

Arnhem biedt woonruimte

Actualisatie voortgang woningbouw

16-06-2025
SBR & Informatie
Gemeente Arnhem

Voortgangsrapportage juni 2025

Gemeente Arnhem

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2025 aantallen	4
2.1	Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2024 toevoegingen en onttrekkingen	5
2.2	Ontwikkelingen woningvoorraad 2015-2024 woningeigendom	6
3.	Kenmerken huidige woningvoorraad	8
4.	Woningbouwvergunningen	9
5.	Leeswijzer Woningbouwplanning	10
5.1	Harde en zachte plancapaciteit: aantallen en programma	11
5.2	Harde/openbare plancapaciteit: woningbouwplannen en programma	12
5.2	Harde/openbare plancapaciteit: woningbouwplannen en programma t/m 2026	15
5.2	Harde/openbare plancapaciteit: planning – motie 23M17	16
5.2	Harde/openbare plancapaciteit: mutaties t.o.v. de prognose van vorige rapportage - motie 23M17	18
5.3	Zachte plancapaciteit	20
5.4	Opgeleverde woningen 2024	23
6.	Bijlage: technische toelichting gebruikte bronnen	24



1. Inleiding

ARNHEM BIEDT WOONRUIMTE

Onze ambitie is dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers.
Arnhem staat voor een grote opgave: In 2020 spraken we af om tot 2040 16.000 woningen te bouwen. Rond de ondertekening van de Woondeal in 2023, is deze opgave via een nieuw woonbehoefteonderzoek (door de bouw van woningen in de tussentijd) **geactualiseerd**.

Tussen 2022 en 2040 hebben we een opgave om 14.000 woningen te realiseren. Hierbij dient twee derde betaalbaar te zijn. Belangrijk hierbij is dat uit bevolkingsprognoses blijkt dat de grootste bevolkingstoename wordt verwacht vóór 2030. Voor de planning betekent dit dat we de komende jaren eigenlijk extra moeten toevoegen. Elkaar opvolgende prognoses laten zien dat ook op langere termijn de woningbehoefte kan groeien. Naast de kwantitatieve opgave ('de 14.000'), willen we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen en geschikte woningen voor het toenemende aantal kleinere huishoudens.

ACTUALISATIE RAPPORTAGE 2024

Met deze rapportage geven wij u een geactualiseerd beeld van de woningbouwontwikkeling in Arnhem. We geven de stand van zaken van de woningbouwplannen, het aantal verleende vergunningen, de samenstelling van de woningvoorraad en het aantal gerealiseerde woningen. Ten opzichte van de vorige rapportage uit 2024 is de zachte planvoorraad bijgewerkt en de harde plancapaciteit opnieuw tegen het licht gehouden, zodat het inzicht in de woningbouwontwikkelingen actueel blijft.

RAADSBRIEF

In de raadsbrief die deze actualisatie begeleidt gaan we in op de voortgang in 2024 en staan we stil bij de opgaven die blijvend aandacht vragen en de keuzes die nodig zijn om te komen tot voldoende woningen voor alle (toekomstige) Arnhemmers. Het oppakken van de woningbouwopgave blijft inzet, samenwerking en slagkracht vereisen.



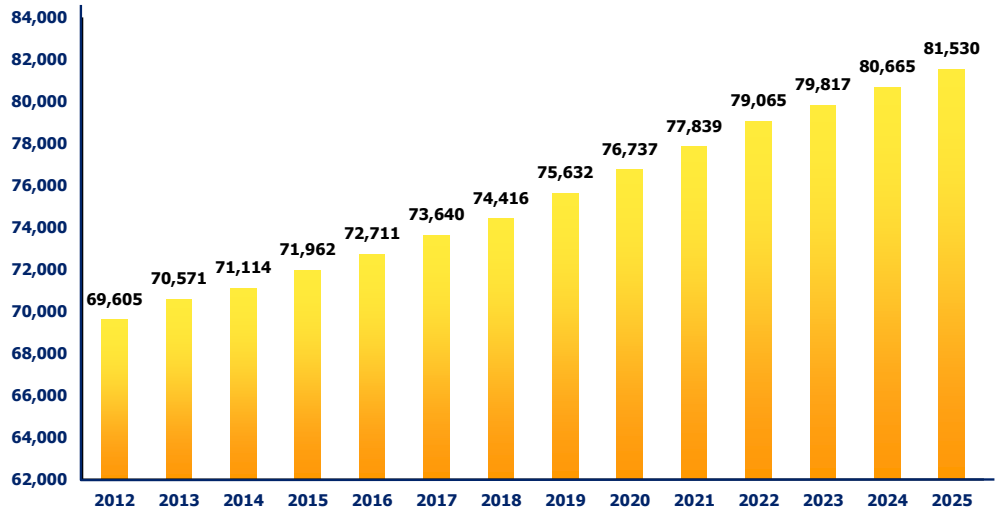
2. Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2024 aantallen

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.

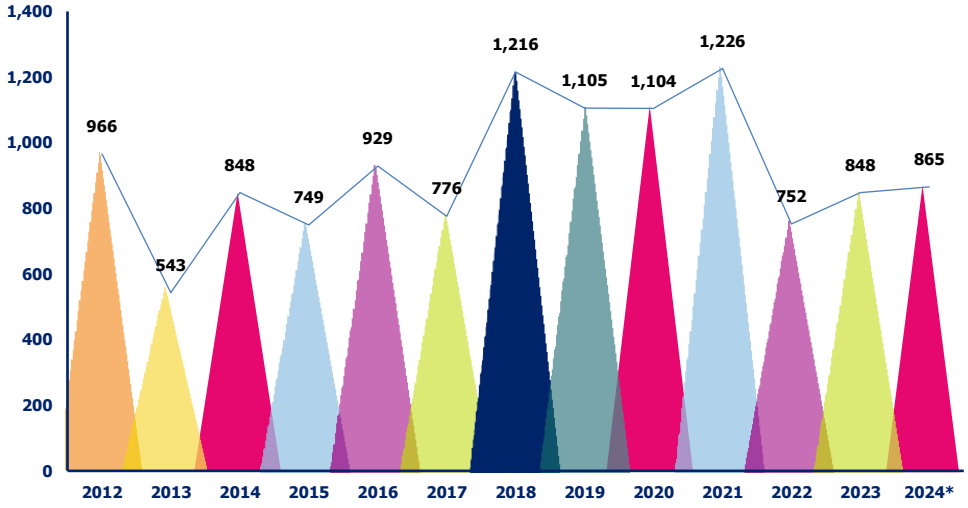
De afgelopen jaren is telkens de woningvoorraad gestegen. Per saldo zijn er in 2024 tot 865 woningen bijgekomen. Dat is iets hoger dan 2023, maar lager dan in de jaren ervoor. Kijkende naar planvoorraad, dan verwachten we dat ook in 2025 en 2026 wat minder woningen worden gerealiseerd dan in 2019-2021. In de jaren daarna verwachten we dat veel projecten worden opgeleverd en we deze dip weer compenseren.

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

Figuur 1. Beginstand woningvoorraad per jaar (bron: BAG/CBS)



Figuur 2. Saldo woningvoorraad per jaar; *voorlopige cijfers (bron: BAG/CBS)



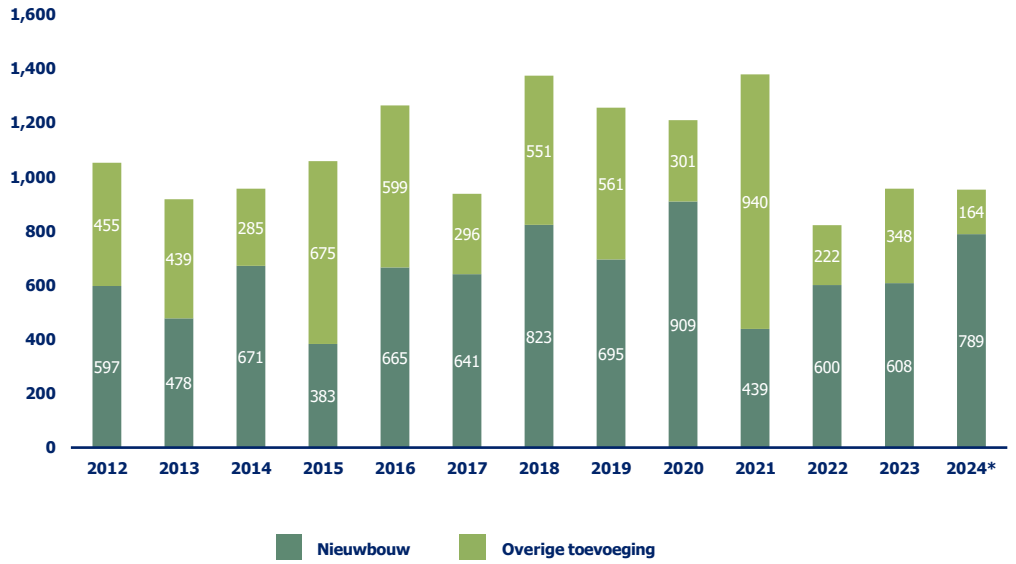
2.1 Ontwikkelingen woningvoorraad 2012-2024 toevoegingen en onttrekkingen

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 2024 zijn 789 nieuwbouwwoningen toegevoegd en 164 overige toevoegingen.

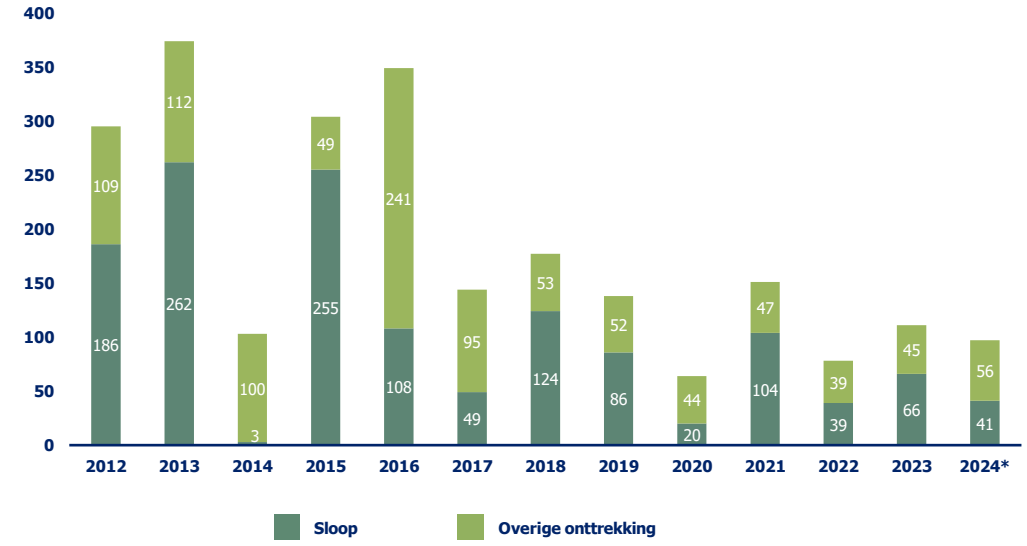
In figuur 4 is het aantal onttrekkingen te zien onderverdeeld in sloop en 'overige onttrekkingen'.

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 (bron: BAG/CBS, *voorlopige cijfers)



Figuur 4. Onttrekkingen, sloop en overig (bron: BAG/CBS, *voorlopige cijfers)



2.2 Ontwikkelingen woningvoorraad 2015-2024 woningeigendom

In tabel 1 hiernaast zijn de toevoegingen in 2023 naar type eigendom weergegeven. Het CBS berekent dit ieder jaar voor het voorgaande jaar voor het ministerie van BZK. Dit betreffen dus de meest recente cijfers. Het totaal (950) wijkt iets af van het totaal in Figuur 3 (956) vanwege andere rekenmethoden.

Woningeigendom wordt niet geregistreerd in de BAG. Of een woning in de categorie koopwoning, corporatiebezit of overige verhuur valt, wordt via verschillende methoden ingeschat. Het CBS heeft de beste mogelijkheden om eigendom zo accuraat mogelijk te benaderen. In tabel 2 hiernaast zijn de schattingen van het CBS voor de afgelopen jaren weergegeven.

In figuur 5 op de volgende pagina staan de ontwikkelingen in eigendomsverhoudingen voor de afgelopen jaren. Te zien is dat het aandeel woningen in corporatiebezit en het aandeel koopwoningen sinds 2015 iets zijn gedaald. Het aandeel overige verhuur is in dezelfde periode juist gestegen.

Tabel 1. Toevoegingen naar type eigendom, 2023 (exclusief onttrekkingen, bron: CBS)

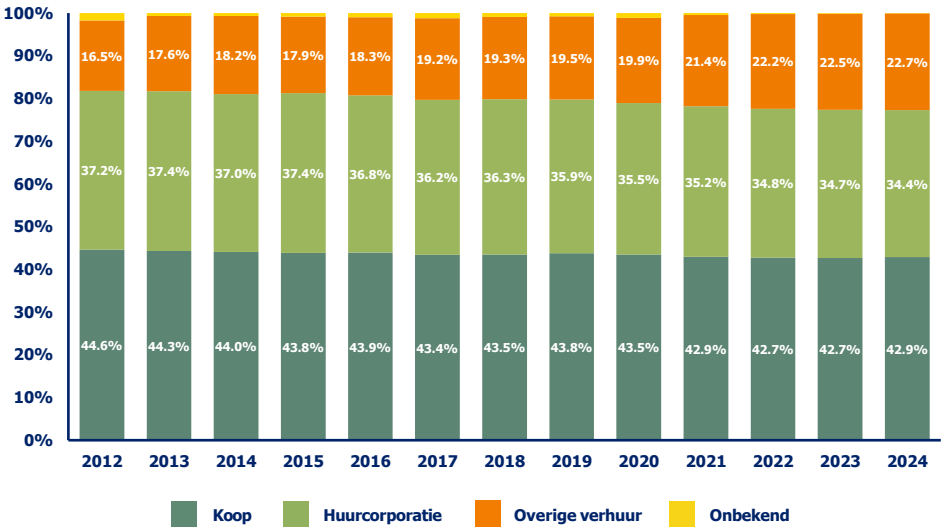
Type eigendom	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal
Koopwoning	300	44	344
Huurcorporatie bezit	126	0	126
Overige verhuur	181	299	480
Onbekend	-	-	-
Totaal	607	343	950

Tabel 2. Woningen naar eigendom per jaar, aantallen (bron: CBS)

Type eigendom	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Koopwoning	31.549	31.924	31.968	32.363	33.134	33.345	33.421	33.783	34.068	34.594
Huurcorporatie bezit	26.942	26.772	26.688	27.043	27.180	27.244	27.428	27.538	27.702	27.725
Overige verhuur	12.874	13.293	14.117	14.335	14.757	15.303	16.635	17.577	17.949	18.284
Onbekend	597	722	867	675	561	845	355	167	98	62
Totaal	71.962	72.711	73.640	74.416	75.632	76.737	77.839	79.065	79.817	80.665



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



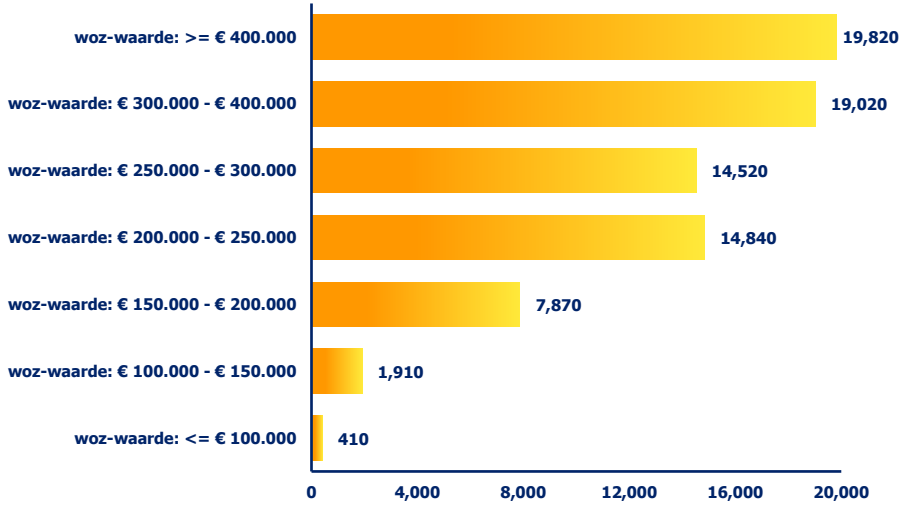


3. Kenmerken huidige woningvoorraad

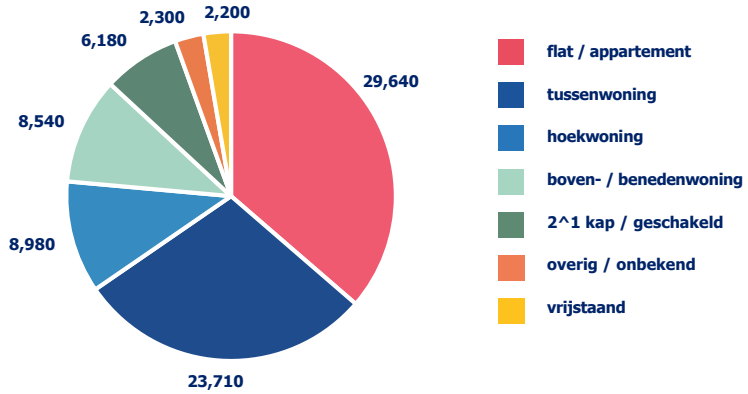
In figuren 6, 7 en 8 staan een aantal kenmerken van de huidige woningvoorraad. De gemeente Arnhem kent een groot aantal woningen in het type flat/appartement en tussenwoning. De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1971-2000.

Het afgelopen jaar zijn er vooral woningen in het type flat/appartement bijgekomen. De grootste groei zit in woningen met een WOZ-waarde boven de €300.000. Mogelijke oorzaken hiervan zijn sterk gestegen bouwkosten en de algemene (prijs)druk op de woningmarkt.

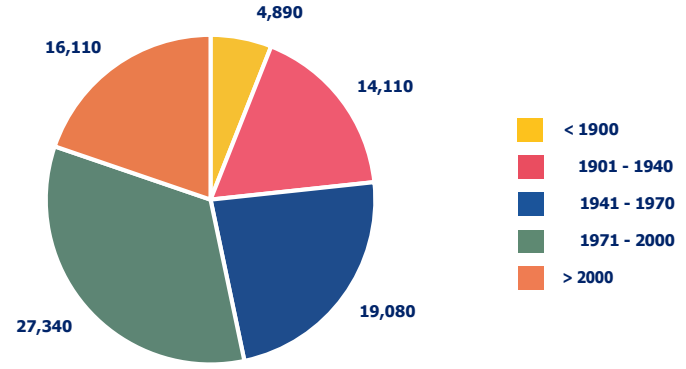
Figuur 6. Woningen naar WOZ-waarde (1-1-2025) (bron: BAG/WOZ)



Figuur 7. Woningtypen (1-1-2025) (bron: BAG/WOZ)



Figuur 8. Woningen naar bouwjaar (1-1-2025) (bron: BAG/WOZ)



4. Woningbouwvergunningen

In tabel 3 staan het aantal vergunde woningen per jaar.

Noot: Sinds 2021 worden cijfers over de vergunde woningen door het CBS niet meer op gemeentelijk niveau gepubliceerd. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) is de informatiebron met betrekking tot deze cijfers.

Tabel 3. Vergunde woningen (bron: ODRA)

Type eigendom	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025**
Nieuwbouw	1.036	800	568	655	753	313	353	392	45
Verbouw/ transformatie	492	527	636	217	257	132	174	195	28
Woonwagens							2	1	1
Flexwoningen							148		
Totaal	1.528	1.327	1.204	872	1.010	445	677	588	74

* Vanaf 2023 worden woonwagens en flexwoningen als een apart categorie gespecificeerd

** Tot en met april 2025



5. Leeswijzer Woningbouwplanning

Achter de cijfers van de planningslijst schuilt een wereld van informatie. In deze voortgangsrapportage geven we u informatie over harde en zachte plannen. Hierbij specificeren we in welke planologische fase plannen zich bevinden. In de tabel rechts is uitgewerkt wat de betekenis is van de planologische fases.
We beginnen met het totaal overzicht van harde en zachte plannen in de woningbouwplanning qua aantallen en programma.

Zoals u ziet op de volgende pagina's is over de 'harde' plannen meer informatie opgenomen dan over de zachte plannen. Reden daarvoor is dat over de harde plannen door uw raad al vaak een bestemmingsplan is vastgesteld. Informatie over deze plannen, zoals de aantallen woningen en de beoogde segmenten zijn dus vaak duidelijk. Omdat gemeenten zelf geen woningen bouwen, is er echter geen volledige zekerheid dat al de woningen ook worden gerealiseerd waarvoor plannen zijn vastgesteld.

Anders dan een lijst met aantallen doet vermoeden is de planningslijst een 'vloeibaar' document, dat dagelijks verandert. Vooral de informatie uit 'zachte' is onderhevig aan veranderingen en onzekerheden. Over deze plannen zijn vaak immers nog geen harde afspraken vastgelegd over woningaantallen en segmenten. Ook over de stedenbouwkundige principes vinden vaak nog gesprekken plaats. Omdat deze zachte plannen nog onvoldoende concreet en vertrouwelijk zijn, kunnen we geen details delen over deze plannen. Om u toch een inzicht te geven in de hoeveelheid plannen hebben we per wijk en per planologische fase de meeste openbare zachte plannen weergegeven. Daarnaast hebben we voor het totale voorraad van zachte plannen het programma in beeld gebracht.

De planologische fases hebben de volgende betekenissen:

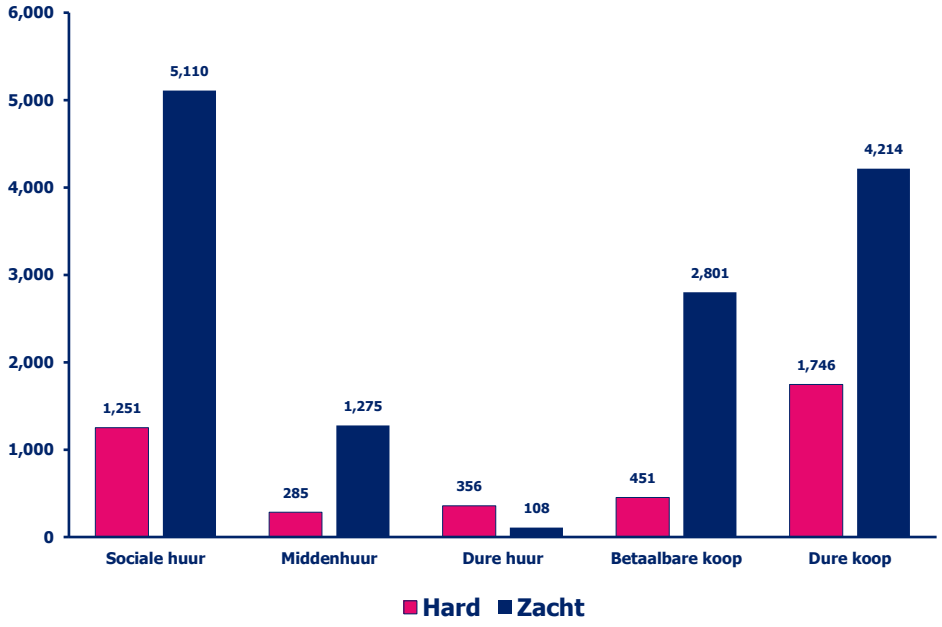
1 A Onherroepelijk	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel)**
1 B Onherroepelijk met uitwerkingsplicht	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden**
2 A Vastgesteld	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk**
2 B Vastgesteld met uitwerkingsplicht	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking**
1 C Onherroepelijk met wijzigingsbevoegdheid	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend**
2 C Vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend**
3 In voorbereiding	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad**
4 A Potentieel: visie	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie**
4 B Potentieel: idee	**Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur/omgevingsvisie en/of woonvisie**

5.1 Harde en zachte plancapaciteit: aantallen en programma

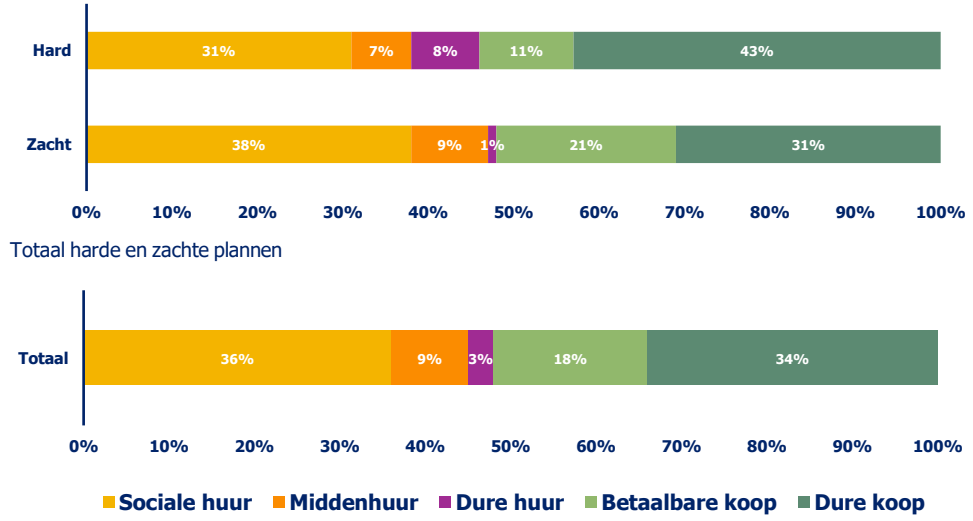
De huidige planvoorraad betreft circa 18.000 woningen, waarvan harde plannen circa 4.500 woningen en zachte plannen circa 13.500 woningen. Omdat vooral in de zachte plannen die afgelopen jaren zijn toegevoegd veel sociale en betaalbare woningen worden voorzien, weerspiegelt de planvoorraad steeds meer de kwalitatieve behoefte.

Op dit moment zitten er in harde planvoorraad voor 31% aan sociale huurwoningen en is 11% betaalbare koop. Tel je hier de zachte plannen bij op, dan ontstaat een gunstiger beeld; ongeveer 36% van de totale planvoorraad bestaat uit sociale huur en 18% uit betaalbare koop. Dit komt met name door Rijnpark, waar het grootste deel van de nieuwbouwwoningen zijn gepland en uitgegaan wordt van 40% sociale huur en 20% betaalbare koop.

Figuur 9. Harde en zachte plannen (aantallen en prijssegmenten)*



Figuur 10. Harde en zachte plannen (programma)*



Voor het woningbouwplan **Vissenbuurt is de verdeling naar segmenten nog onbekend. De 250 woningen in dit project zijn daarom niet opgenomen in bovenstaande figuren.*

5.2 Harde/openbare plancapaciteit: woningbouwplannen en programma

In tabel 4 staat een inschatting van de woningbouwplanning (harde plancapaciteit) binnen de gemeente Arnhem.

Noot: voor de opgenomen plannen is reeds een bestemmingsplan vastgesteld of overeenkomst gesloten; het plan kan altijd door de ontwikkelaar worden heroverwogen. Dit betekent dat ook bij harde plannen beoogde segmenten in sommige gevallen indicatief karakter kunnen hebben.

Kwalitatief gezien geldt sinds 2020 de beleidseis dat van nieuwbouwtoevoegingen minimaal 30% een sociale corporatiehuurwoning dient te zijn. Deze eis werd destijds niet van toepassing verklaard op harde plannen. Over deze plannen lagen immers vaak al afspraken vast. Voor een groot deel van de plannen in de rechterkolom geldt dus dat de huidige afspraken over betaalbaarheid nog niet golden. Deze beleidseisen zijn van toepassing op de zachte plannen en dienen bij die projecten verankerd te worden.

In tabel 4 ziet u terug dat op dit moment ongeveer 31 procent van de woningen van de totale harde plancapaciteit een sociale huurwoning betreft, waarvan het overgrote deel corporatiehuurwoningen. Omdat de harde plannen zijn vastgesteld in tijden waarbij niet altijd afdwingbare afspraken werden gemaakt over specifieke prijscategorieën, zijn er relatief veel dure woningen.

Tabel 4. Woningbouwplanning harde plannen, totaal (bron: interne Woonmonitor)

SH=sociale huur, PP= waarvan woningcorporatie/premium partner, MH =middenhuur, BK = Betaalbare Koop < 405.000

Plannaam	Fase	Totaal	SH	PP	MH	DH	BK	DK	Start	Finale	Wijk
Akzo Zijdekwartier fase 1	1A.	215	172	172	43	0	0	0	2025	2027	Velperweg e.o.
Akzo Zijdekwartier fase 2	1A.	102	0	0	0	0	0	102	2026	2028	Velperweg e.o.
Akzo Zijdekwartier fase 3	1A.	270	0	0	114	156	0	0	2028	2030	Velperweg e.o.
Bronbeeklaan 66 (Paasbergflat)*	2A.	54	16	0	9	10	11	8	Onbekend	Onbekend	Velperweg e.o.
Cobercokwartier fase 1	1A.	113	0	0	0	0	45	68	2025	2027	Arnhemse Broek
Cobercokwartier fase 2	1A.	29	0	0	0	0	0	29	2025	2027	Arnhemse Broek
Cobercokwartier fase 3	1A.	66	0	0	0	0	0	66	2026	2027	Arnhemse Broek
Cobercokwartier fase 4	1A.	103	0	0	0	0	0	103	2027	2028	Arnhemse Broek
Coehoorn Noordoost plot 2	1A.	33	0	0	0	0	18	15	2023	2025	Centrum
Coehoorn Noordoost plot 3	1A.	48	11	11	0	0	0	37	2023	2025	Centrum
Gaardenhage	1A.	48	0	0	0	0	24	24	2024	2028	Rijkerswoerd

Tabel gaat verder op de volgende pagina.

**De oplevering van dit project is onzeker.*

Plannaam	Fase	Totaal	SH	PP	MH	DH	BK	DK	Start	Finale	Wijk
Havenmeesterskwartier (Rijnwijk)	1A.	411	30	30	0	0	0	381	2027	2030	Arnhemse Broek
Het Dorp	1A.	338	204	166	0	0	0	134	2026	2030	Heijenoord/ Lombok
Kinderkamp	1A.	32	0	10	10	22	0	0	2026	2027	Presikhaaf-Oost
Klapstraat 22-24	1A.	3	0	0	0	0	3	0	2023	2025	Elden
Koepelgevangenis	1A.	50	16	16	0	0	0	34	2024	2026	Heijenoord/ Lombok, Klingelbeek e.o.
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12 fase 1	1A.	102	102	102	0	0	0	0	2024	2026	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12 fase 2	1A.	37	0	0	0	0	37	0	2024	2026	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Woningen Winkelcentrum Fase 1	3.	154	47	0	42	46	0	19	2026	2028	Vredenburg/ Kronenburg
Malburgen De Hobbit	1A.	12	12	12	0	0	0	0	2024	2026	Malburgen-Oost
Middachtensingel	1A.	60	0	0	0	0	30	30	2027	2029	Presikhaaf-Oost
Podium 26	1A.	40	0	0	0	40	0	0	2026	2029	Centrum
Raapopseweg 1, Novartis	1A.	125	38	38	0	0	50	37	2027	2029	Velperweg e.o.
Rietgrachtstraat 32	1A.	84	25	25	0	0	25	34	2024	2026	Spijkerkwartier
Schuytgraaf veld 1	1A.	288	73	73	0	0	55	160	2025	2028	Schuytgraaf
Schuytgraaf veld 1a	1A.	5	0	0	0	0	0	5	2027	2028	Schuytgraaf
Schuytgraaf veld 26 en 27	1A.	205	52	52	0	0	84	69	2026	2029	Schuytgraaf
Schuytgraaf veld 6/11 blok J	1A.	196	196	196	0	0	0	0	2026	2028	Schuytgraaf
Schuytgraaf veld 6/11 blok KLM	1A.	78	78	78	0	0	0	0	2024	2025	Schuytgraaf
Schuytgraaf veld 6/11 blok N	1A.	41	41	41	0	0	0	0	2024	2025	Schuytgraaf

Tabel gaat verder op de volgende pagina.

Plannaam	Fase	Totaal	SH	PP	MH	DH	BK	DK	Start	Finale	Wijk
Sperwerstraat 2-4	1A.	19	1	0	0	0	14	4	2024	2025	Monnikenhuizen
Stadsblokken/Meinerswijk	1A.	430	53	53	35	60	18	264	2024	2030	Malburgen-West
Thorbecke fase 1	1A.	78	54	54	0	0	0	24	2025	2027	Arnhemse Broek
Thorbecke fase 2	1A.	57	0	0	0	0	37	20	2025	2027	Arnhemse Broek
Thorbecke Fase 3	1A.	45	0	0	0	0	0	45	2025	2026	Arnhemse Broek
Trans 15	1A.	34	0	0	0	0	0	34	2025	2026	Centrum
Veerpolderstraat	1A.	39	30	30	9	0	0	0	2025	2026	Malburgen-Oost
Vissenbuurt	1A.	250	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	2027	2029	Malburgen-Oost
Westgebouw High Park	1A.	45	0	0	23	22	0	0	2025	2027	Velperweg e.o.
Totaal openbare harde plannen		4.339	1.251	1.159	285	356	451	1.746			
Totaal openbare harde plannen* (%)		100%	31%	28%	7%	8%	11%	43%			

** Voor het woningbouwplan **Vissenbuurt** is de verdeling naar segmenten nog onbekend. De 250 woningen in dit project zijn daarom niet opgenomen in het berekenen van de percentages. Zonder Vissenbuurt komt het totaal uit op 4.089 woningen.*

5.2 Harde/openbare plancapaciteit: woningbouwplannen en programma t/m 2026

Uit tabel 4 in de vorige paragraaf blijkt dat plannen voor komende jaren die vergevorderd zijn nog vaak uit duurdere (koop)woningen bestaan, ca 51% t.o.v. ca 49% betaalbaar.

In tabel 5 en figuur 11 ziet u een inschatting van de woningbouwplanning (harde plancapaciteit) in de periode t/m 2026 binnen de gemeente Arnhem.

In tegenstelling tot het totale beeld van de harde planvoorraad verwachten we de aankomende 2 jaar een aanzienlijk groter aandeel betaalbare woningen in de harde plannen te realiseren (57%).

Figuur 11. Harde plannen t/m 2026 (programma)



Tabel 5. Woningbouwplanning harde plannen, periode t/m 2026 (bron: interne Woonmonitor)

SH=sociale huur, PP= waarvan woningcorporatie/premium partner, MH =middenhuur, BK = Betaalbare Koop < 405.000

Plannaam	Fase	Totaal	SH	PP	MH	DH	BK	DK	Start	Finale	Wijk
Coehoorn Noordoost plot 2	1A.	33	0	0	0	0	18	15	2023	2025	Centrum
Coehoorn Noordoost plot 3	1A.	48	11	11	0	0	0	37	2023	2025	Centrum
Klapstraat 22-24	1A.	3	0	0	0	0	3	0	2023	2025	Elden
Koepelgevangenis	1A.	50	16	16	0	0	0	34	2024	2026	Heijenoord/ Lombok, Klingelbeek e.o.
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12 fase 1	1A.	102	102	102	0	0	0	0	2024	2026	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12 fase 2	1A.	37	0	0	0	0	37	0	2024	2026	Vredenburg/ Kronenburg
Malburgen De Hobbit	1A.	12	12	12	0	0	0	0	2024	2026	Malburgen-Oost
Rietgrachtstraat 32	1A.	84	25	25	0	0	25	34	2024	2026	Spijkerkwartier
Sperwerstraat 2-4	1A.	19	1	0	0	0	14	4	2024	2025	Monnikenhuizen
Thorbecke Fase 3	1A.	45	0	0	0	0	0	45	2025	2026	Arnhemse Broek
Trans 15	1A.	34	0	0	0	0	0	34	2025	2026	Centrum
Harde plannen t/m 2026		**467**	**167**	**166**	**0**	**0**	**97**	**203**			
Harde plannen t/m 2026 (%)		**100%**	**36%**	**36%**	**0%**	**0%**	**21%**	**43%**			

5.2 Harde/openbare plancapaciteit: planning – motie 23M17

Bij de behandeling van de startnotitie van de Woonvisie heeft u raad per **motie 23M17** opgeroepen om een prognose op te nemen van het aantal op te leveren woningen per jaar, met een vooruitblik van vijf jaar; De verandering van de prognose ten opzichte van de vorige rapportage weer te geven.

De planning van een groot deel van de woningbouwplannen is met onzekerheid omgeven. Voor een realistischere weergave van de verwachte woningbouw per jaar hanteren we daarom een methode die er vanuit gaat dat niet alle plannen ook daadwerkelijk in het nu bekende tijdspad zullen worden uitgevoerd. Grofweg zorgt deze methode ervoor dat de woningbouw van plannen die pas over enkele jaren (mogelijk) zullen gaan starten, 'uitgesmeerd' wordt over een langere periode. Plannen die nu al uitgevoerd worden of waarvan met zekerheid bekend is dat ze het volgende jaar gaan starten, worden minder uitgesmeerd. Hierdoor ontstaat er een zo realistisch mogelijke voorspelling.

Tabel 6. Harde plannen (aantal op te leveren woningen per jaar)

Wijk	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Centrum	128	34	13	13	14	0	0	0
Spijkerkwartier	42	42	0	0	0	0	0	0
Arnhemse Broek	0	185	203	240	137	137	0	0
Presikhaaf-West	0	0	0	0	0	0	0	0
Presikhaaf-Oost	0	0	32	30	30	0	0	0
St. Marten/ Sonsbeek	0	0	0	0	0	0	0	0
Klarendal	0	0	0	0	0	0	0	0
Velperweg e.o.	36	129	182	114	197	162	27	0
Alteveer/Cranevelt	0	0	0	0	0	0	0	0
Geitenkamp	0	0	0	0	0	0	0	0
Monnikenhuizen	19	0	0	0	0	0	0	0
Burgemeesterswijk/Hoogkamp	0	0	0	0	0	0	0	0
Schaarsbergen e.o.	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabel gaat verder op de volgende pagina.

Wijk	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Heijenoord/Lombok	31	25	0	0	0	0	0	0
Klingelbeek e.o.	0	41	63	119	78	78	0	0
Malburgen-West	72	72	72	72	71	71	0	0
Malburgen-Oost (Noord)	0	39	0	125	125	0	0	0
Malburgen-Oost (Zuid)	12	0	0	0	0	0	0	0
Vredenburg/Kronenburg	139	0	77	77	0	0	41	41
Elden	1	0	0	0	0	0	0	0
Elderveld	0	0	0	0	0	0	0	0
De Laar	0	0	20	0	0	0	0	0
Rijkerswoerd	12	12	12	12	0	0	0	0
Schuytgraaf	119	96	263	267	68	0	0	0
Totaal	**611**	**675**	**931**	**1069**	**720**	**448**	**68**	**41**
Cumulatief	**611**	**1.286**	**2.217**	**3.286**	**4.006**	**4.454**	**4.522**	**4.563**



5.2 Harde/openbare plancapaciteit: mutaties t.o.v. de prognose van vorige rapportage - motie 23M17

In de tabel 7 ziet u de verandering van de prognose ten opzichte van de vorige rapportage, inclusief de reden van mogelijke vertraging. Het betreft alle openbare harde plannen t/m 2030.

Tabel 7. Harde plannen, mutaties t.o.v. de prognose van vorige rapportage (bron: interne Woonmonitor)

Plannaam	Wijk	# Woningen	Geplande opleverjaar	Verandering opleverjaar	Vertraagd?	Reden vertraging
Akzo Zijdekwartier fase 1	Velperweg e.o.	215	2027		Nee	
Akzo Zijdekwartier fase 2	Velperweg e.o.	102	2026	2028	Ja	Ontwerptraject is later gestart dan voorzien.
Akzo Zijdekwartier fase 3	Velperweg e.o.	270	2029	2030	Ja	Ontwerptraject is later gestart dan voorzien.
De Hes	Klingelbeek e.o.	122	2028	n.v.t.	n.v.t.	Project wordt niet doorgezet vanwege huisvesting TenneT en Stikstofproblematiek. Aan de zuidzijde worden in de toekomst mogelijk woningen toegevoegd, maar aantallen en planning zijn nog onbekend.
Cobercokwartier fase 1	Arnhemse Broek	113	2027		Nee	
Cobercokwartier fase 2	Arnhemse Broek	29	2027		Nee	
Cobercokwartier fase 3	Arnhemse Broek	66	2027		Nee	
Cobercokwartier fase 4	Arnhemse Broek	103	2027	2028	Ja	Vertraging in de planvorming en uitvoering. Uitwerking van het gehele plan kost meer tijd in relatie tot financiële haalbaarheid.
Coehoorn Noordoost - plot 2	Centrum	33	2025		Nee	
Coehoorn Noordoost - plot 3	Centrum	4s8	2025	2026	Ja	Sloopwerkzaamheden en het vergunningstraject rond brandveiligheid veroorzaken vertraging.
Gaardenhage	Centrum	48	2028		Nee	
Havenmeesterskwartier (Rijnwijk)	Arnhemse Broek	411	2029	2030	Ja	Onderzoek heeft meer tijd gekost in verband met parkeernorm en financiële haalbaarheid: het is de wens van zowel gemeente als de ontwikkelaar om betaalbare woningen toe te voegen.
Het Dorp	Heijenoord/ Lombok, Klingelbeek e.o.	338	2030		Nee	
Kinderkamp	Presikhaaf-Oost	32	2027		Nee	
Klapstraat 22-24	Elden	3	2025		Nee	

Tabel gaat verder op de volgende pagina.

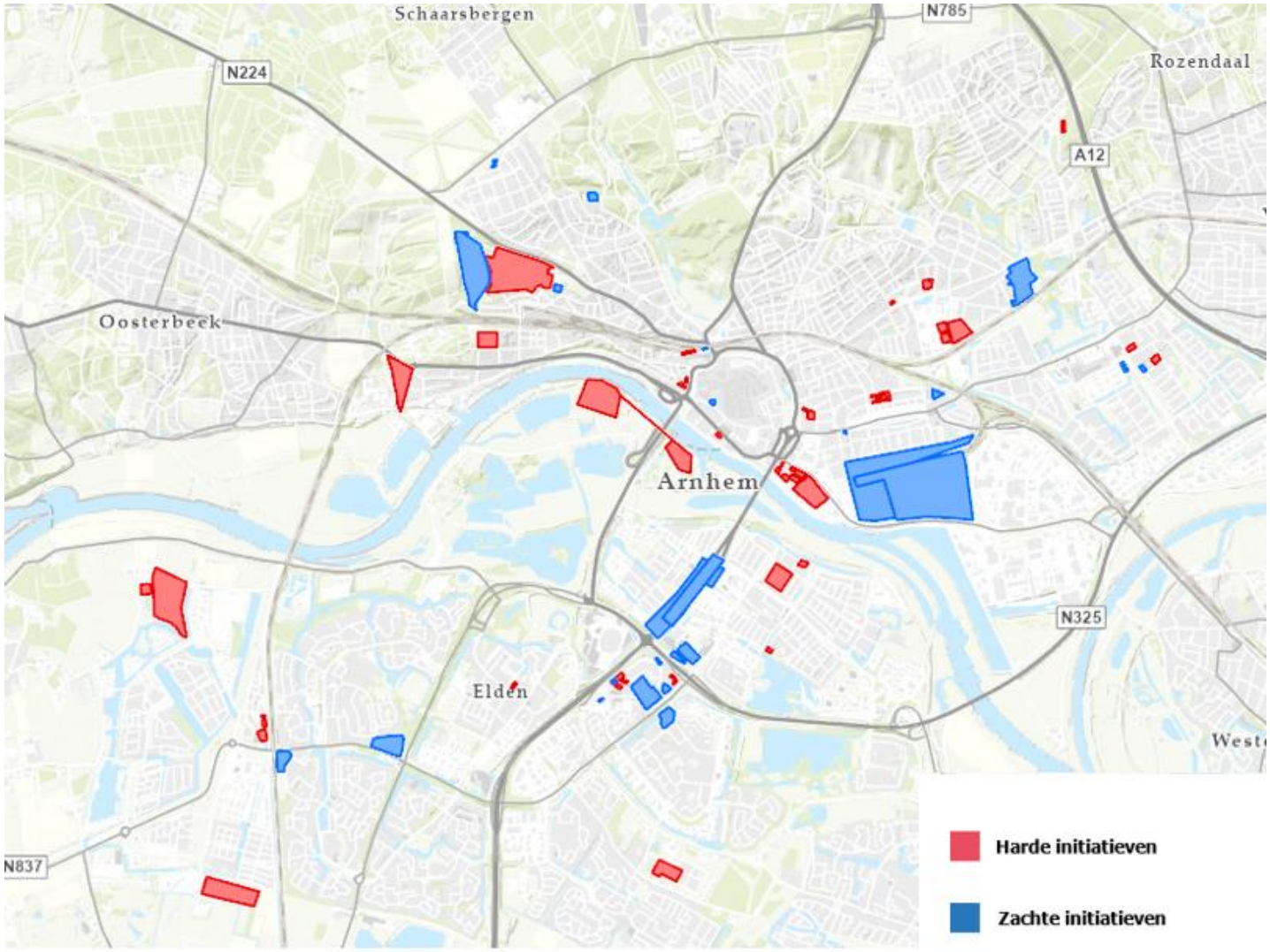
Plannaam	Wijk	# Woningen	Geplande opleverjaar	Verandering opleverjaar	Vertraagd?	Reden vertraging
Koepelgevangenis	Heijenoord/ Lombok, Klingelbeek e.o.	50	2026		Nee	
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12 fase 1	Vredenburg/ Kronenburg	102	2025	2026	Ja	Extra tijd nodig voor planvorming en afstemming.
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12 fase 2	Vredenburg/ Kronenburg	37	2026		Nee	
Kronenburg: Woningen Winkelcentrum Fase 1	Vredenburg/ Kronenburg	154	2028		Nee	
Malburgen De Hobbit	Malburgen-Oost	12	2025	2026	Ja	Vertraging door langere procedure bestemmingsplan en herberekening businesscase i.v.m. gestegen kosten.
Middachtensingel 1	Presikhaaf-Oost	60	2027	2029	Ja	Flora- en faunaonderzoek vereist mogelijk mitigerende maatregelen tot in 2026. We zijn in overleg met betrokken partijen om in dat geval te bepalen waar versneld kan worden.
Podium 26	Centrum	40	2029		Nee	
Raapopseweg 1, Novartis	Velperweg e.o.	125	2029		Nee	
Rietgrachtstraat 32	Spijkerkwartier	84	2026		Nee	
Schuytgraaf veld 1	Schuytgraaf	288	2028		Nee	
Schuytgraaf veld 1a	Schuytgraaf	5	2028		Nee	
Schuytgraaf veld 26 en 27	Schuytgraaf	205	2028	2029	Ja	De bouw van de laatste woningen in veld 27 kan starten in 2028. Het bouwrijp maken duurt langer vanwege de aanleg van de nutsvoorzieningen. Tot eind 2027 zullen de Oekraïense vluchtelingen op deze locatie opgevangen worden.
Schuytgraaf veld 6/11 blok J	Schuytgraaf	196	2026	2028	Ja	Programmatische aanpassing vereist een BOPA vergunningprocedure. Deze wordt in het najaar ingediend.
Schuytgraaf veld 6/11 blok KLM	Schuytgraaf	78	2025	2027	Ja	We kijken of we nu hier meer woningen kunnen toevoegen dan oorspronkelijk was voorzien zodat we met een kleine vertraging relatief snel meer woningen kunnen bouwen
Schuytgraaf veld 6/11 blok N	Schuytgraaf	41	2025		Nee	
Sperwerstraat 2-4	Monnikenhuizen	19	2024	2025	Ja	Beroep tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State vertraagde start.
Stadsblokken/Meinerswijk	Malburgen-West	430	2028	2030	Ja	Complexe planvorming en landschappelijke inpassing vragen meer tijd.
Thorbecke fase 1	Arnhemse Broek	78	2027		Nee	
Thorbecke fase 2	Arnhemse Broek	57	2027		Nee	
Thorbecke Fase 3	Arnhemse Broek	45	2026		Nee	
Trans 15	Centrum	34	2026		Nee	
Veerpolderstraat	Malburgen-Oost	39	2026	2027	Ja	De Muziekvereniging DWS op de locatie moet eerst gehuisvest worden in de nieuwbouw aan het MFC. De nieuwbouw hiervan start eind 2025 Daarna kan de bouw van de appartementen pas starten en is de oplevering verzet van 2026 naar 2027.
Vissenbuurt	Malburgen-Oost	250	2029		Nee	
Westgebouw High Park	Velperweg e.o.	45	2025	2027	Ja	Ontwikkelaar had veel tijd nodig om een geschikte aannemer te vinden vanwege de complexiteit van het project. Het programma is aangepast om het plan haalbaar te maken. Medio 2025 wordt hiervoor een nieuwe vergunning ingediend.

5.3 Zachte plancapaciteit

In totaal staan er circa 13.500 woningen op de zachte planningslijst. In figuur 12 is de spreiding van de plannen over de stad te zien.

Veel van de plannen op de zachte planningslijst bevinden zich nog in een pril stadium. De informatie is vaak nog niet compleet of is aan verandering onderhevig. Zo ontbreken er plannen die nog niet openbaar zijn en nog in ontwikkeling zijn. Toch geeft de afbeelding een doorkijk naar toekomstige woningbouwontwikkelingen en laat zien waar momenteel aan gewerkt wordt.

Figuur 12. Overzicht van zachte, harde plannen (bron: interne Woonmonitor)



5.3 Zachte plancapaciteit

Informatie over de zachte plancapaciteit kunnen we moeilijk openbaar publiceren. Ontwikkelende partijen willen dat ook niet. Reden daarvoor is dat over zachte plannen vaak nog geen harde afspraken zijn gemaakt over aantallen, segmenten en bouw. Ook is het maar de vraag of een 'zacht' plan van de grond komt. Dat laatste punt is ook de reden dat het verstandig is om meer plannen te inventariseren en verder proberen te brengen dan de woonbehoefte en bevolkingsprognose is.

Op dit moment is er sprake van circa 13.500 woningen in de zachte plannen.

Om meer inzicht te geven in de zachte plannen hebben we in de onderstaande tabel een zo compleet mogelijk overzicht gegeven van de openbare zachte plannen, verdeeld in planologische fases. Een uitwerking van deze fasen vindt u op sheet 9. Zachte plannen kunnen worden onderverdeeld in fasen 3, 4A en 4B. Het is overigens niet zo dat de plannen in de laatste fase ook als laatst tot uitvoering komen. Bij een aantal gebieden in Spoorzone-Oost ligt het tempo hoog om plannen verder te brengen. Voor veel van de plannen in fase 3 kunt u de komende periode bestemmingsplannen verwachten. De realisatie van de meeste projecten in fasen 3 en 4A zijn geprognosticeerd t/m 2030, mits deze plannen doorgang vinden.

In de figuur 14 ziet u het programma over de totale zachte planvoorraad. Hoewel hierover vaak nog geen harde afspraken zijn gemaakt, is op de meeste zachte plannen het actuele beleid van toepassing. Onze inspanning is dan ook om recente beleidseisen in deze plannen te borgen.

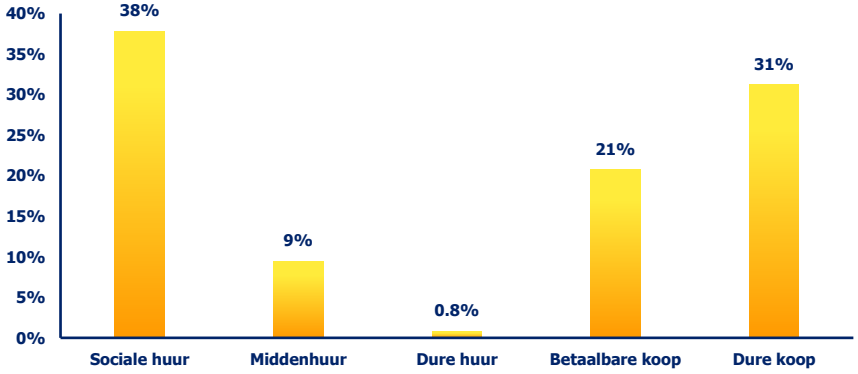
Tabel 8. Zachte/openbare plannen (bruto); (bron: interne Woonmonitor)

Plannaam	Fase	Totaal	Start	Finale	Wijk
Anders Wonen	3. Voorbereiding	8	2026	2026	Malburgen-Oost
Bartokpark	3. Voorbereiding	46	2026	2028	Centrum
Graswinckelstraat 11	4A. Visie	14	2026	2027	Arnhemse Broek
Heijenoordseweg (Westzijde)	4A. Visie	550	2029	2033	Heijenoord/ Lombok, Klingelbeek e.o.
Houtmanlocatie	3. Voorbereiding	100	2027	2029	Presikhaaf-West
K7'	4A. Visie	80	2029	2031	Centrum
Kermisland 110	4A. Visie	140	2028	2030	Presikhaaf-Oost
Kronenburg: Kronenburgsingel 4 (UWV)	4A. Visie	135	2026	2027	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Kronenburgsingel 525	3. Voorbereiding	85	2026	2028	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Kroonpark 60	4A. Visie	68	2029	2030	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Pleijzone Noord (Camex-locatie)	4A. Visie	69	2027	2028	Vredenburg/ Kronenburg
Kronenburg: Woningen Winkelcentrum Fase 2	4A. Visie	538	2028	2030	Vredenburg/ Kronenburg

Tabel gaat verder op de volgende pagina.

Plannaam	Fase	Totaal	Start	Finale	Wijk
Laarkwartier (Station Zuid)	3. Voorbereiding	150	2026	2029	De Laar
NAK Willem Barendszstraat	3. Voorbereiding	27	2026	2028	Arnhemse Broek
Nijmeegseweg Fase 1	3. Voorbereiding	249	2026	2028	Malburgen-West, Malburgen-Oost
Nijmeegseweg Fase 2	4A. Visie	362	2029	2032	Malburgen-West, Malburgen-Oost
Olympuskwartier	3. Voorbereiding	250	2025	2028	Malburgen-Oost
Rijnpark fase 1	4A. Visie	3.500	2027	2033	Arnhemse Broek
Rijnpark fase 2	4A. Visie	3.500	2035	2040	Arnhemse Broek
Schaapsdrift	3. Voorbereiding	450	2027	2030	Velperweg e.o.
Veluwestraat (ROC)	3. Voorbereiding	46	2025	2027	Heijenoord/ Lombok
Wassenaarweg	3. Voorbereiding	500	2025	2027	Elderveld
Witsenstraat	4A. Visie	35	Onbekend	Onbekend	Burgemeesterswijk/ Hoogkamp
Zypendaalseweg (ROC)	3. Voorbereiding	67	2026	2027	Burgemeesterswijk/ Hoogkamp

Figuur 13. Zachte plannen totaal (programma); (bron: interne Woonmonitor)



5.4 Opgeleverde woningen 2024

In tabel 9 zijn de toegevoegde woningen van 2024 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 2024 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 tabel 2 van dit bestand vindt u hoe de woningvoorraad naar eigendom zich over de jaren heeft ontwikkeld.

Tabel 9. Opgeleverde woningen per wijk 2024 (bron: CBS)

Wijk	Door nieuwbouw	Overig
Centrum	25	27
Spijkerkwartier	4	57
Arnhemse Broek	45	1
Presikhaaf-West	116	0
Presikhaaf-Oost	74	0
St. Marten/ Sonsbeek	0	15
Klarendal	0	4
Velperweg e.o.	0	2
Alteveer/Cranevelt	42	0
Geitenkamp	0	4
Monnikenhuizen	0	2
Burgemeesterswijk/ Hoogkamp	0	14

Wijk	Door nieuwbouw	Overig
Schaarsbergen e.o.	7	8
Heijenoord/ Lombok	0	8
Klingelbeek e.o.	6	7
Malburgen-West	199	0
Malburgen-Oost (Noord)	0	5
Malburgen-Oost (Zuid)	0	0
Vredenburg/ Kronenburg	0	1
Elden	2	1
Elderveld	0	0
De Laar	0	1
Rijkerswoerd	5	2
Schuytgraaf	264	0



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 december 2021 waren de gegevens over 2020 bekend.
- Companen heeft in opdracht van 18 regiogemeenten en de provincie Gelderland een regionale woonmonitor ontwikkeld. Deze is hier te raadplegen. 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.

GEMEENTE ARNHEM
Cluster Strategie, Beleid en Regie
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Telefoon 026 377 42 22
Fax 026 377 42 24
E-mail info@gemeentearnhem.nl
www.gemeentearnhem.nl