

# Retailscan Arnhem



## Voorwoord

Voor het achtste achtereenvolgende jaar presenteert Strijbosch Thunnissen Research de Retailscan Arnhem.

Het jaar 2016 heeft zowel voor stabilisatie, alsook voor herstel gezorgd in de winkelmarkt in Arnhem. De economie heeft zich positief ontwikkeld, waarbij het vertrouwen van de consument weer verder is gestegen. De bestedingen zijn derhalve ook toegenomen, weliswaar nog voorzichtig, maar toch. De (hypotheek)rente is nog nooit zo laag geweest, hetgeen er ook voor zorgt dat de consument meer overhoudt per maand. Zoals u van ons gewend bent geven wij u graag een blik op de Arnhemse binnenstad.

Wat is er in 2016 gebeurd aan de aanbodzijde van winkels in de binnenstad van Arnhem? Hoeveel transacties zijn er gedaan en hoe verhoudt zich dat tot vorig jaar? Ook benoemen wij u enkele trends en ontwikkelingen in specifieke winkelstraten in Arnhem. Verder geven wij u inzicht in de ontwikkelingen in de leegstand in Arnhem.

Wij wensen u veel leesplezier!

Namens Strijbosch Thunnissen Research

Met vriendelijke groet,



E. den Outer RM  
Makelaar Retail

## Inhoudsopgave

	Pagina
Voorwoord	2
Aanbod	4
Leegstand	5
Transacties	6
Huurprijzen en ontwikkelingen per straat	7
Conclusies en verwachtingen 2017	8
Contactinformatie	8
Onderzoeksgebied	9
Definities	9
Verantwoording	10



## Aanbod

Het aantal vierkante meters winkelruimte dat werd aangeboden in Arnhem is in 2016 ten opzichte van 2015 met maar liefst 18% afgenomen, hetgeen u in onderstaande grafiek kunt terug vinden. Een positief geluid welke een onderbouwing vormt voor hetgeen wij geschreven hebben in ons voorwoord, namelijk dat er deels ook sprake is van herstel op de winkelmarkt in Arnhem.

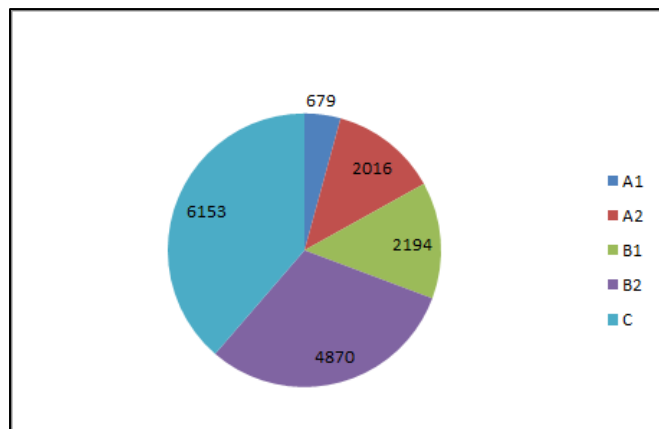
Het aantal winkels in aanbod is ten opzichte van het aantal m<sup>2</sup> gestegen, hetgeen mede verklaart kan worden door een toename van het aantal kleinere winkels in straten zoals bijvoorbeeld de Looierstraat en de Nieuwstad. Opvallend genoeg is het aanbod van leegstaande winkels op A1 locaties sterk toegenomen, echter is hier sprake van een vertekend beeld doordat er in november en december 2016 panden wel op de aanbodlijst voorkwamen maar waarbij er later nieuwe huurovereenkomsten zijn gesloten met zittende huurders. Bovendien gaat het hier om slechts een paar objecten, waardoor er bij een object meer of minder direct sprake is van een behoorlijke toename van het aanbod.

Kijken we verder dan zien we een sterke afname van het aanbod op A2 locaties. Dit betrof voor een groot deel locaties van retailers zoals Invito, Dolcis en Pro Sport welke het jaar daarvoor failliet zijn gegaan. In de meeste van deze gevallen was er sprake van een doorstart ofwel hebben nieuwe partijen hun kans gepakt op deze goede locaties. Dit geeft aan dat de markt deze locaties relatief snel weer heeft opgepakt.

Het aanbod op B2 en C locaties is sterk afgenomen, mede doordat grotere units, zoals Building 026 (Riviera Maison en Meijer en Floor) en het voormalige postkantoor aan het Jansplein zijn ingevuld.

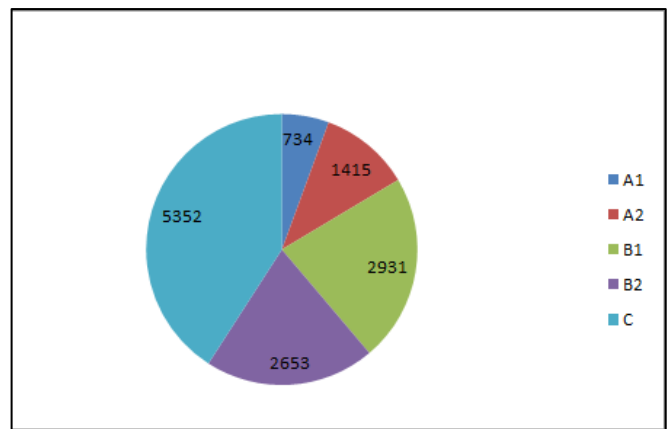
### Aantal m<sup>2</sup> aanbod op 1 januari 2016

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



### Aantal m<sup>2</sup> aanbod op 1 januari 2017

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



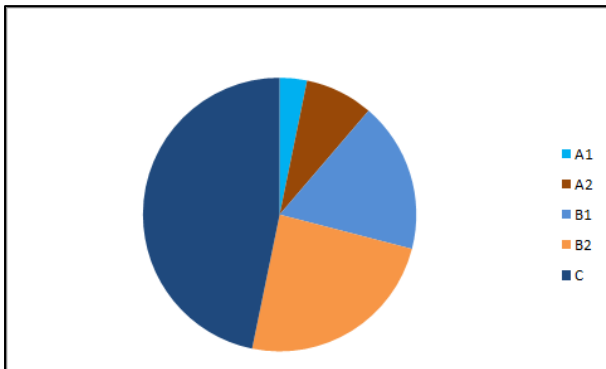
## Leegstand

De leegstand is in 2016 licht toegenomen ten opzichte van het jaar 2015 en wel van 10,3% naar 11,4%. Opvallend is toch wel het voormalige Esprit pand op de hoek van de Roggestraat en Land van de Markt. Helaas is in 2016 voor dit pand geen huurder voor gevonden. Verder blijft het Hemelrijk een uitschieter wat metrage betreft, maar hier worden nu met diverse partijen gesprekken gevoerd ten tijde van het schrijven van deze Retailscan.

Als we kijken naar de leegstand per passantenklasse zien we een redelijk stabiel beeld.

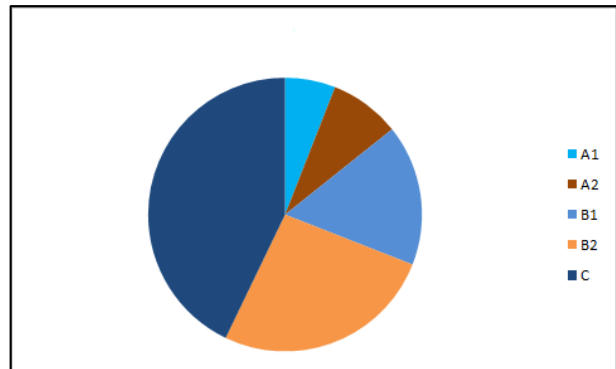
**Aantal winkels leeg per passantenklasse 2016**

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



**Aantal winkels leeg per passantenklasse 2017**

Bron: Strijbosch Thunnissen Research

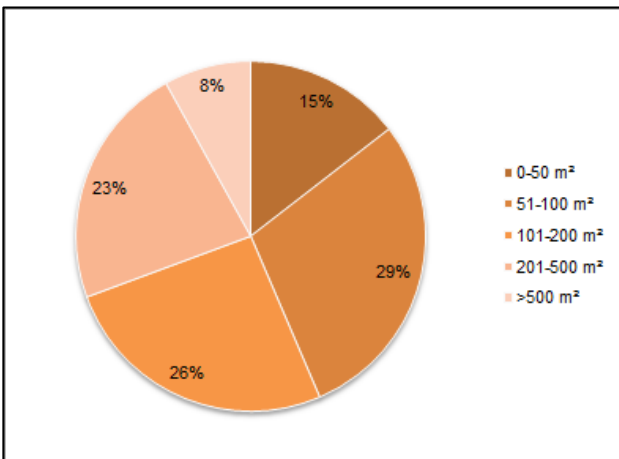


Indien we de achterliggende database bekijken, waarin exact op pandniveau wordt bijgehouden waar zich de leegstand bevindt, dan valt op dat met name aan de Looierstraat, het Gele Rijdersplein en de Nieuwstad de leegstand alleen maar is toegenomen. Zeker bij de Looierstraat en het Gele Rijdersplein speelt de situatie omtrent het parkeren en onduidelijkheid omtrent mogelijke ontwikkelingen aldaar de leegstand in de kaart.

Kijkend naar het soort object (oppervlakte) dat leegstaat, dan zien we dat er een forse afname is van de leegstand van panden tussen de 200 en 500 m<sup>2</sup>. Een toename zien we juist bij de categorie tussen de 50 en 100 m<sup>2</sup>.

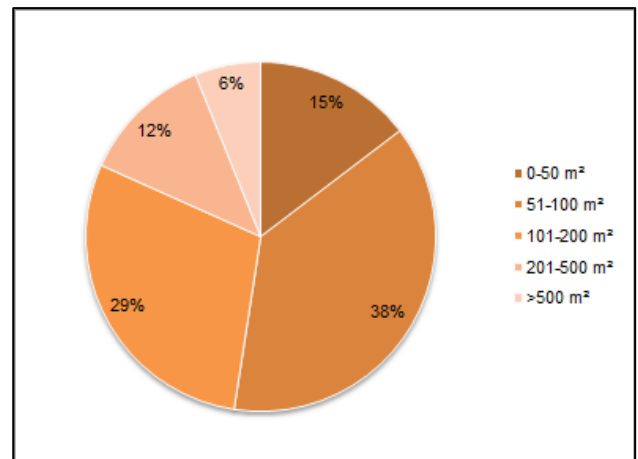
**Aantal leegstaande objecten per grootteklasse 2016**

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



**Aantal leegstaande objecten per grootteklasse 2017**

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



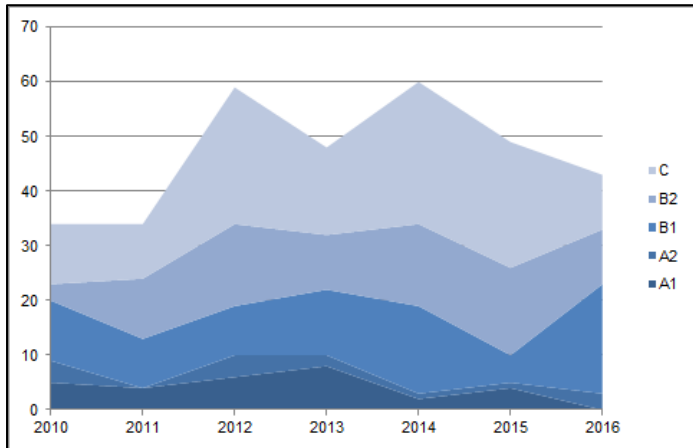
## Transacties

Er vonden in 2016 60 transacties plaats in vergelijking met 50 in het jaar 2015. Een behoorlijke stijging van zo'n 20%, hetgeen wij ook herkennen in het aantal bezichtigingen met potentiële huurders. Er is sprake van een toenemende dynamiek.

In onderstaande grafieken hebben wij deze transacties nader voor u geanalyseerd.

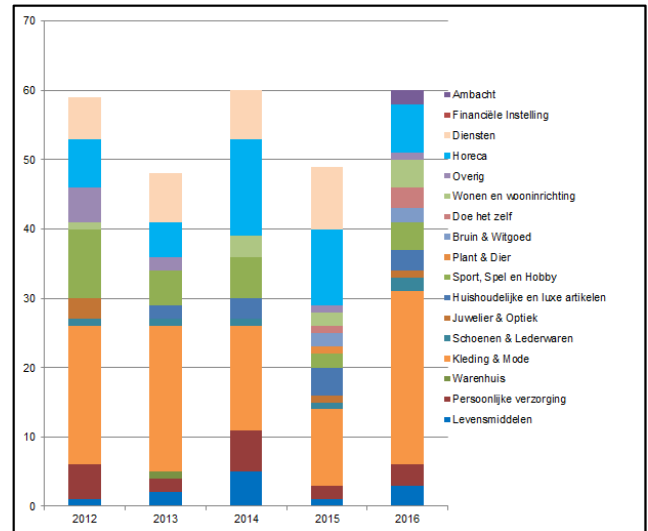
**Aantal transacties per segment in 2016**

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



**Aantal transacties per branche in 2016**

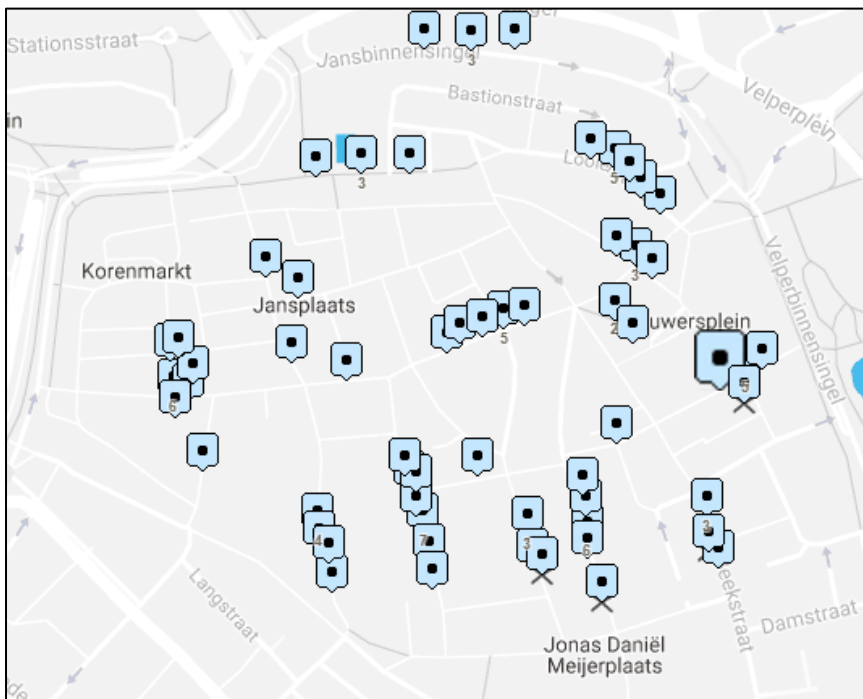
Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Op onderstaande kaart wordt aangegeven op welke locaties de transacties hebben plaatsgevonden.

**Overzicht transacties 2016**

Bron: Strijbosch Thunnissen Research





## Huurprijzen en ontwikkelingen per straat

In zijn algemeenheid geldt dat eigenaren zich steeds meer hebben aangepast aan de nieuwe situatie waarbij huurprijzen zijn gezakt ten opzichte van de topjaren begin deze eeuw. Eigenaren die dat niet doen ondervinden dat huurders hun panden links laten liggen en kijken verder. Huurders zijn kritischer en verwachten van eigenaren dat zij meedenken met de huurder. Anderzijds zien wij ook dat verhuurders kritischer worden en graag zien dat huurders bijvoorbeeld naast een fysieke winkel ook een internetwinkel hebben. Een doordacht plan wordt verlangd en partijen moeten er beiden geloof in hebben dat de nieuwe winkel succesvol zal worden. Dit zijn ontwikkelingen die met name van belang zijn op B locaties, alwaar zich steeds meer zelfstandige ondernemers vestigen. De landelijke ketens zien wij steeds meer opschuiven naar de A locaties. Dit kunnen verschuivingen zijn van ketens die van de B locaties afkomen en naar een A locatie gaan of nieuwe ketens welke zich in Arnhem willen gaan vestigen op A locaties.

Een ontwikkeling die zich ook vertaalt in huurprijzen. De huurprijzen op de A locaties zijn slechts beperkt gedaald en op B locaties is die daling vaak wat hoger geweest.

Vijzelstraat en Ketelstraat kennen nog steeds de hoogste huurprijzen van Arnhem, oplopend tot circa € 800,- tot € 900,- per vierkante meter. Deze straten kennen nog steeds nauwelijks leegstand en zijn dus de absolute A locaties van Arnhem.

De Jansstraat heeft inmiddels een behoorlijke prijscorrectie achter de rug en we zien dat de markt dit goed heeft opgepakt. Bakkerstraat en Koningstraat daarentegen hebben het nog wat moeilijk gehad in 2016 evenals de Roggestraat. De Bakkerstraat onderscheidt zich nog steeds doordat hier vele modezaken gevestigd zijn, hetgeen toch een aantrekkingskracht heeft op nieuwe huurders. De Koningstraat heeft een divers aanbod aan horeca, kledingwinkels en (woon)accessoires. Wij zien hier nog mogelijkheden voor winkels die nieuw zijn in Nederland en expansiedrift hebben in een van deze sectoren. Bovenstaande straten kenmerken wij als B locaties.

Het achterste stuk van de Rijnstraat, de Beekstraat en de Nieuwstad zijn straten die wij onder de C locaties scharen. De mutatiegraad is hier hoog, maar prijzen blijven op deze locaties redelijke stabiel. Bij vele van deze winkels geldt dat er veel minder naar vierkante meterprijzen wordt gekeken, maar meer naar maandprijzen variërend van grofweg € 850,- tot € 1.750,- per maand.

## Conclusies en verwachtingen 2017

Landelijk zien wij dat de economie opleeft, de werkloosheid afneemt en er een groei is van het aantal (kleinere)huishoudens. Dit zijn ontwikkelingen die ook voor Arnhem gelden. Voor Arnhem specifiek geldt dat er een toename te verwachten is van het aantal inwoners in-/en rondom het centrum, hetgeen de Arnhemse binnenstad nog attractiever maakt. Arnhem is wat dat aan gaat niet heel veel anders dan de andere top 15 steden in Nederland, wat als positieve opmerking gezien kan worden.

De volgende ontwikkelingen verwachten wij voor 2017:

- Groei van het aantal startende ondernemers welke het gelet op het economisch tij weer aandurven om te starten;
- Als gevolg van bovenstaande ontwikkeling verwachten wij meer transacties op B en zelfs C locaties in 2017;
- De druk op de A1 locatie zal onveranderd hoog blijven, waarbij het niet ondenkbaar is dat prijzen hier weer zullen gaan stijgen omdat vele landelijke retailers zich hier willen gaan vestigen (of naartoe verplaatsen);
- Wij verwachten nog wel een prijscorrectie op enkele B locaties in Arnhem, waarbij verhuurders meer zullen moeten doen om huurders over de streep te trekken;
- Gelet op de lage rentestand verwachten wij dat particuliere beleggers zich meer zullen richten op de Arnhemse binnenstad (winkels) als investeringsmogelijkheid;
- Een afname van de groei van het aantal lunchrooms in de binnenstad van Arnhem, mede gebaseerd op de wens van de gemeente om de explosieve groei hiervan een halt toe te roepen;
- Arnhem heeft nog ruimte voor exclusieve, maar vooral ook vernieuwende en bijzondere horecagelegenheden, meer specifiek onderscheidende restaurantformules.

## Contactinformatie

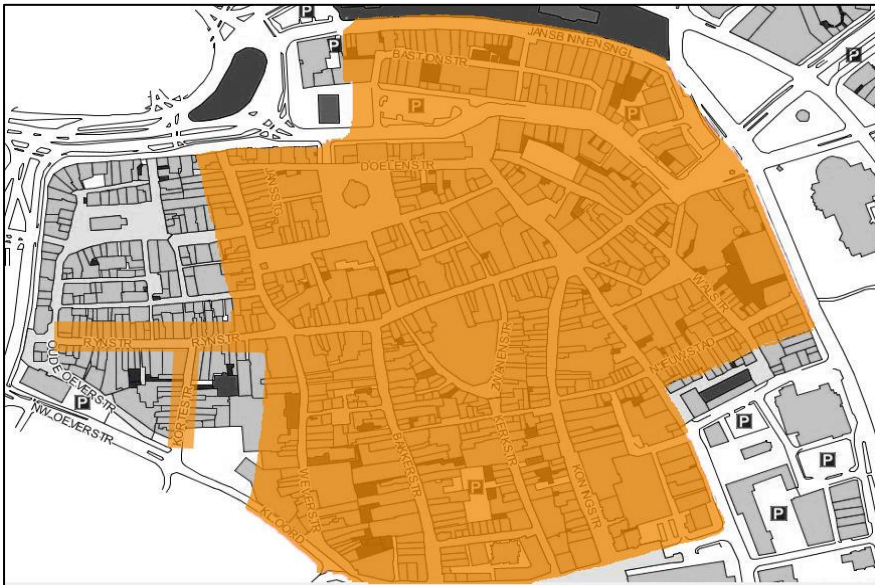
Voor meer informatie over deze rapportage of over de retailmarkt in de regio Groot Arnhem kunt u contact opnemen met:



Evert den Outer  
denouter@s-t.nl  
06 - 53 24 20 68



## Onderzoeksgebied



Het onderzoeksgebied betreft het winkelgebied in de binnenstad van Arnhem, zoals op bovenstaande kaart aangegeven. Het betrof op 1 januari van dit jaar 598 winkels met een totale oppervlakte van ruim 118.000 m<sup>2</sup>.

## Definities

### Bezoekers

Bezoekers zijn het totaal aantal mensen dat de binnenstad op een bepaalde dag bezoekt.

### Passanten

Passanten zijn het aantal mensen dat in een bepaald tijdvak langs een winkel loopt. Personen die heen en weer lopen worden dus meerdere keren geteld.

### WVO

Winkel Vloer Oppervlakte. De verkoopoppervlakte van de betreffende winkel.

### Passantenklasse

Het aantal passanten bepaalt de klasse van een deel van het winkelgebied. De klassen zijn ingedeeld in de categorieën A1, A2, B1, B2 en C. Hierin komen in het A-gebied de meeste passanten en in C de minste passanten.

### Verkooppunten

Een pand waarin een winkel gevestigd zou kunnen worden.

### Winkelvoorraad

Het totaal aan winkels op een gegeven moment in een bepaald gebied.

### Winkelaanbod

Te huur staande verkooppunten.

### Branchering

Het winkelbestand is onderverdeeld in branches zoals aangegeven in tabel 5.

### Keten

Een winkelbedrijf met meer dan 4 vestigingen.

### Zelfstandige ondernemer

Een ondernemer is een persoon die zich ten doel stelt zich een inkomen te verschaffen door met een bepaalde combinatie van arbeid, kapitaal en kennis een bedrijf te leiden of in stand te houden.

## Verantwoording

De gegevens die zijn gebruikt voor deze rapportage zijn onder andere afkomstig uit de Strijbosch Thunnissen Research database, NVM database, Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), CBS en diverse openbare bronnen. Ondanks het gebruik van al deze bronnen, is een 100% volledigheid en betrouwbaarheid niet te garanderen. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de gepresenteerde informatie.