkante meters dat nodig is. De daling zal echter niet zo drastisch zijn als in grotere kantoorregio's of -steden, waar de trek naar goede locaties en de schaarste aan duurzaam, modern kantorenvastgoed veel groter is. In sommige regio's verwachten we dalingen van kantoorquotiënt tot meer dan 10% of zelfs 20%. Daar gaan we voor NHN niet van uit.

3.4 Vervangingsvraag

In het verleden werd voor vervangingsvraag standaard een vast percentage van de voorraad per jaar gerekend. Daarbij ging men ervan uit dat elk jaar een deel van de voorraad als afgeschreven mocht worden beschouwd en gebruikers daarom sowieso nieuwe kantoorruimtes in gebruik namen. Vervangingsvraag is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits-)eisen van de gebruiker

⁹ Als onderdeel van ons onderzoek 'Invloed van COVID-19 op de kantorenmarkt', in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021).

voldoet. Vervangingsvraag bestaat uiteraard nog steeds, maar vindt tegenwoordig zijn weg in de bestaande voorraad/leegstand (inclusief sloop/nieuwbouw). Vervanging van kantoorruimte zorgt dan ook niet per saldo voor een toename van de voorraad. Dit betekent dat als er vervangingsniewbouw plaatsvindt die een uitbreiding van de kantorenvorraad tot gevolg heeft er op totaalniveau extra meters moeten worden onttrokken. Omdat op totaalniveau de voorraad kantoren in gebruik naar verwachting krimpt. Dit betekent ook dat er zeker ruimte mag zijn voor nieuwbouw van kantoren, liefst op toekomstbestendige locaties in de regio. Dit wel op voorwaarde dat de totale voorraad niet toeneemt. In de conclusies gaan we verder in op wat volgens ons toekomstbestendige kantoorlocaties zijn.

Zoals al eerder is benoemd, bestond de vervangingsvraag doorgaans uit een vast percentage van de totale voorraad die per jaar moest worden vervangen (vaak tussen 0,5%-1,5% op basis van NVM en EIB). In de praktijk bleek dit echter vaak een forse overschatting van de daadwerkelijke vervangingsvraag die zich manifesteerde, omdat veel kantoren die achterbleven aan de voorraad werden onttrokken. Op macroniveau leidde vervangingsvraag daarom niet tot een toename van de voorraad. Daar werd in het verleden wel vaak van uitgegaan.

Er zijn drie redenen waarom het in de huidige markt niet langer verstandig is om uit te gaan van vervangingsvraag die resulteert in een toename van de voorraad. Ten eerste is het belangrijker dan voorheen om ook kantoorruimte weg te bestemmen. Uiteraard in plancapaciteit op slechte locaties, maar ook door bestaande kantoren die leegstaan of niet toekomstbestendig zijn aan de voorraad te onttrekken. Achterblijvende locaties (bijvoorbeeld incourante en gedateerde panden) kunnen worden ingezet voor de grote vraag naar bedrijfsruimte, tijdelijk wonen (zoals de afgelopen jaren voor opvang van vluchtelingen) of andere vormen van (permanent) wonen. Ten tweede zien we dat veel recente transacties geen uitbreidingen meer zijn, maar juist inkrimpingen. Veel partijen laten een groter aantal vierkante meter achter dan dat ze opnemen, ook al verwachten zij te groeien. Op basis van onze eigen transactiedatabase blijkt dat sinds 2020 een afname van circa 20% bij verlengingen van huurcontracten en verhuizingen. Let wel: dat is een saldo van transacties waarbij bedrijven krimpen, maar er zitten ook transacties in van bedrijven die meer meters huren. Ten derde wordt er in een opgaande markt met een positieve netto uitbreidingsvraag kantoorruimte op risico ontwikkeld en opgenomen. In de huidige krimpende markt verwachten we echter meer aandacht voor het behouden van goede kantoorruimte en de verduurzaming van bestaand vastgoed. Dit wordt mede gestimuleerd door de verplichting om minimaal energielabel C te behalen. In plaats van risicovolle nieuwbouwprojecten zal de aandacht meer uitgaan naar het optimaliseren van bestaande panden. Locaties met positieve locatiekenmerken en relatief modern vastgoed zullen hiervan profiteren, ten koste van minder aantrekkelijke locaties en verouderd vastgoed. Daarnaast zetten de stijgende bouwkosten en hogere rentes nieuwbouw onder druk, zelfs op toplocaties. Gemeenten zijn in het verleden ook veel kritischer geweest op de ontwikkeling van kantoren op risico. Tot slot is er veel meer nadruk komen te liggen op hoe we het kantoor gebruiken, namelijk voor ontmoeten, samenwerken, brainstormen, et cetera, in plaats van een focus op uitbreiding van kantoren. Die heroverweging draagt er uiteraard aan bij dat sommige kantoren niet meer zullen voldoen en sneller zullen worden afgeschreven, maar tegelijkertijd draagt dit wel bij aan een inkrimping van het aantal meters kantoor dat in totaal nodig is.

Het bovenstaande laat onverlet dat er locaties zijn waar nog steeds gebruikers graag willen vestigen. Met het verouderen van de voorraad en het personeelstekort blijven duurzame, moderne kantoren op locaties met een goede functiemix in trek omdat bestaande kantoren op andere locaties kwalitatief niet meer voldoen. Voor NHN geldt wel dat relatief grote kantoren (vanaf circa 2.500 m²) al snel te groot zijn voor de gebruikers in de regio. Uitzonderingen zijn er uiteraard ook, zoals rond het station van Alkmaar en op enkele andere kantoorlocaties. Maar ook solitair zien we wel grotere kantoren (zoals in Wognum). Als kwalitatief aanbod ontbreekt in de markt zien we daarom ook bedrijven bewegen naar locaties die niet passen binnen het 'geijkte

patroon', zoals bedrijventerreinen of andere kantoorlocaties. Die hebben als voordeel dat de huurprijzen lager liggen en parkeren/autobereikbaarheid beter worden gewaardeerd. Lokaal zal er altijd behoefte bestaan aan kantoorruimte voor lokaal tot regionaal opererende bedrijven.

In deze raming benaderen we de mogelijke vervangingsvraag op twee manieren. Zo kunnen we een inschatting geven van de omvang waar u per regio rekening mee zou kunnen houden. De eerste is de hiervoor genoemde methode van een vast percentage van de voorraad. Hierbij nemen we de historische jaarlijkse opnames mee en een inventarisatie van de geplande kantoortransformaties onder gemeenten, die daadwerkelijk tot vervangingsvraag leiden. Ten tweede geven we inzicht in de omvang van de kantorenvorraad die nog geen label C heeft. Dit biedt een *indicatie* van de voorraad die de komende jaren vervangen of vernieuwd moet worden.

3.5 Additionele vraag

In NHN is de laatste jaren bijna geen sprake van kantoorgebruikers van buiten de provincie die zich vestigen. Gezien de dynamiek op de kantorenmarkt verwachten we niet dat er de komende jaren hele andere locatiepatronen zullen ontstaan. Dit hoeft overigens niet alleen een gevolg te zijn van ontbrekende vraag, maar ook van te weinig passend kwalitatief voldoende aanbod aan kantoorruimte. De terughoudendheid van investeerders om nieuwe kantoren te ontwikkelen is buiten de G4 en Eindhoven (en zelfs ook daarbinnen) groot. We gaan per deelregio in op mogelijke bronnen van additionele vraag.

3.6 Vertaling naar locatietypen en locaties

Binnen NHN zien we relatief weinig verschillende locatietypen. Veruit de meeste locaties zijn functionele kantoorlocaties, zoals de Atlas Plabeka die onderscheidt. We onderscheiden de volgende verschillende locatietypen:

- kantorenlocatie (functioneel of multimodaal);
- bedrijventerrein;
- solitaire/overige locaties.

4. Behoefteraming NHN

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op regionaal niveau. We geven eerst een samenvattend beeld van de totale uitkomsten. Vervolgens geven we de te verwachten uitbreidingsvraag op provinciaal niveau weer. Dit splitsen we uit naar locatietypen.

4.1 Twee varianten, beide in hoge en lage scenario

De varianten lichten we hieronder toe. We houden in varianten rekening met een frictieleegstand van 5%. Dit is een gezonde leegstand in de kantorenmarkt, waarbij bedrijven voldoende keuzemogelijkheden hebben om een kantoor te vinden dat aan hun huisvestingswensen en -eisen voldoet.

- 1 Basisvariant: In de basisvariant houden we rekening met een daling van het kantoorquotiënt. We gaan uit van een vergelijkbare daling als die tussen 2015 en nu plaats heeft gevonden. Dit betekent een daling van circa 7% in 2035 ten opzichte van nu. Richting 2045 zet de daling in hetzelfde tempo door.
- 2 Business as usual: In deze variant gaan we ervan uit dat het kantoorquotiënt onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie

Tabel 5: Aannames kantoorquotiënt per variant

Varianten	Ontwikkeling kantoorquotiënt	Kantoorquotiënt NHN in m ² (huidig: 22)	
		2030	2045
Basis	90-95% in 2035 t.o.v. jaar 2025	21	20
Business as usual	100% in 2035 t.o.v. jaar 2025	22	22

Bron: Stec Groep, 2025.

Voor beide varianten rekenen we met een hoog en laag scenario op basis van de WLO-ramingen. De werkgelegenheidsontwikkeling die onder het hoge en lage scenario liggen zijn dezelfde cijfers als waar we in de bedrijventerreinraming mee werken.

Parameters

Voor de **werkgelegenheidsontwikkeling** houden we ons op de lange termijn aan een bandbreedte van het hoge en lage scenario van de WLO-raming. De **locatietypevoorkeur** van kantoorhoudende bedrijven blijft naar verwachting gelijk. We hebben geen reden om aan te nemen dat het aantal banen in kantoren relatief zal stijgen of dalen. De verandering in **kantoorquotiënt** verschilt per variant, zie hierna.

Varianten

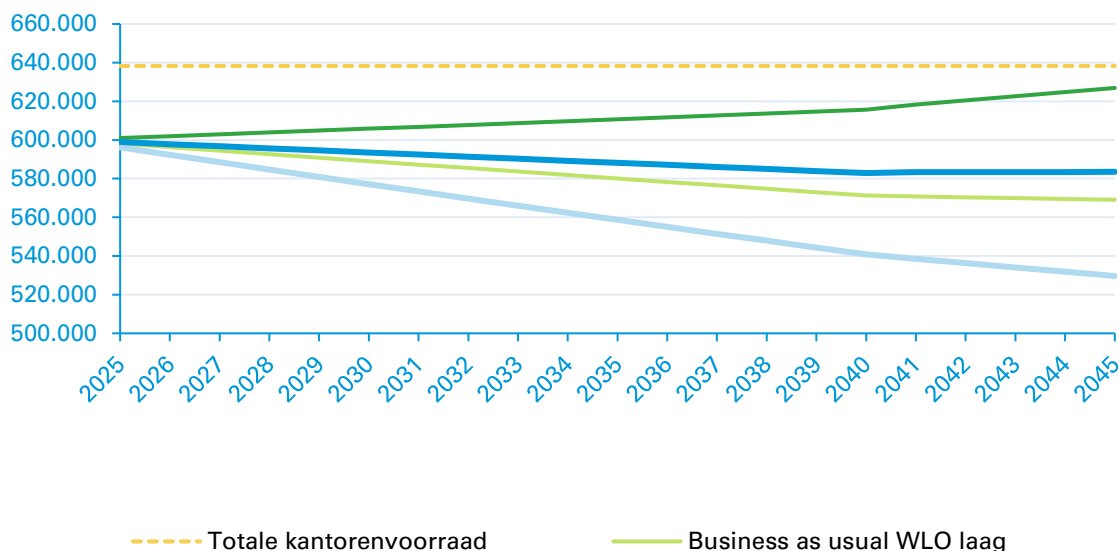
Hierna volgen de vraagramingen in twee verschillende varianten. Om de leesbaarheid van de resultaten te verhogen lopen we hier alvast vooruit op de conclusies en adviezen voor wat betreft de meest realistische variant. We adviseren u voor alle deelregio's van NHN uit te gaan van de

basisvariant. De belangrijkste reden hiervoor is dat de trends en ontwikkelingen die aangrijpen op het dalen van het kantoorquotiënt een kleine impact hebben op lokaal georiënteerde kantoorgebruikers. De hypotheeker, accountant of belastingadviseur die vooral het lokale (tot regionale) mkb bedient zal niet heel radicaal dalen in het aantal vierkante meter per werknemer. Gebruikers die daarvoor vatbaarder zijn, komen binnen de regio vrijwel uitsluitend voor in Alkmaar. Denk aan grotere (semi)-overheden zoals een rechtbank en grotere zakelijke dienstverleners. Daarom zal het kantoorquotiënt op locaties in NHN slechts licht dalen in de toekomst, zeker vergeleken met regio's in Nederland waar nog een grote kantorenmarkt is.

4.2 Uitbreidingsvraag

In onderstaande figuur is de uitbreidingsvraag (incl. 5% frictieleegstand) voor de periode 2024 tot en met 2045 voor NHN met twee varianten weergegeven. Dit is de basis voor de kantorenraming per regio. Het verschil tussen de totale voorraad in 2024 (de gele stippellijn) en de lijnen per scenario in 2024 is de huidige leegstand in de provincie. Voor NHN geldt dat in alle varianten en scenario's richting 2045 de huidige kantorenvorraad voldoende is om de toekomstige vraag te faciliteren. Alleen in WLO hoog en variant business as usual, waarin de kantoorquotiënt gelijk blijft verwachten we nog positieve uitbreidingsvraag. Let wel: dit ook de negatieve uitbreidingsvraag is een saldo voor de totale netto-voorraad in de regio. Dit betekent niet dat er geen plekken zijn waar nog kwalitatief goede en toekomstbestendige kantoren bij zouden kunnen. Of dat er geen bedrijven zijn die een uitbreidingsvraag hebben. Dit kan allemaal binnen een totale voorraad die netto krimpt in omvang. Op deze mogelijke vervangingsvraag gaan we per regio dieper in.

Figuur 8: Uitbreidingsvraag NHN 2025 t/m 2045 (incl. 5% frictieleegstand)



Bron: Stec Groep, 2025

Raming geeft inzicht in gemiddeld ontwikkelsaldo over langere periode

Een raming van een indicator (zoals kantorenvorraad in gebruik, werkgelegenheid, aandeel kantoorbanen, kantoorquotiënt en vervanging) gaat uit van een gemiddeld ontwikkelsaldo voor een langjarige periode. Hierbij is rekening gehouden met jaarlijkse fluctuaties binnen de

vastgoedmarkt (en economie als geheel). Deze jaarlijkse fluctuaties zijn in het verloop van het ontwikkelsaldo niet terug te zien (de raming/scenario's worden immers in een rechte lijn gepresenteerd). In werkelijkheid zijn er altijd periodes van hoogconjunctuur en laagconjunctuur, in de raming zijn die zoals gezegd meegenomen en uitgemiddeld. Dat betekent logischerwijs dat in een periode van hoogconjunctuur waarden boven en in laagconjunctuur waarden onder de raming kunnen liggen. Het is belangrijk om deze werkelijke ontwikkelingen per indicator goed te monitoren en in beeld te brengen. Dit geldt des te meer voor de ramingen op regionaal niveau; daar is de voorraad kleiner en daardoor kunnen verschillen op korte termijn nog gemakkelijker hoger (of lager) uitpakken dan hoe de raming/scenario's het ontwikkelsaldo voorstellen.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag kantoren NHN en deelregio's (2025 t/m 2045)

Variant	Scenario's werkgelegenheid	Uitbreidingsvraag (in m ² vvo)			
		Totaal	Kop van NH	Regio Alkmaar	Westfriesland
Business as usual	WLO laag	-30.000	-8.500	-13.000	-8.000
	WLO hoog	+28.000	+3.500	+20.500	+4.000
Basis	WLO laag	-69.000	-18.000	-34.000	-16.500
	WLO hoog	-15.500	-6.000	-3.000	-6.000

Bron: Stec groep (2025)

Conclusies uitbreidingsvraag

- Alleen in WLO hoog en variant business as usual is nog sprake van een (licht) positieve uitbreidingsvraag voor NHN. Op een totale kantorenvorraad van circa 640.000 m² is circa 28.000 m² een bescheiden omvang.
- De verwachtingen op totaalniveau zijn sterk afhankelijk van welk scenario en variant het meest realistisch wordt geacht. We houden als bandbreedte WLO hoog en laag aan, net als in de bedrijventerreinraming. Voor NHN vinden we een lichte afname van de kantoorquotiënt realistisch; oftewel de basisvariant. We verwachten dat ook in NHN het aantal vierkante meter kantoor in gebruik per werknemer nog wat zal afnemen. Zie voor extra toelichting ook nog paragraaf 3.3. We gaan in de resultaten per deelregio daarom alleen in op de resultaten van de basisvariant.

4.3 Kwalitatieve vertaling naar locatietypen en locaties

De totale uitbreidingsvraag in de basisvariant is negatief, zowel voor de regio als voor alle deelregio's. Een negatieve uitbreidingsvraag is lastig onder te verdelen naar locaties of locatietypen, zeker als het om zulke lage getallen gaat. Belangrijk om te beseffen is dat deze negatieve uitbreidingsvraag een saldo is. Het betekent niet per se dat op alle locaties minder uitbreidingsvraag ontstaat. Stel: op locatie A in Westfriesland pakt de uitbreidingsvraag positief uit met 5.000 m². Dat betekent dan dat op alle andere locaties in Westfriesland de uitbreidingsvraag op -11.000 m² (WLO hoog) of -21.500 m² (WLO laag) uitkomt. De 5.000 m² positieve uitbreidingsvraag moet immers per saldo 'gecompenseerd' worden.

Bovenstaande is een vrij theoretische exercitie. Voor de hele regio en alle deelregio's betekent de negatieve uitbreidingsvraag vooral dat de vraag die zich nog voordoet geclusterd moet worden op een of enkele goede, toekomstbestendige kantorenlocaties. Op andere locaties zou de voorraad kantoren af moeten nemen. Per deelregio en in de aanbevelingen (hoofdstuk 8) gaan we nog in op welke locaties we toekomstbestendig vinden.

4.4 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. We gaan per regio dieper in op de omvang van de mogelijke vervangingsvraag.

Tabel 7: Mogelijke vervangingsvraag op basis van vast percentage voorraad

Deelregio	Jaarlijkse vervangingsvraag op basis van 0,5-1,5% van de voorraad in m ² (afgerond op 500-tallen)
Regio Alkmaar	1.500 – 4.500
Kop van Noord-Holland	1.000 – 2.500
Westfriesland	1.000 – 2.500
Totaal	3.000 – 9.000

Bron: Stec groep (2025)

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In de regio NHN staat nog voor circa 56.000 m² aan transformaties gepland. In het onderstaande overzicht is het totaal aantal vierkante meter aan kantoren opgenomen waarvoor transformatie naar verwachting plaats zal vinden, maar een deel van deze panden zal mogelijk als kantoor in gebruik blijven. De precieze omvang is niet bekend. Dit getal is daarom het maximale aan vervangingsvraag dat kan ontstaan. Aangezien deze transformaties al gepland zijn, verwachten we dat deze vervangingsvraag in de periode tot en met 2035 zal plaatsvinden.

Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per deelregio (in m²)

Tabel 8: Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per deelregio (in m²)

Deelregio	Transformatieambities (in m ²)
Regio Alkmaar	47.000
Kop van Noord-Holland	-
Westfriesland	9.000
Totaal	56.000

Bron: Atlas Plabeka, peildatum 1-1-2025

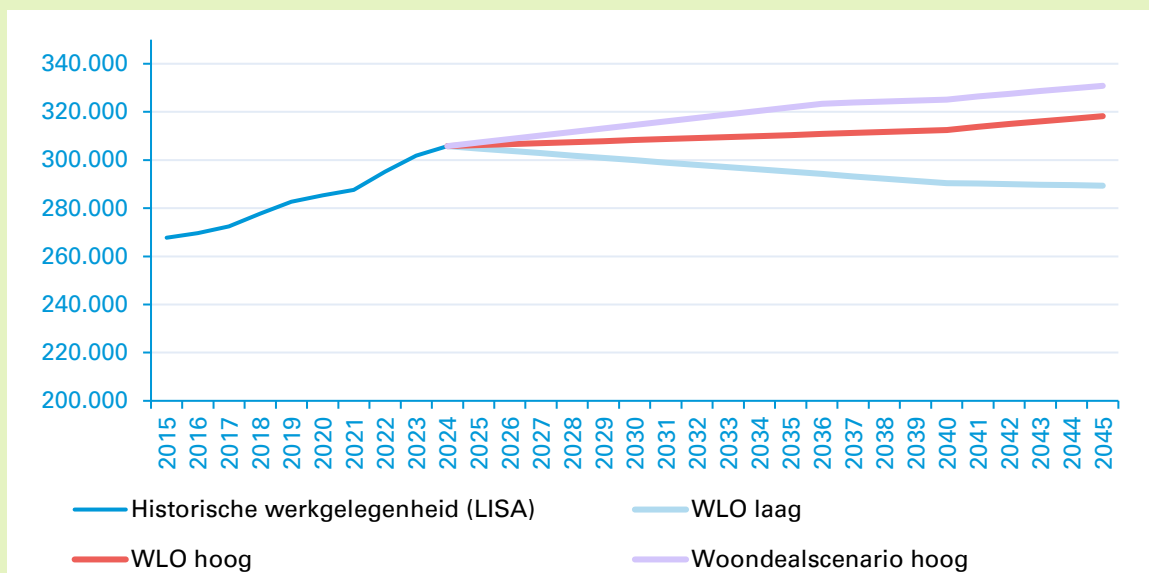
4.5 Additionele vraag

We gaan in de deelregio's waar additionele vraag mogelijk kan spelen in op additionele vraag.

Behalen doel woondeals leidt tot extra uitbreidingsvraag

In 2024 hebben de regio NHN en de provincie een propositie grootschalige woningbouw Noord-Holland Noord gemaakt voor het Rijk. Daarin legt de regio een bod neer voor het bouwen van nieuwe woningen. In totaal ging dit om 42.500 woningen, terwijl in de Woondeal uit 2023 nog gesproken wordt over 40.000. Wij gaan uit van circa 14.000 woningen die boven de autonome behoefte geprogrammeerd zijn. Deze woningen moeten in 2030 gerealiseerd zijn. Het realiseren van deze extra huishoudens kan leiden tot extra werkgelegenheid in de regio. Het is in ieder geval de ambitie van de regio om voor extra bewoners ook werkgelegenheid te voorzien. Dit biedt veel voordelen ten opzichte van alleen woningen bouwen voor mensen die in de MRA werken. Denk aan het tegengaan van congestie door woon-werkverkeer. Als gevolg kan ook de ruimtevraag naar kantoren toenemen. De mogelijke extra ruimtevraag die hiermee kan samenhangen rekenen we door in een indicatief woondealscenario. We doen hiervoor verschillende aannames, onder andere over waar nieuwe bewoners gaan werken. Het woondealscenario beschrijven we hieronder.

Werkgelegenheidsramingen WLO en woondealscenario's (in banen)



We gaan uit van 14.000 extra woningen bovenop de autonome behoefte in NHN. We nemen aan dat de ratio banen per huishouden in NHN met circa 0,9 gelijk blijft. Het woondealscenario leidt tot circa 12.600 extra banen in de regio in de periode 2025 tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. Anders dan voor de bedrijventerreinraming is er geen woondealscenario laag en hoog omdat we voor kantoren niet uitgaan van een andere sectorverdeling van het totaal aantal banen in de toekomst. Het woondealscenario leidt tot een uitbreidingsvraag naar kantoren van circa +9.000 m² tot 2035 voor NHN. Dit is een verschil van circa 21.000 m² ten opzichte van het WLO hoog scenario en circa 50.000 m² ten opzichte van WLO laag.

Uitbreidingsvraag NHN WLO scenario's en woondealscenario tot en met 2035

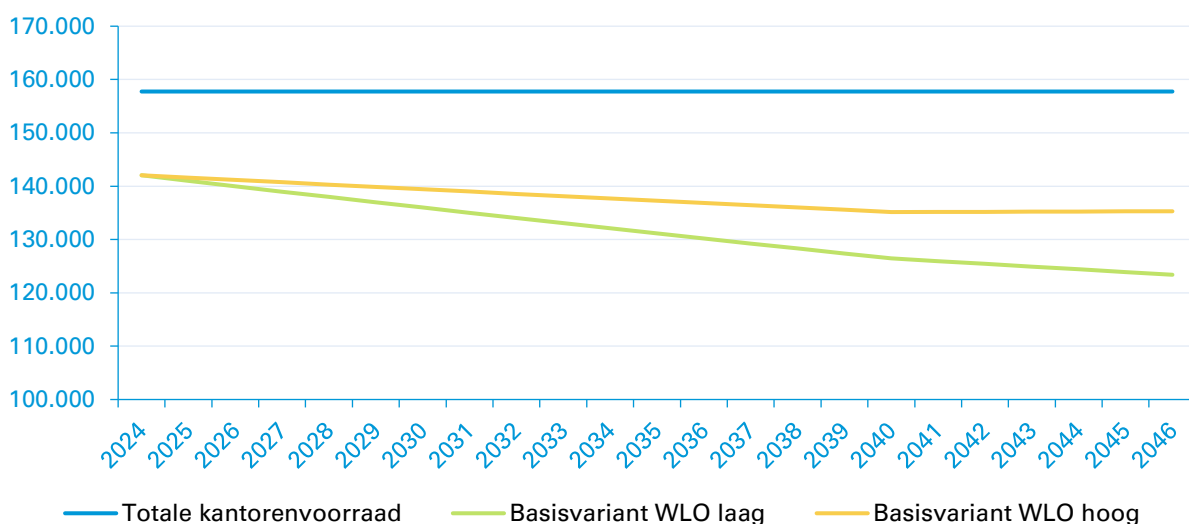
Scenario	Totale uitbreidingsvraag
WLO laag	-41.000 m ²
WLO hoog	-12.000 m ²
Woondealscenario	+9.000 m ²

5. Behoefteraming Regio Alkmaar

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor Regio Alkmaar. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod.

5.1 Uitbreidingsvraag

Figuur 9: Kantorenvorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) Regio Alkmaar (t/m 2045)



Uitbreidingsvraag zit onder '0' voor Regio Alkmaar

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: vanaf nu tot en met 2035, en een doorkijk van 2036 tot en met 2045. We gaan uit van de basisvariant. In deze variant ramen we voor de Regio Alkmaar een totale uitbreidingsvraag tot en met 2045 tussen circa -34.000 m² (lage scenario) tot circa -3.000 m² (hoge scenario). In feite verwachten we daarmee dat de netto voorraad zal krimpen.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag Regio Alkmaar in m² (incl. 5% frictieleegstand)

Variant	Periode	Uitbreidingsvraag (in m ²)	
		WLO laag	WLO hoog
Basisvariant	2025 t/m 2035	-20.000	-2.500
	2036 t/m 2045	-14.000	-500
	2025 t/m 2045	-34.000	-3.000

Kwalitatief: zet in op clustering rond station Alkmaar, diversificatie van Bergermeerpolder, transformatie en wegnemen plancapaciteit elders

Het stationsgebied van Alkmaar is de belangrijkste locatie om eventuele vraag naar kantoren te clusteren. Daarvoor is mogelijk extra kantoorruimte nodig in dit gebied¹⁰. Dat betekent dan wel dat op andere locaties kantoorruimte onttrokken moeten worden (bijvoorbeeld voor transformatie). De regio moet ook werk maken van het wegnemen van plancapaciteit op andere locaties dan in het stationsgebied. Hoewel de kans niet groot is dat daar nog kantoren ontwikkeld zullen worden, kan deze plancapaciteit eventuele gewenste ontwikkelingen in de weg zitten. De Bergermeerpolder is een vrij monofunctionele kantorenlocatie; de toevoeging van voorzieningen (zoals horeca) en groen kan leiden tot een meer toekomstbestendige kantorenlocatie.

5.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor de regio Alkmaar rekenen met een vervangingsvraag van 1,5%, dan zou jaarlijks circa 5.000 m² (in totaal circa 105.000 m² tot en met 2045) in de regio vervangen moeten worden. Per jaar wordt in de regio Alkmaar gemiddeld circa 8.000 m² aan kantoren opgenomen. Sinds 2020 nam het opnamevolume elk jaar flink af. Het gemiddelde wordt sterk beïnvloedt door de jaren tussen 2015-2019, waarin het opnamevolume veel hoger lag.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In de regio Alkmaar staat nog circa 47.000 m² transformaties gepland. Het gaat om transformaties in de gemeente Alkmaar. Zie onderstaand overzicht.

Tabel 10: Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per gemeente (in m²)

Gemeente	Locatie	Transformatieambities (in m ²)
Alkmaar	Alkmaar Kooimeer	5.000 ¹¹
	Alkmaar Centraal Station	27.000 ¹²
	Viaanse Molen	15.000
Totaal		47.000¹³

Bron: Atlas Plabeka, peildatum 1-1-2025

Conclusie vervangingsvraag

Er staat in de regio Alkmaar circa 47.000 m² gepland voor transformatie. Er is nog circa 90.000 m² kantoor met een laag of onbekend energielabel (zie hoofdstuk 2). Er is enige overlap tussen te transformeren panden en panden met een laag of onbekend energielabel. Per 1 januari 2023 is minimaal energielabel C verplicht, dus deze panden moeten verduurzamen om in gebruik te blijven als kantoor. Dat zal voor een deel van deze panden gebeuren, een deel zal uit voorraad

¹⁰ Sweco heeft in 2024 voor de gemeente Alkmaar een raming gemaakt van de vraag naar kantoren in het stationsgebied. In dit regionale onderzoek ramen we de vraag niet op het detailniveau van de gemeente of specifiek het stationsgebied van Alkmaar. We kunnen ons wel in grote lijnen vinden in de gehanteerde methode en kwantitatieve resultaten van het Sweco onderzoek.

¹¹ De gemeente gaat uit van circa 9.000 m² op locatie Kooimeer (Rhijnvis Feithlaan 150-162)

¹² De gemeente gaat uit van circa 13.000 m² op locatie Alkmaar Centraal, het verschil wordt verklaard door circa 13.000 m² (Wognumsebuurt 10-12) dat is ingezet voor de opvang van ontheemden.

¹³ De gemeente gaat uit van een totaal te transformeren voorraad van circa 18.000 m², maakt daarbij geen onderscheid naar periode.

worden genomen en een deel van deze panden staat naar verwachting al leeg. Uitgaan van circa 1,5% vervangingsvraag per jaar levert tot en met 2045 circa 105.000 m² vervangingsvraag op. Dat is redelijk in lijn met wat er verwacht kan worden op basis van geplande transformaties, plus een deel van de voorraad met lage energielabels dat vervangen zal moeten worden. Als we kijken naar het gemiddelde opnamevolume dan vinden we een vervangingsvraag van circa 5.000 m² per jaar realistisch. In 20 jaar zou dat tot 100.000 m² vervangingsvraag kunnen leiden. Ook dat is redelijk in lijn met het rekenen met 1,5% vervangingsvraag. Gezien de leegstand in de regio en de negatieve uitbreidingsvraag verwachten we dat de vervangingsvraag voor een deel in de bestaande voorraad zal kunnen landen. Het belangrijkste voor de vervangingsvraag is echter niet de precieze omvang, maar vooral dat als vervangingsvraag zich voordoet, deze zich clustert in en rond toekomstbestendige locaties in de regio. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Alkmaar, dat gericht is op het faciliteren van kantoren op Alkmaar CS. In de conclusies en aanbevelingen gaan we nader in op welke locaties dit kunnen zijn.

Tabel 11: Totale mogelijke vervangingsvraag regio Alkmaar (in m²)

Percentage	2025 t/m 2035	2036 t/m 2045
1,5%	55.000	50.000

5.3 Additionele vraag

We verwachten geen additionele vraag in Regio Alkmaar.

Kleinschalige kantoren in Alkmaars Kanaal

De bedrijventerreinen aan het Alkmaars Kanaal ondergaan een grote transformatie. Een groot deel van de extra woningbouwambities moet hier landen. Binnen deze gebieden is ook ruimte voor economische functies. Kleinschalige kantoren kunnen onderdeel uitmaken van deze mix. In deze behoefteraming gaat het over de behoefte aan kantoren groter dan 500 m². Daarnaast kan behoefte zijn aan kleinere kantoren. Die behoefte zit niet in de hier geraamde behoefte voor de regio Alkmaar. We verwachten niet dat toevoeging van enkele duizenden vierkante meters kleinschalige kantoren in de deelgebieden van het Alkmaars Kanaal een onaanvaardbaar effect op leegstand zal hebben. In de aanbevelingen gaan we nog specifiek in op kleinschalige kantoren in het Alkmaars Kanaal.

5.4 Leegstand en plancapaciteit

Leegstand

In de Regio Alkmaar staat een totale voorraad van circa 339.000 m². Hiervan staat circa 23.600 m² leeg. Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 7%. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling per gemeente.

Tabel 12: Leegstand per gemeente als aandeel van de totale voorraad (peildatum leegstand medio 2025)

Gemeente	Totale voorraad vvo in m ²	Leegstand in m ²	Aandeel leegstand van totale voorraad
Alkmaar	221.900	16.800	8%
Bergen	11.200	-	-
Castricum	7.500	1.300	8%
Dijk en Waard	90.300	4.300	5%
Heiloo	4.400	-	-
Uitgeest	3.400	1.100	33%
Totaal regio Alkmaar	338.700	23.600	7%

Bron: Funda in Business (medio 2025) en BAG (2025), bewerking Stec Groep

Plancapaciteit

In Regio Alkmaar is nog plancapaciteit op kantorenlocaties. In totaal gaat het om circa 52.200 m² tot en met 2030. De NUON-locatie biedt 37.000 m², Stationsgebied Alkmaar Noord¹⁴ 10.000 m² en Bergermeerpolder (deelgebied Olympiaweg 1-17) 5.200 m².

Tabel 13: Plancapaciteit kantoren in Regio Alkmaar (in m² bvo)

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit (in m ²)
Alkmaar	Bergermeerpolder ¹⁵	5.200
	NUON locatie	37.000
	Stationsgebied Alkmaar Noord	10.000

Bron: Atlas Plabeka, peildatum 1-1-2025

5.5 Conclusie

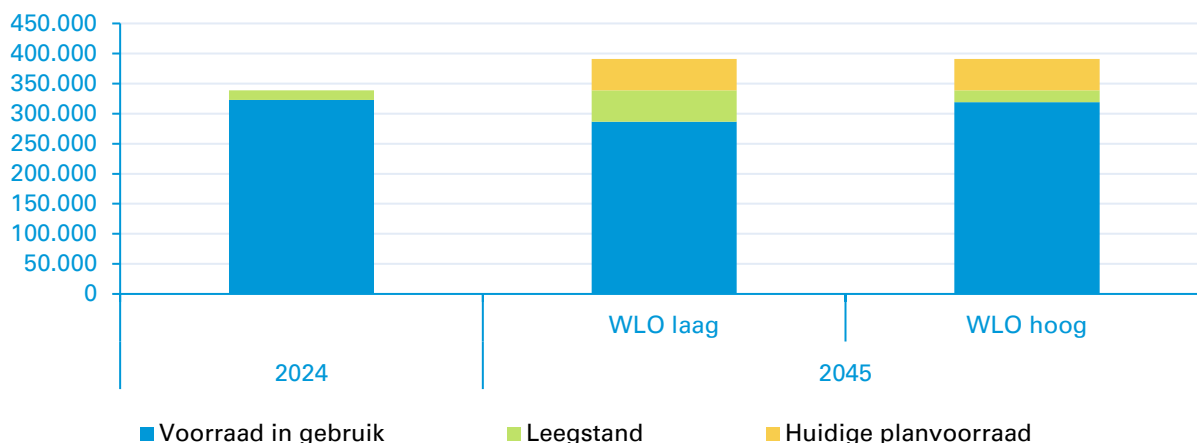
We verwachten in de regio Alkmaar in de basisvariant tot en met 2045 een negatieve uitbreidingsvraag tussen circa 34.000 (WLO laag) tot 3.000 m² (WLO hoog). Dat betekent een afname van tussen circa 11% en 1% van de huidige voorraad in gebruik tot en met 2045. Het huidige leegstandspercentage ligt rond de 7%. De leegstand ligt daarmee licht boven

¹⁴ Het Stationsgebied Alkmaar Noord maakt deel uit van het omgevingsplan The Future. In dit gebied komen geen kantoorfuncties of hooguit een beperkt aantal m² volgens informatie van de gemeente uit november 2025.

¹⁵ Olympiaweg 1-17 maakt deel uit van de locatie Bergermeerpolder volgens de Atlas Plabeka.

frictieniveau. Volgens de raming zou dit in het WLO-scenario laag en bij een gelijkblijvende voorraad kunnen verdubbelen in de periode tot en met 2045 (zie onderstaand figuur). Onderstaand figuur houdt echter geen rekening met eventuele onttrekking van vastgoed aan de voorraad en zegt niks over de ontwikkeling van de huidige planvoorraad voor kantoren.

Figuur 10: Indicatie ontwikkeling voorraad Regio Alkmaar in m²



Bron: Stec Groep (2025)

Behalen woningbouwdoel leidt tot 12.500 m² extra uitbreidingsvraag

Het behalen van het woningbouwdoel zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Regio Alkmaar in totaal circa 6.330 extra banen in de periode tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. We gaan ervan uit dat daarvan circa 10% in kantoren landt. Dit leidt tot circa 12.500 m² extra uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Regio Alkmaar tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. De uitbreidingsvraag in het woondealscenario komt daarmee op circa +10.000 m².

Uitbreidingsvraag WLO scenario's en woondealscenario tot en met 2035

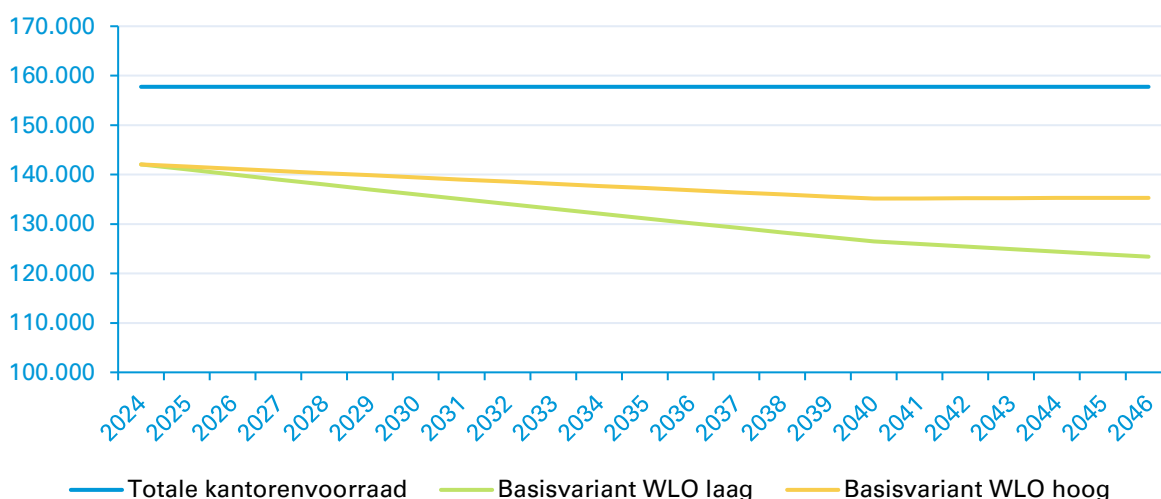
Scenario	Totale uitbreidingsvraag (m ²)
WLO laag	-20.000
WLO hoog	-2.500
Woondealscenario	+10.000

6. Behoefteraming Kop van Noord- Holland

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor Kop van Noord-Holland. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod.

6.1 Uitbreidingsvraag

Figuur 11: Kantorenvorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) Kop van Noord-Holland (t/m 2045)



Basisvariant WLO vinden we voor Kop van Noord-Holland het meest realistische variant

Zoals in paragraaf 5.2 al beschreven, vinden we voor de deelregio's van Noord-Holland de basisvariant het meest realistisch. De deelregio's Kop van Noord-Holland en Westfriesland zijn beide goed voor circa een kwart van de kantorenvorraad in NHN. Deze deelregio's huisvesten vooral kleinschalige, lokaal tot regionaal verzorgende kantoren in diverse sectoren. Voor dit type gebruikers in uiteenlopende sectoren achten we het realistisch om uit te gaan van een licht dalende kantoorquotiënt, en dus het basisvariant te hanteren bij het ramen van de uitbreidingsvraag.

Uitbreidingsvraag zit onder '0' voor Kop van Noord-Holland

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: vanaf nu tot en met 2035, en een doorkijk van 2036 tot en met 2045. We gaan dus uit van de basisvariant. In deze variant ramen we voor de Kop van Noord-Holland een totale uitbreidingsvraag tot en met 2045 tussen circa -18.000 m² (WLO laag) tot circa -6.000 m² (WLO Hoog). In feite verwachten we daarmee dat de netto voorraad zal krimpen.

Tabel 14: Uitbreidingsvraag Kop van Noord-Holland in m² (incl. 5% frictieleegstand)

Variant	Periode	Uitbreidingsvraag (in m ²)	
		WLO laag	WLO hoog
Basisvariant	2025 t/m 2035	-11.000	-4.500
	2036 t/m 2045	-7.000	-1.500
	2025 t/m 2045	-18.000	-6.000

Kwalitatief geen onderscheid tussen locatietypen of locaties in de Kop

De kantorenmarkt in deze regio is klein. Centrummilieus en clusters van kantoren ontbreken grotendeels. We vinden het daarom niet nodig om zeer scherp te sturen op waar eventuele vraag landt. Ook is het voor de regio belangrijk dat de netto kantorenvorraad niet toeneemt. Eventuele nieuwbouw zou dus altijd gepaard moeten gaan met het verkleinen van de voorraad op een andere locatie.

6.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor de Kop van Noord-Holland rekenen met een vervangingsvraag van 0,5%, dan zou jaarlijks circa 800 m² (in totaal circa 17.000 m² tot en met 2045) in de regio vervangen moeten worden. Er vinden maar weinig transacties plaats in de Kop van Noord-Holland. De jaarlijkse gemiddelde opname aan kantoren in de regio bedraagt hooguit circa 500 m².

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In de Kop van Noord-Holland staan per 1-1-2025 geen transformaties gepland.

Conclusie vervangingsvraag

Er staan in de Kop van Noord-Holland geen transformaties gepland. Er is er nog circa 58.000 m² kantoor met een laag of onbekend energielabel (zie hoofdstuk 2). Per 1 januari 2023 is minimaal energielabel C verplicht, dus deze panden moeten verduurzamen om in gebruik te kunnen blijven als kantoor. Dat zal voor een deel van deze panden gebeuren, een deel zal uit de voorraad worden genomen en een deel van deze panden staat naar verwachting al leeg. Uitgaan van circa 0,5% vervangingsvraag per jaar levert tot en met 2045 circa 17.000 m² vervangingsvraag op. Dat is lager dan het aandeel kantoren met een laag energielabel, maar niet al deze panden zullen ook daadwerkelijk de kantoorfunctie verliezen. Op basis van alleen transacties is maar circa 5.000 – 10.000 m² vervangingsvraag te verwachten tot en met 2045. Dat is zelfs nog lager dan de onderkant van de bandbreedte op basis van een vast percentage van de voorraad. Al met al verwachten we daarom geen vervangingsvraag waarvoor nieuwe kantoren ontwikkeld zouden moeten worden. Het uit voorraad nemen van kantoren die niet meer voldoen aan de duurzaamheidseisen draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod.

Tabel 15: Totale mogelijke vervangingsvraag Kop van Noord-Holland (in m²)

Percentage	2025 t/m 2035	2036 t/m 2045
0,5%	9.000	8.000

6.3 Additionele vraag

We benoemen als mogelijke bronnen van additionele vraag de groei van de Koninklijke Marine en de Energy & Health Campus in Petten. In het Maritiem Cluster is vooral sprake van de groei van ruimte voor bedrijven en operatie van de marine. Maar mogelijk betekent de groei ook een toename in kantoorbanen. We hebben geen inzicht in de groeiambities van de Energy & Health Campus. Maar duurzame energie-oplossingen staan wel volop in de belangstelling. Daarvan zouden bedrijven in dit cluster uiteraard kunnen profiteren en mogelijk zou dit het vestigen van nieuwe bedrijven op de campus kunnen betekenen. We hebben geen inzicht in de eventuele omvang van de additionele vraag.

6.4 Leegstand en plancapaciteit

Leegstand

In de Kop van Noord-Holland staat een totale voorraad van circa 158.000 m². Hiervan staat circa 13.900 m² leeg. Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 9%. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling per gemeente.

Tabel 16: Leegstand per gemeente als aandeel van de totale voorraad (peildatum leegstand medio 2025)

Gemeente	Totale voorraad in m ²	Leegstand in m ²	Aandeel leegstand van totale voorraad
Den Helder	69.600	11.800	17%
Hollands Kroon	15.200	-	-
Schagen	61.000	2.100	3%
Texel	12.000	-	-
Totaal Kop van Noord-Holland	157.800	13.900	9%

Bron: Funda in Business (medio 2025) en BAG (2025), bewerking Stec Groep

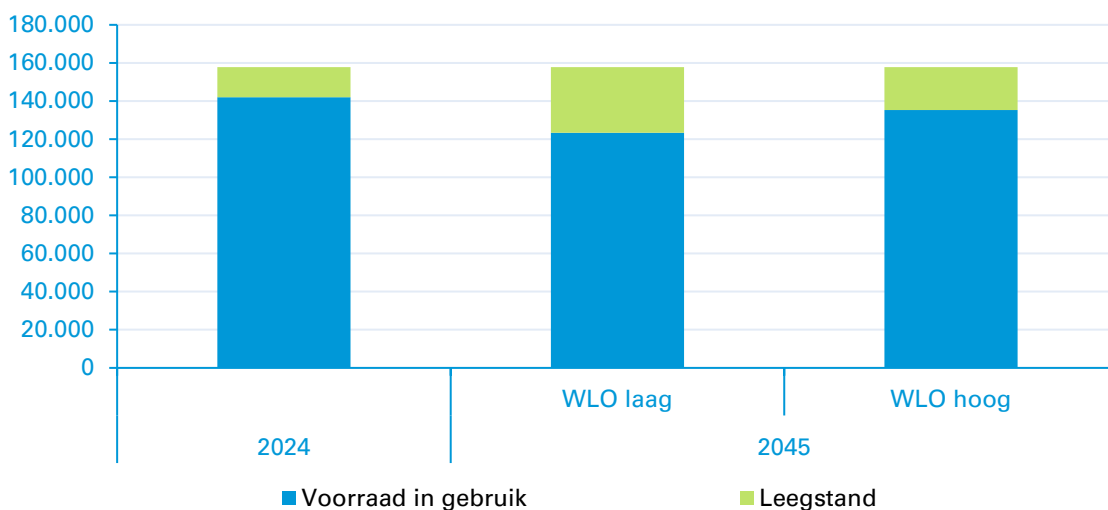
Plancapaciteit

In de Kop van Noord-Holland is geen plancapaciteit voor kantoren.

6.5 Conclusie

We verwachten in de Kop van Noord-Holland in de basisvariant tot en met 2045 een negatieve uitbreidingsvraag van circa 18.000 (WLO laag) tot 6.000 m² (WLO hoog). In het WLO-scenario laag zien we een afname van circa 13% van de huidige voorraad in gebruik. In het WLO-scenario hoog is de afname circa 5%, in beide gevallen tot en met 2045. Het huidige leegstandspercentage ligt rond de 9%. De leegstand ligt daarmee ruim boven frictie. Volgens de raming zou dit in het WLO laag scenario en bij een gelijkblijvende voorraad kunnen verdubbelen in de periode tot en met 2045 (zie onderstaand figuur). Onderstaand figuur houdt echter geen rekening met eventuele onttrekking van vastgoed aan de voorraad en zegt niks over de eventuele ontwikkeling van de huidige voorraad kantoren.

Figuur 12: Indicatie ontwikkeling voorraad Kop van Noord-Holland in m²



Bron: Stec Groep (2025)

Behalen woningbouwdoel leidt tot 3.800 m² extra uitbreidingsvraag

Het behalen van het woningbouwdoel zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Kop van Noord-Holland in totaal circa 2.330 extra banen in de periode tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. We gaan ervan uit dat daarvan circa 10% in kantoren landt. Dit leidt tot circa 4.000 m² extra uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Kop van Noord-Holland tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. De uitbreidingsvraag in het woondealscenario komt daarmee op -500 m².

Uitbreidingsvraag WLO scenario's en woondealscenario tot en met 2035

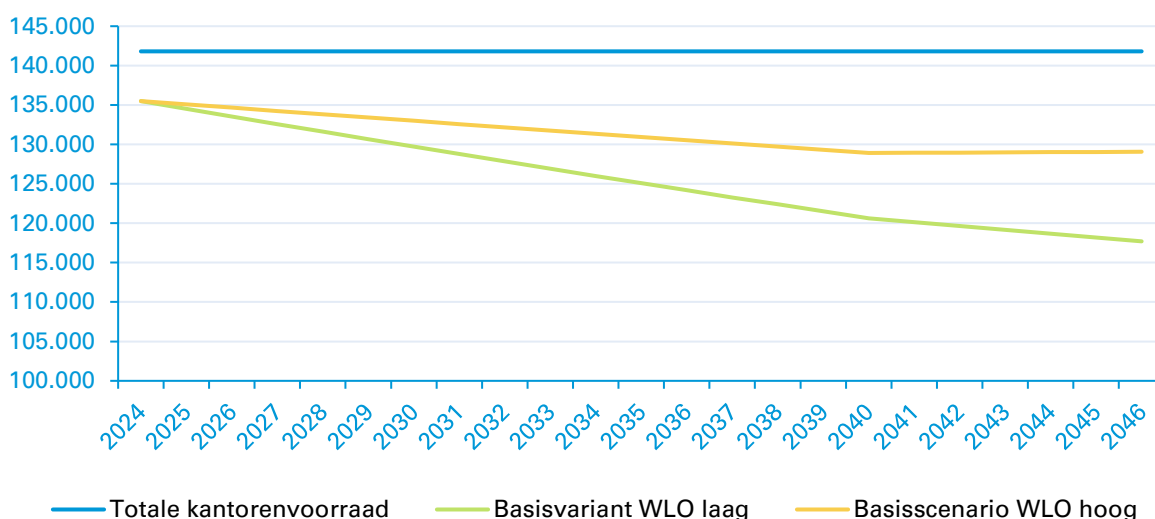
Scenario	Totale uitbreidingsvraag
WLO laag	-11.000
WLO hoog	-4.500
Woondealscenario	-500

7. Behoefteraming Westfriesland

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming kantoren voor Westfriesland. Eerst brengen we de te verwachten uitbreidingsvraag in beeld. Vervolgens gaan we in op de vervangingsvraag en het aanbod.

7.1 Uitbreidingsvraag

Figuur 13: Kantorenvorraad in gebruik (incl. 5% frictieleegstand) Westfriesland (t/m 2045)



Basisvariant WLO vinden we voor Westfriesland het meest realistische variant

Zoals in paragraaf 5.2 al beschreven, vinden we voor de deelregio's van NHN de basisvariant het meest realistisch. De deelregio's Kop van Noord-Holland en Westfriesland zijn beide goed voor circa een kwart van de kantorenvorraad in NHN. Deze deelregio's huisvesten vooral kleinschalige, lokaal tot regionaal verzorgende kantoren in diverse sectoren. Voor dit type gebruikers in uiteenlopende sectoren achten we het realistisch om uit te gaan van een licht dalende kantoorquotiënt, en dus de basisvariant te hanteren bij het ramen van de uitbreidingsvraag.

Uitbreidingsvraag zit onder '0' voor Westfriesland

De uitbreidingsvraag naar kantoren ramen we in twee perioden: vanaf nu tot en met 2035, en een doorkijk van 2036 tot en met 2045. We gaan dus uit van de basisvariant. In deze variant ramen we voor de Regio Alkmaar een totale uitbreidingsvraag tot en met 2045 tussen circa -16.500 m² (WLO laag) tot circa -6.000 m² (WLO Hoog). In feite verwachten we daarmee dat de netto voorraad zal krimpen.

Tabel 17: Uitbreidingsvraag Westfriesland in m² (incl. 5% frictieleegstand)

Variant	Periode	Uitbreidingsvraag (in m ²)	
		WLO laag	WLO hoog
Basisvariant	2025 t/m 2035	-10.000	-4.500
	2036 t/m 2045	-6.500	-1.500
	2025 t/m 2045	-16.500	-6.000

Kwalitatief nauwelijks onderscheid tussen locatietypen of locaties in Westfriesland

De kantorenmarkt in deze regio is klein. Alleen in Hoorn is sprake van enige clustering van omvang op locaties Nieuwe Steen en Maelsonstraat. Ook Wognum heeft een grote voorraad, maar dit gaat om enkele gebouwen. De ontwikkeling van het stationsgebied van Hoorn kan in potentie een centrummilieu rondom een ov-knooppunt worden.

7.2 Vervangingsvraag

Vast percentage voorraad

In paragraaf 3.3 gaven we een algemene toelichting op vervangingsvraag in de kantorenmarkt. Als we voor Westfriesland rekenen met een vervangingsvraag van 1% dan zou jaarlijks circa 1.400 m² (in totaal circa 29.000 m² tot en met 2045) in de regio vervangen moeten worden. Er vinden weinig transacties plaats in Westfriesland. In de regio is per jaar gemiddeld circa 1.500 m² aan transactievolume.

Inventarisatie te onttrekken kantoorpanden

In Westfriesland staat nog circa 9.000 m² transformaties gepland. Het gaat om transformaties in de gemeente Hoorn bij kantoorlocatie Maelsonstraat. Dit is in het onderstaande overzicht dus ook het totaal aantal vierkante meters aan kantoren waarvoor transformaties naar verwachting gaan plaatsvinden.

Tabel 18: Inventarisatie geplande transformaties kantoorpanden per gemeente (in m²)

Gemeente	Transformatieambities (in m ²)
Hoorn	9.000
Overige gemeenten	Geen
Totaal Regio Alkmaar	9.000

Bron: Gemeentelijke input (2025)

Conclusie vervangingsvraag

Er staat in Westfriesland circa 9.000 m² gepland voor transformatie. Daarnaast is er nog circa 40.000 m² kantoor met een laag of onbekend energielabel (zie hoofdstuk 2). Per 1 januari 2023 is minimaal energielabel C verplicht, dus deze panden moeten verduurzamen om in gebruik te blijven als kantoor. Dat zal voor een deel van deze panden gebeuren, een deel zal uit de voorraad worden genomen en een deel van deze panden staat naar verwachting al leeg. Uitgaan van circa 1% vervangingsvraag per jaar levert tot en met 2045 circa 26.000 m² vervangingsvraag op. Dat is lager dan wat er verwacht kan worden op basis van geplande transformaties en lage energielabels. Het is wel redelijk lijn met het jaarlijkse gemiddelde transactievolume. Al met al

verwachten we daarom dat de vervangingsvraag zijn weg vindt in de bestaande voorraad. Onttrekking van kantoorruimte zal dus bijdragen aan het brengen van balans tussen vraag en aanbod.

Tabel 19: Totale mogelijke vervangingsvraag Westfriesland (in m²)

Percentage	2025 t/m 2035	2036 t/m 2045
1%	15.500	14.000

7.3 Additionele vraag

Action is een belangrijke gebruiker van het WFO terrein, zowel voor bedrijfsruimte als voor het hoofdkantoor van het bedrijf. Het bedrijf groeit hard. In 2022 nam het een zelfstandig kantoor op het bedrijventerrein in gebruik (het voormalige kantoor van de Rabobank). Hier is sprake van meer dan ondergeschikt kantoorgebruik. Het gaat om een hoofdkantoor, met een substantieel deel kantoren ten opzichte van de bedrijfsruimte en omdat er inmiddels door Action ook zelfstandige kantoren in gebruik zijn genomen op het bedrijventerrein. Als Action op deze manier blijft groeien en in de toekomst mogelijk meer kantoorruimte nodig is, zou dit additionele vraag op kunnen leveren.

7.4 Leegstand en plancapaciteit

Leegstand

In Westfriesland staat een totale voorraad van circa 142.000 m². Hiervan staat circa 8.900 m² leeg. Dit resulteert in een leegstandspercentage van circa 6%. Onderstaande tabel biedt inzicht in de verdeling per gemeente.

Tabel 20: Leegstand per gemeente als aandeel van de totale voorraad (peildatum leegstand medio 2025)

Gemeente	Totale voorraad in m²	Leegstand in m²	Aandeel leegstand van totale voorraad
Drechterland	1.800	700	39%
Enkhuizen	5.800	-	-
Hoorn	90.700	7.000	8%
Koggenland	11.100	-	-
Medemblik	19.200	700	4%
Opmeer	4.400	500	11%
Stede Broec	9.000	-	-
Totaal Westfriesland	142.000	8.900	6%

Bron: Funda in Business (medio 2025) en BAG (2025), bewerking Stec Groep

Plancapaciteit

In Westfriesland is nog plancapaciteit op kantorenlocaties. In totaal gaat het om circa 7.500 m². Deze is terug te vinden op onderstaande locaties.

Tabel 21: Plancapaciteit kantoren in Westfriesland (in m² bvo)

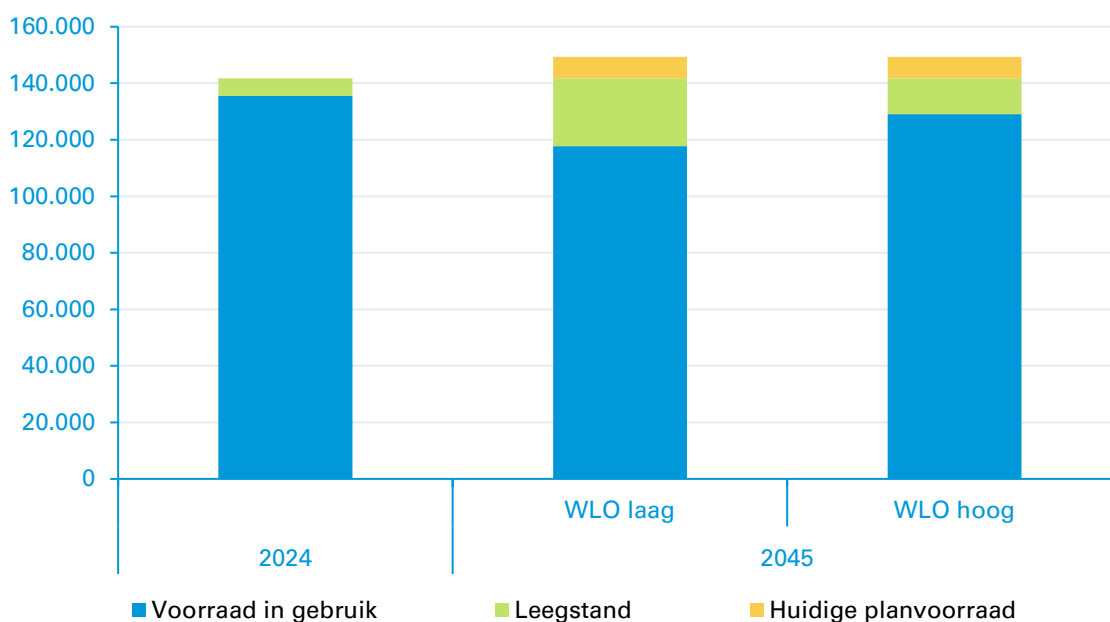
Gemeente	Locatie	Plancapaciteit
Medemblik	Kantorenlocatie Wognum	5.500
Hoorn	Maelsonstraat/Stationsgebied	2.000

Bron: Atlas Plabeka, peildatum 1-1-2025

7.5 Conclusie

We verwachten in Westfriesland in de basisvariant tot en met 2045 een negatieve uitbreidingsvraag van circa 16.500 (WLO laag) tot 6.000 m² (WLO hoog). In het WLO-scenario laag zien we een afname van circa 13% van de huidige voorraad in gebruik. In het WLO-scenario hoog is de afname circa 5%, in beide gevallen tot en met 2045. Het huidige leegstandspercentage ligt rond de 6%. De leegstand ligt daarmee rondom frictie. Volgens de raming zou dit in het WLO-scenario laag en bij een gelijkblijvende voorraad kunnen verdubbelen in de periode tot en met 2045 (zie onderstaand figuur). Onderstaande figuur houdt echter geen rekening met eventuele onttrekking van vastgoed aan de voorraad en zegt niks over de ontwikkeling van de huidige planvoorraad voor kantoren.

Figuur 14: Indicatie ontwikkeling voorraad Westfriesland in m²



Bron: Stec Groep (2025)

Behalen woningbouwdoel leidt tot 5.500 m² extra uitbreidingsvraag

Het behalen van het woningbouwdoel zoals beschreven in het woondealscenario (zie 4.6) betekent voor Westfriesland in totaal circa 3.940 extra banen in de periode tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. We gaan ervan uit dat daarvan circa 8% in kantoren landt. Dit leidt tot circa 5.500 m² extra uitbreidingsvraag naar kantooruimte in Westfriesland tot en met 2035 ten opzichte van WLO hoog. De uitbreidingsvraag in het woondealscenario komt daarmee op +1.000 m².

Uitbreidingsvraag WLO scenario's en woondealscenario tot en met 2035

Scenario	Totale uitbreidingsvraag
WLO laag	-10.000
WLO hoog	-4.500
Woondealscenario	+1.000

8. Conclusies en aanbevelingen

8.1 Conclusies

Conclusie 1: kantoren hebben bescheiden omvang, maar leveren wel belangrijke bijdrage aan lokale en regionale economie

Circa 9 à 10% van alle banen in NHN bevindt zich in kantoren¹⁶. In totaal gaat het om circa 26.000 banen. Dat is een relatief bescheiden percentage, maar het belang van kantoorhoudende bedrijven voor de regio moet niet worden onderschat. Overheid en onderwijs zijn veruit de belangrijkste gebruikers van kantoorruimte in NHN, maar ook bedrijven actief in dienstverlening, advies en ICT hebben een substantieel deel van de kantoorruimte in gebruik. Deze bedrijven leveren hun diensten aan de rest van het bedrijfsleven in NHN. Dat bedrijfsleven heeft de lokale kennis van bedrijfsmakelaars, belastingadviseurs en IT-dienstverleners nodig om goed te kunnen ondernemen. De omvang van de kantorenvorraad in NHN loopt al jaren terug. Dit is overigens ook in veel andere regio's in Nederland het geval (uitzonderingen zoals Amsterdam daargelaten). Op zichzelf hoeft dat geen probleem te zijn, want veel kantoren kunnen een alternatieve invulling krijgen. Uiteraard is het belangrijk om wel voldoende kantoorruimte in de regio te behouden. En het liefst op toekomstbestendige locaties. Dit is dan ook zeker geen oproep om overal mee te werken aan transformatie, maar juist heel gericht. Het aantal woningen dat ontstaat uit transformaties loopt echter al jaren terug.¹⁷ Op kantoorlocaties waar wel transformatie naar wonen passend en gewenst is, is enerzijds inzet van gemeenten en provincie nodig om transformaties in goede banen te leiden. En anderzijds is het ook nodig om de belangrijke rol van de kantorenmarkt voor de regio te vast te blijven houden door niet overal transformatie toe te staan.

Conclusie 2: we verwachten dat de kantorenvorraad in NHN verder krimpt

We ramen een *negatieve* uitbreidingsvraag van circa 69.000 (WLO laag) tot 15.500 m² (WLO hoog) voor heel NHN. We gaan hierbij uit van de basisvariant, waarbij de kantoorquotiënt weliswaar nog wat terugloopt, maar niet zo drastisch als in grote kantorenmarkten.

De leegstand in NHN bedraagt voor kantoren groter dan 500 m² circa 46.500 m² (op basis van het openbare aanbod van alle zelfstandige kantoren). Daarvan bevindt circa 15.000 m² zich op formele kantoorlocaties (laatst bekende meting volgens de monitor Plabeka op formele kantoorlocaties op peildatum 1 januari 2025). De totale leegstand bedraagt daarmee circa 7% (op formele kantoorlocaties circa 5%). Beide percentages zitten op of net boven frictieleegstand (circa 5-7%). Daarmee is de leegstand op totaalniveau niet problematisch. We tekenen hierbij wel aan dat de kantorenmarkt in NHN een relatief kleine totale omvang heeft en dat het leegstandspercentage dus ook vrij snel kan variëren.

Er is in NHN ook nog plancapaciteit. We verwachten echter niet dat er snel nieuwe kantoren zullen worden gerealiseerd. Dit hoeft niet per se te liggen aan het ontbreken van vraag naar nieuw, modern en duurzaam kantorenvastgoed. Het gebrek aan investeerders die het risico willen

¹⁶ Zelfstandige kantoren > 500 m²

¹⁷ Zie bijvoorbeeld: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/45/10-procent-minder-woningen-ontstaan-uit-transformaties-in-2024>. Let wel: het gaat niet alleen om transformaties van kantoren, maar bijvoorbeeld ook van winkels. Kantoren nemen desondanks wel een belangrijk aandeel in binnen deze

nemen speelt de kantorenmarkt parten. Dit is overigens niet alleen een probleem voor NHN, maar speelt op veel plekken in Nederland. Hoge financierings- en bouwkosten en strengere risicoprofielen van investeerders hebben een remmend effect op investeringen in nieuwe kantoren. Voor sommige locaties met plancapaciteit, zoals de Nuonlocatie in Alkmaar werden al alternatieve plannen geopperd zoals een onderwijscampus. Inmiddels is door InHolland besloten om op de huidige locatie aan de Bergerweg te blijven. Toch kan plancapaciteit op locaties waar geen kantoren meer gerealiseerd zullen worden, eventuele gewenste ontwikkelingen in de weg zitten, bijvoorbeeld in een onderbouwing volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. In totaal gaat het om circa 60.000 m². Het overgrote deel hiervan (circa 52.500 m²) bevindt zich in Alkmaar. In Westfriesland is in totaal nog circa 7.500 m² plancapaciteit. De plancapaciteit is weergegeven in bruto vloeroppervlak (bvo). We rekenen in onderstaande behoefteconfrontatie met een plancapaciteit van 52.500 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) omdat de vraagraming uitgaat van vvo.

In totaal betekent dit dat de behoefte in de basisvariant voor de totale regio NHN uitkomt op tussen de circa -168.000 en -114.500 m². Overigens gaan we er van uit dat een groot deel van de voorraad plancapaciteit niet zal worden aangesproken. Nieuwe kantoorontwikkelingen kunnen uiteraard altijd voorkomen. Op sommige locaties (zie ook hierna) kan nieuwbouw ook gewenst zijn, op voorwaarde dat de totale voorraad in de regio niet toeneemt. Eventuele additionele vraag die zich voordoet zou bij voorkeur moeten landen in leegstaande kantoren op toekomstbestendige locaties. Dit is niet altijd haalbaar. Kantoren van de marine of bij onderzoeksinstituten van de Energy & Health Campus zijn weinig 'footloose' en ook bedrijven zullen een sterke voorkeur hebben voor een vestigingslocatie. Maar additionele vraag zou de opgave om de totale voorraad kantoren te laten afnemen wel fors kunnen verkleinen.

Tabel 22: Vraag, aanbod en behoefte kantoren NHN tot en met 2045

Vraag	Aanbod			Behoefte
	Leegstand	Plancapaciteit	Totaal	
WLO laag -69.000	46.500	52.500 ¹⁸	99.000	-168.000
WLO hoog -15.500				-114.500

Conclusie 3: Er bestaan verschillen tussen de kantorenmarkten van de deelregio's.

De regio Kop van Noord-Holland kent geen formele kantorenlocaties. In Den Helder is enige clustering van kantoren in de buurt van het vliegveld. Ook op de Energy & Health Campus in Petten (gemeente Schagen) is een relatief groot cluster kantoren aanwezig. Deze locatie kan voor bedrijven in de doelgroep van de campus aantrekkelijk zijn als vestigingslocatie.

In Westfriesland bevindt de grootste concentratie van kantoren zich in Hoorn. Binnen Hoorn is de voorraad erg verspreid over verschillende formele kantoorlocaties, waarvan enkele zeer klein in omvang zijn. Op kantorenlocatie Nieuwe Steen zijn al kantoren getransformeerd naar wonen. Het stationsgebied van Hoorn ontwikkelt zich als 'de Poort van Hoorn' tot een potentieel interessante locatie voor (kleinschalige) kantoren. Met het oog op de geraamde behoefte zou ontwikkeling van kantoren binnen 'de Poort van Hoorn' wel gepaard moeten gaan met uitnemen van kantoren en/of plancapaciteit elders in Hoorn of de regio.

Binnen de regio Alkmaar is de stad Alkmaar dominant op de kantorenmarkt. De stad heeft meerdere formele kantoorlocaties waar ook daadwerkelijk clusters kantoren gevestigd zijn. De

¹⁸ 60.000 m² bvo is circa 52.500 vvo volgens een verhouding van ongeveer 0,85.

grootste voorraad bevindt zich op Bergermeerpolder en rond station Alkmaar. Daarnaast heeft Alkmaar ook relatief veel kantoren op of rond bedrijventerreinen, zoals kantorenlocatie Robijnstraat, het uiterste noorden van de Boekelermeer. Ook op bedrijventerrein Beveland in Dijk en Waard bevinden zich zelfstandige kantoren. In totaal zijn er in de regio ook veel meer grootschalige kantoren ($> 2.500 \text{ m}^2$) dan in de andere deelregio's.

In het type gebruikers van kantoren verwachten we geen grote verschuivingen. Circa een kwart van alle oppervlakte wordt ingenomen door (semi)overheden en onderwijs. Deze gebruikers blijven nodig voor de lokale tot regionale behoefte aan dit soort diensten. Landelijk zien we vooral bij overheid en zakelijke diensten grote afnames van de kantoormeters in gebruik. NHN heeft vrijwel geen grootschalige zakelijke 'corporate' gebruikers of overheidspartijen die de kantoorquotiënt nog relatief eenvoudig fors kunnen reduceren. Het aandeel binnen de totale kantorenmarkt in gebruik voor deze sectoren zal daarom naar verwachting gelijk blijven.

8.2 Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Totale voorraad moet krimpen, sta alleen nieuwe meters toe op gerichte plekken en onder voorwaarde van schrappen meters elders

We verwachten een negatieve uitbreidingsvraag voor de regio als geheel. Dat betekent dat de kantorenvoorraad zal moeten krimpen om te voorkomen dat leegstand verder oploopt. Daar moet dus alles op gericht zijn. Tegelijk zouden nieuwe ontwikkelingen op gewenste locaties mogelijk moeten blijven, maar alleen als daarbij op een andere locatie meer meters worden uitgenomen. Dit kan bijvoorbeeld nodig zijn om vervangingsvraag of clustering te faciliteren.

In **de regio Alkmaar** kunnen plekken zijn waar ontwikkeling van enige nieuwe kantoren gewenst is, terwijl er op totaalniveau minder behoefte is aan nieuwe kantoormeters. Bezien vanuit een levendige omgeving met functiemix en goede bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer is de het **stationsgebied van Alkmaar** de aangewezen plek voor eventuele toevoegingen ter vervanging van andere kantoren. Hier zijn grootschaliger kantoren ook passend, maar wel als multi-tenant kantoor. Het ontbreekt ook in de toekomst aan extra vraag vanuit grootschalige kantoorgebruikers zo verwachten we (daaronder verstaan we gebruikers groter dan circa 2.500 m^2 of 100-150 banen). Ook locaties aan de ring, zoals Robijnstraat of Bergermeerpolder, blijven vanwege de bereikbaarheid en relatief lage huurprijzen vanuit gebruikersperspectief interessant. Het is hierbij wel van belang te investeren in verlevendiging en een meer divers profiel met functiemix (zie ook aanbeveling 2). Het is belangrijk om samen met de regio te bepalen welk deel van de kantorenmarkt robuust is voor de toekomst, welk deel minder kansrijk is en welke maatregelen of ingrepen dit voor verschillende locaties vergt. We raden aan om alleen nieuwe ontwikkelingen toe te staan als elders meters worden onttrokken of plancapaciteit wordt geschrapt. We adviseren daarbij om vooral onttrekking van grote incurante kantoren en kantoren op bedrijventerreinen prioriteit te geven zodat kantorencusters de kantoorfunctie kunnen behouden. Prioritering betekent in dit geval vooral bereidwillig opstellen bij transformatieplannen op die locaties en mogelijk ook met eigenaren van kantoren in gesprek treden over hun toekomstplannen.

Het **Alkmaars Kanaal** verdient nog speciale aandacht. Daar worden vooral woningen ontwikkeld, maar voor een aantrekkelijke functiemix wordt ook naar werkfuncties gekeken. Kantoren kunnen daar een rol in spelen. Als het kleinschalige kantoren tot 500 m^2 betreft, vallen deze in principe buiten de scope van deze behoefteraming. We verwachten niet dat toevoeging van kleinschalige kantoren snel tot grote marktverstorende effecten en extra onaanvaardbare leegstand zal leiden. Tegelijk kunnen veel kleinschalige kantoren samen uiteindelijk ook een significant aantal nieuwe meters opleveren. Voorwaarde is dus wel dat de totale omvang van het kantorenprogramma beperkt is. De geraamde uitbreidingsvraag voor de regio is negatief en er is leegstand boven frictie. Als gebruikers vanuit andere kantoorlocaties naar het Alkmaars Kanaal verhuizen kan de

leegstand dus ook oplopen op locaties waar dat niet gewenst is. Uiteraard kunnen er ook gewenste verhuizingen optreden: vanuit locaties waar transformatie naar wonen of bedrijfsruimte een mogelijkheid is. Dat zou de kantorenmarkt als geheel ten goede komen. Wees dus kritisch op hoeveel en wat voor kantoren hier worden toegevoegd: wat is de totale omvang van de kleinschalige kantoren samen, welke doelgroepen bedient het en vanuit welke andere locaties brengt het verhuizingen teweeg? De doelgroepen die we hier voor kantoren passend vinden zijn vooral creatieve beroepen (architecten, ontwerpers, et cetera) en zelfstandigen. De grotere zakelijke dienstverleners en ICT bedrijven achten we minder passend. Grotere flexconcepten zouden qua schaal beter passen in het Stationsgebied van Alkmaar. Kleinere flexconcepten en co-working kantoren die zich vooral op kleinere bedrijven en zelfstandigen richten zijn uiteraard wel passend in het Alkmaars Kanaal¹⁹. Op nieuwe bedrijventerreinterreinen moeten zelfstandige kantoren sowieso uitgesloten zijn. Die schaarse ruimte moet beschikbaar zijn voor bedrijven die de (milieu)ruimte op een bedrijventerreinen ook daadwerkelijk nodig hebben. Dit geldt ook voor de ruimte op bestaande bedrijventerreinen maar in het verleden zijn soms andere keuzes gemaakt. Nieuwe zelfstandige kantoren op bestaande bedrijventerreinen zijn ook niet wenselijk.

Voor **Westfriesland** heeft het stationsgebied van Hoorn op termijn mogelijk potentie als toekomstbestendige kantorenlocatie. Uiteraard in een mix met woningen die hier ook gepland worden. De omvang van de kantorenvorraad is er echter veel kleiner dan bij het station van Alkmaar. De gebruikers zullen hier kleinschaliger zijn dan in het stationsgebied van Alkmaar. Denk aan kantoren tot circa 1.000 m². Clustering in de buurt van het station van Hoorn is logisch vanuit de gedachte dat hier een toekomstbestendig kantorencluster kan ontstaan. Op nieuwe bedrijventerreinterreinen moeten zelfstandige kantoren sowieso uitgesloten zijn. Die schaarse ruimte moet beschikbaar zijn voor bedrijven die de (milieu)ruimte op een bedrijventerreinen ook daadwerkelijk nodig hebben. Dit geldt ook voor de ruimte op bestaande bedrijventerreinen maar in het verleden zijn soms andere keuzes gemaakt. Nieuwe zelfstandige kantoren op bestaande bedrijventerreinen zijn ook niet wenselijk. Ook is het voor de regio belangrijk dat de netto kantorenvorraad niet toeneemt. Eventuele nieuwbouw in het stationsgebied van Hoorn zou dus altijd gepaard moeten gaan met het verkleinen van de voorraad op een andere locatie. Voor een eventuele grote additionele kantorenvrager, zoals Action zou u specifiek ruimte moeten maken. Liefst op een toekomstbestendige locatie waar clustering van kantoren en andere voorzieningen mogelijk is en niet op een monofunctionele of solitaire locatie voor alleen dat kantoor.

De **Kop van Noord-Holland** kent nauwelijks kantorenclusters. De Energy & Health Campus is een speciale locatie waar nieuwe bedrijven die binnen het concept passen moeten kunnen vestigen. En bestaande bedrijven ook uit moeten kunnen breiden. Het is niet nodig om zeer scherp te sturen op waar kantoren landen. Een uitzondering hierop zijn bedrijventerreinen: op nieuwe terreinen moeten zelfstandige kantoren sowieso uitgesloten zijn. Die schaarse ruimte moet beschikbaar zijn voor bedrijven die de (milieu)ruimte op een bedrijventerreinen ook daadwerkelijk nodig hebben. Dit geldt ook voor de ruimte op bestaande bedrijventerreinen, maar in het verleden zijn soms andere keuzes gemaakt. Nieuwe zelfstandige kantoren op bestaande bedrijventerreinen zijn ook niet wenselijk.

¹⁹ De afgelopen jaren (o.a. onder invloed van COVID-19) zien we in de markt een verschuiving van de gebruikers van flexkantoren. Waar tien jaar geleden concepten zoals Spaces, Tribes en Atoomclub vooral kleinschalige gebruikers (startups en zelfstandigen) bedienden, zien we nu aanbieders zoals International Work Group, WeWork en Workthere die zich richten op grote gebruikers die (een deel) van de hun kantoorruimte flexibel willen huren om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. De verschijningsvorm van deze grotere flexkantoren (zakelijk, kan veel verschillende bedrijven bedienen, gedeelde faciliteiten) is wat anders dan de concepten die gericht zijn op zelfstandigen en start-ups (speelser, 'clubhuis' en bureaus per dag te huur).

Aanbeveling 2: Borgen planologisch aanbod op beste plekken en voldoende alternatief programma

Op locaties waar leegstand oploopt door teruglopende vraag, moet voldoende aantrekkelijk alternatief programma zijn. Veel kantoren die vanwege de geschiktheid van pand en omgeving geschikt waren om te transformeren naar wonen zijn al getransformeerd. Daarnaast zijn er nog locaties, zoals bijvoorbeeld Viaanse Molen in Alkmaar waar de transformatie nog moet starten of PEN-dorp, waar de transformatie net is gestart. Locaties die nu onder druk komen te staan, zoals kantoren op bedrijventerreinen, zullen daarentegen zeker niet altijd voor woningbouw geschikt zijn. Denk daarom ook na over, en geef de markt ook mee, dat er steeds meer behoefte is aan gemengde woon-werkmilieus en het toevoegen van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer op voormalige kantoorlocaties. Daarbij kunnen broedplaatsen en tijdelijke ruimten voor startende ondernemers deel uitmaken van (tijdelijke) gebiedsontwikkelingen. Dit is voor veel ontwikkelaars een nieuwe uitdaging en vraagt daarom extra aandacht van beleidsmakers en private marktpartijen en om ondersteunend beleid. De werkcorporatie in oprichting in Amsterdam is hiervan een concreet voorbeeld. Maar ook actie-agenda's economie (zoals bijvoorbeeld in Leiden, Rotterdam en Delft) waar heldere beleidskeuzes worden gemaakt voor het behouden van de huidige voorraad bedrijfsruimte. Of zelfs wordt vastgelegd dat in ontwikkelgebieden een minimaal percentage bedrijfsruimte moet worden ontwikkeld. Voor 'placemakers' is liefst na de periode van tijdelijkheid ook een structurele locatie beschikbaar, zodat deze gebruikers niet steeds op zoek hoeven naar een nieuw (tijdelijk) onderkomen met alle onzekerheid die daarbij hoort.

Locaties die wel robuust en toekomstbestendig zijn (of waar geïnvesteerd gaat worden in diversificatie van functies om ze dat te maken) moeten uiteraard ook eventuele nieuwe ontwikkelingen kunnen faciliteren. Voor NHN is de 'landelijke' trend van concentratie op hoogstedelijke centrummilieus en/of stationsgebieden minder relevant dan bijvoorbeeld in grote delen van de MRA. Het is dus aannemelijk dat voorraad en vraag verdeeld over verschillende kantoormilieus en -locaties zal blijven. In de huidige krappe arbeidsmarkt worden het welzijn en de gezondheid van werknemers, en in het verlengde daarvan het bieden van een prettige en gezonde werkomgeving, steeds belangrijker als vestigingsvoorwaarde om talent aan te kunnen trekken. Kantoorhoudende organisaties concentreren zich daarom al langere tijd op hoogstedelijke centrummilieus/stationsgebieden. Deze trend is in NHN minder duidelijk zichtbaar dan elders. Tegelijk geven ondernemers mee dat zij hun personeel graag wat reuring, voorzieningen zoals horeca en een prettige lunchwandeling willen bieden. Die aantrekkelijke omgeving wordt daarom steeds belangrijker voor eindgebruikers.

Het is daarom verstandig om in de regionale afspraken concreet te maken welke locaties en functies elkaar versterken en welke elkaar eventueel in de weg zitten en hoe hiermee om te gaan bij eventuele nieuwe ontwikkelingen. Dit ook vooral in het licht van de ontwikkeling van kantoren in het Alkmaars Kanaal. Dat kan namelijk een locatie zijn die goed in staat is in te spelen op deze steeds belangrijker wordende vestigingseisen.

Aanbeveling 3: onttrekking van kantoren is nodig, maar wees wel selectief met transformatie

Aangezien de druk op de woningmarkt hoog is, wordt de druk door ontwikkelaars en beleggers opgevoerd om te komen tot woningbouwontwikkeling. Dit kan ook spelen op en rond locaties die u als kantorencluster zou moeten behouden. Ons advies is om voor die gebieden waarvoor u kiest vooral selectief te zijn met het toestaan van transformatie. Te veel transformatie naar wonen kan er namelijk voor zorgen dat een kantorengedebiet het profiel van een kantorengedebiet verliest en daarmee voor kantoorgebruikers niet langer aantrekkelijk is. Een gemixt programma inclusief kantoren is dus belangrijk.

De toekomstige focus op het stationsgebied van Alkmaar en de ontwikkellocatie Poort van Hoorn, betekent niet dat er geen aandacht moet zijn voor de overige gemeenten en hun kantoren. Voor

die overige gemeenten geldt over het algemeen dat zij vooral een lokale markt zullen (blijven) bedienen. In dit segment zal dan ook relatief weinig vraaguitval zijn, omdat er altijd behoefte blijft aan enige kantoren met lokaal verzorgende dienstverlening, zoals makelaars, accountants, administratiekantoren, et cetera. Er zijn in de overige gemeenten daarbij ook geen locaties met plancapaciteit (met uitzondering van kantorenlocatie Wognum in Medemblik). Transformeren naar wonen kan markttechnisch een prima optie kan zijn, hoewel dit ook afhankelijk is van specifieke (stedenbouwkundige) omstandigheden. Het is hierbij belangrijk dat de lokale behoefte niet uit het oog wordt verloren. Kortom, om een fijne regio en gemeenten te kunnen blijven, is het nodig om naast wonen voldoende ruimte voor werken (voor zowel praktisch als theoretisch geschoolde inwoners) te blijven bieden, specifiek ook in kantoren.

Aanbeveling 4: Sta transformatie toe naar alternatieve functies in plaats van kantoren

Steeds meer functies vragen om ruimte. Het bestaande ruimtebeslag is op veel plaatsen dermate groot dat vrijkomend kantorenvastgoed kan voorzien in de ruimtebehoefte aan andere functies. Herontwikkeling biedt mogelijkheden tot een grotere ruimte-productiviteit binnen het bestaande ruimtebeslag op deze locaties.

- Op bedrijventerreinen met kantoorruimtegebruik gaat het om verdichten en meer mengen met wonen als dat mogelijk is voor de locatie. Voor mengbare bedrijven op deze locaties is er ruimtewinst te halen in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten (zoals gezamenlijk parkeren) en meer stapelen in gemengde woon-werkgebieden.
- Een ander specifiek segment op bedrijventerreinen waar veel vraag naar ervaren wordt, zeker in stedelijke gebieden, is ruimte voor creatieve bedrijvigheid, start-ups en andere vormen van bedrijvigheid waarvoor een lage huur een belangrijk vestigingscriterium is. In meters is de vraag vanuit dit segment (op het totaal gezien) relatief klein, maar voor een bloeiend economisch ecosysteem is het kunnen vestigen van dit soort bedrijven heel belangrijk. Er is ook vraag naar labruimtes en bedrijven met een aandeel R&D. Dit soort vastgoed heeft gemiddeld genomen een wat hogere commerciële waarde dan de gemiddelde bedrijfsruimte.
- De transitie van kantoorruimte naar andersoortige functies (wonen, werken, telkens in een passende mix passend bij marktbehoefte en locatiemarkten) biedt mogelijkheden om de gebiedsidentiteit van snelweglocaties en bestaande bedrijventerreinen te verbeteren. Verbetering van de gebiedskwaliteit draagt bij aan de (economische) vitaliteit van deze gebieden.

Belangrijk struikelblok bij dit soort herontwikkelingen is de onrendabele top. Op dit moment staan kantoren vaak nog 'in de boeken' voor hoge bedragen. Ook leegstaande kantoren op locaties waar naar verwachting weinig perspectief is op invulling van de meters. Denk aan een zelfstandig kantoor op een bedrijventerrein. Herontwikkeling naar bedrijfsruimte is voor een eigenaar financieel niet interessant (en niet haalbaar) ondanks het feit dat er behoefte is aan bedrijfsruimte of bedrijfskavels. De waarde waarvoor kantoren in de boeken staan, is echter een fictieve waarde die niet correspondeert met de daadwerkelijke waarde. Door een eigenaar zal ergens een keer pijn moeten worden geleden, voordat herontwikkeling tot stand komt. Voldoende krapte op de markt voor bedrijfsruimte en -kavels werkt opbrengst verhogend. In de provincie Utrecht werkt de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht met een fonds om inefficiënt ruimtegebruik op bedrijventerreinen op te sporen en kavels te herontwikkelen. Ook de provincie Gelderland en Overijssel hebben ervaring met dit soort aanpakken. Het mes kan aan twee kanten snijden: verouderd kantoorvastgoed saneren (voorraad terugbrengen) en courante bedrijfskavels ontwikkelen (bijdragen aan invullen behoefte). Dit zou voor de provincie Noord-Holland (of een ontwikkelingsmaatschappij) ook een optie kunnen zijn om stappen te zetten op efficiënt ruimtegebruik en 'juiste bedrijf op de juiste plek'. Naast kantoren kan dit uiteraard ook ingezet worden voor het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.

Bijlage A: Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Verschillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar kantoren. Hieronder beschrijven we deze trends en ontwikkelingen en de te verwachten ruimtelijke effecten als gevolg hiervan. Dit zijn algemene, landelijke trends. Deze hoeven zich dan ook zeker niet (in dezelfde mate als landelijk) in NHN voor te doen. In deze bijlage gaan we daarom ook specifiek in op het effect van de genoemde trends op de regionale kantorenmarkt.

De kantorenmarkt in verandering

COVID-19 heeft een blijvende invloed gehad op de kantorenmarkt. De afgelopen jaren kenmerkten zich vooral door onzekerheid over de economie. Oplopende rentes maakten investeerders in kantoorvastgoed afwachtend. Handelsbarrières, geopolitiek en conflicten blijven zorgen voor economische onzekerheid. Dit leidt landelijk (maar ook internationaal) tot een scherpe daling in investeringen in kantoren, zelfs op toplocaties. Aan de trends en ontwikkelingen waarmee de nationale kantorenmarkt te maken heeft, verandert de laatste jaren weinig wezenlijk. Hoge leegstandscijfers (meer dan 10 à 20%) zien we vooral op enkele specifieke locaties. Mogelijk gaat de leegstand van kantoren wel weer oplopen de komende jaren, omdat veel kantoorpanden niet kunnen voldoen aan verscherpte duurzaamheidseisen. Investerings om te verduurzamen zijn vaak kostbaar, zeker tegen huidige hoge bouwkosten, onzekerheid en hoge rentes. Voor kantoren op minder gewilde locaties met lagere huurniveaus, kunnen deze investeringen vaak niet uit. Schaarste aan modern en duurzaam kantoorvastgoed op goede locaties speelt de markt op steeds meer plekken parten. Hieraan is te zien dat de tweekoppigheid op de kantorenmarkt nog steeds toeneemt.

Verborgene leegstand en de langjarige effecten van COVID-19 op hoe we het kantoor in de toekomst gaan gebruiken, heeft de belangstelling voor verduurzaming en het gebruik van het kantoor verder vergroot. Dit leidt tot vragen als: wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? Wat is de invloed van thuiswerken op hun welzijn en kwaliteit van leven? Hoe richt je als werkgever het kantoor in zodat personeel er graag komt en er sprake is van een prettige werkomgeving? Hoe spreid je werknemers over de week? En kan daardoor het benodigde aantal vierkante meters kantoor naar beneden? Overigens lijkt verborgene leegstand (kantoren die wel volledig verhuurd zijn, maar niet volledig in gebruik zijn) vooral een fenomeen dat in sommige sectoren, zoals de overheid en zakelijke diensten (bijvoorbeeld financiële dienstverlening en IT-bedrijven) nog groot is. Het manifesteert zich ook vooral op toplocaties met hogere huren. Het aflopen van huurcontracten gaat een belangrijke rol spelen in het op de markt komen van kantoren met deze verborgene leegstand²⁰. In de figuur hieronder zijn bestaande

²⁰ Colliers schatte de verborgene leegstand in Nederland in 2022 op circa 6% (of 3,3 miljoen m²). Vóór COVID-19 (in 2019) ging het volgens Colliers om circa 2,5 miljoen m² die verborgene leeg stond. Het fenomeen 'verborgene leegstand' zou dus in omvang relatief beperkt en mogelijk ook tijdelijk kunnen zijn. Sinds 2020 (begin van de COVID-pandemie) hebben al veel huurders een exit gehad op een contract met een looptijd van vijf jaar. Een deel van die meters is inderdaad teruggegeven aan de markt, en een deel daarvan is dus ook weer opgenomen door gebruikers die groeien in aantal medewerkers. Gemiddeld zien wij op een eigen database van kantorenttransacties in heel

trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.

Belangrijk om hierbij op te merken: deze trends en ontwikkelingen hebben invloed op de hele kantorenmarkt. Dat betekent echter niet dat het effect in iedere gemeente, locatie en elk pand even groot is of even duidelijk wordt gevoeld. Uiteraard zullen nieuwe kantoorontwikkelingen proberen voorop te lopen op trends als inrichting van het kantoor, duurzaamheid en functiemix. Nieuwe ontwikkelingen staan dan ook vaak in de schijnwerpers. Er zal daarentegen ook altijd een deel van de kantorenmarkt, zeker op lokaal niveau, niet op de trends en ontwikkelingen vooruitlopen. De vooral lokaal georiënteerde gebruiker is namelijk wat minder veeleisend. Dit deel van de kantorenmarkt heeft vooral behoefte aan relatief eenvoudige, modern-functionele kantoorruimte. Uiteraard zal deze kantoorruimte ook aan de minimale vereisten moeten voldoen. Denk aan het verplichte minimale label C (en straks label A), dat ook impact heeft op de lokale kantorenmarkt en haar gebruikers.

Figuur 15: Bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt



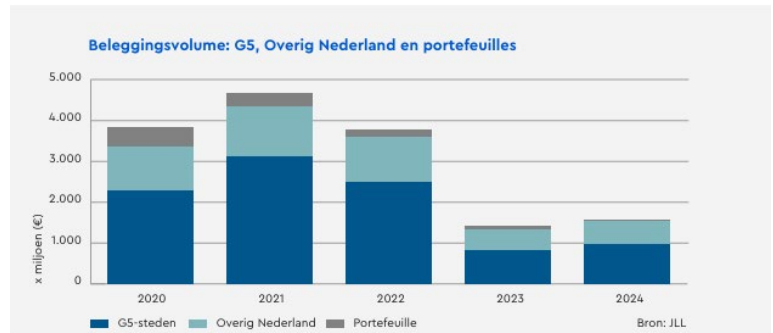
Bron: Stec Groep (2025)

Groeiend belang van duurzaamheid stelt financiers voor uitdagingen

De genoemde trends en ontwikkelingen waren al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering al langer tot meer thuiswerken. Al sinds de financiële crises rond de jaren '10, en de daaruit volgende oplopende leegstand, was er sprake van een sterke tweekoppigheid op de kantorenmarkt. Wel zagen we sinds COVID-19 een versnelling in veel van deze trends en ontwikkelingen. De toename van thuiswerken en het hybride model heeft de grootste en duidelijkste invloed op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve vraag naar kantoren. De vraag naar kantoren is – in totaal – gedaald. De resterende vraag is vooral kwalitatief van aard. Dit komt vanuit de gebruikerskant voor een belangrijk deel door de toename van de aandacht voor welzijn en kwaliteit van leven. Daarmee samenhangend: er worden steeds hogere eisen gesteld aan de

duurzaamheid van vastgoed. Een krappe arbeidsmarkt en strijd om talentvolle medewerkers dwingen werknemers kritisch te zijn op het kantoor en de kantooromgeving. Die moeten aantrekkelijk zijn en meer te bieden hebben dan ‘alleen een parkeerplaats en een bureau’.

Aan de andere kant van het spectrum staan financiers van kantoorvastgoed. De macro-economische omstandigheden zijn uitdagend: een hoge rente, onzekerheid over de wereldeconomie, handelsbarrières, et cetera. Dit zorgt voor terughoudendheid en teruglopende investeringen in kantoren. Buiten de G5 (de G4 en Eindhoven) wordt nauwelijks meer op risico geïnvesteerd in nieuwe kantoren. Het beleggingsvolume in kantoren was in 2023 en 2024 dan ook zeer laag (zie afbeelding hiernaast). De noodzakelijke verduurzaming van de kantorenvorraad wordt de komende jaren uitdagend door financiële beperkingen bij financiers.



De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte blijft dalen

Thuiswerken, meer digitalisering en geconcentreerde verstedelijking blijven leiden tot een afname van de vraag naar het aantal kantormeters. Als steeds meer kantoren clusteren op de beste plekken en de schaarste aan duurzaam, modern kantoorvastgoed daar oploopt, blijven de huren daar stijgen. Dit zorgt ervoor dat gebruikers kritisch zullen blijven op de hoeveelheid kantormeters die ze nodig hebben. Dit leidt tot een afname van de vraag naar kantormeters om te werken. Ook kunnen kantoorgebruikers overwegen pieken op te vangen in flexkantoren, maar ook in hele andere werkconcepten die er steeds minder uitzien als een ‘klassiek kantoor’. Zie ook hierna.

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw is aan het veranderen. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantormeters. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m² per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten. De plek waar je gaat werken krijgt steeds meer een ontmoetings- en samenkomstfunctie. Medewerkers komen er om te brainstormen, te overleggen en andere creatieve processen te hebben met elkaar. Dat kan naast op kantoor ook steeds meer op andere locaties, denk aan horeca of andere ontmoetingsplekken. Het borgen van die mix op kantoorlocaties of in het kantoor zelf wordt daarom steeds belangrijker. Om voldoende personeel aan te trekken (*war on talent*) in de krappe arbeidsmarkt wordt het ook steeds belangrijker om op interessante plekken te zitten of een heel goed, duurzaam en prettig kantoor te hebben. Een duurzaam, modern en dus kwalitatief goed pand op een centrale locatie draagt bij het onderscheidend vermogen van een bedrijf. Dit komt dan ook tot uiting in de kantoren zelf, zie ook de volgende pagina over werkplekconcepten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

De voorkeur voor locaties met een goede functiemix blijft bestaan. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke ov-knooppunten/centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Dit is niet alleen dankzij ov-bereikbaarheid (die in de regio's buiten de steden relatief minder belangrijk is), maar ook vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. Zoals gezegd is dit ook steeds belangrijker in de strijd rondom het aantrekken van personeel. Dat is voor veel bedrijven een grote opgave en een prettige werkplek (zowel kantoor zelf als omgeving) is daarbij een belangrijke voorwaarde. Een of twee dagen in de week thuiswerken is nog steeds bij de meeste

bedrijven de norm. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, te ontmoeten en te brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt.

Tabel 23: Samenvatting impact trends en ontwikkelingen op de vraag naar kantoor-meters

Leidt deze ontwikkeling tot ...		... meer of minder kantoor-meters?
#	Ontwikkeling	
Thuiswerken en hybride model	Mensen zijn na COVID structureel hybride gaan werken. Hoewel er berichten zijn dat sommige organisaties en bedrijven (en ook werknemers) weer wat meer inzetten op werken op kantoor blijft hybride werken domineren op de kantorenmarkt.	
Digitalisering	Toenemend belang van online communicatie, dataopslag, online datagebruik en automatisering (o.a. AI).	↓
Flexconcepten	Toenemend gebruik van en interesse in flexconcepten en mixed-use gebouwen bij kantoorhouders en -gebruikers.	↓
Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	Locatiepatronen van kantoren bewegen zich naar twee uitersten: toplocaties (centraal, ov, functiemix, voorzieningen) en slechte locaties (monofunctioneel, auto, veroudering).	↓
Geconcentreerde verstedelijking	Toenemende concentratie van wonen en werken in (hoog)stedelijke gebieden vanwege magneet- en roltrapwerking binnen metropolitane regio's en agglomeratievoordelen.	↓
Energie en klimaat	Sterk groeiend belang van duurzaamheidseisen bij nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed dat niet meer aan eisen voldoet.	—
Veranderende Daily Urban Systems	Veranderende woon-werkstromen: mensen willen dicht bij hun werk wonen. Vooral verstedelijkte regio's zijn in trek door goede bereikbaarheid en mix van wonen, werken en verblijven.	—
Welzijn en Quality of Living	Toenemend belang van gezonde leef- en werkomgeving en kwaliteit van leven. Beïnvloedt inrichting en gebruik van kantoor en de omgeving waarin kantoor staat. Stimulans voor veilig en gezond werken. Dit is ook belangrijk voor het aantrekken van personeel.	—

Betekenis van de symbolen



Minder kantoor-meters



Netto blijft aantal kantoometers gelijk of geen effect



Meer kantoometers

Bron: Stec Groep, 2025

Veranderende werkplekconcepten laten kantoorquotiënt dalen

Er is brede overeenstemming in de markt dat veranderende werkplekconcepten leiden tot een afnemend aantal vierkante meter dat nodig is per werknemer. In paragraaf 3.2 gaan we dieper in op de gevolgen die dit heeft voor de parameters in onze behoefteraming. Een daling van het aantal vierkante meter per werknemer heeft alles te maken met meer hybride werken, meer ontmoeten en creatief bezig zijn op kantoor in plaats van aan een bureau zitten. Uiteraard worden deze werkplekconcepten niet meteen in alle kantoren toegepast; aan de bestaande kantorenvorraad zal maar een klein deel nieuwbouw worden toegevoegd. Grootschalige renovaties waarin dit soort nieuwe concepten dominant zijn gaan geleidelijk. Uiteraard zal ook een groot deel van de kantorenmarkt nog blijven vasthouden aan meer traditionele werkplekconcepten, onder andere omdat financiers afwachtend zijn. Er is echter een onmiskenbare trend dat kantoren om courant (modern, toekomstbestendig) te zijn, zullen gaan krimpen in het kantoorquotiënt.

Onzekerheid zet markt op dit moment op slot

Medio 2025 lijkt de rente zich, na een aantal gestage verhogingen in 2023, weer wat te stabiliseren. De oorlog in Oekraïne met als gevolg hoge inflatie, de opgelopen bouwkosten in de afgelopen jaren en de hoge rente zorgen voor veel onzekerheid op de markt. Vastgoed, waaronder winkels en kantoren, werd in deze jaren op papier (soms fors) minder waard. Investeringsgedingen niet bij onzekerheid. Dit leidde op de kantorenmarkt al tot uitstel van investeringen in de bouw van nieuwe kantoren, ook op ruimschoots bewezen plekken zoals de Zuidas in Amsterdam. Het is afwachten hoelang deze onzekerheid duurt en wat de precieze gevolgen hiervan zijn. We ramen nu de vraag op langere termijn (tot en met 2035 en doorkijk naar 2045). Een langetermijnraming gaat altijd uit van tijden van lagere economische groei (en dus minder vraag naar kantoren, uitstel van investeringen) en tijden waarin weer wél geïnvesteerd wordt. De raming kijkt daarmee over de conjuncturele golven van kortdurende onzekerheid heen.

Betekenis van deze trends voor kantorenmarkt NHN

Voorraad kantoren in NHN is bescheiden van omvang

De totale bestaande kantorenvorraad in NHN beslaat circa 640.000 m². Op de totale voorraad van ruim 50 miljoen m² is dat is een bescheiden aandeel. Veel van de trends en ontwikkelingen die landelijk impact hebben, pakken voor de kantorenmarkt in NHN anders uit. Een belangrijke reden hiervoor is dat de kantorenmarkt in NHN vooral de lokale tot regionale kantorenmarkt bedient. Daar passen vooral kleinschaligere kantoren bij. Nationaal tot internationaal opererende kantoorgebruikers zijn er weinig in de regio. Dit betekent ook dat er vrijwel geen grootschalige kantoorgebruikers zijn. Dat soort gebruikers was de afgelopen jaren extra vatbaar voor de afname van het aantal kantoometers.

NHN onttrekt zich niet aan trends en ontwikkelingen, impact wel minder fors

De kantorenmarkt van NHN onttrekt zich uiteraard niet geheel van al deze trends en ontwikkelingen. Ook binnen de regio is tweekoppigheid en geconcentreerde verstedelijking zichtbaar. Verduurzaming van kantoren, welzijn van werknemers en een prettige werkplek zijn belangrijk voor kantoorgebruikers. Ook thuiswerken en het kantoor als ontmoetingsplek werken in NHN door in de toekomstige vraag naar kantoren. Landelijk hebben bepaalde trends en

ontwikkelingen een flinke impact. Bij een verhuizing of verlenging van een huurcontract zagen we de afgelopen jaren geregeld dat gebruikers 30 tot 50% van de kantoorruimte inleverden. Dit soort percentages zijn gangbaar voor grootschalige, *corporate*, kantoorgebruikers. Deze impact is voor NHN minder groot. De kantoorgebruikers in NHN zijn gemiddeld genomen kleinschaliger van omvang en er zijn relatief veel overheidsdiensten onder de kantoorgebruikers. Natuurlijk zijn er ook veel zakelijke dienstverleners en ICT-bedrijven gevestigd in kantoren. Ook kent de regio een campus: de Energy & Health Campus Europe in Petten (gemeente Schagen). In de laatste inventarisatie (uit 2023) van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat heeft deze campus de status 'ontwikkende campus'.

Voorraad loopt terug, ook op formele kantoorlocaties

De afgelopen jaren nam de kantorenvoorraad in NHN af. Daarbij zijn kantoren getransformeerd naar wonen. Op het Nieuwe Steen in Hoorn is dit bijvoorbeeld zichtbaar voor een aantal relatief grootschalige kantoren. Ook voor Viaanse Molen in Alkmaar zijn transformatieplannen. Een deel van de kantoren hier wordt daarom onttrokken aan de voorraad.

Kenmerkend voor NHN is ook het relatief lage aantal formele kantoorlocaties. Volgens de Atlas Plabeka gaat het om circa tien locaties, waarvan circa de helft in de gemeente Alkmaar en de andere helft in Hoorn. Buiten deze twee gemeenten heeft alleen Medemblik (Wognum) een formele kantoorlocatie. Sommige van deze formele kantoorlocaties bevatten maar enkele kantoren (zoals Lepelaar in Hoorn of Wognum in Medemblik). Het aantal banen op formele kantoorlocaties loopt ook terug. Dit kan erop wijzen dat werken in kantoren op informele locaties (zoals gemengde werklocaties of aan huis en in de wijk) of in kantoren op bedrijventerreinen in belang toeneemt in NHN.

Twee locaties met potentie van kantorencluster

Twee voorbeelden van kantoorlocaties die in potentie een kantorencluster zouden kunnen vormen zijn de stationsgebieden van Alkmaar en Hoorn. In Alkmaar zijn al veel (ook grotere) kantoren gevestigd rond het station. Daarvan is overigens ook een deel niet in gebruik als kantoor (zoals Wognumsebuurt 10-12), maar mede door de massa, de bereikbaarheid en de nabijheid van de binnenstad is dit in potentie een belangrijk multifunctioneel kantoorcluster. Het stationsgebied van Hoorn is een belangrijk ontwikkelgebied. Onder de naam 'Poort van Hoorn' worden hier woningen en voorzieningen toegevoegd de komende jaren. Ook hier zorgt de nabijheid van de binnenstad van Hoorn met horeca en andere voorzieningen dat een kantorencluster potentie heeft. Voor NHN schatten we in dat autobereikbaarheid ook belangrijk zal blijven. Een concentratie van kantoren in stationsgebieden betekent niet dat er niet ook langs snel- en uitvalswegen en op bedrijventerreinen vraag zal blijven naar kantoren. Diversificatie van deze locaties kan ze ook toekomstbestendiger maken. Denk aan het toevoegen van groen, openbaar vervoer of voorzieningen zoals horeca. Uiteraard geldt ook hierbij dat kiezen en inzet op een of enkele écht goede plekken belangrijk is.

Colofon

Datum: 13 februari 2026

Projectnummer: 25.083

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Jasper Beekmans, Peter Stopel, Callum Lewis en Sam Fastenau

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl