
Inleiding

De afdeling Gebiedsrealisatie (cluster GVO) brengt in de Najaarsrapportage Grondexploitaties 2025 verslag uit over de ontwikkelingen ten aanzien van de Arnhemse grondexploitaties. Vanuit een financieel-economisch perspectief worden de grondexploitaties belicht, zoals deze ook in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) zijn beschreven.

Eerst is de huidige situatie van de lokale vastgoedmarkt met de verschillende sectoren, zoals woningbouw en commercieel vastgoed beschreven. Vervolgens is ingegaan op prognoses voor de vastgoedmarkt en specifiek daarbij de invloed op het grondbedrijf. Daaropvolgend worden de actualiteiten van de belangrijkste projecten, zowel grondexploitaties als gebouwen, beschreven. Voorsortierend op de herziening van de grondexploitaties is de nota grondprijzen 2026 bijgevoegd en zijn de te hanteren parameters en rentepercentages beschreven.

Arnhemse vastgoedmarkt

Woningmarkt

In april 2025 is een update van de woondeal 2.0¹ gepresenteerd dat een addendum is op de woondeal 2.0². In de periode 2025 tot en met 2034 wil de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen in totaal 45.000 woningen realiseren. Arnhem heeft de opgave om in de periode 2025-2034 in totaal 12.340 woningen bouwen. Hierbij is de afspraak in totaal minimaal 2/3 betaalbare woningbouw inclusief 30% sociale huur. Deze norm is voor elke nieuwbouwontwikkeling in de gemeente Arnhem van toepassing.

De Nederlandse woningmarkt kenmerkt zich al enkele jaren als een krappe woningmarkt. Het gevolg is stijgende verkoopprijzen. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen was in 2015 ongeveer € 230.000 en is in 2025 gestegen naar € 415.000³. De gemeente Arnhem volgt deze landelijke trend. In het tweede kwartaal van 2025 was in de Arnhem de prijs van een verkochte woning gemiddeld € 436.000⁴ ⁵. Hoewel het aanbod en het aantal verkopen toe neemt, blijft Arnhem een verkopersmarkt. Dit geldt voor alle woningtypes en heeft een prijsverhogend effect op de nieuwbouwprijzen.

¹ Zupthen (2025). Update Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

² Arnhem (2023). Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

³ CBS (2025). Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex

⁴ NVM (2025). Regionale analyse, COROP-regio Arnhem Nijmegen Q2 2025

⁵ Dynamis/BMV Makelaars. (2025). Woningmarkt Arnhem en omgeving Q2 2025

De inflatie is de afgelopen periode hoog opgelopen, maar inmiddels weer aan het dalen. In september 2025 is de snelle raming door het CBS uitgekomen op 3,3%. Dit samen met de loonstijging heeft ervoor gezorgd dat bouwmaterialen en de arbeidskosten voor de bouw stijgen en naar verwachting ook blijven stijgen. Dit is in de hele bouwsector merkbaar, van aanleg van kunstwerken, nieuwbouw, en grond-, weg- en waterbouw. Over de hele linie wordt gemiddeld een stijging van circa 4,5% verwacht ⁶. Deze invloed wordt daar waar van belang concreet geduid in de Financiële Jaarrapportage Projecten 2025.

De huizenprijzen zijn in 2025 flink gestegen vooral door loonstijgingen die de leencapaciteit vergroten, de aanhoudende schaarste en het vertrouwen van kopers in verdere waardestijgingen. De gestegen hypotheekrente heeft voor een drukkend effect gezorgd. Vooruitkijkend blijft de woningschaarste en loonstijgingen aanhouden, maar wordt hierover een afvlakking verwacht. Hoewel de betaalbaarheid in verhouding tot de leencapaciteit stabiel blijft, kan slechts één op de drie huishoudens een gemiddeld koophuis betalen, terwijl dit in 2015 nog meer dan de helft was. In 2026 kost een gemiddelde woning in Nederland naar verwachting circa € 544.000,- , waarvoor een hypotheek met een bruto huishoudinkomen van ongeveer € 111.000,- nodig is. Vooral voor starters zonder eigen vermogen blijft een koopwoning onbereikbaar. Desondanks is de verwachting dat de prijsstijgingen en schaarste op termijn geleidelijk afneemt naar lagere niveaus dan de afgelopen jaren ⁷.

Kantorenmarkt

De vraag naar kantoorruimtes blijft licht groeien. Deze vraag is vooral gedreven door verduurzaming van huisvesting, mobiliteitsveranderingen en de zoektocht naar talent. Een kwalitatief beter gebouw en een betere locatie is hierbij leidend. Daarbij is de vraagbehoefte bij de verhuisbeweging wel lager dan de ruimte die achtergelaten wordt, maar een duurzamer gebouw op een goede locatie levert wel een hogere huur van circa 27%⁸ op. In Arnhem is de opname van kantoorruimte iets gedaald en het beschikbaar aanbod is ook gedaald⁹. Begin 2025 was de huurprijs van kantoren in Gemeente Arnhem gemiddeld € 128 per m². Dit lijkt ten opzichte van 2024 iets lager te zijn. Qua kantorenmarkt blijft Arnhem een relatief grote speler in de regio, vanwege de goede verbindingen en centrale ligging. De vraag naar kantoren bij het stationsgebied is groot, maar het aanbod blijft op deze plek achter.

Bedrijvenmarkt

Het oppervlakte bedrijventerreinen in Arnhem is relatief beperkt ten opzichte van vergelijkbare steden, daarnaast beschikt de gemeente Arnhem niet meer over nog uit te geven bedrijfskavels. Enerzijds zorgen de plannen in Spoorzone Arnhem-Oost voor een krimp van het bestaande aanbod en anderzijds zijn er plannen in Rijnpark waar ook nieuwe bedrijfsruimte wordt gerealiseerd.

⁶ BDB (2025) prognose

⁷ DNB (2025). Voorjaarsraming juni 2025

⁸ CBRE (2025). Mid Year Real Estate Outlook 2025

⁹ NVM (2025) Business Dashboard – Arnhem Kantoren 2025 Q2

Een groot landelijk probleem voor bedrijvigheid is de netcongestie, vooral bij nieuwe locaties laat een aansluiting lang op zich wachten. Dit uit zich ook in de vraag naar bedrijfsruimte waar de energieaansluiting een preferent onderdeel is geworden, maar als gevolg ook de doorstroming beperkt blijft. In de provincie Gelderland is de opname iets gedaald, maar het aanbod iets gestegen. De stijging is vooral te dank aan meer beschikbare kleinere bedrijfsruimten¹⁰. In Arnhem blijft de opname en het aanbod van bestaande bedrijfsruimte stabiel. De mediane huurprijs bedraagt in 2024 € 103,- per m², wat een stijging van 28% betekent op jaarbasis. De mediane koopprijs is in 2024 € 1.593,- per m², wat ongeveer 9% hoger is dan in 2023¹¹.

Retailmarkt

De winkelmarkt bestaat uit drie soorten gebieden die landelijk elke een andere ontwikkeling doormaken. De supermarktcentra zijn de afgelopen jaren stabiel gebleven en kennen een stabiele toeloop van consumenten. De stadsdeelcentra hebben het lastiger gekregen, vanwege online verkopen en ervaren veelal structurele leegstand. Tot slot heeft het centrum winkelgebied ook leegstand gezien, maar dit is aan het stabiliseren en ziet in de grote en aantrekkelijke steden als gevolg aantrekkende vraag ook (kleine) huurgroei¹².

Ook Arnhem kenmerkt zich met aantrekkelijk oud historisch centrum. Het aanbod van winkelruimte is in Arnhem iets gestegen. Per Q2 2025 is het aanbod 15.395 m² (49 aantal) ten opzichte van 11.082 m² (50 aantal) in Q2 2024. Hieruit valt te concluderen dat meer grootte winkelruimte beschikbaar zijn ten opzichte van 2024. De opname is per Q2 2025 2.964 m² (12 transacties) tegenover 5.100 m² (12 transacties). Dit suggereert dat de opname vooral wordt gesteund door kleinere winkelruimtes dan in Q2 2024. De verkoopprijzen zijn in dezelfde periode met circa 8% gedaald, terwijl de huurprijzen circa 5% gestegen zijn ten opzichte van 2024¹³. Alhoewel de winkelmarkt stabiel is dan de afgelopen jaren, is de verwachting dat op korte en middellange termijn de balans tussen vraag en aanbod nog niet gevonden wordt en de druk op de winkelmarkt aanwezig blijft.

Parameters grondexploitatie

De te hanteren parameters binnen grondexploitaties worden ieder jaar herzien door het team planeconomie van gemeente Arnhem. De volgende herziening is naar prijspeil 1-1-2026. De planeconomen van de gemeente stellen een voorstel op dat ter toetsing bij een extern deskundigenbureau wordt voorgelegd. De conclusies hieruit zijn samen met de planeconomen besproken. De onderstaande parameters zijn een weerspiegeling van de conclusies uit deze samenwerking.

Voor opbrengsten-parameters voor de indexering van de grondprijs voor sociale huurwoningen en sociaal maatschappelijke voorzieningen is op basis van het voorzichtigheidsbeginsel besloten om deze op de korte en middenlange termijn op 0% te stellen. De reden hiervoor is dat we de ontwikkeling van deze categorieën ook in de toekomst zo goed mogelijk willen blijven faciliteren.

¹⁰ NVM (2025) Bedrijfsruimtemarkt Rapport 2025

¹¹ NVM (2025) Business Dashboard – Arnhem Bedrijfsruimte 2025 Q2

¹² Achmea (2025). Outlook 2025-2027

¹³ NVM (2025) Business Dashboard – Arnhem Winkelruimte 2025 Q2

Belangrijk uitgangspunt bij de gehanteerde parameters blijft uiteraard dat er in projecten actuele, marktconforme grondprijzen en kosten zijn opgenomen.

Omschrijving	2026	2027-2028	2029 e.v.
Opbrengsten			
Woningbouw vrije sector	4,5%	4,5%	2,0%
Woningbouw betaalbaar	3,0%	3,0%	2,0%
Woningbouw sociaal	0,0%	0,0%	2,0%
Bedrijven	2,5%	2,5%	2,0%
Kantoren	2,5%	2,5%	2,0%
Winkels & horeca	1,0%	1,0%	2,0%
Maatschappelijk	0,0%	0,0%	2,0%
Overige opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%
Kosten			
Verwerving wonen	4,5%	4,5%	2,0%
Verwerving niet-wonen*			
CT-kosten	3,5%	2,5%	2,0%
Plankosten	3,5%	2,5%	2,0%
Overige kosten	2,0%	2,0%	2,0%

*De indexering van de kosten voor verwervingen van vastgoed zonder woonbestemming loopt in lijn met de indexering van de opbrengsten in dezelfde categorie.

Grondprijzen 2026

De Nota Grondprijzen 2026 maakt onderdeel uit van de Najaarsrapportage Grondexploitaties 2025 en is als bijlage bijgevoegd.

Het belangrijkste uitgangspunt in de nota grondprijzen is - net als voorgaande jaren - dat de grondprijzen marktconform zijn en worden bepaald door middel van de residuele grondwaardemethode (grondprijs = marktwaarde bebouwing op kavels -/- stichtingskosten bebouwing). Voor een aantal categorieën wordt de grondprijs niet residueel bepaald, maar zijn vaste prijzen gehanteerd. Dit heeft relatie met een bijdrage aan de kosten om gronden betaalbaar te houden en beschikbaar te stellen voor die specifieke functie. Dit geldt bijvoorbeeld voor de sociale woningbouw en scholen.

Rente

Met ingang van boekjaar 2025 (en voor de gemeente Arnhem ook 2024) vindt voor grondexploitaties de rentetoerekening plaats op basis van de reguliere omslagrente; 1,6%. Dit is in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Ook in de realisatie wordt de omslagrente toegepast zolang dit binnen een bepaalde BBV-bandbreedte valt, want nacalculatie is verplicht als het verschil tussen de werkelijke rente en de omslagrente meer dan 0,5% afwijkt. In december wordt de werkelijke rente bekend.

Een uitzondering hierop vormen de grond- en gebiedsexploitaties waar projectfinanciering van toepassing is. Dit is het geval voor de gebiedsexploitatie Spoorzone.

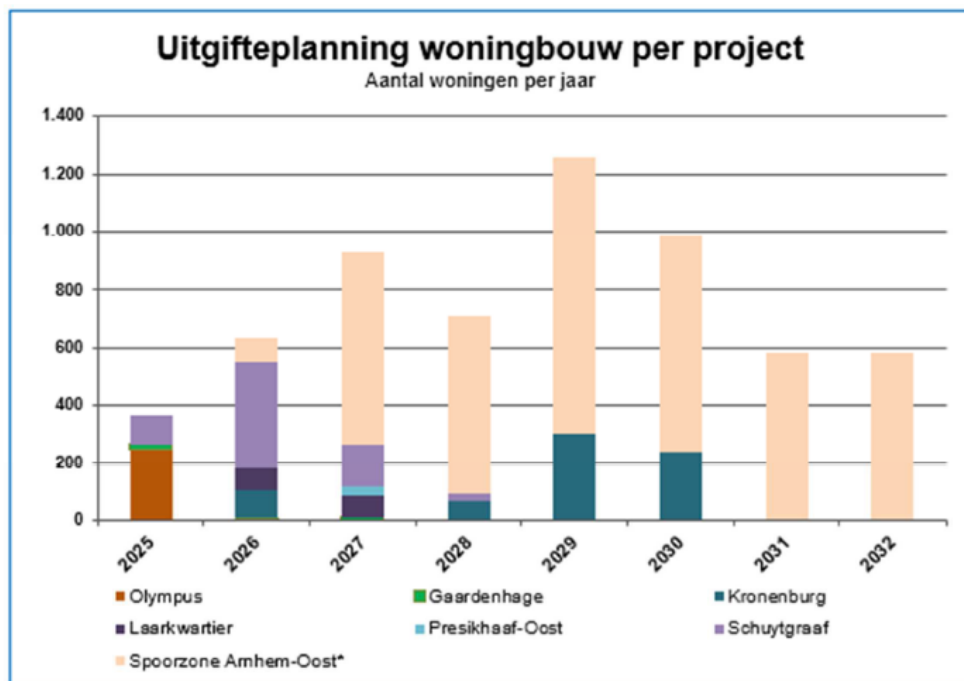
Voor Schuytgraaf is de projectfinanciering inmiddels afgelopen en wordt voor de resterende periode de omslagrente toegepast.

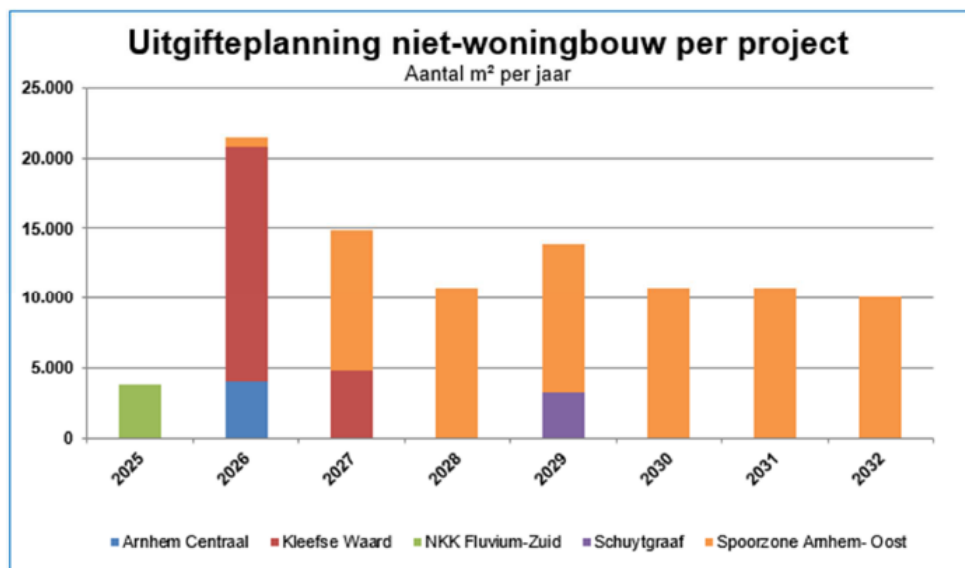
Overzicht uitgifte projecten Arnhem

De gemeente Arnhem heeft in haar Omgevingsvisie 2040 aangegeven wat de ambitie van Arnhem is. Met de woningbouwopgave en binnenstedelijke ambitie zet de gemeente Arnhem actief in op de ontwikkeling van Arnhem Oost, Arnhem West en Arnhem Zuid. In de deelgebieden Heijenoordseweg, Schaapsdrift en Rijnpark heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd, worden objecten aangekocht (onderdeel van strategisch bezit tot vaststelling grondexploitaties) en worden plannen voor de herontwikkeling uitgewerkt. Verder zijn diverse kleinere initiatieven in voorbereiding en worden andere ontwikkelperspectieven opgesteld. Over project Nijmeegseweg vindt in december 2025 besluitvorming plaats.

Naast de actieve rol van de gemeente Arnhem faciliteert de gemeente ook ontwikkelingen die door woningcorporaties, ontwikkelaars en marktpartijen worden opgepakt. Denk daarbij aan Stadsblokken/Meinerswijk, Melkfabriek, Havenmeesterkwartier, Akzo-terrein.

Totaal resulteren bovenstaande ontwikkelingen in de woningbouwuitgifte, zoals in de grafiek onderstaand weergegeven. Belangrijk hierbij is te weten dat deze cijfers van januari 2025 zijn, waarbij de planning in januari 2026 geactualiseerd wordt. Door de vaststelling van Spoorzone Arnhem-Oost wordt van het jaar 2026 tot en met 2032 uitgifte binnen gemeentelijke grondexploitaties voor bovengenoemde functies gepland.





Binnen de bestaande niet-woningbouwprojecten is er voor kantoren, bedrijven en maatschappelijke functies de bovenstaande uitgifte in vierkante meters gepland¹⁴.

Actuele grondexploitaties

Schuytgraaf

Naar verwachting zal in Schuytgraaf in 2025 grond geleverd zijn voor ca. 100 woningen. Dit aantal komt overeen met de prognose voor 2025. In 2025 is voor veld 6/11 Blok J een projectovereenkomst gesloten met Volkshuisvesting voor de realisatie van 196 sociale huurwoningen. Naar verwachting vindt de levering plaats in 2026. De grondexploitatie conform het FJP 2024 gaat nog uit van een verouderd woningaantal van 151 eenheden. Deze prognose zal met het FJP 2025 verwerkt worden.

De bestemmingsplannen voor de velden 1 en 26 & 27 en het bijbehorende exploitatieplan zijn in 2024 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk geworden in 2025.

In 2025 is het verplicht gemeentelijk kostenverhaal volledig verzekerd door het sluiten van de resterende posterieure overeenkomsten in veld 1. Bij het daadwerkelijk realiseren van de bijbehorende exploitatiebijdragen, wordt het exploitatieplan overbodig en kan dit worden afgesloten. De laatste exploitatiebijdrage zal naar verwachting nog in 2025 voldaan worden. Hierna zal de procedure voor het sluiten van het exploitatieplan gestart worden.

Met het sluiten van een projectovereenkomst met BPD in veld 26 is de bouwclaim voor alle partijen in Schuytgraaf volledig ingelost. De toekomstige gronduitgiften zullen middels een tenderprocedure plaatsvinden. Momenteel is een tenderprocedure voor veld 1 in een vergevorderd stadium. *Van de resterende kavels in veld 26 en 27 worden er 10 als PO-kavel uitgegeven. Daarnaast wordt voor het overig*

¹⁴ FJP. (2024). Financiële Jaarrapportage Projecten. Gemeente Arnhem.

deel van de resterende kavels in veld 26 en 27 momenteel de mogelijkheden voor CWI onderzocht. Als dit kansrijk is wordt, dit meegenomen in de tender die in Q1 2026 gepubliceerd zal worden.

De grondprijzen van de PO-kavels kennen een forse stijging. Momenteel worden in veld 1 (Goudkruid) en veld 26 & 27 grondopbrengsten uit PO-kavels voorzien. Voor de overige woningtypen geldt een behouden prijsstijging. De exacte financiële consequenties worden bij de herziening van de grondexploitatie Schuytgraaf inzichtelijk gemaakt.

Ontwikkelperspectief Kronenburg

In het ontwikkelperspectief Kronenburg is besloten om in Kronenburg woningen te realiseren en de openbare ruimte van Kronenburg grootschalig te vergroenen en te verbeteren. Hiervoor is in december 2021 WBI-subsidie toegekend.

Dit jaar is het Croydonplein opnieuw ingericht, vanwege het plantseizoen volgt de beplanting in februari 2026. Ook is aanleg van het busseplein afgerond. In 2024 is gestart met de realisatie van de woningbouw aan de Kronenburgsingel 8-12. Met de startbouw is voldaan aan één van de verplichtingen van de WBI-subsidie om binnen 3 jaar te starten met de bouw van de eerste woningen. In 2025 is het pand aan de Kronenburgsingel 525 verkocht. De raad heeft in februari 2025 een startnotitie vastgesteld die de realisatie van maximaal 85 woningen mogelijk maakt.

In 2025 is de nieuwe entree van het winkelcentrum aan de achterzijde geopend. Ook het winkelcentrum ondergaat op dit moment al een facelift. Door de impact van geluid en trillingen (Gelredome) loopt het woningbouwplan van Amvest aan de achterzijde (fase 1) vertraging op. Voor fase 2 (front en oostzijde winkelcentrum) is met Wereldhave afgesproken dat hierover uiterlijk 1 januari 2028 een vervolgovereenkomst wordt gesloten. Het is mogelijk dat het programma voor zowel de uitbreiding van het winkelcentrum als het aantal woningen op en rond het winkelcentrum hierdoor kleiner wordt. Op dit moment is met bezig met een ruimtelijke verkenning waarbij rekening wordt gehouden met deze factoren. Wat hiervan de consequenties zijn is nog niet duidelijk.

Door vertraging en herontwikkeling van de woningbouwplannen en door intensieve participatie bij de ontwerptrajecten van openbare ruimte nemen de plankosten toe.

Zuidelijke Binnenstad

De Zuidelijk Binnenstad is bijna gereed. Het laatste project is de aanpak van de (hoge en lage) Rijnkade. Dit is een opgave van het Waterschap om de waterkering te versterken en de gemeente zal bij de uitvoering een aantal zaken tegelijkertijd uit laten voeren, zoals de herinrichting van de hoge Rijnkade. De aannemer is eind 2023 gestart met de uitvoering en verwachting is dat de werkzaamheden in 2025 grotendeels afgerond worden.

Op dit moment is de verwachting dat de uitvoering conform de kaders van de grondexploitatie Zuidelijke Binnenstad uitgevoerd kunnen worden. Als dit laatste werk is afgerond, kan deze grondexploitatie afgesloten worden.

Arnhem Centraal

Voor Kavel K3K7 (Art) is eind 2018 door NS een erfpacht overeenkomst met ABC gesloten. In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Nadat recent duidelijk is geworden dat er geen bezwaren meer zijn, is de planning dat in 2026 gestart kan worden met de bouw.

De enige kavel die de gemeente zelf nog moet uitgeven is K7'. Het is een complexe kavel om te ontwikkelen vanwege de kleine footprint, ligging aan het spoor en belemmeringen in de grond. Vanwege de complexiteit is op dit moment nog geen duidelijkheid wanneer deze kavel tot ontwikkeling komt. Bovendien moet eerst K3K7 (Art) bebouwd zijn omdat het anders vrijwel onmogelijk is qua bouwlogistiek. Nu er meer duidelijkheid is over de start bouw van Art, gaat de gemeente in 2026 verder oppakken hoe ze met deze laatste kavel in Arnhem Centraal wil omgaan, waarbij ook nog een derde deel van kavel K7' verworven moet worden van ProRail.

Fluvium

In 2025 is de grond geleverd aan Robel voor het realiseren van een parkeergebouw met een bedrijfsruimte (Kavel B). De bouw is inmiddels gestart, oplevering verwacht rond de zomer 2026. De bouw van de Moskee (kavel A) zal eind 2026 starten. Voor de laatste kavel (kavel C) is, eind 2023 een koopovereenkomst gesloten met Peja voor de ontwikkeling van een kantoorgebouw. De aanvraag omgevingsvergunning is nog niet ingediend.

Gaardenhage

Eind vorig jaar heeft een loting voor twaalf (12) betaalbare kavels plaatsgevonden. Dit jaar zijn van deze twaalf (12) acht (8) reserveringen teruggekomen. Ondanks de interesse blijken kopers de financiering minder makkelijk rond te krijgen dan bij reguliere uitgifte.

Op het project Beukenhage zijn momenteel alle vier (4) de kavels gereserveerd. De vier kavels van elk 1200m² biedt de mogelijkheid dat familieleden twee of drie zelfstandige woningen kunnen bouwen. Speciale voorwaarde hier is dat de familieband tussen de kopers ten hoogste tweede graad is.

Eind oktober vorig jaar heeft een CPO-café plaatsgevonden voor de CPO Nel Klaassen om een eerste stap te zetten richting het vormen van een CPO-groep. Begin dit jaar hebben twee groepen zich ingeschreven, waarvan één groep de aanbesteding heeft gewonnen. Momenteel ligt er een reserveringsovereenkomst. Start bouw wordt verwacht in Q1 2027.

Kleefse Waard

Aan de omgevingsplanprocedure voor Industriepark Kleefse Waard kan nog geen (verder) vervolg worden gegeven. Procedure is onder meer afhankelijk van een oplossing van de stikstofproblematiek. Voor de ontwikkeling van de locatie Oude Veerweg op dit bedrijventerrein dient gebruik van het gronddepot nog te worden beëindigd. De Oude Veerweg is de beoogde locatie voor de verplaatsing van Recyclingbedrijf Van Houtum. Tot op heden hebben we hier met IPKW en Van Houtum geen overeenstemming over kunnen bereiken.

Malburgen

Ontwikkelingsplan Malburgen is een samenwerking tussen Volkshuisvesting en Gemeente Arnhem, daterend uit 2002. De meeste projecten in het kader van het ontwikkelingsplan Malburgen zijn uitgevoerd.

Voor de laatste projecten vinden nu de afrondende werkzaamheden plaats. In 2025 zijn de koopappartementen in de Nelson Mandelatoren opgeleverd en bewoond. Buurthuis de Hobbit, de gymzaal en de erboven gelegen appartementen worden begin 2026 opgeleverd en in gebruik genomen. Daarna kan de openbare ruimte eromheen worden ingericht. Momenteel loopt de onderhandeling nog over de Veerpolderstraat met Stichting Volkshuisvesting Arnhem. In 2026 wordt de start van de bouw beoogd.

De laatste grote civiele werken die nog uit moeten worden gevoerd in Malburgen zijn het verbinden van de watergangen tussen oost en west ter hoogte van het Meldeplein en het aanpassen van het De Monchylein. Deze werkzaamheden worden, in verband met de nauwe samenhang, uitgevoerd door of tegelijk met het project Nijmeegseweg. Na afronding van deze werken kan het investeringsproject Malburgen (op basis van de samenwerkingsovereenkomst met Volkshuisvesting) worden afgesloten, naar verwachting na 2027. Verder zijn er ook nieuwe ontwikkelingen in Malburgen gaande, maar deze vallen buiten de scope van de onderliggende afspraken van Ontwikkelingsplan Malburgen.

Nijmeegseweg

In 2025 zijn voor project Nijmeegseweg grote stappen gezet. Het project behelst in grote lijnen de bouw van ruim 600 woningen en een kwaliteitsimpuls aan de Nijmeegseweg en omliggende openbare ruimte. Voltooiing is voorzien in 2032. In september 2025 is over het Chw Omgevingsplan voor fase 1, het stedenbouwkundig plan voor fase 2 en de integrale gebiedsexploitatie positief besloten door het college. In december zal de Raad besluiten. Bij positief besluit zal de gebiedsexploitatie van de Nijmeegseweg in het FJP 2025 worden opgenomen en meegenomen worden in de jaarlijkse verantwoordingscyclus.

In de gebiedsexploitatie van de Nijmeegseweg zijn de volledige kosten voor het bouw- en woonrijp maken opgenomen, de gemeentelijke plankosten en de investeringen in de openbare ruimte, inclusief de wegverlegging. De kosten worden gedekt door de opbrengsten van de gronduitgifte, subsidies van het rijk en provincie en interne gemeentelijke bijdragen. De totale gebiedsexploitatie is financieel sluitend. Voor de Nijmeegseweg geldt dat in 2023 een Woningbouwimpuls subsidie is aangevraagd en toegekend. Er vindt structureel afstemming plaats met de provincie en het rijk over de voortgang van het project.

Olympus kwartier

In het najaar van 2021 is met ontwikkelaar Janssen de Jong een koop-/realisatie overeenkomst gesloten. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn er (noodzakelijke) wijzingen aangebracht in het programma die tevens tegemoet komen aan wensen uit de buurt. Hierover is overeenstemming bereikt met projectontwikkelaar Blink (voorheen Janssen de Jong).

Het omgevingsplan is inmiddels op 2 juli 2025 vastgesteld. Sinds 19 augustus is het omgevingsplan ook onherroepelijk. 30 september heeft Blink de omgevingsvergunning aangevraagd en worden dit najaar de werkzaamheden voor bouwrijp maken en terrein Anders Wonen uitgevoerd.

De werkzaamheden aan de straat door Olympus, tussen de Zeegsingel en de Koppelstraat zijn in een vergevorderd stadium. Naar alle waarschijnlijkheid zal in het begin van 2026 ook de kavel voor ontwikkelaar Blink (voorheen Janssen-de Jong) worden geleverd.

De inschatting is dat de totale ontwikkeling, inclusief de aansluiting op de openbare ruimte, doorloopt tot en met 2028.

Coehoorn Noord

In 2023 is gestart met de bouw van plot 1 en deze is in 2024 gereedgekomen.

Na enige vertraging, onder andere door (bouwkosten)stijgingen, is plot 2 in 2024 geleverd aan CPO-groep Cohousing Arnhem. Hier is ook een SBI-subsidie aan toegekend. Inmiddels zijn de eerste bouwactiviteiten gestart. Plot 3 tenslotte is na een tender procedure, gegund aan ontwikkelaar Schipper Bosch. De panden en onderliggende gronden zijn eind 2023 geleverd aan de ontwikkelaar. De sloop en bouwrijp maken van die plot is inmiddels gestart. Nadat plot 1 en 2 zijn gerealiseerd zal het park ingericht kunnen worden, hierbij wordt ook gekeken hoe dit zo goed mogelijk samen uit te voeren is met de herinrichting van de Bergstraat.

Spoorzone Arnhem Oost

De gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost is in november 2024 vastgesteld in de raad. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gebiedsvisies van de onderdelen Rijnpark fase 1, Schaapsdrift en Presikhaaf 3 die ook al reeds zijn vastgesteld door de raad. Belangrijke opgave is de toevoeging van grote aantallen woningen in de stad om te voldoen aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen. Daarnaast moeten er ook allerlei mobiliteitsmaatregelen (bereikbaarheid) en (nieuwe) openbare ruimte worden gerealiseerd. Ook daarvoor zijn middelen in de gebiedsexploitatie gereserveerd. Deze opgaven moet vooral binnenstedelijk worden opgelost en dit betekent verdichting van de bestaande stad. Hierbij moet wonen en werken zo goed mogelijk worden gecombineerd en dat moet leiden tot een goed en nieuw stadsdeel. Het Rijk stelt hiervoor ook extra middelen beschikbaar (Novex). Op dit moment wordt binnen de verschillende deelgebieden gewerkt aan verdere uitwerking van de gebiedsvisies naar stedenbouwkundige plannen en omgevingsplannen.

In 2025 is verder gewerkt om de opgave voor Spoorzone van planvorming richting uitvoering te brengen. Hiervoor is onder andere een MER opgesteld, is er een Hoofdlijnenakkoord (HAK) gesloten met eigenaren in Rijnpark fase 1 en is er voorgang geboekt bij de onderzoeken naar de verplaatsing van de emplacementen. In twee informatieavonden (de laatste eind oktober) is de raad nader geïnformeerd over de laatste stand van zaken in Spoorzone.

In het voorjaar van 2025 is het TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. vastgesteld, maar dit is nog niet onherroepelijk. Momenteel wordt gewerkt aan de planning voor de realisatiefase. In dat kader vinden gesprekken plaats met de grondeigenaren over de verdere uitwerking en verwerving. De uitkomsten van deze gesprekken kunnen aanleiding geven tot aanpassing van de grondexploitatie. In het deelgebied Presikhaaf-3 is in 2025 gewerkt aan de bijbehorende omgevingskwaliteitsplannen.

Momenteel is de projectgroep bezig met het opstellen van een tender voor de houtmanlocatie. Voor de Middachtensingel zijn de slooponderzoeken afgerond, waarbij in het voorjaar van 2026 meer duidelijkheid komt over de status van de mitigerende maatregel.

Laarkwartier

In 2025 zijn verdere stappen gezet in de planvorming van Laarkwartier. De stedenbouwkundige principes zijn nader bepaald. In het plan zijn twee gebouwen voorzien: een met sociale huur en betaalbare koop en een met vrijesectorkoopwoningen. Afhankelijk van het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures zijn de eerste werkzaamheden in 2026 voorzien. Het omgevingsplan ligt momenteel ter inzage.

Strategisch bezit

De gemeente Arnhem kan een strategische positie innemen op de grondmarkt of in een potentiële ontwikkeling voordat een planologische beslissing of ander ruimtelijk (en financieel) bestuurlijk besluit is genomen. De aankoop wordt gedaan met een concreet doel of eindresultaat. De afweging waarop een aankoop tot stand komt is maatwerk. In de Nota grondbeleid (d.d. 2023) zijn algemene principes geduid:

- De aankoop geschiedt wegens een toekomstige (gebieds-)ontwikkeling dan wel herontwikkeling (andere functie) van de betreffende locatie;
- De aankoop kan worden gehanteerd als ruilobject voor (toekomstige) ontwikkelingen.

De totale portefeuille van zowel strategisch aangekochte gronden als panden wordt het 'strategisch bezit' genoemd.

Bij een strategische aankoop is snelheid van handelen gewenst en soms ook vereist. Door vooraf een financieel kader vast te stellen kan snel tot aankoop worden overgegaan. Het kader stellende bedrag voor strategische aankopen bedraagt momenteel € 50 miljoen per jaar met een maximale boekwaarde van € 100 miljoen totaal.

In 2024 en 2025 heeft er verdiepingsslag plaatsgevonden voor de begroting van de lasten en baten. Het is een uitdaging om de vastgoedportefeuille langdurig financieel gezond te beheren. Voor het boekjaar 2024 heeft er een onttrekking uit de BR Strategische posities plaatsgevonden. Verwacht wordt dat dit voor 2025 niet benodigd is.

Activeren van plankosten

Voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld, worden kosten gemaakt voor onderzoek en inzet van ambtelijke capaciteit. Onder bepaalde voorwaarden biedt het BBV daarbij de mogelijkheid om deze kosten (plankosten) gedurende maximaal vijf jaar te activeren. Hiermee drukken ze als last niet op de exploitatie(rekening) van de gemeente.

In de nieuwe nota Grondbeleid 2023 is deze werkwijze uitgewerkt en daarmee door de raad goedgekeurd om toe te passen in Arnhem. Door plankosten te activeren en later toe te rekenen aan een grondexploitatie blijven de totale kosten per project inzichtelijk. Dit geeft de raad een beter beeld van de totale businesscase van een project. Daarnaast kunnen de geactiveerde kosten, doordat ze projectgebonden zijn, in aanmerking komen voor cofinanciering. Jaarlijks mag de gemeente 2 miljoen aan plankosten activeren voor projecten zonder vastgestelde grondexploitatie.

Bijlage 1: Nota Grondprijzen 2026