

Voortgangsrapportage Juni 2021
‘Arnhem biedt woonruimte’

Versie 14-06-2021

SBR & Informatie
Gemeente Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2021: aantallen
2.1 Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2021: toevoegingen en onttrekkingen
2.2 Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2020: woningeigendom
3. Huidige woningvoorraad: kenmerken
4. Woningbouwvergunningen
5. Leeswijzer Woningbouwplanning
5.1 Harde plancapaciteit
5.2 Zachte plancapaciteit
5.3 Opgeleverde woningen 2020
6. Bijlage: technische toelichting gebruikte bronnen

1. Inleiding

Arnhem biedt woonruimte
De regio Arnhem-Nijmegen groeit op dit moment snel. Sneller dan andere regio's in het land. Mocht de groei doorzetten, dan moeten we zorgen dat we daarvoor klaar zijn. Alle inspanningen die hiervoor nodig zijn, staan in het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling.

In 2019 hebben we een woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Destijds is berekend dat we tot 2025 5100 woningen bij moeten bouwen om de behoefte bij te benen. Tot 2030 is de woningbehoefte 7500 woningen. Om dit te realiseren kiezen we ervoor om adaptief te programmeren. Door het monitoren van de planvoorraad, de bouwproductie en de huishoudensontwikkeling stellen we telkens vast of de plancapaciteit nog aansluit bij de woningbouwbehoefte.

Voor op koers
In de monitor ziet u terug dat Arnhem de afgelopen drie jaren hoge cijfers kende voor wat betreft woningtoevoegingen. Sinds 2018 komen er jaarlijks meer dan 1100 woningen bij. We voegen dan ook de meeste woningen toe binnen de gehele regio. Bij de aantallen afgegeven vergunningen zien we een daling in 2020, mogelijk mede veroorzaakt door zaken zoals de coronacrisis. Gezien het hoge aantal vergunningen in de afgelopen jaren en de omvang van de harde en zachte planvoorraad voorzien wij geen problemen voor een stabiele, hoge bouwproductie voor de komende jaren.

Over de voortgangsrapportage
Het doel van deze voortgangsrapportage is een overzicht geven van de huidige stand van zaken en ontwikkelingen in de woningvoorraad (de 'Staat van de Stad') en van de nu bekende woningbouwplannen ('hard' en 'zacht') voor de komende jaren.



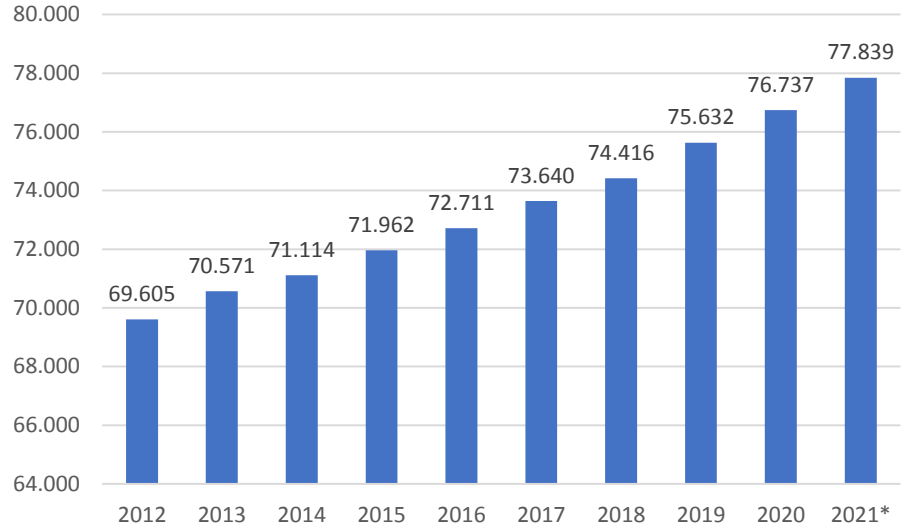
2. Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2021 aantallen

De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) registreert alle gebouwen (woningen en niet-woningen) in Nederland. Op basis van de BAG bepalen we de totale woningvoorraad en mutaties in de woningvoorraad. De BAG registreert de volgende typen mutaties: toevoeging door nieuwbouw, overige toevoegingen (bijvoorbeeld transformaties of splitsing), onttrekkingen door sloop, overige onttrekkingen (bijvoorbeeld transformaties), en administratieve correcties. De BAG werkt altijd per jaar met een eindstand (per 31-12) en een beginstand (per 1-1). In de figuur rechts gebruiken we de beginstanden per jaar.

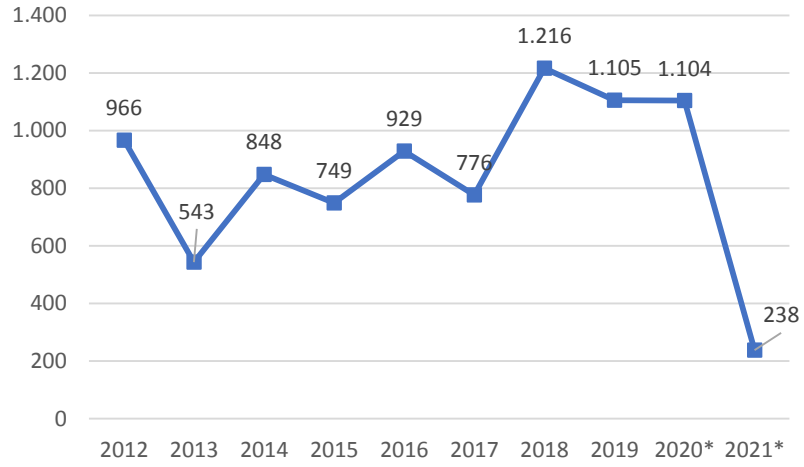
De afgelopen jaren is telkens de woningvoorraad gestegen. In 2021 was de beginstand 77.839 woningen (voorlopig aantal). Per saldo zijn er in 2020 1.104 woningen bij gekomen. In 2018 lag dat aantal op 1.216 en in 2019 op 1.105.

Op de volgende pagina zijn de mutaties in meer detail weergegeven.

Figuur 1. Beginstand woningvoorraad per jaar, *voorlopige cijfers (bron: BAG/CBS)



Figuur 2. Saldo woningvoorraad per jaar; *voorlopige cijfers, 2021 t/m april (bron: BAG/CBS)



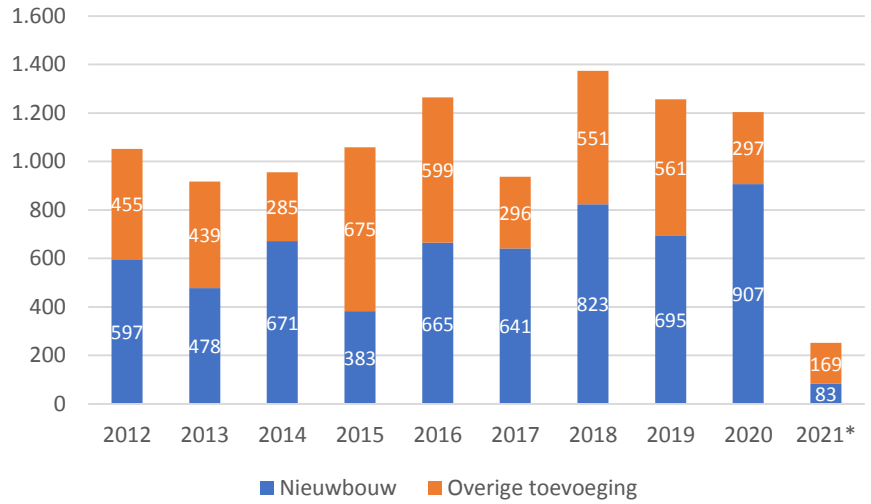
2.1 Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2021 toevoegingen en onttrekkingen

In figuur 3 zijn de toevoegingen aan de woningvoorraad te zien, onderverdeeld in nieuwbouw en overige toevoegingen. Overige toevoegingen zijn voornamelijk woningen die zijn toegevoegd door transformaties. In 2020 zijn er 907 nieuwbouwwoningen toegevoegd. Dat is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen in acht jaar tijd.

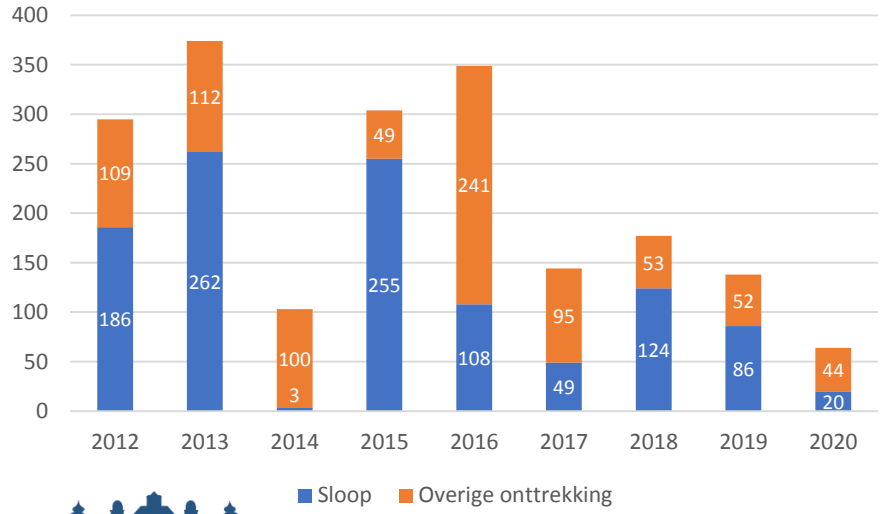
In figuur 4 is het aantal onttrekkingen te zien onderverdeeld in sloop en 'overige onttrekkingen'.

Noot: het aantal toevoegingen minus het aantal onttrekkingen vormt het saldo. Er worden hierbij ook correcties gehanteerd. Deze zijn hier niet weergegeven.

Figuur 3. Toevoegingen, nieuwbouw en overig; *2021 voorlopige cijfers t/m april (bron: BAG/CBS)



Figuur 4. Onttrekkingen, sloop en overig; (bron: BAG/CBS)



2.2 Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2020 woningeigendom

Woningeigendom wordt niet geregistreerd in de BAG. Of een woning in de categorie koopwoning, corporatiebezit of overige verhuur valt, wordt via verschillende methoden geschat. Het CBS heeft de beste mogelijkheden om eigendom zo accuraat mogelijk te schatten. In figuur 5 zijn de schattingen van het CBS weergegeven. Uit deze cijfers blijkt dat het grootste gedeelte van de Arnhemse woningen koopwoningen zijn (43,5%), gevolgd door corporatiebezit (35,5%) en overige verhuur (19,9%).

In figuur 6 zijn de ontwikkelingen in eigendomsverhoudingen weergegeven. Hier is te zien dat het aandeel woningen in corporatiebezit iets is gedaald de afgelopen vijf jaar, het aandeel overige verhuur is gestegen en het aandeel koopwoningen min of meer stabiel is gebleven.

In tabel 1 zijn de toevoegingen in 2019 naar type eigendom weergegeven. Het CBS berekent dit ieder jaar voor het voorgaande jaar voor het ministerie van BZK.

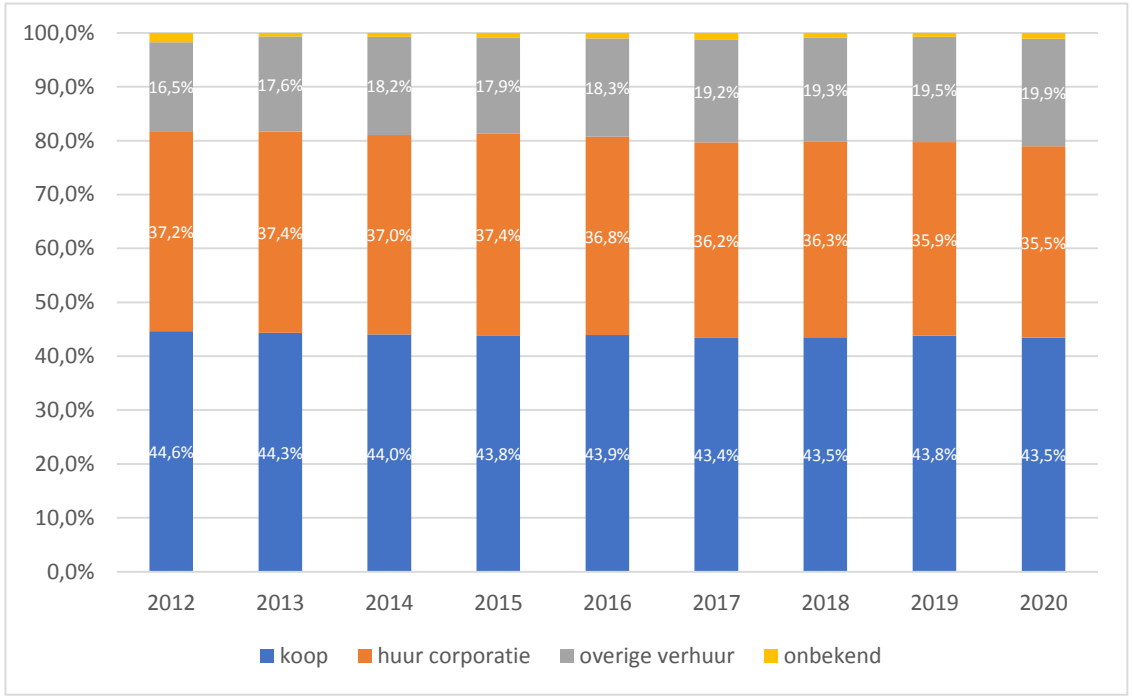
Tabel 1. Toevoegingen naar type eigendom, 2019 (bron: CBS)

type eigendom	nieuwbouw	overige toevoeging	totaal
koopwoning	264	40	304
huur corporatiebezit	184	21	205
overige verhuur	215	385	600
onbekend	32	115	147
totaal	**695**	**561**	**1.256**

Figuur 5. Woningen naar eigendom per jaar, aantallen (bron: CBS)

type eigendom	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
koop	31.052	31.280	31.323	31.549	31.924	31.968	32.363	33.134	33.345
huur corporatie	25.866	26.372	26.326	26.942	26.772	26.688	27.043	27.180	27.244
overige verhuur	11.493	12.433	12.964	12.874	13.293	14.117	14.335	14.757	15.303
onbekend	1.194	486	501	597	722	867	675	561	845
totaal	**69.605**	**70.571**	**71.114**	**71.962**	**72.711**	**73.640**	**74.416**	**75.632**	**76.737**

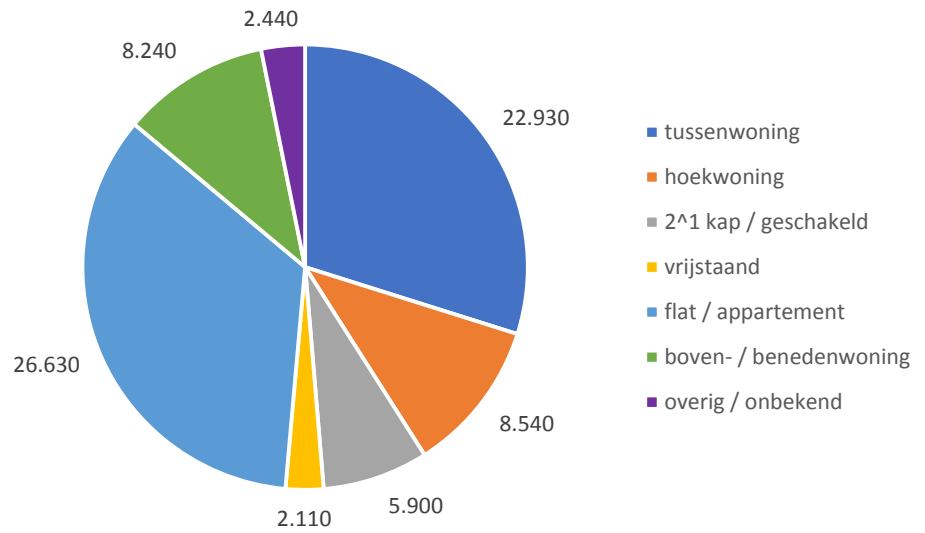
Figuur 6. Woningen naar eigendom per jaar, percentages (bron: CBS)



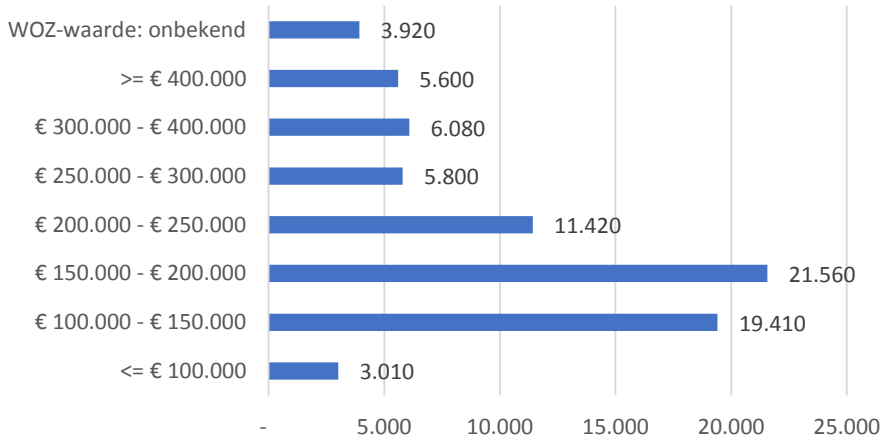
3. Kenmerken huidige woningvoorraad

In figuren 7, 8 en 9 staan een aantal kenmerken van de huidige woningvoorraad. De gemeente Arnhem kent een groot aantal woningen in het type flat/appartement en tussenwoning. De WOZ-waarden liggen veelal in het segment 100.000-200.000 euro. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1971-2000.

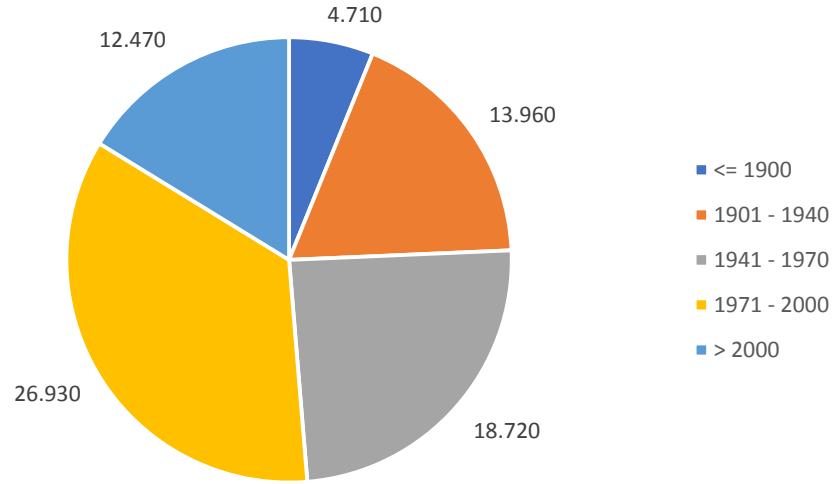
Figuur 8. Woningtypen (1-1-2020) (bron: BAG/WOZ)



Figuur 7. Woningen naar WOZ-waarde (1-1-2020) (bron: BAG/WOZ)



Figuur 9. Woningen naar bouwjaar (1-1-2020) (bron: BAG/WOZ)



4. Woningbouwvergunningen

In Tabel 2 staat het aantal vergunde woningen per jaar.

Na een aantal jaren waarin veel vergunningen werden verleend, zien we in 2020 een daling. Deze daling betreft met name de transformaties.

Over het aantal verleende vergunningen blijven we door het jaar heen actiever in gesprek met de ODRA.

Gelet op het feit dat in voorgaande jaren méér vergunningen zijn verleend dan woningen bijgebouwd en gelet op de huidige planvoorraad, voorzien wij vooralsnog geen problemen voor een stabiele, hoge bouwproductie voor de komende jaren.

Tabel 2. Vergunde woningen (bron: ODRA)

	2017	2018	2019	2020
nieuwbouw	1.036	800	568	655
verbouw/ transformatie	492	527	636	217
totaal	**1.528**	**1.327**	**1.204**	**872**

5. Leeswijzer Woningbouwplanning

Achter de cijfers van de planningslijst schuilt een wereld van informatie. Anders dan een lijst met aantallen doet vermoeden is de planningslijst een 'vloeibaar' document, dat dagelijks verandert. Hiernaast staan enkele punten die inzicht geven in de werking van de lijst.

Wel hard, niet vast. Het duurt vaak jaren voordat een plan van idee naar realisatie gaat. In deze periode kan er van alles gebeuren wat invloed kan hebben op de plannen. Denk aan de huidige coronacrisis, een tekort aan bouwmaterialen of een veranderende vraag in de markt.

Niet compleet. Op de lijst staan projecten waarvan de gemeente op de hoogte is of waar de gemeente bij betrokken is. Het kan dus zijn dat niet alle projecten in de stad op de lijst staan. De eigenaar heeft de gemeente dan nog niet op de hoogte gesteld of doet dit pas op moment van vergunningsaanvraag.

Niet zeker. Dat de projecten op de lijst staan geeft nog geen zekerheid dat deze ook daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden. Als gemeente bouwen we de woningen niet zelf, we zijn hierin afhankelijk van anderen.

Concluderend kan gesteld worden dat de lijst hooguit een globale indicatie geeft, zowel per individueel project als over het totaal. **Wat geeft de lijst wel:**

Inzicht. De lijst geeft inzicht in mogelijke woningbouwontwikkelingen in de stad over meerdere jaren.

Prognose. De lijst wordt jaarlijks gebruikt door de gemeente, provincie en het Rijk om woningbouwprognoses te maken.

Afstemming (sub)regio. Aan de hand van de lijst vindt afstemming over de woningbouw plaats in de (sub)regio.

Lokale afstemming. De lijst geeft de mogelijkheid om ontwikkelingen op elkaar af te stemmen in fasering, aantallen en typologieën (mits de ontwikkelaar hier ook open voor staat).

Voorzien in behoefte. Aan de hand van de lijst wordt er gekeken of de plannen voorzien in de woningbehoefte van de stad.



5.1 Harde plancapaciteit

In figuur 11 staat een inschatting van de woningbouwplanning Gemeente Arnhem (op te leveren woning per 1 juni 2021).

Noot: voor de opgenomen plannen (m.u.v. zachte plancapaciteit) is reeds een bestemmingsplan vastgesteld, of een anterieure overeenkomst gesloten of een vergunning verleend; het plan kan nog door ontwikkelaar worden heroverwogen.

Figuur 11. Woningbouwplanning

Wijk	Locatie	Totaal Woningaantal	Inschatting per jaar 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Centrum stedelijk	**1.210**									
centrum	**Zuidelijke Binnenstad trans, nieuwstraat e.o.**	78	78	-	-	-	-	-	-	-	-
centrum	**Arnhem Centraal K10, G2K6, K7,K3**	215	215	-	-	-	-	-	-	-	-
centrum	**Kromme Elleboogsteeg**	40	40	-	-	-	-	-	-	-	-
Arnhemse Broek	**Fluvium midden (gashouderkwartier)**	186	48	48	48	42	-	-	-	-	-
Arnhemse Broek	**Rijnwijk**	381	-	48	54	54	54	54	54	54	57
Arnhemse Broek	**Cobercokwartier**	310	35	39	39	39	39	39	39	39	37
	Stedelijk vooroorlogs	**13**									
Klarendal	**Rosendaalseweg**	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Stedelijk naoorlogs compact	**116**									
Presikhaaf 2	**Presikhaaf 2 (Deltakwartier)** (wordt opgeleverd)	61	61	-	-	-	-	-	-	-	-
Presikhaaf West	**Singraven laan**	55	14	18	18	19	-	-	-	-	-
	Stedelijk naoorlogs grondgebonden	**520**									
Schuytgraaf	**Schuytgraaf veld 6/11/15**	520	104	104	104	104	104	-	-	-	-
	Groen stedelijk	**2.237**									
Schaarsbergen	**Sylva's bos (voormalige RIN)**	26	6	6	6	8	-	-	-	-	-
Alteveer en Cranevelt	**Kluizeweg**	44	11	11	11	11	-	-	-	-	-
Klingelbeek	**Het Dorp**	235	26	26	26	26	26	26	26	26	27
Malburgen	**Malburgen west**	147	36	36	36	39	-	-	-	-	-
Schuytgraaf	**Schuytgraaf**	1.179	235	235	235	235	239	-	-	-	-
Malburgen (west)	**Stadsblokken/ Meinerswijk**	430	-	-	61	61	61	61	61	61	64
Elden	**Tuin van Elden**	105	26	26	26	27	-	-	-	-	-
Elderveld-Zuid	**Leidenweg**	71	17	18	18	18	-	-	-	-	-
	Landelijk	**127**									
Schaarsbergen	**Kamp Koningsweg-Noord**	29	7	7	7	8	-	-	-	-	-
Rijkerswoerd	**Gaardenhagen**	64	-	21	21	22	-	-			
Klingelbeek	**Fratershuis / Landgoed Klingelbeek**	34	8	8	8	10	-	-	-	-	-
	Transformatie	**659**									
Velperweg	**Velperweg 45-49 (Highpark)**	280	70	70	70	70	-	-	-	-	-
Centrum	**Roermondsplein 20**	32	-	32	-	-	-	-	-	-	-
burgermeesterswijk hoogkamp	**Witsenstraat 4** [1]	35	-	-	35	-	-		-	-	-
Presikhaaf-Oost	**Kermisland 110**	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centrum	**Utrechtseweg 99**	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vredenburg/Kronenburg	**Groningensingel 51**	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Centrum	**Weerdjesstraat 70**	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geitenkamp	**Sperwestraat 2-4**	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal		**4.882**	1.037	753	823	793	523	180	180	180	185

5.2 Zachte plancapaciteit

In totaal staan er **3.850** woningen op de zachte planningslijst.
Veel van de plannen op de zachte planningslijst bevinden zich nog in een pril stadium. Het aantal betreft dan ook een ruwere inschatting dan het aantal harde plannen. De informatie is vaak nog niet compleet of is aan verandering onderhevig. Toch geeft de afbeelding een doorkijk naar toekomstige woningbouwontwikkelingen en laat zien waar er momenteel aan gewerkt wordt.

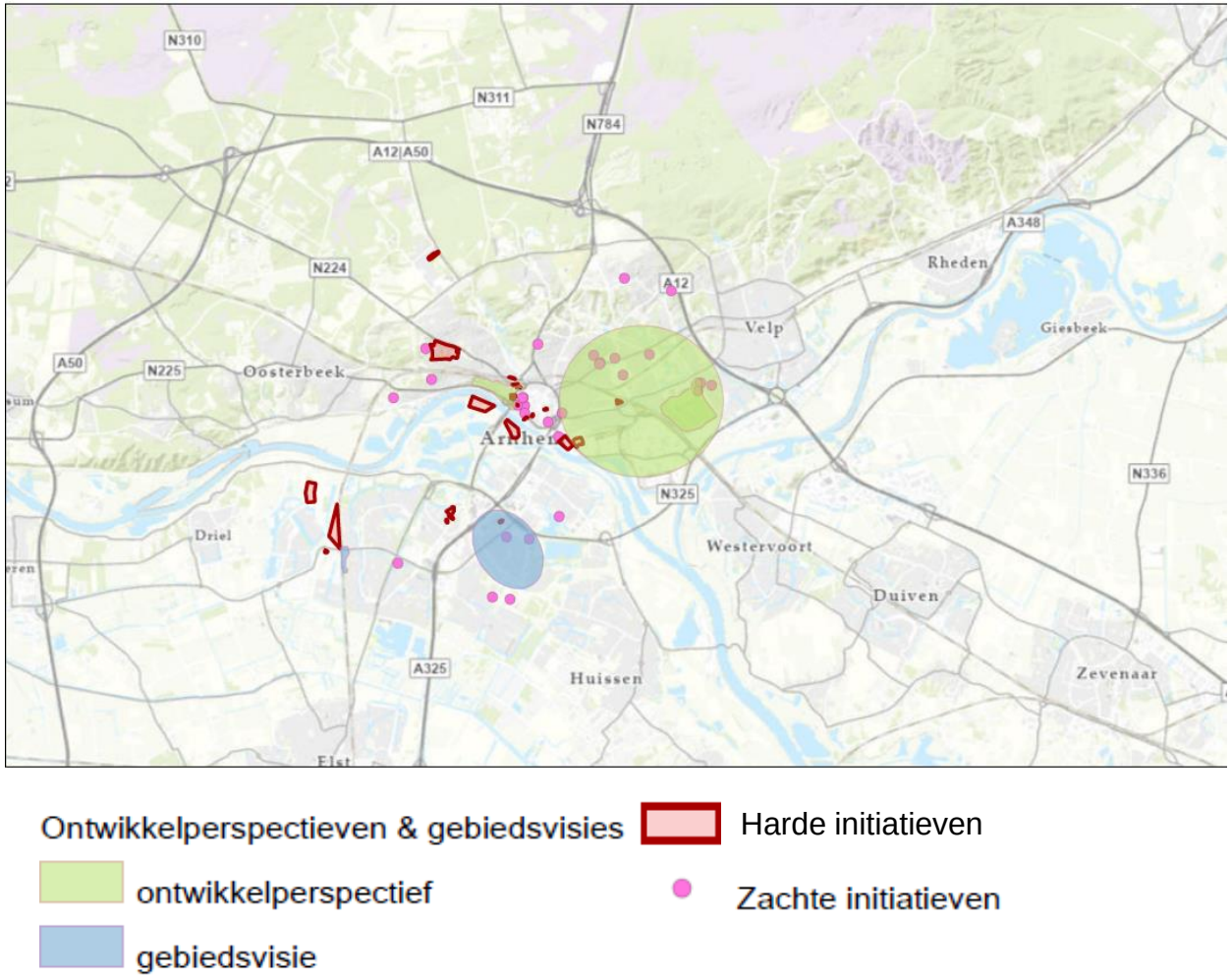
Ontwikkelperspectieven
Bij de zachte plancapaciteit worden ook de ontwikkelperspectieven meegenomen. Een perspectief bestaat uit bestaande opgaven die al in gang gezet zijn, nieuwe opgaven die op korte termijn opgepakt kunnen worden en ambities op de langere termijn.

Het doel van de perspectieven is om uitvoering te geven aan de versnellingslocaties uit de Woondeal. Locaties waar kansen voor verstedelijking en toevoegen van woonvoorraad liggen. Voor Arnhem zijn dit:

- Arnhem West
- Centrum Oost
- Spoorzone Arnhem-Oost
- Presikhaaf III
- Malburgen
- Stadsblokken Meinerswijk
- Vredenburg/Kronenburg en Elderveld.

Figuur 12. Overzicht van zachte, harde plannen en ontwikkelperspectieven

Op de afbeelding hieronder is de spreiding van de plannen over de stad te zien. Dit overzicht wordt dit jaar nog verder aangevuld.



5.3 Opgeleverde woningen 2020

In figuur 10 zijn de toegevoegde woningen van 2020 weergeven op wijkniveau. Deze gegevens zijn afkomstig van het CBS.

Noot: Het is op dit moment nog niet mogelijk om van alle opgeleverde woningen in 2020 te concretiseren in welk segment zij vallen: De verdeling naar eigendom voor de totale woningvoorraad publiceert het CBS altijd in oktober voor de beginstand van het voorgaande jaar. De eigendomsverdeling van toegevoegde woningen voor het voorgaande jaar volgt meestal nog enkele maanden later. Tussen een gerealiseerde woning en een categorisering naar eigendom zit dan ook bijna twee jaar vertraging. In figuur 5 van dit bestand vindt u hoe de woningvoorraad naar eigendom zich over de jaren heeft ontwikkeld.

Figuur 10. Opgeleverde woningen 2020 per wijk

Wijk	Nieuwbouw	Overige toevoegingen
Centrum	79	120
Spijkerkwartier	1	50
Arnhemse Broek	210	7
Presikhaaf-West	53	1
Presikhaaf-Oost		2
St.Marten/Sonsbeek		12
Klarendal		22
Velperweg e.o.		17
Alteveer/Cranevelt		
Geitenkamp		15
Monnikenhuizen	14	3
Burgemesterwijk/Hoogkamp		14
Schaarsbergen e.o.	2	8
Heijenoord/Lombok	7	22
Klingelbeek e.o.	48	
Malburgen-West	1	
Malburgen-Oost (Nd)		1
Malburgen-Oost (Zd)	100	2
Vredenburg/Kronenburg		
Elden	6	
Elderveld		
De Laar		
Rijkerswoerd		1
Schuytgraaf	383	
Totaal*	907	297

*Het totaal verschilt iets van het ‘saldo’ in figuur 2, omdat in deze figuur niet de onttrekkingen en administratieve correcties zijn meegenomen.

6. Bijlage: technische toelichting gebruikte bronnen

- De meeste cijfers in deze voortgangsrapportage zijn ook te vinden bij het thema ‘Woningen’ op arnhem.incijfers.nl (‘Staat van de Stad’). Het gaat hierbij altijd om cijfers op jaarniveau. Ook zijn hier cijfers op wijk- en buurtniveau te raadplegen.
- Mutaties in de woningvoorraad (toevoegingen en onttrekkingen) worden dagelijks geregistreerd in de BAG. Het CBS publiceert maandelijks nieuwe cijfers (met een vertraging van twee maanden), zie https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/81955NED/table?dl=440AE. Het gaat hier om voorlopige cijfers. Aan het begin van het jaar (januari-februari) publiceert het CBS de definitieve cijfers.
- Sommige kenmerken, zoals type eigendom, worden slechts éénmaal per jaar berekend door het CBS. Het CBS publiceert meestal in oktober de nieuwe gegevens over eigendom op gemeenteniveau over de beginstand van het betreffende jaar. Cijfers op wijkniveau volgen met een jaar vertraging. Het CBS verstrekt geen gedetailleerde gegevens over eigendom aan gemeenten (dat wil zeggen: niet op adresniveau).
- Het CBS schat één keer per jaar in opdracht van het ministerie van BZK de mutaties in de woningvoorraad uitgesplitst naar type eigendom. Hierin zit een vertraging van 2 jaar. In januari 2021 worden de cijfers van 2019 bekend.
- Companen heeft in opdracht van 18 regiogemeenten en de provincie Gelderland een regionale woonmonitor ontwikkeld. De monitor van 2019 is hier te raadplegen. De monitor over 2020 wordt momenteel gereed gemaakt. Deze woonmonitor is met name geschikt om de gemeente Arnhem te vergelijken met de regiogemeenten. Enkele cijfers wijken af van de cijfers in deze rapportage. Zo baseert de regionale woonmonitor zich op cijfers van de WOZ-registratie voor het berekenen van type eigendom. Wij kiezen voor het gebruik van de CBS-cijfers, die een grotere betrouwbaarheid met zich meebrengen.