

Transformatiescan©

Arnhem 2013-2016





Transformatiescan Arnhem

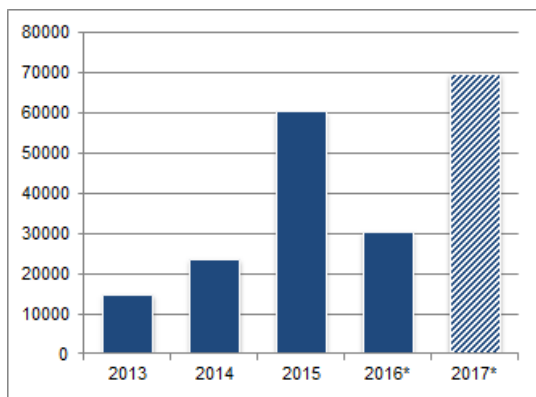
Een jaar geleden brachten wij voor het eerst de Transformatiescan © uit, waarin de transformatieprojecten in de periode 2013 tot en met 2015 onder de loep werden genomen. Het afgelopen jaar hebben er weer veel gebouwen een metamorfose ondergaan en op dit moment worden er weer diverse nieuwe transformaties voorbereid. Hoog tijd dus voor een nieuwe Transformatiescan.

2016: Veel projecten, kleiner volume

In 2016 vinden er ongeveer net zoveel transformatieprojecten plaats als in 2015. Het volume is echter een stuk kleiner. Reden hiervoor is dat er in 2015 een aantal grote complexen getransformeerd zijn, zoals de voormalige Rijkswaterstaattoren in Presikhaaf (14.000 m²) en het kantoorgebouw aan de IJssellaan 82 (10.000 m²). In het afgelopen jaar zijn er geen grote gebouwen getransformeerd, waardoor de oppervlakte in 2016 enigszins achterblijft bij 2015. Voor 2017 is de verwachting dat het volume weer toe zal nemen. Er zal naar verwachting worden gestart met bijvoorbeeld het voormalige ING kantoor aan de Velperweg.

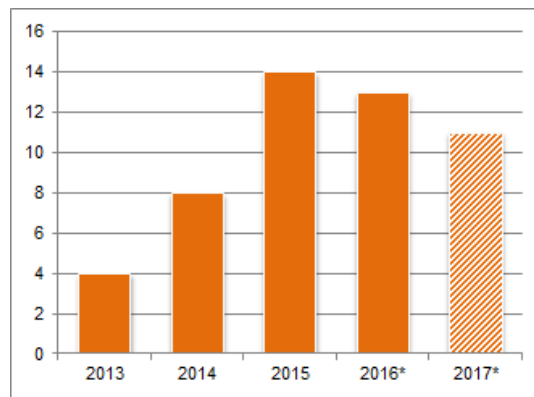
Getransformeerde oppervlakte in m²

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Aantal transformatieprojecten

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



* De cijfers voor 2016 en 2017 zijn inschattingen op basis van de thans bekende en geplande transformatieprojecten. Deze cijfers kunnen derhalve nog wijzigen.

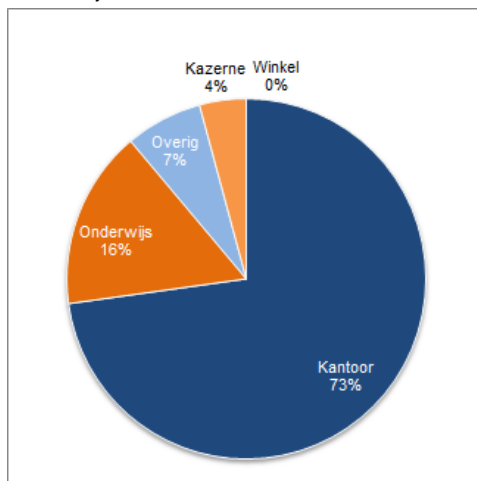
Circa 50% minder leegstand kantoren door transformaties

Er wordt in Arnhem vooral veel kantoorruimte getransformeerd. Wanneer de transformatie van het ING complex plaatsvindt, zal er vanaf 2013 ruim 140.000 m² aan kantoorruimte zijn vervangen voor andere functies. Jacco Vogelaar, vennoot bij Strijbosch Thunnissen en onder andere verantwoordelijk voor de begeleiding bij transformatieprojecten: *“Er staat op dit moment zo’n 180.000 m² kantoorruimte in Arnhem leeg, wat neerkomt op ongeveer 18% van de totale voorraad. Zonder de transformaties zou de leegstand dus bijna twee keer zo groot zijn.”*

De meeste gebouwen worden getransformeerd naar woningen of er wordt een mix van functies gerealiseerd. Deze categorieën zijn gezamenlijk goed voor zo’n 85% van de getransformeerde oppervlakte.

Oude functieverdeling in volume

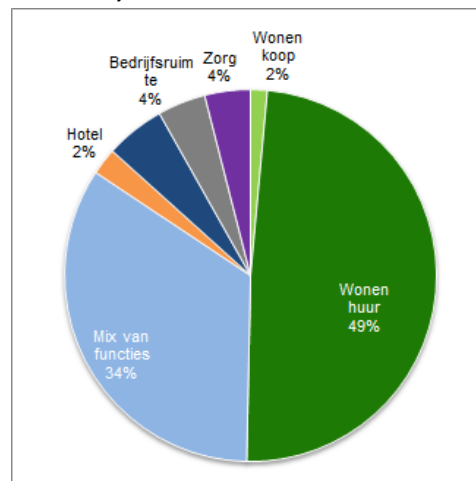
Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Transformatiescan 2016

Nieuwe functieverdeling in volume

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



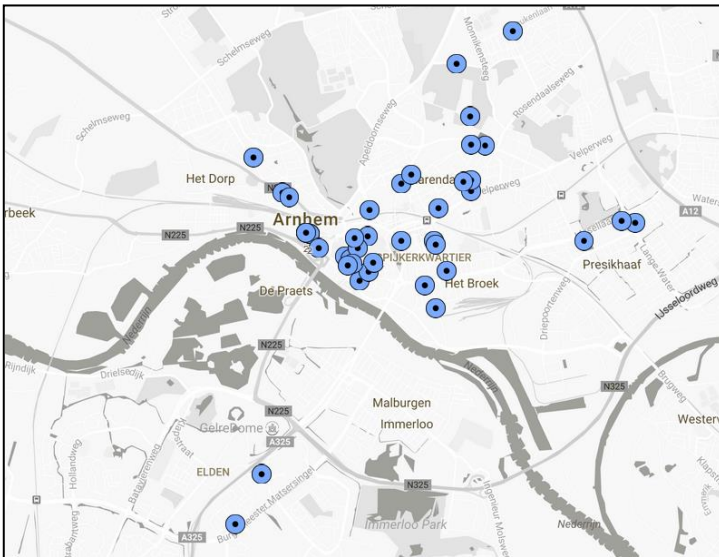
september 2016

Nog vrijwel geen transformaties in Arnhem-Zuid

In onderstaande kaart zijn de bij ons bekende transformatieprojecten weergegeven. Hierop is duidelijk te zien dat tot op heden bijna alle transformatieprojecten in Arnhem-Noord plaatsvinden. Kijkend naar de kantorenmarkt, is er in Arnhem-Zuid nog een flink overschot (zie grafiek rechtsonder). Vogelaar: "Wij verwachten dat er de komende jaren in Arnhem-Zuid veel gaat gebeuren. Er is hier veel leegstand in kantoorgebouwen, een deel staat al jarenlang leeg. Met name in de buurt van voorzieningen zoals winkelcentrum Kronenburg of het station Arnhem-Zuid, zijn er kansen voor transformatie."

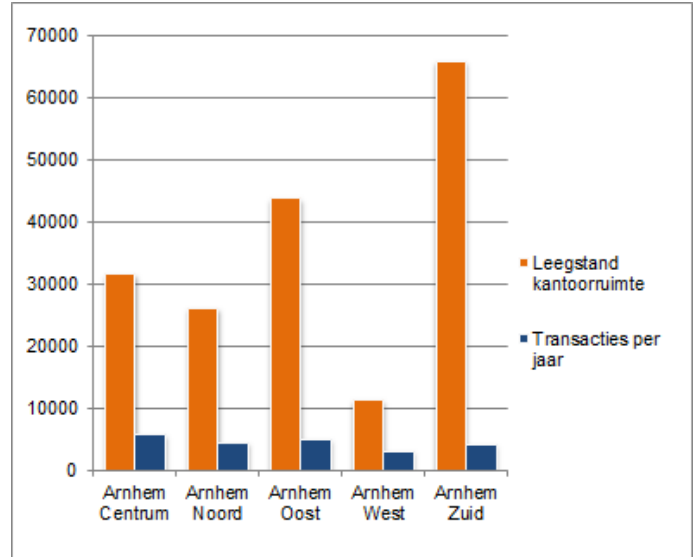
Locaties transformaties 2013-heden

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Leegstand kantoorruimte Arnhem

Bron: Strijbosch Thunnissen Research



Toekomstverwachting

Wij verwachten vanaf na 2017 een afname in het aantal transformatieprojecten: "In Arnhem-Noord zijn we bijna uitgetransformeerd, omdat vrijwel alle gebouwen met herontwikkelingspotentie inmiddels zijn getransformeerd. Er liggen, met name in Arnhem-Zuid, nog kansen voor transformaties waar we de komende jaren nog mee aan de slag kunnen gaan. De aantallen en volumes zullen echter geleidelijk afnemen verwachten wij."

Meer informatie

Voor meer informatie over transformaties kunt u contact opnemen met:



Jacco Vogelaar
vogelaar@st.nl
06 - 53 26 70 58



Maarten Muller
muller@st.nl
06 - 26 08 44 28



Overzicht bekende transformaties

Project	Datum start	Oppervlakte	Details
Janspoort 2 Arnhem	2013	2.600	Circa 31 sociale huurappartementen
Saksen Weimar kazerne	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
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	2014	5.600	Ateliers
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
Reigerstraat 11 Arnhem	2015	1.600	Circa 20 huurappartementen
Ijssellaan 82 Arnhem	2015	10.000	Circa 90 huurappartementen
Lange Water 5 Arnhem	2015	3.000	Circa 90 huurstudio's
Velperbuitensingel 8-12	2015	2.800	Circa 29 huurappartementen
Utrechtsestraat 35 Arnhem	2015	1.400	Circa 40 huurstudio's
Rodenburgstraat / Eusebiusplein	2015	5.000	Circa 90 huurappartementen / studio's
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	Exacte programma nog niet bekend
Rosendaalsestraat 64 Arnhem	2016	8.500	70-80 eenheden
Spijkerstraat 134 Arnhem	2016	1.200	Circa 14 appartementen
Weverstraat 40 Arnhem	2016	1.300	Gallery met horeca
Kortestraat 1	2016	2.550	37 appartementen en studio's
Velperweg 45	2017	55.000	Exacte programma nog niet bekend, vermoedelijk mix aan functies.
Kroonpark 14-16-18 Arnhem	2017	6.000	Exacte aantal eenheden nog niet bekend.
Totaal		189.340	



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.