

# Apeldoorn

- 1 Apeldoorn Centrum
- 2 Apeldoorn Noord
- 3 Apeldoorn Zuid
- 4 Apeldoorn Oost
- 5 Overig



Opnamevolume

**37.550 m<sup>2</sup>**

43% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

**101.850**

47% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

**37%**

VORIG JAAR 24%

Aantal transacties

**77**

GEMIDDELD METRAGE VAN 490M<sup>2</sup>



Voor het vijfde opeenvolgende jaar heeft een ruime aanboddaling plaatsgevonden op de kantorenmarkt van gemeente Apeldoorn. Het huidige aanbodvolume ligt op een vergelijkbaar niveau als in de jaren voor aanvang van de financiële crisis. In de voorgaande jaren vormden hoofdzakelijk onttrekkingen ten behoeve van transformaties de aanleiding voor de aanboddaling. In 2018 is het aantal transformaties gaan afnemen en is het hoge opnamevolume verantwoordelijk geworden voor het afnemen van het aanbod. In de gemeente is zo sprake van een kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod.

### Aanhoudend hoge dynamiek laat aanbodvolume dalen

Begin 2019 komt het aanbodvolume uit op bijna 102.000 m<sup>2</sup>, dit is een twaalfde minder dan een jaar geleden. Voor het eerst sinds 2008 komt het aanbod weer op een dermate laag niveau uit. De daling heeft voornamelijk plaatsgevonden in Apeldoorn Zuid, terwijl het aanbod in het centrum stabiel is gebleven. Opvallend is de verdubbeling van het aanbod in Noord. De aanleiding hiervoor is het in aanbod komen van bijna 12.000 m<sup>2</sup> aan de Fauststraat. De opnamekansen voor dit pand zijn echter beperkt omdat het voor Apeldoornse begrippen erg groot is. In het nabijgelegen HNK maar ook in Facilium is nog aanzienlijke ruimte te huur.

Het kantorenaanbod concentreert zich niet op een specifieke locatie, maar is versnipperd door heel Apeldoorn. Naast het (openbare) aanbod is er binnen de gemeente slechts in beperkte mate sprake van verborgen leegstand. Door de vele transformaties die reeds in het centrum hebben plaatsgevonden is een aanzienlijk deel van de leegstand verdwenen. Naar verwachting zullen in de komende jaren nog een aantal langdurig leegstaande panden getransformeerd worden, wat zal resulteren in een verdere aanboddaling. Een deel van het resterende aanbod is echter gelegen op bedrijventerreinen, waardoor transformatie geen optie is.

### Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Apeldoorn Centrum	82.400	39.650	26.700	22.300	16.800	16.850
Apeldoorn Noord	24.000	27.650	29.500	29.050	13.900	28.350
Apeldoorn Oost	6.100	6.500	5.700	4.500	9.200	7.550
Apeldoorn Zuid	31.550	32.950	38.500	35.150	33.500	24.800
Apeldoorn Overig	48.850	55.300	50.000	44.750	37.750	24.300
<b>Apeldoorn</b>	<b>192.900</b>	<b>162.050</b>	<b>150.400</b>	<b>135.750</b>	<b>111.150</b>	<b>101.850</b>

Aanbod van kantoorruimten  $\geq 250\text{m}^2$  vwo per deelgebied op 1 januari

## Hoogste opnamevolume sinds 2001

In 2018 is een uitzonderlijk hoog opnamevolume gerealiseerd. In totaal is 37.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht. Dit is ruim twee vijfde meer dan in het voorgaande jaar en bereikt daarmee het hoogste opnamevolume sinds 2001. Een aanzienlijk deel van deze stijging wordt verklaard door de tijdelijke verhuizing van Gemeente Apeldoorn. Door de verbouwing van het stadshuis heeft de gemeente voor de periode tot begin 2020 een tijdelijk onderkomen moeten zoeken, dit is gevonden in een pand van 14.000 m<sup>2</sup> aan het stationsplein. Buiten deze transactie om is de dynamiek stabiel gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, er hebben een vergelijkbaar aantal verhuizingen van kantoorgebruikers plaatsgevonden.

De transacties die in 2018 zijn gerealiseerd betroffen voornamelijk verhuizingen binnen de gemeentegrenzen. Dit zijn veelal kantoorgebruikers die een kwaliteitsstap willen maken door zich in een nieuwer pand te vestigen. In Apeldoorn is derhalve nauwelijks sprake van een uitbreidingsvraag. Wel is er in de markt nog voldoende vraag naar ruimere kantoorvloeren. Hiertegenover staat een afnemende vraag naar kantoorvilla's en ook de dynamiek bij de kleinere kantoorgebruikers zakt in. De aanleiding hiervoor ligt in de spanning die ontstaat door het tekort aan kwalitatief aanbod. Voor gebruikers wordt het steeds moeilijker om een kwaliteitsstap te maken binnen de bestaande voorraad.

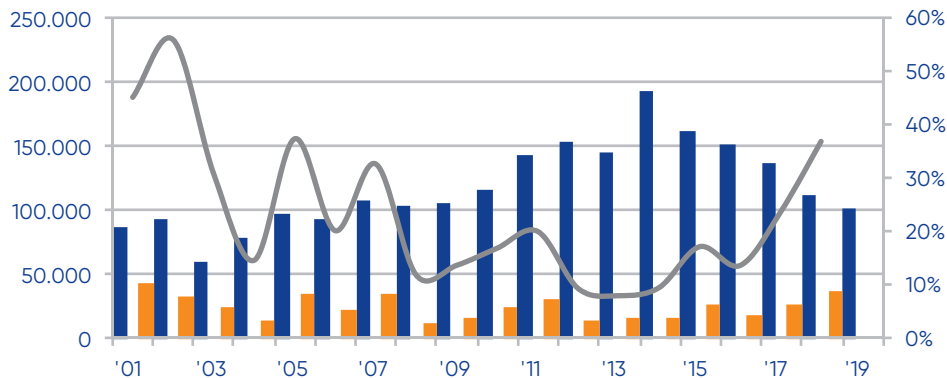
## Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn Centrum	> 250 m <sup>2</sup>	1.950	7.850	1.100	1.050	4.000	17.550
	< 250 m <sup>2</sup>	500	800	1.200	850	1.800	1.050
Apeldoorn Noord	> 250 m <sup>2</sup>	1.400	600	2.750	3.150	3.200	1.850
	< 250 m <sup>2</sup>	800	500	900	650	1.000	1.150
Apeldoorn Oost	> 250 m <sup>2</sup>	700	-	350	300	1.200	750
	< 250 m <sup>2</sup>	400	700	100	500	350	300
Apeldoorn Zuid	> 250 m <sup>2</sup>	2.450	3.000	5.150	2.900	2.150	3.500
	< 250 m <sup>2</sup>	100	400	1.050	750	650	1.500
Apeldoorn Overig	> 250 m <sup>2</sup>	8.800	3.850	12.250	7.300	9.450	9.100
	< 250 m <sup>2</sup>	300	800	900	1.000	2.450	800
Totaal	> 250 m <sup>2</sup>	15.300	15.300	21.600	14.700	20.000	32.750
	< 250 m <sup>2</sup>	2.100	3.200	4.150	3.750	6.250	4.800
Apeldoorn		17.400	18.500	25.750	18.450	26.250	37.550

Opname m<sup>2</sup> vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod  
in m<sup>2</sup> vvo

Aanbod —  
Opname —  
Marktratio  
(secundaire as) —



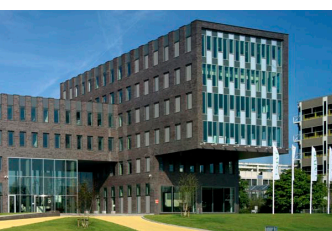
### Huurprijzen van kwalitatief aanbod doorlopen een lichte stijging

De huidige dynamiek resulteert in een lichte toename van de huurprijzen. Voornamelijk de kwalitatief hoogwaardige panden ervaren prijstoesnames als gevolg van de schaarste die ontstaat in dit segment. De huurprijzen van kantoren van mindere kwaliteit of op minder aantrekkelijke locaties kennen een redelijk stabiel prijsniveau. Binnen de gemeente bestaan sterke prijsverschillen, voor kantoorruimte in het centrum wordt aanzienlijk meer betaald dan op andere locaties. Het prijsniveau hangt echter sterk samen met de kwaliteit en afwerking van het pand.

### Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Apeldoorn Centrum	100 - 140		100 - 150	
Apeldoorn Noord	70 - 90		80 - 125	
Apeldoorn Oost	80 - 100		90 - 115	
Apeldoorn Zuid	85 - 110		85 - 115	
Apeldoorn Overig	90 - 120		90 - 120	

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Apeldoorn kunt u terecht bij:  
 Rodenburg Makelaars  
 De heer drs. J.A.C. van Loon MRICS RT  
 Telefoon 055 526 82 68 | rodenburg.nl