Jaarbericht

NFC Index 2025:

Hogere kosten per m², maar minder m² per fte.

Ontwikkelingen in huisvestings- en facilitaire kosten per m² verhuurbaar vloeroppervlak.

NFC Index 2025

€637 per m²

+5.9% t.o.v. 2024

Historische groei

+41%

hoger dan 2015

2015 2025

Vergelijking met CBS

2.6 %

boven CBS-index in 2025

RUIMTEGEBRUIK



2024

17.1m²

per fte

Daling van

-16%



2025

14.3m²

per fte

Aanpassing van het ruimtegebruik aan de werkelijke aanwezigheid in het gebouw, in plaats van aan het aantal toegewezen fte's.

UITSPLITSING FACILITAIRE KOSTEN

De belangrijkste oorzaken van de kostenstijgingen zijn inflatie, de krapte op de arbeidsmarkt (zowel binnen de eigen facilitaire organisatie als bij leveranciers), en aanpassingen aan de werkomgeving door hybride werken.

NFC INDEX KANTOREN

Netherlands Facility Costs Index (NFC Index) is onderdeel van Vereniging Facility Management Nederland (FMN) en wordt samengesteld in samenwerking met Colliers, TwynstraGudde, VFM, HEYDAY en D&B The Facility Group.

Deze index voorziet de Nederlandse markt jaarlijks van een objectieve en actuele benchmark van de facilitaire kosten en huisvesting. NFC Index verzamelt hiertoe jaarlijks de facilitaire kosten per m² verhuurbaar vloeroppervlak in kantooromgevingen.

Voor meer informatie: https://fmn.nl/nfc-index

De NFC Index is dit jaar vastgesteld op €637 per m²

Groei index weer hervat

Na een periode van stabilisering in 2024 hervat de NFC Index in 2025 de sterke stijging die in 2022 werd ingezet. De index neemt in 2025 toe met 5,9% tot € 637 per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak.

De inflatie bleef hoog en zorgde ook in 2025 voor aanzienlijke stijgingen van de loonkosten. Volgens Eurostat namen de loonkosten in Nederland met 6% toe, terwijl het CBS een stijging van de cao-lonen van 5% rapporteerde. In combinatie met de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt leidde dit bij diverse facilitaire diensten tot forse tariefstijgingen. Daarnaast hebben organisaties ruimte afgestoten en de werkomgeving aangepast aan de structureel lagere bezettingsgraad. Dit resulteerde in hogere afschrijvingskosten. De energiekosten, die in 2023 een piek bereikten en in 2024 al daalden, stabiliseerden in 2025. Vooral de kosten voor stadsverwarming bleven hoog.

De gemiddelde aanwezigheid steeg in 2025 naar 41% van het aantal aan de panden toegewezen fte, maar ligt nog altijd ruim onder het niveau van vóór de coronapandemie. De beschikbare vierkante meters per fte daalden, na enkele voorzichtige afnames in de afgelopen jaren, voor het eerst substantieel: met 16% naar 14,3 m² per fte. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte intensiever benut, wat een kostenverhogend effect heeft op de index, die wordt berekend per vierkante meter.

Gemiddeld zijn er 0,69 werkplekken per fte, met een gemiddeld verhuurbaar vloeroppervlak van 22,6 m² per werkplek.

Ontwikkeling per kostencategorie

De Europese norm EN 15221-4 waarop de index gebaseerd is kent de hoofdgroepen gebouw en infrastructuur, mens en organisatie, ICT, horizontale functies en strategisch Facility Management.



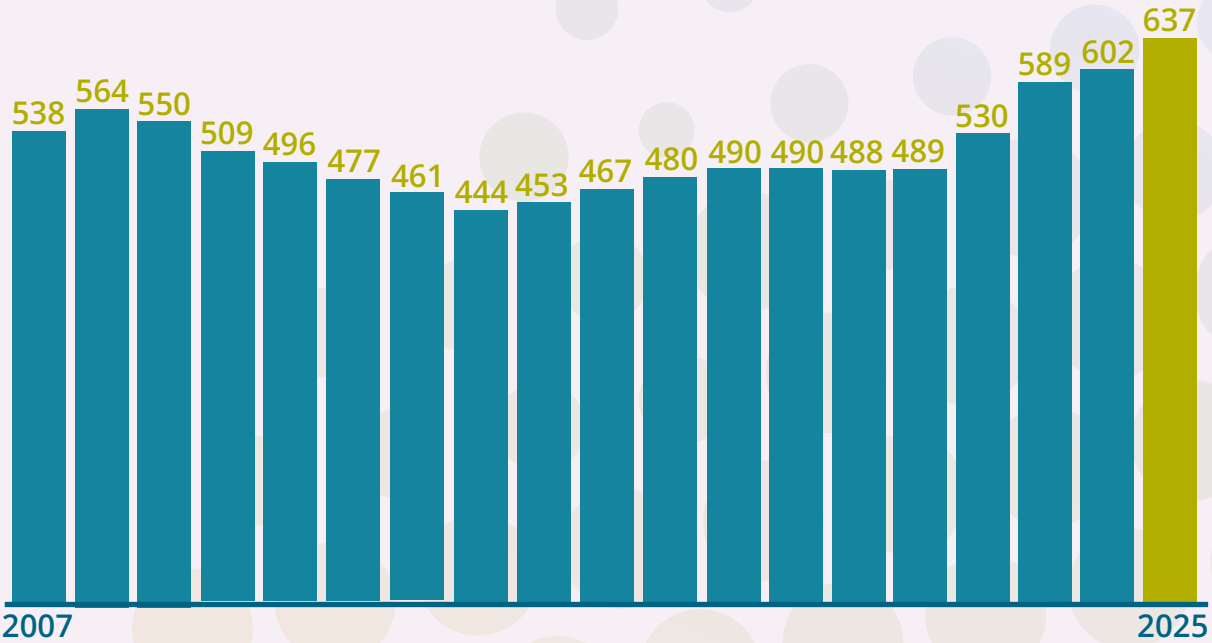
• Gebouwkosten (eigendom en huur) volgen de ontwikkeling van de CPI en nemen in de NFC Index met 3,3% toe. De gemiddelde WOZ-waarde nam volgens het CBS met 5% toe. Ook andere heffingen zijn gestegen. Daarnaast lopen de verzekeringskosten al enkele jaren sterk op, onder meer doordat kantoren steeds vaker zijn uitgerust met hoogwaardige installaties, zoals duurzame gebouwgebonden systemen.

• Onderhoudskosten stijgen met 8%. Onderhoud wordt vaker uitbesteed, met minder interne coördinatie en een afname van de inzet van vaste medewerkers. Tegelijkertijd neemt de inzet van flexibel personeel toe, worden diensten vaker gecombineerd en verschuift de focus van incidenteel naar planmatig onderhoud.

• Energiekosten stabiliseerden in 2025 na de grote schommelingen in voorgaande jaren. De crisis in het Midden-Oosten had hier op dat moment nog geen invloed op. De kosten voor warmte bleven stijgen, waarbij het prijsverschil tussen gas en stadsverwarming verder opliep, in het nadeel van stadsverwarming.
De elektriciteitskosten daalden daarentegen voor het eerst sinds 2017, met 5%.

• Schoonmaakkosten stegen met 4%, in lijn met de cao-loonstijgingen. Om kosten te besparen is specialistische schoonmaak, zoals extra glasbewassing en dieptereiniging, teruggebracht tot het minimale noodzakelijke niveau.

Trend kosten per m² VVO (2007 - 2005)



• Kosten voor inbouwpakketten en meubilair zijn sterk gestegen. Het afstoten van vierkante meters gaat bij organisaties vaak gepaard met een herinrichting van de werkomgeving, die beter aansluit op het gebruik van het kantoor en de reden waarom medewerkers naar kantoor komen.

• Beveiligingskosten stegen opnieuw fors, dit jaar met 10%. Daarmee ligt de stijging boven de cao-loonontwikkeling in de sector. De aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt, het uitfaseren van zzp'ers en de toenemende aandacht voor veiligheid binnen organisaties hebben de kosten verder opgedreven.

• Receptiekosten per m² bleven gelijk aan vorig jaar. Hoewel de loonkosten zijn gestegen, leidde de lagere kantoorbezetting tot een afschaling van de dienstverlening. Daarnaast verschuift de focus van beveiliging naar hospitality, waarbij toegangscontrole steeds vaker wordt gecombineerd met bezoekersontvangst, een informatiepunt en een servicedesk. Ook kiezen organisaties er vaker voor om externe beveiligers te vervangen door eigen medewerkers.

• Cateringkosten stegen met 13%. Loonindexeringen, krapte op de arbeidsmarkt en het lagere ruimtegebruik droegen hieraan bij. Daarnaast zetten organisaties catering steeds vaker in om medewerkers naar kantoor te trekken. De kosten van automaten daalden, vooral wanneer in of nabij het kantoor een koffiebar beschikbaar is. Er is een verschuiving zichtbaar van automaten naar luxe centrale koffiepunten, al zorgt de hoge koffieprijs tegelijkertijd voor hogere kosten.

• ICT-kosten stegen met 5%, mede als gevolg van hogere loonkosten. De telefoniekosten namen met 3% toe en de prijs van een standaard Microsoft 365-licentie steeg met 5%. De invloed van AI-licenties op de ICT-kosten is in deze index nog niet zichtbaar, omdat de kostenontwikkeling hiervan nog onvoldoende duidelijk is.