

Transformatiescan©

Arnhem 2013-2018



Transformatiescan Arnhem

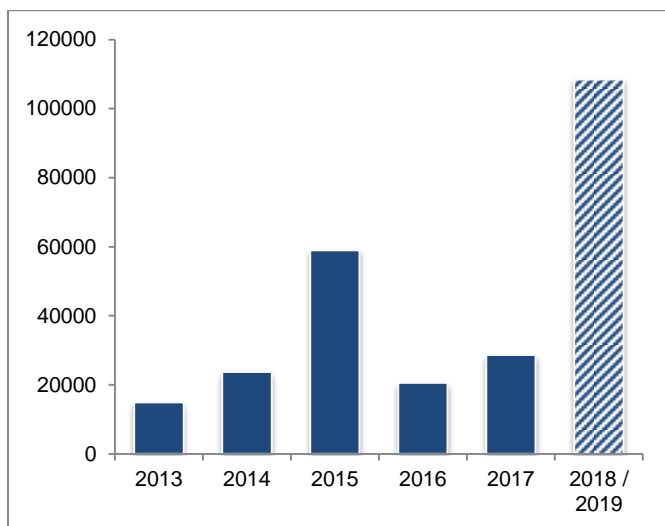
Inmiddels onderzoekt de Researchafdeling van Strijbosch Thunnissen Makelaars voor het derde jaar op rij de ontwikkelingen op het gebied van transformaties in Arnhem. In deze transformatiescan treft u een inventarisatie aan van de onlangs gerealiseerde transformaties, alsmede transformaties die in ontwikkeling zijn en worden verwacht in 2018/2019. Hiernaast benoemen wij de belangrijkste ontwikkelingen en trends ten aanzien van het transformeren in Arnhem. Tenslotte benoemen wij de belangrijkste ontwikkelingen en projecten per deelgebied.

Ontwikkelingen en trends op de Arnhemse transformatiemarkt

In 2017 is sprake van circa 28.600 m² aan transformaties verspreid over 9 projecten. Vorig jaar voorspelden wij een hoger metrage, echter een aantal projecten zijn doorgeschoven naar 2018. Op basis van onze analyse van te verwachten projecten en ontwikkelingen zit er nog ruim 100.000 m² aan te verwachten transformaties in de pijplijn voor 2018 en 2019.

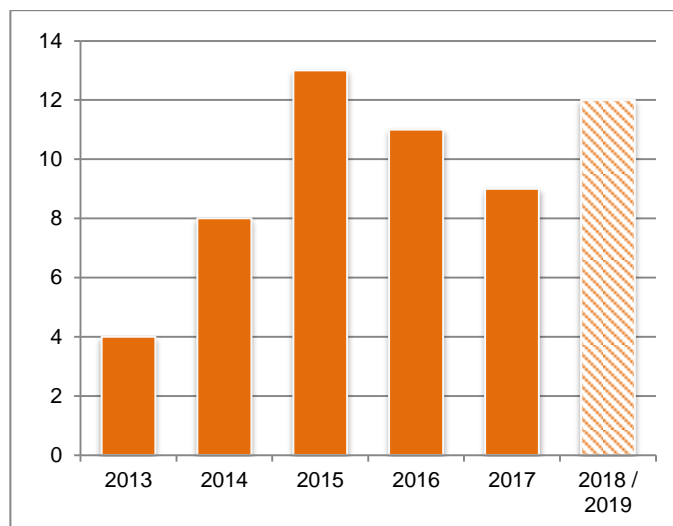
Transformatie-oppervlakte in m²

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aantal transformatieprojecten

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Het grootste deel van de transformaties betreft transformaties naar wonen. Veelal ten behoeve van huurappartementen. De meerderheid van de transformaties betreft voormalige kantoorgebouwen.

Meer investeerders van buiten de regio

De interesse in het transformeren van gebouwen van partijen buiten de regio is fors gegroeid. Tot voor kort waren het met name lokale en regionale partijen die zich op de transformaties in Arnhem stortten. Tegenwoordig zijn er steeds meer partijen uit de Brabantse stedenrij en de Randstad die de mogelijkheden in het Oosten gaan onderzoeken.

Transformatieprijzen stijgen

Over de gehele linie zien wij dat de prijzen voor de inkoop van lege kantoorgebouwen zijn gestegen. Op het dieptepunt van de vastgoedcrisis werden er op sommige plekken lege kantoorgebouwen ingekocht ten behoeve van transformatie voor een koopsom van € 150,- tot € 250,- per m², terwijl op dit moment op de beste plekken voor transformatieprojecten koopsommen van € 600,- tot € 800,- worden gerealiseerd. De stijging wordt veroorzaakt door de toegenomen schaarste aan transformatieprojecten, de lage rentestand, maar ook door de gestegen prijzen van gerealiseerde transformatieprojecten.

Transformatie als eindbelegging

Door het verbeterde beleggings- en investeringsklimaat zien wij dat transformatieprojecten steeds vaker de weg vinden naar de eindbelegger. Tot een aantal jaar geleden werden gerealiseerde transformaties door eindbeleggers slechts beperkt gezien als een interessante beleggingscategorie. Door de toegenomen schaarste aan woningbeleggingsproducten en de toegenomen kwaliteit van transformatieprojecten is dit de afgelopen jaren veranderd. Wij zien dat het verschil in beleggingswaarde tussen gerealiseerde transformatieprojecten en nieuwbouwcomplexen de afgelopen tijd kleiner is geworden. Diverse transformatieprojecten in Arnhem hebben inmiddels de weg gevonden naar een eindbelegger.

Verschuiving naar Arnhem-Zuid

Inmiddels hebben investeerders en transformatiespecialisten de weg naar Arnhem-Zuid gevonden. Deze verwachting spraken wij in de Transformatiescan 2016 al uit, maar inmiddels komt dit ook in de cijfers en de planvorming naar voren. In Arnhem-Noord zijn de mogelijkheden voor transformatie van met name kantoorpanden schaarser en schaarser geworden, terwijl het aantal partijen dat zich hiermee bezighoudt enorm is toegenomen.

Transformatie Arnhem-Zuid zegen voor kantorenmarkt

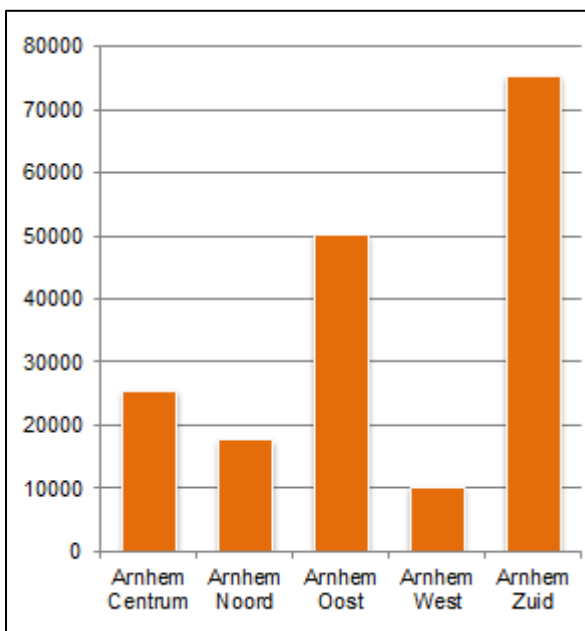
De gerealiseerde en verwachte transformaties in Arnhem-Zuid kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het herstel van de kantorenmarkt in Arnhem-Zuid. De laatste jaren zien wij dat kantoorgebruikers een voorkeur hebben voor Arnhem-Noord en dat de leegstand op de kantorenmarkt in Arnhem-Zuid, meer dan in andere deelgebieden is toegenomen.

Op dit moment bedraagt de leegstand in Arnhem-Zuid ca. 75.000 m².

Met de recentelijk gerealiseerde en verwachte transformaties zal de leegstand in Arnhem-Zuid met ca. 35% afnemen.

Leegstand kantoorruimte Arnhem

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Ontwikkelingen per deelgebied

Arnhem-Zuid

Na jaren waarin nauwelijks werd getransformeerd in Arnhem-Zuid is het tij langzaam aan het keren. In 2017 is er gestart met de transformatie van een drietal gebouwen op het Kroonpark, Kroonpark 14-16 en 18, direct naast winkelcentrum Kronenburg. Hier worden in totaal 117 huurappartementen en 12 penthouses gerealiseerd. Hiernaast zijn er op het Kroonpark in 2017 nog een drietal kantoorpanden verkocht ten behoeve van transformatie naar wonen. Deze panden hebben een totale oppervlakte van circa 15.000 m² en zijn gekocht door één en dezelfde partij die hier het concept "Edelwonen" wil realiseren. Het betreft de panden gelegen aan Kroonpark 6 en 10 en Kronenburgsingel 545. In het concept "Edelwonen" wordt een community gecreëerd door wooneenheden aan diverse doelgroepen, van studenten tot senioren, te verhuren. Het concept kenmerkt zich door compact wonen met veel aanvullende faciliteiten. Daarbij creëren zij verschillende gemeenschappelijke ruimten zoals een woonkamer met bijvoorbeeld een stamtafel en poolbiljart, sportfaciliteiten, sauna, zonnebank, wasserette, flexwerkplekken en een huismeester.



Impressie transformatie Kroonpark 14-16-18 Arnhem



Kroonpark 10 Arnhem



Kroonpark 6 Arnhem



Kronenburgsingel 545 Arnhem

Velperweg e.o.

De Velperweg maakt de laatste jaren een zeer positieve ontwikkeling door. Een aantal jaren geleden was hier nog sprake van problematische leegstand. Met de transformatie van een aantal volumineuze gebouwen zal de leegstand omstreeks 2019 / 2020 zijn teruggebracht tot reguliere frictieleegstand. Het voormalige gebouw van het Rijksvastgoedbedrijf aan de Rosendaalsestraat/Velperweg ter grootte van circa 7.000 m² zal worden getransformeerd naar circa 104 appartementen. Inmiddels is een aanvang gemaakt met de bouw. Het voormalige gebouw van de Postbank ter aan de Velperweg grootte van circa 55.000 m² is verworven door een partij die dit gaat herontwikkelen naar "High Park", een integrale locatie waar naast 289 appartementen tevens commerciële ruimten en een deel nieuwbouw zal worden gerealiseerd.. De appartementen van het High Park variëren in grootte en zullen gefaseerd in de periode 2019 - 2021 op de markt worden gebracht. Tenslotte is er nog een kleinschalige ontwikkeling van 45 appartementen aan de Velperweg welke in 2018 zal aanvangen.



Impressie Velperweg 45 Arnhem



Impressie Rosendaalsestraat 64 Arnhem

Arnhem - Centrum

De transformatie-ontwikkelingen concentreren zich in het centrum met name aan de singel. In een tijdsbestek van 2 jaar zal de lege kantorenwand aan de Jansbuitensingel worden getransformeerd naar een meer levendig woonmilieu. Aan de Jansbuitensingel 23 is inmiddels gestart met de verkoop van een 9-tal appartementen onder de naam "JANS aan de singel".

Aan de Jansbuitensingel 24 start de eigenaar na bijna 10 jaar leegstand de herontwikkeling naar een veertigtal grotere huurappartementen. Hiernaast is het sterk verouderde kantoorpand aan de Jansbuitensingel 20 ter grootte van 3.700 m² recentelijk verworven door een partij die dit pand in 2018 zal transformeren naar 51 luxe huurappartementen. Met deze ontwikkeling krijgt de singel weer een hele nieuwe uitstraling.



Impressie Jansbuitensingel 24 Arnhem



Impressie Jansbuitensingel 23 Arnhem

Hiernaast is in het centrum nog noemenswaardig om te vermelden dat de nieuwe eigenaar van het gebouw Marktstate aan het Eusebiusplein 1a, voorheen eigendom van de provincie Gelderland, voornemens is het pand te transformeren naar een Bastion hotel. Daarnaast wordt het pand aan de Broerenstraat, recht tegenover het gemeentehuis, getransformeerd naar 54 huurappartementen.



Eusebiusplein 1a Arnhem

Locaties transformaties 2013-2017
Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Locaties transformaties 2018-2019
Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Overzicht transformaties

2013

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Janspoort 2 Arnhem	2013	2.600	Circa 31 sociale huurappartementen
Saksen Weimar kazerne Arnhem	2013	5.300	Wonen / kantoor / ouderenzorg
Nieuwe Oeverstraat 50 Arnhem	2013	4.500	Hotel met 129 hotelkamers (Holiday Inn Express)
Onder de Linden 21 Arnhem	2013	2.500	Gezondheidscentrum
Totaal 2013		14.900	

2014

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Statenlaan 8 Arnhem	2014	3.300	Wonen / Atelierruimte
Schoolstraat 35 Arnhem	2014	3.600	Circa 74 wooneenheden t.b.v. studenten
Weverstraat 16 Arnhem	2014	3.500	Circa 34 huurappartementen en studio's
Marienburgstraat 12 Arnhem	2014	1.400	Circa 18 huurappartementen
Vijverlaan 30 Arnhem	2014	1.500	Kantoor- en productieruimte
Bosweg 1 Arnhem	2014	1.540	Circa 18 zorgstudio's
Bergstraat 280 Arnhem	2014	3.300	Circa 90 wooneenheden t.b.v. studenten
Van Oldenbarneveldstraat 90 Arnhem	2014	5.600	Ateliers
Totaal 2014		23.740	

2015

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Mooieweg 8 Arnhem	2015	1.000	Bedrijfsgebouw
Koningstraat 26 Arnhem	2015	10.000	Kantoor en horeca
Gildemeesterplein 1 Arnhem	2015	14.000	Circa 294 wooneenheden t.b.v. studenten
Rosendaalsestraat Arnhem	2015	1.000	4 koopwoningen
Thomas a Kempislaan 102 Arnhem	2015	2.800	Circa 45 zorgstudio's
Leeuwensteinplein Arnhem	2015	1.500	Circa 15 huurwoningen
Utrechtsestraat 46 Arnhem	2015	3.000	Circa 38 huurappartementen
Broerenstraat 39 Arnhem	2015	3.500	Circa 45 huurappartementen
Ijssellaan 82 Arnhem	2015	10.000	Circa 90 huurappartementen
Lange Water 5 Arnhem	2015	3.000	Circa 90 huurstudio's
Velperbuitensingel 8-12 Arnhem	2015	2.800	Circa 29 huurappartementen
Utrechtsestraat 35 Arnhem	2015	1.400	Circa 40 huurstudio's
Rodenburgstraat / Eusebiusplein Arnhem	2015	5.000	Circa 90 huurappartementen / studio's
Totaal 2015		59.000	

2016

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Frombergstraat 1 Arnhem	2016	700	Circa 14 wooneenheden ten behoeve van asielzoekers
Apeldoornseweg 17 Arnhem	2016	500	Circa 12 wooneenheden ten behoeve van asielzoekers
Gele Rijdersplein 15 Arnhem	2016	3.500	Circa 57 huurappartementen
Amsterdamseweg 25 Arnhem	2016	900	Winkel en huurwoningen
Bakenbergseweg 72 Arnhem	2016	850	Zorgcentrum
Utrechtsestraat 38 Arnhem	2016	2.950	93 appartementen en studio's
Hommelseweg te Arnhem (HKA)	2016	1.800	5 herenhuizen, 4 appartementen en 3 stadswoningen
Boulevard Heuvelink 48 Arnhem	2016	4.350	37 appartementen
Spijkerstraat 134 Arnhem	2016	1.200	Circa 14 appartementen
Weverstraat 40 Arnhem	2016	1.300	Gallery met horeca
Kortestraat 1 Arnhem	2016	2.550	37 appartementen en studio's
Totaal 2016		20.600	

2017

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Jansbuitensingel 24 Arnhem	2017	4.500	40 appartementen
Steenstraat 95 t/m 99 Arnhem	2017	1.800	20 appartementen
Kroonpark 14-16-18 Arnhem	2017	6.000	117 appartementen en 12 penthouses
Gele rijdersplein 11-13 Arnhem	2017	2.000	36 appartementen
Rosendaalsestraat 64 Arnhem	2017	7.000	104 appartementen
Jansbuitensingel 23 Arnhem	2017	1.800	9 appartementen
Reigerstraat 11 Arnhem	2017	1.600	27 appartementen
Willemsplein 20 Arnhem	2017	2.300	9 appartementen
Eusebiusplein 38-39 Arnhem	2017	1.600	22 appartementen
Totaal 2017		28.600	

2018 / 2019

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Velperweg 45 Arnhem	2018 / 2019	55.000	289 appartementen / 5.000 m ² commercieel
Velperweg 22-24 Arnhem	2018 / 2019	3.500	45 appartementen
Kroonpark 6 Arnhem	2018 / 2019	5.200	Nog onbekend
Kroonpark 10 Arnhem	2018 / 2019	6.000	Nog onbekend
Kronenburgsingel 545 Arnhem	2018 / 2019	3.200	Nog onbekend
Kronenburgsingel 8 en 12 Arnhem	2018 / 2019	8.000	88 appartementen
Jansbuitensingel 20 Arnhem	2018 / 2019	3.700	51 appartementen
Eusebiusplein 1a Arnhem	2018 / 2019	6.000	Bastion hotel
Groningensingel 51 Arnhem	2018 / 2019	12.000	Zorgappartementen, aantal nog onbekend
Witsenstraat 2 Arnhem	2018 / 2019	2.400	20 appartementen
Broerenstraat 53 Arnhem	2018 / 2019	3.000	54 appartementen
Nieuwe Plein 5 Arnhem	2018 / 2019	450	4 wooneenheden
Totaal 2018		108.450	

Onderzoeksverantwoording

In dit rapport brengen wij de bij ons bekende transformatieprojecten in kaart. Onder een transformatie wordt verstaan een pand of complex waar voor 75% een functieverandering plaatsvindt, al dan niet na verbouwing of renovatie. Gebouwen met een oppervlakte van minimaal 500 m² (bruto vloeroppervlak) worden in ons onderzoek betrokken. 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.

Meer informatie

Voor meer informatie over transformaties kunt u contact opnemen met:



Jacco Vogelaar
vogelaar@s-t.nl
06 – 53 26 70 58



Maarten Muller
muller@s-t.nl
06 – 26 08 44 28