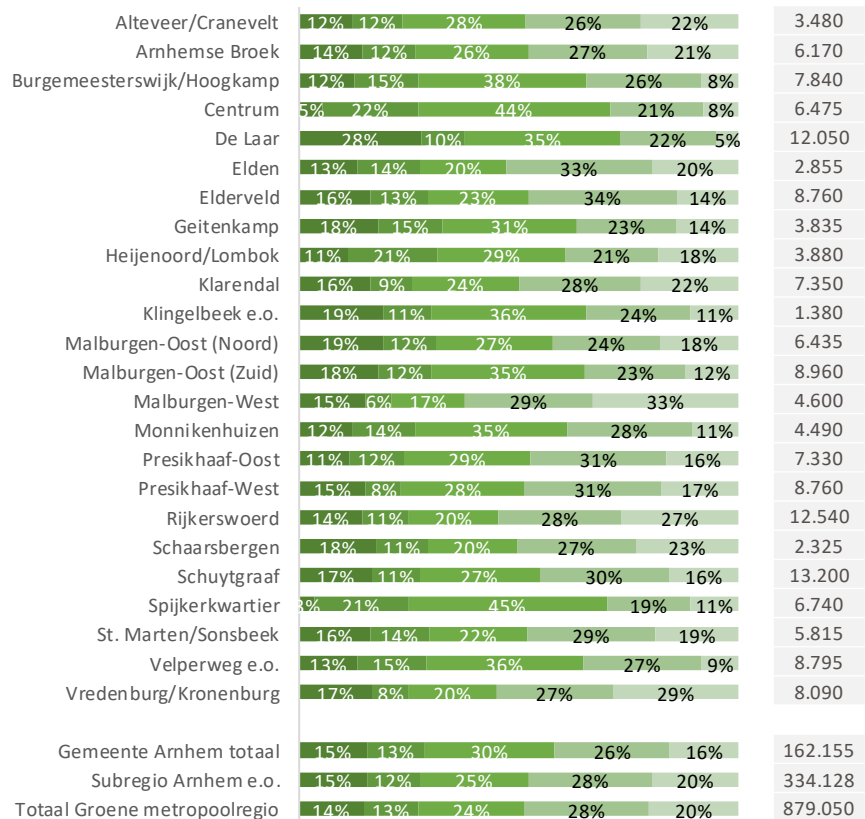


Woningbehoefteonderzoek 2022-2040  
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen  
Factsheet gemeente Arnhem



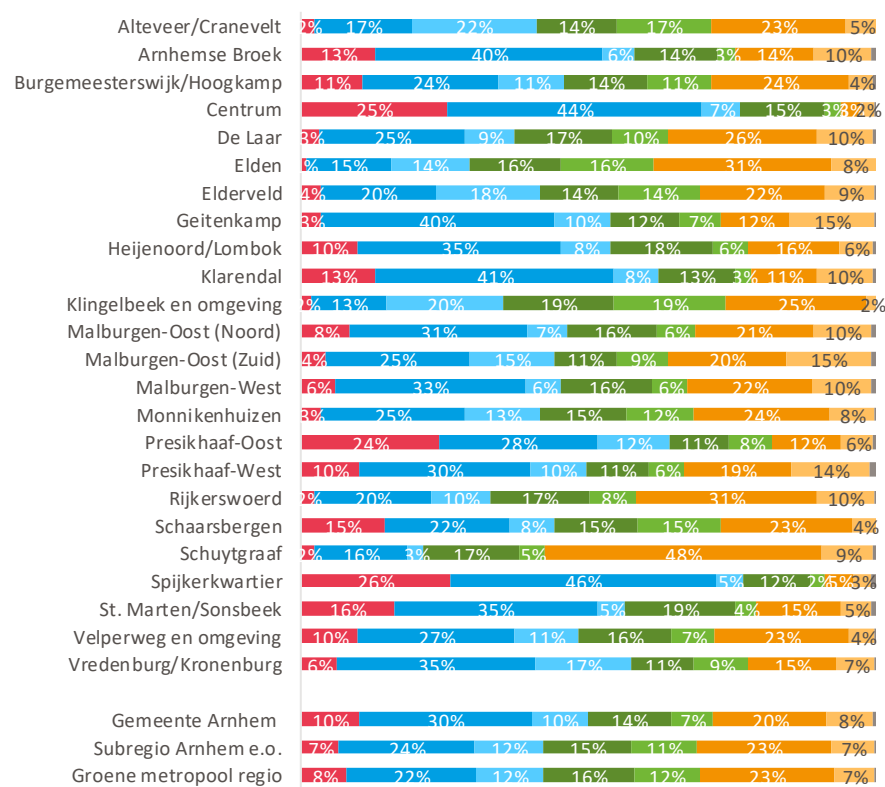
## Huidige bevolkingssamenstelling per wijk (2021)



■ 0-15 ■ 15-25 ■ 25-45 ■ 45-65 ■ 65+

Bron: CBS 2022.

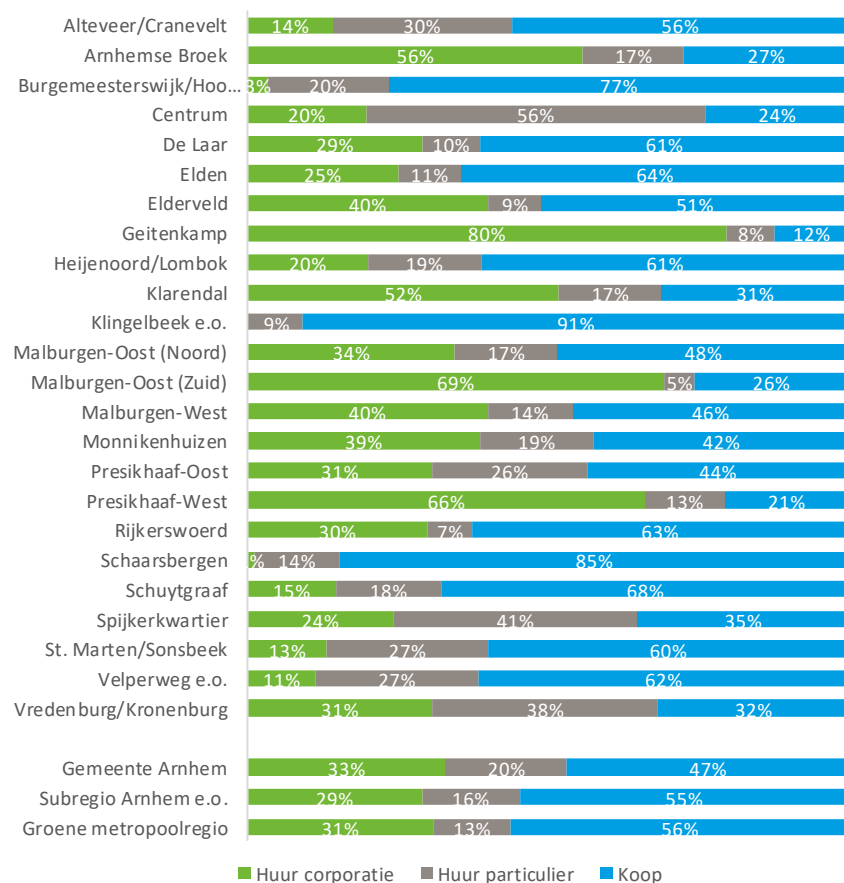
## Huidige huishoudsamenstelling (2021)



■ Jonger dan 25 jaar ■ Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW  
 ■ Eenpersoonshuishouden AOW of ouder ■ Paar zonder kinderen 25 tot AOW  
 ■ Paar zonder kinderen AOW of ouder ■ Paar met kind(eren)  
 ■ Eenoudergezin ■ Niet-gezinshuishouden

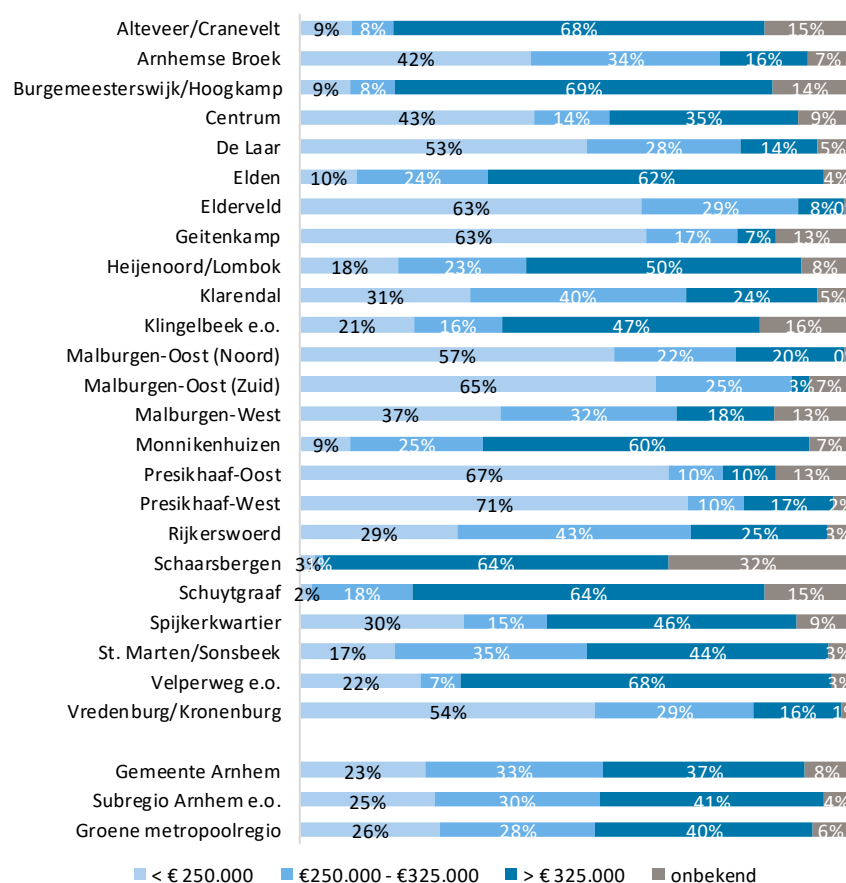
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

## Huidige woningvoorraad – naar eigendom (2021)



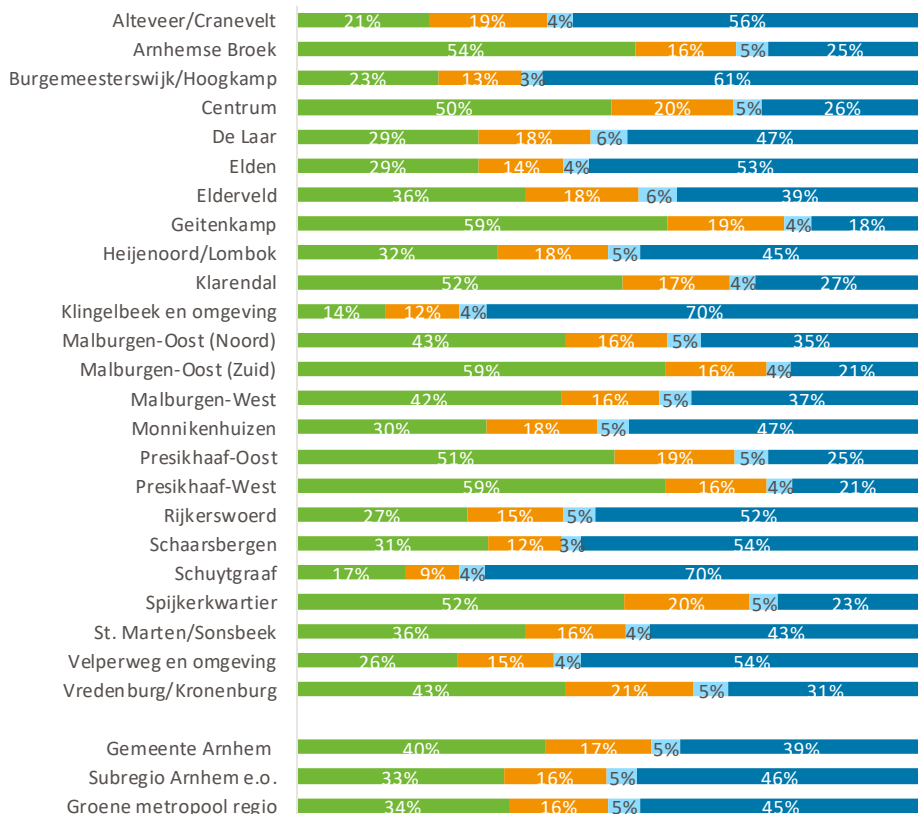
Bron: CBS 2022.

## Huidige koopwoningvoorraad – naar prijsklassen (2021)



Bron: WOZ-registraties gemeenten, 2021.

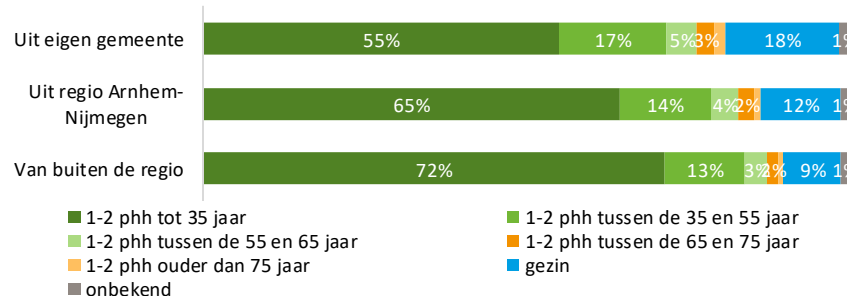
## Inkomen van huishoudens – per wijk (2021)



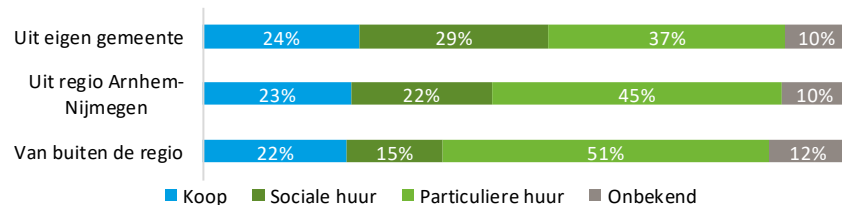
■ Doelgroep passend toewijzen ■ DG passend toewijzen - <€40.000  
■ €40.000 - €45.000 ■ €45.000+

Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

## Profiel van vestigers in de gemeente naar herkomst (2011-2021)



## Betrokken woningen naar herkomst verhuizers (2011-2021)



## Vestiging en vertrek naar herkomst (2011-2021) – Top 5 gemeenten

|                   | Vestigers in Arnhem | Vertrekkers vanuit Arnhem | Saldo  |
|-------------------|---------------------|---------------------------|--------|
| <b>Rheden</b>     | 9.270               | 8.109                     | -1.161 |
| <b>Nijmegen</b>   | 6.077               | 7.235                     | 1.158  |
| <b>Overbetuwe</b> | 5.506               | 4.691                     | -815   |
| <b>Lingewaard</b> | 5.459               | 4.885                     | -574   |
| <b>Renkum</b>     | 5.256               | 4.843                     | -413   |

Bron: CBS Microdata, 2022.

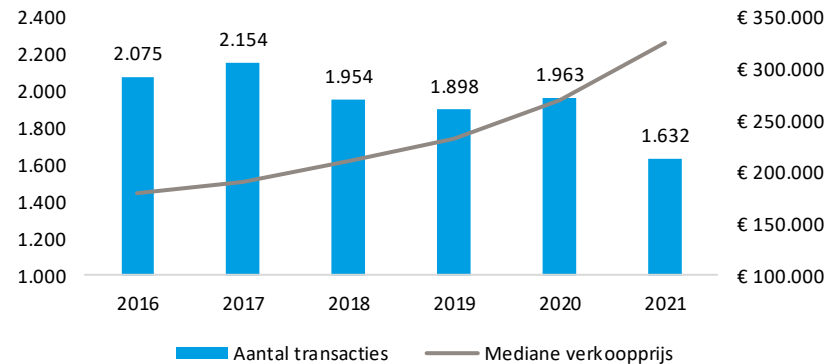
## Vraagdruk sociale huur

|                                          | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gemiddeld aantal reacties per verhuuring | 146   | 164   | 189   | 246   | 258   | 277   |
| Aantal verhuringen                       | 1.765 | 1.602 | 1.593 | 1.576 | 1.432 | 1.434 |
| Slaagkans*                               | 8,6%  | 7,6%  | 7,0%  | 5,9%  | 5,2%  | 4,4%  |

Bron: Enserve 2021.

\*Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

## Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2021.

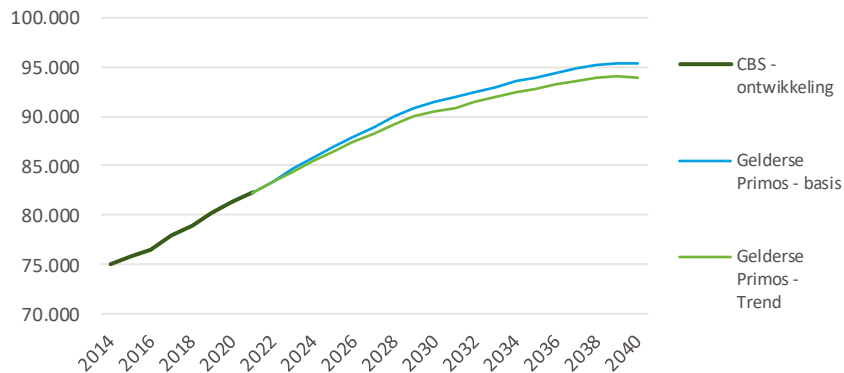
## Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2021.

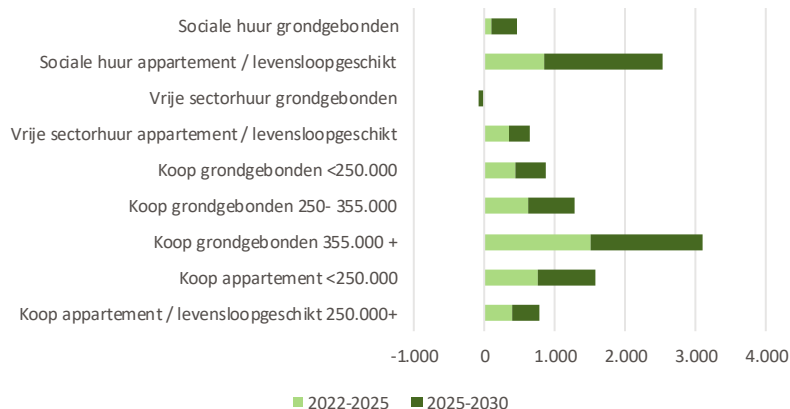
De **markratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Arnhem was in 2021 met een markratio van 2,1 hoog.

## Huishoudensprognose



Bron: Gelderse Primos, 2022.

## Kwalitatieve woningbehoefte



Bron: Vraag-aanbodmodel Comanen.

## Groei woningbehoefte (+inlopen woningtekort)

|        | In te lopen woning-tekort | Huishoudens groei 2022-2030 | Huishoudens groei 2031-2039 | Totale woning-behoefte 2022-2030 | Totale woning-behoefte 2020-2039 |
|--------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arnhem | 2.690                     | 8.460                       | 3.430                       | <b>11.150</b>                    | <b>14.580</b>                    |

Bron: Gelderse Primos, bewerking Comanen.

## Duiding van de woningbehoefte t/m 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode t/m 2030 is er in Arnhem behoefte aan **+11.150 extra woningen**.

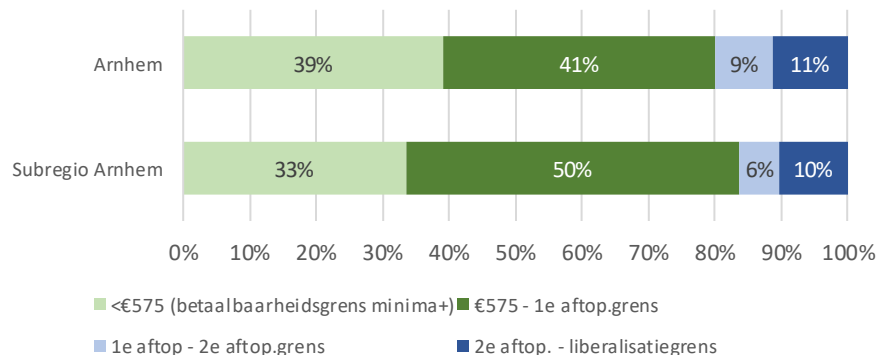
- In Arnhem is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen maar deels ook op appartementen.
- In de middeldure huursector is er vooral behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is deels afkomstig van ouderen maar in Arnhem vooral van jongeren en starters die graag in de stad willen wonen.
- In de goedkope koop (<€250.000) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen.
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.

## Kwalitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030

|        | Sociale huur   | Vrije sectorhuur / middenhuur | Goedkope koop <250.000 | Betaalbare koop 250.000 – 355.000 | Dure koop 355.000+ |
|--------|----------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Arnhem | 3.020<br>(27%) | 555<br>(5%)                   | 2.445<br>(22%)         | 2.055<br>(18%)                    | 3.100<br>(28%)     |

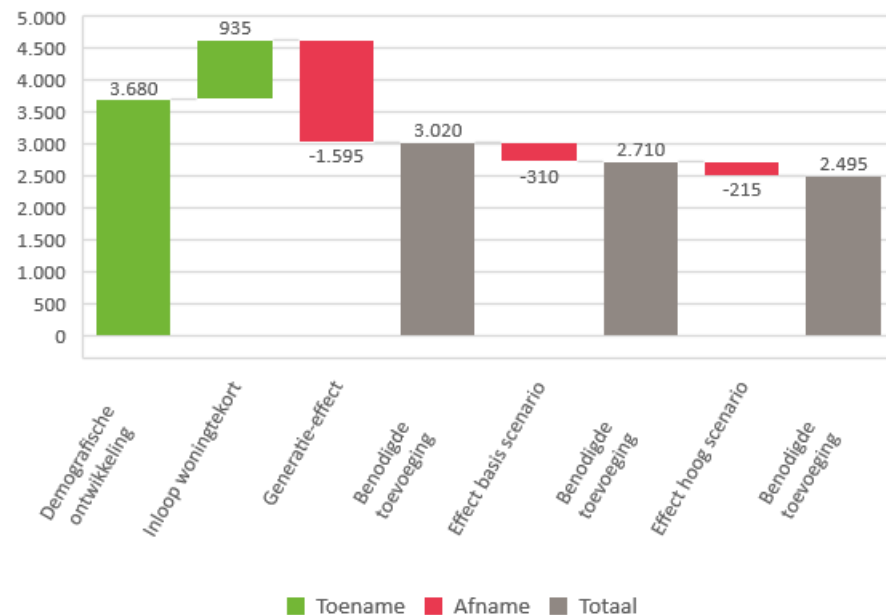
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

## Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

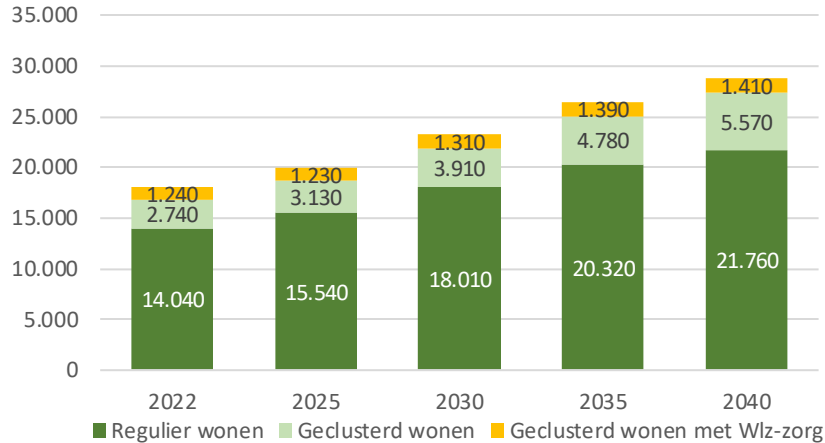
## Extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur t/m 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

In de sociale huur is – afhankelijk van economische ontwikkelingen – behoefte aan +2.710 tot +3.020 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 27% van de totale woningbehoefte in de periode t/m 2030. Het accent ligt duidelijk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen.

### Ontwikkeling behoefte wonen met zorg voor ouderen



Bron: Woonzorgweter Companen.

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- Tot 2040 is in Arnhem een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 2.740 in 2022 naar 5.570 in 2040 te verwachten.