BEELDVORMING GEMEENTERAAD

Uitnodiging beeldvormende bijeenkomst over Wonen, Volkshuisvesting en Woningbouwontwikkeling gemeente Nijkerk

Datum beeldvorming:

Datum: 15 oktober 2026
Tijd: 90 minuten
Locatie: Renkemazaal
Initiatief van: Het college

Aanleiding en doel van de bijeenkomst:
De gemeente Nijkerk staat de komende jaren voor een omvangrijke woningbouw- en volkshuisvestelijke opgave. De woningbehoefte, ontwikkelingen op de woningmarkt, demografische ontwikkelingen, netcongestie, veranderende wet- en regelgeving en de ruimtelijke mogelijkheden en mogelijke beperkingen hebben invloed op de te realiseren woningen.

Met deze beeldvormende bijeenkomst wil het college de gemeenteraad, ook met het oog op de nieuwe raads- en commissieleden, informeren over actuele ontwikkelingen op het gebied van wonen, volkshuisvesting en woningbouw in Nijkerk. Het college wil daarbij niet alleen afzonderlijke ontwikkelingen belichten, maar juist inzicht geven in de samenhang tussen de woningbehoefte, het woonbeleid, de woningbouwprogrammering en de daadwerkelijke woningbouwproductie. Dit ook in relatie tot het vast te stellen Volkhuisvestingsprogramma (naar verwachting juli 2027), dat onderdeel vormt van de Omgevingsvisie en de daarin opgenomen ambities voor wonen verder uitwerkt naar concrete opgaven, maatregelen en acties.

De gemeentelijke beleidskaders
De raad heeft de afgelopen jaren belangrijke kaders vastgesteld voor het woonbeleid van de gemeente Nijkerk. Deze kaders vormen de basis voor het huidige woonbeleid en voor het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma:

De Woonvisie
Deze is in 2024 door de gemeenteraad geactualiseerd en beschrijft de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonbeleid voor de komende vier jaar. De visie geeft aan hoe de gemeente wil inspelen op onder meer de woningbouwopgave, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van de leefomgeving en alternatieve en flexibele woonvormen. De Woonvisie geeft daarmee richting aan de wijze waarop de gemeente de woningbehoefte van verschillende doelgroepen wil bedienen en aan de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Nijkerk.

Woonzorgvisie
Eind 2025 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente wonen, zorg en welzijn met elkaar verbindt. Het doel hiervan is om voldoende passende woningen en toegankelijke zorg te realiseren voor inwoners met specifieke woon- of zorgbehoeften. De Woonzorgvisie geeft richting aan de samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartners en draagt bij aan een inclusieve leefomgeving waarin inwoners zo passend mogelijk kunnen wonen en leven.

Volkshuisvestingsprogramma
De Woonvisie en Woonzorgvisie vormen belangrijke inhoudelijke kaders voor het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Het Volkshuisvestingsprogramma maakt onderdeel uit van de Omgevingsvisie en vertaalt de ambities en keuzes voor wonen naar concrete opgaven, maatregelen en acties. Tijdens de beeldvormende bijeenkomst wordt toegelicht

hoe de Omgevingsvisie, de woonvisie en de woonzorgvisie zich tot elkaar verhouden en hoe deze kaders worden vertaald naar de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid.

Programma van de avond:

1. Opening en introductie (5 min.)
Korte toelichting op de aanleiding, het doel en de opzet van de avond.

2. De woningmarkt in de gemeente Nijkerk (20 min.)
- Ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en demografische ontwikkelingen op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek in augustus 2026 en de huidige markt.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.
- Woningbehoefte en verschillende doelgroepen.
- Ontwikkelingen in de geliberaliseerde huursector.
- Verschillen in woningbehoefte en woningmarkt tussen de verschillende kernen.

3. Volkshuisvesting: van visie naar uitvoering (20 min.)
- De samenhang tussen de Omgevingsvisie, de Woonvisie, de Woonzorgvisie en het Volkshuisvestingsprogramma en de wijze waarop deze beleidskaders richting geven aan het gemeentelijke woonbeleid.
- De Woonvisie: belangrijkste uitgangspunten en de betekenis hiervan voor het woonbeleid van de komende jaren.
- De Woonzorgvisie: belangrijkste uitgangspunten en betekenis hiervan voor wonen, zorg en welzijn.
- Het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma en de relatie met de Woonvisie en Woonzorgvisie.
- De rol van de gemeente, woningcorporaties zoals WSN en marktpartijen bij de uitvoering van het woonbeleid.

4. Woningbouwontwikkeling in de gemeente Nijkerk en monitoring en sturing van de woningbouwproductie (35 min.)
- Ontwikkeling van de totale woningbouwproductie in de gemeente Nijkerk op basis van de woningbouwmonitor
- De woningbouwprogrammering in relatie tot de woningbehoefte.
- De voortgang van de woningbouwproductie op hoofdlijnen.
- De ontwikkeling van de woningbouwproductie in de verschillende kernen door middel van een overzichtskaart.
- De wijze waarop de gemeente vanuit een integrale blik stuurt op de woningbouwontwikkeling.
- Hoe monitort de gemeente de woningbouwproductie?
- Hoe wordt de voortgang van de woningbouw gevolgd?
- Hoe wordt gekeken naar woningtypen, prijscategorieën en doelgroepen?
- Hoe wordt de raad hierover geïnformeerd?
- Hoe kunnen monitoring en programmering worden gebruikt om waar nodig bij te sturen?
- Seniorenwoningen
- Toelichting op de woningbehoefte van senioren, de gewenste ontwikkeling van passende woonvormen en de relatie hiervan met de bredere woningbouw- en woonzorgopgave.
- Wooncoach
- Toelichting op de aanleiding, het doel en de actuele stand van zaken van de wooncoach en de wijze waarop deze bijdraagt aan het ondersteunen van inwoners bij hun woonvraag en het vinden van een passende woonoplossing.

5. De manier waarop Woningstichting Nijkerk zich verhoudt tot het beleid van de gemeente Nijkerk (10 min.)

- Woonvisie, woonzorgvisie en volkshuisvestingsprogramma
- Middenhuur

Tijdens en na de verschillende onderdelen is er gelegenheid voor de gemeenteraad om vragen te stellen.

De toelichting op bovenstaande onderwerpen wordt gegeven door:
Peter van Straalen, Frank de Bruin en Wiljan van Wilgenburg (Beleidsadviseurs Wonen)
Michiel van Baarsen (directeur-bestuurder Woningstichting Nijkerk (WSN))
Een makelaar, nader te bepalen.