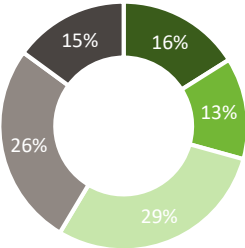
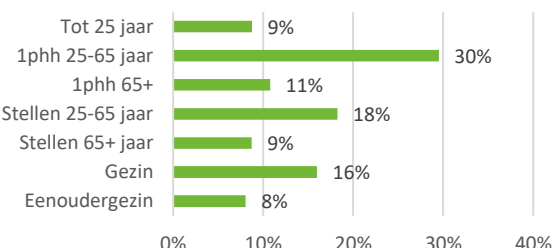


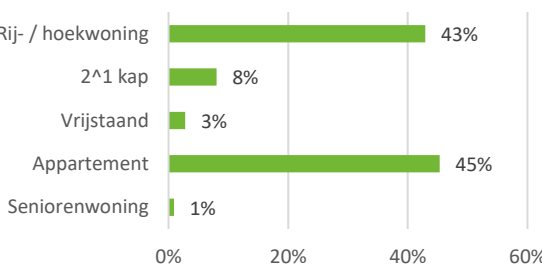
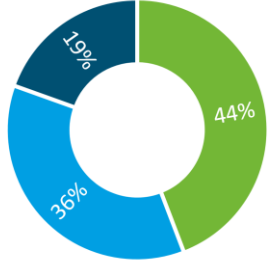
Gemeente Arnhem

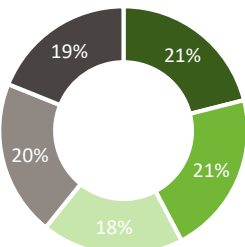
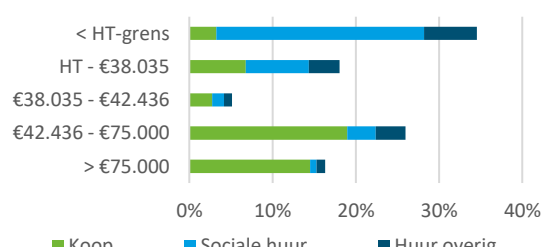
Demografie – Huidige bevolkings- en huishoudenssamenstelling

Huidige bevolkingssamenstelling 2018	Huidige huishoudenssamenstelling 2018
 ■ 0-14 jaar ■ 15-24 jaar ■ 25-44 jaar ■ 45-65 jaar ■ 65+ jaar Bron: CBS Statline 2019. Aantal inwoners: 157.220 Drie op de tien inwoners van de gemeente Arnhem is tussen de 25 en 45 jaar. Een kwart is tussen 45 en 65 jaar oud.	 Tot 25 jaar 9% 1phh 25-65 jaar 30% 1phh 65+ 11% Stellen 25-65 jaar 18% Stellen 65+ jaar 9% Gezin 16% Eenoudergezin 8% Bron: CBS Statline 2019. Aantal huishoudens: 78.985 Alleenstaande huishoudens van 25 tot 65 jaar vormen ruimschoots de grootste groep huishoudens in de gemeente Arnhem.

Huidige woningvoorraad

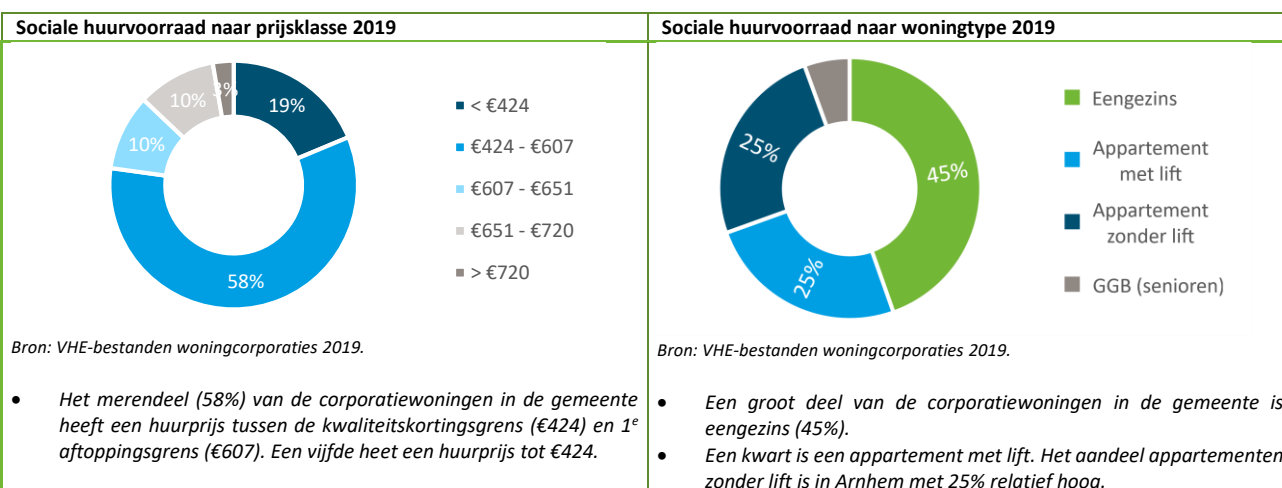
Aantal woningen: 71.810

Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar woningtype)	Samenstelling woningvoorraad 2019 (naar eigendom)
 Rij- / hoekwoning 43% 2^1 kap 8% Vrijstaand 3% Appartement 45% Seniorenwoning 1% Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. - Appartementen zijn het meest voorkomende woningtype (45%), gevolgd door rij/hoekwoningen (43%). - In Arnhem staan relatief weinig grote eengezinswoningen als tweekappers en vrijstaande woningen.	 ■ Koop ■ Sociale huur ■ Particuliere huur Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. 44% van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit koopwoningen. - Het aandeel sociale (36%) en particuliere (19%) is in de gemeente Arnhem relatief hoog.

Samenstelling koopvoorraad 2019 (naar woningwaarde)	Huidige inkomensopbouw 2017 (naar eigendom)
 ■ < €170 ■ €170 - €200 ■ €200 - €250 ■ €250 - €350 ■ > €350 Bron: WOZ-registratie gemeenten 2019. Aantal koopwoningen: 31.660 - De koopvoorraad in de gemeente Arnhem is naar woningwaarde gelijkmatig verdeeld. - Wel staan er in Arnhem relatief veel koopwoningen met een waarde tot €170.000.	 ■ Koop ■ Sociale huur ■ Huur overig Bron: Lokale Monitor Wonen, 2019. Aantal huishoudens: 78.985 - De grootste groep huishoudens heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Hiervan woont bijna driekwart in een sociale huurwoning. Verder woont deze groep relatief het vaakst in een particuliere huurwoning. - De een na grootste groep vormen de inkomens tussen de €42.436 en €75.000. Zij wonen relatief het vaakst in een koopwoning.

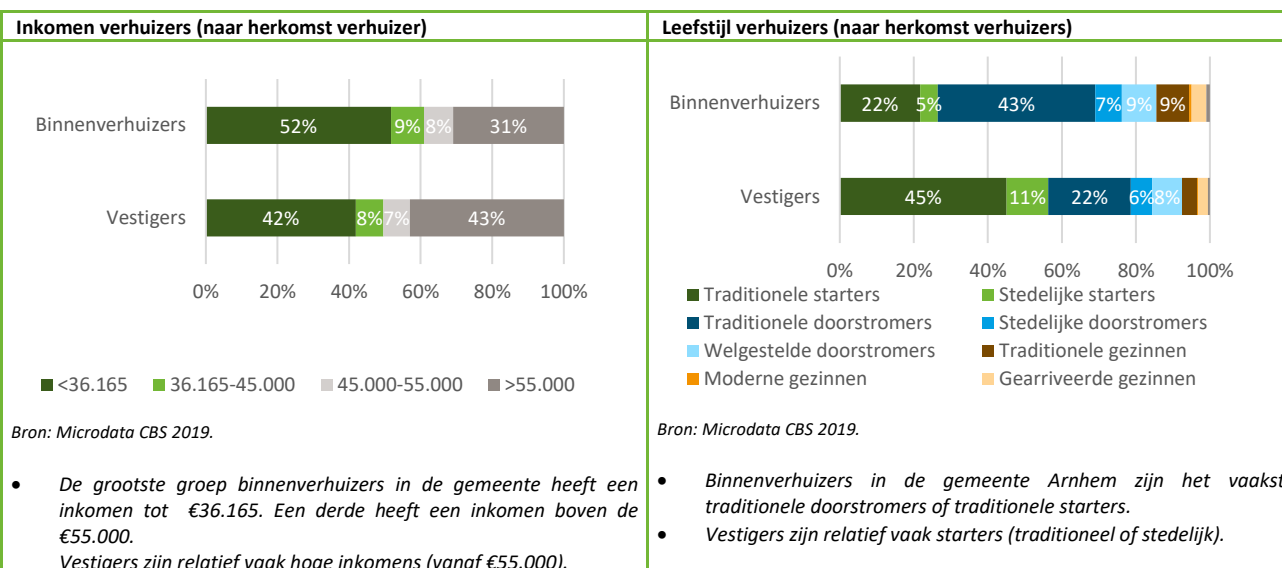
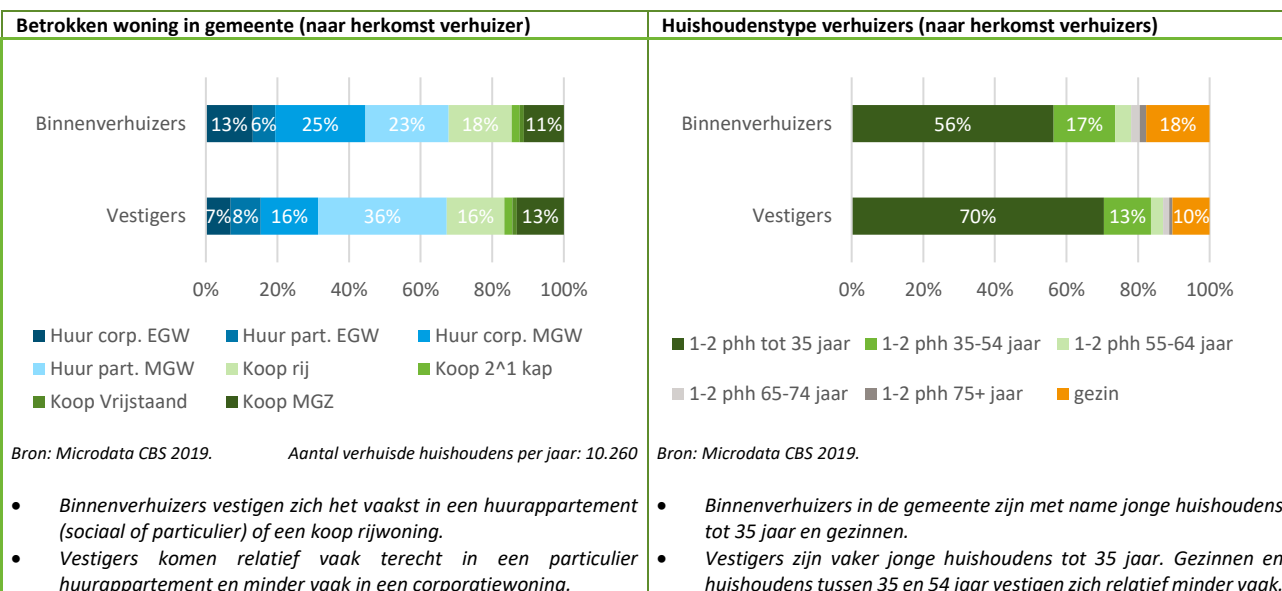
Samenstelling sociale huurvoorraad (corporatiebezit)

Aantal woningen: 25.420



Recente verhuisbewegingen

Migratiesaldo: +1.180 (jaarlijks 0,8% van aantal inwoners)



Top 3 herkomstgemeente vestigers

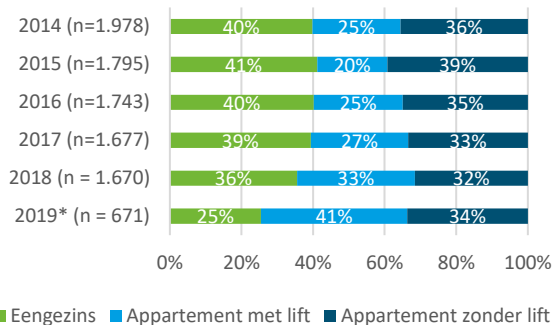
Top 3	% vestigers
Rheden	8%
Nijmegen	6%
Renkum	5%

Bron: Microdata CBS 2019.

- Vestigers in de gemeente Arnhem zijn het vaakst afkomstig uit de gemeenten Rheden, Nijmegen en Renkum.

Druk op de sociale huurmarkt

Aantal verhuringen per jaar 2014-2019 (naar woningtype)

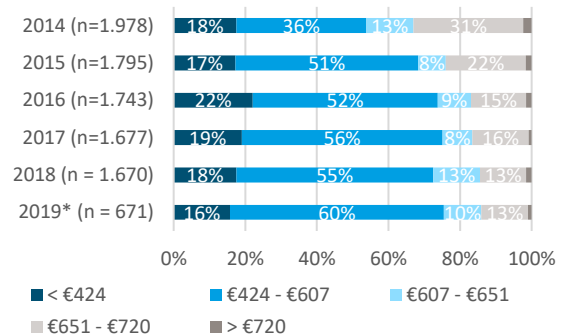


Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- In de afgelopen jaren is het aantal verhuringen afgenomen, in 2014 waren het er nog bijna 2.000, in 2018 waren het nog een kleine 1.700 woningen.
- Eengezinswoningen worden het vaakst verhuurd. Wel is dit aandeel jaarlijks afgenomen. Daarentegen worden er jaarlijks meer appartementen met lift verhuurd, waardoor in 2018 beide woningtypen ongeveer evenveel verhuurd worden.

Aantal verhuringen per jaar (naar huurprijs)



Bron: Enserve 2019.

*2019 tot juni

- Het merendeel van de verhuurde woningen heeft een huurprijs tussen de €424 (kwaliteitskortinggrens) en €607 (1^e aftoppingsgrens).
- Sinds de invoering van de woningwet in 2015 is het aandeel verhuringen van woningen tussen de €424 en €607 toegenomen. Het aandeel verhuurde woningen tussen de €651 (2^e aftoppingsgrens) en €720 (liberalisatiegrens) is daarentegen sterk afgenomen.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar woningtype)

	Eengezins	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Totaal
Verhuringen	36%	33%	32%	1.670
Actief woningzoekenden	32%	22%	46%	161.195
Aanbiedingscoëfficiënt	2,39	2,92	2,82	2,7
Gemiddeld aantal reacties	166	111	215	154
Zoektijd in jaren	1,78	1,13	1,5	1,45

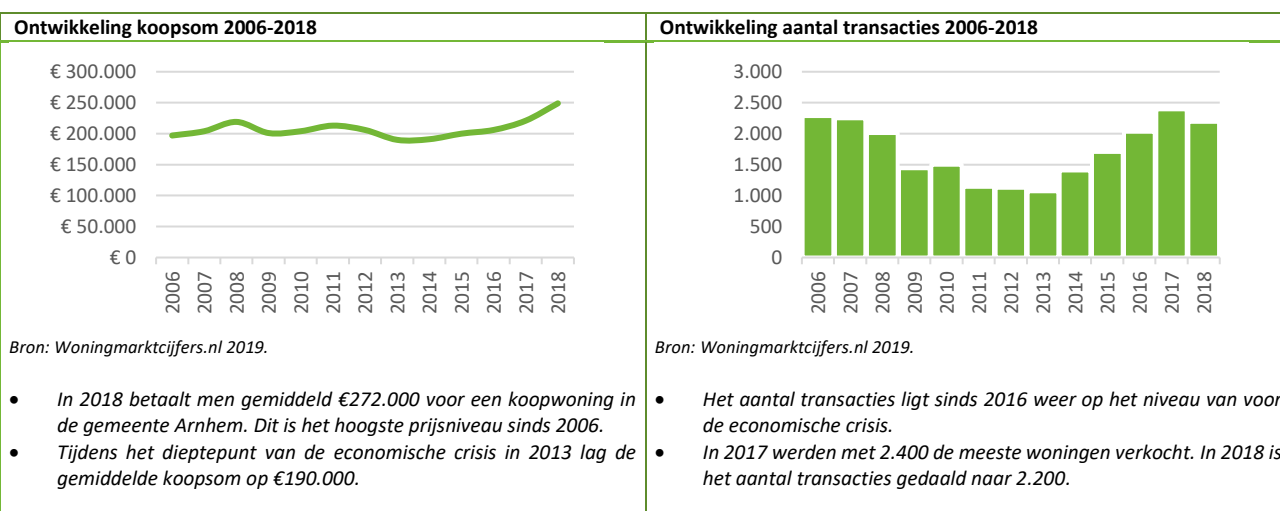
Bron: Enserve 2019.

Vraagdruk sociale huur 2018 (naar huurprijsklasse)

	< €424	€424-€607	€607-€651	€651-€720	> €720	Totaal
Verhuringen	18%	55%	13%	13%	2%	1.670
Actief woningzoekenden*		78%	13%	8%	1%	161.195
Aanbiedingscoëfficiënt	2,03	2,98	1,68	2,91	2,33	2,7
Gemiddeld aantal reacties	120	205	98	65	15	154
Zoektijd in jaren	1,1	1,4	1,84	1,61	0,76	1,45

Bron: Enserve 2019.

*Actief woningzoekenden: Alleen gegevens beschikbaar tot €607.



Markindicator 2015-2018

	1 ^e helft 2015	2 ^e helft 2015	1 ^e helft 2016	2 ^e helft 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017	1 ^e helft 2018	2 ^e helft 2018	1 ^e helft 2019
Markindicator*	18,5	16	12,2	10,7	7,6	5	4	4,3	3,5

Bron: Woningmarktcijfers.nl en Funda, bewerkt door Companen.

*Dit geeft het aantal woningen weer waaruit een potentiële koper kan kiezen.

Toekomstige ontwikkelingen

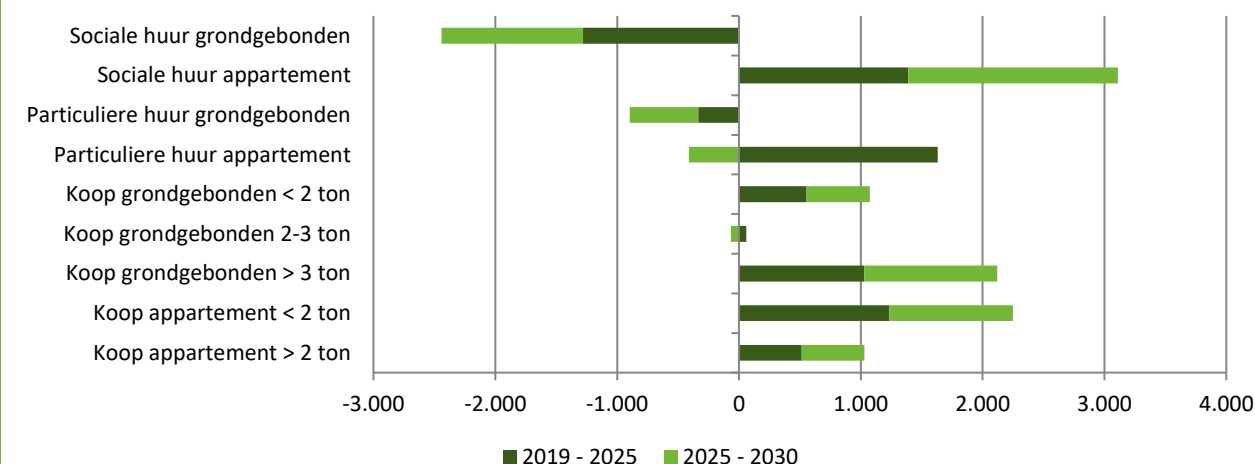
Groeï woningbehoefte

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Huishoudensgroei 2030-2040
Arnhem	600	4.500	2.370	1.520

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, bewerking Companen 2019.

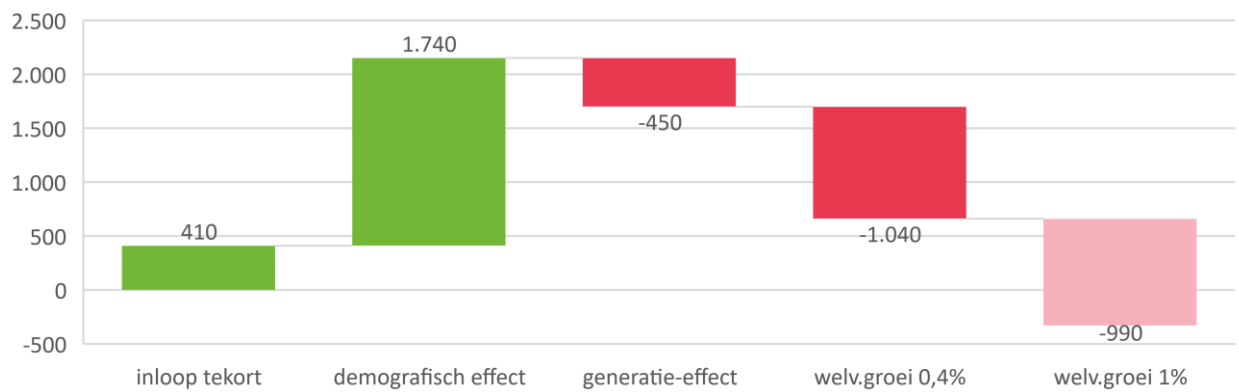
De woningbehoefte bestaat uit twee componenten, enerzijds de huishoudensontwikkeling (er komen meer huishoudens mede door gezinsverdunding), anderzijds een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen wordt. Dit tekort is in de subregio Arnhem berekend op 4,1% van de woningvoorraad. De inloop is gericht op een tekort van 2% (nodig voor een gezonde marktwerking / waardebehoud van vastgoed). De inloop van dit woningtekort is gespreid over twee perioden.

Kwalitatieve behoefte naar segmenten (2019-2030)



Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.

Ontwikkeling sociale huur 2019-2030



Bron: Waarstaatjegemeente, datawonen, bewerking Companen 2019.

Mogelijkheden tussen huur en koop 2019-2030

	Sociale huur	Goedkope koop	Totaal sociaal	Vrije sector huur / middenhuur (€720-€1.000)	Vrije sector huur / dure huur (>€1.000)	Overige koop
Arnhem	670	3.325	3.995 (54%)	240	85	3.145

Bron: provinciale prognose, inclusief inloop woningtekort, CBS-microdata 2006-2017, WoON2018, bewerking Companen 2019.