15 oktober 2026

Beeldvorming Woningmarkt, Woonbeleid en Woningbouwontwikkeling

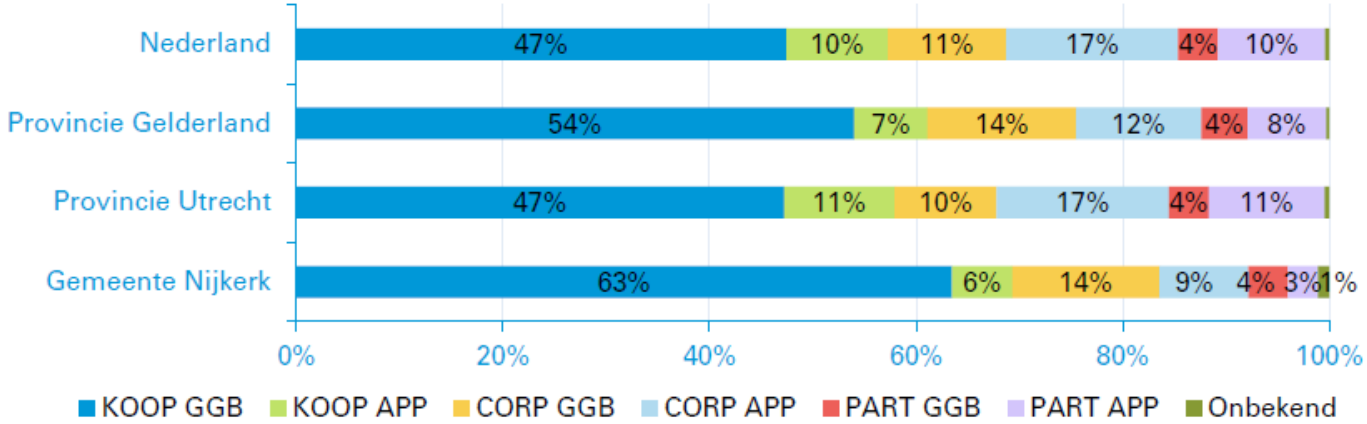


Woningmarkt



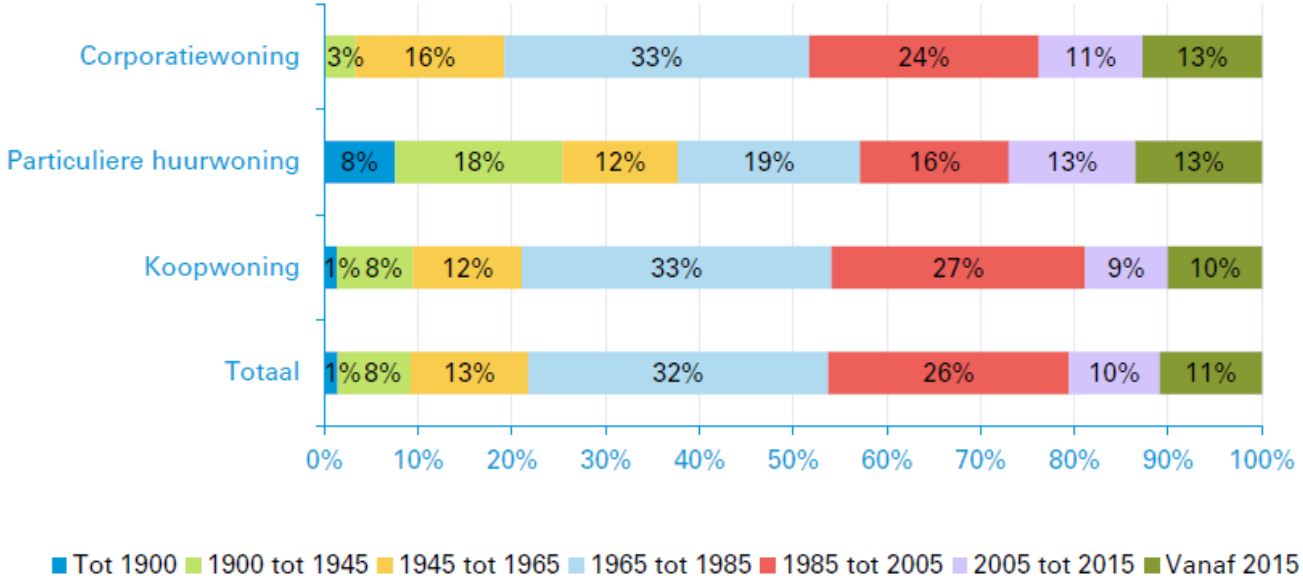
Peter van Straalen
Strategisch adviseur wonen gemeente Nijkerk

Woningvoorraad naar eigendom en type in de gemeente Nijkerk, 2025

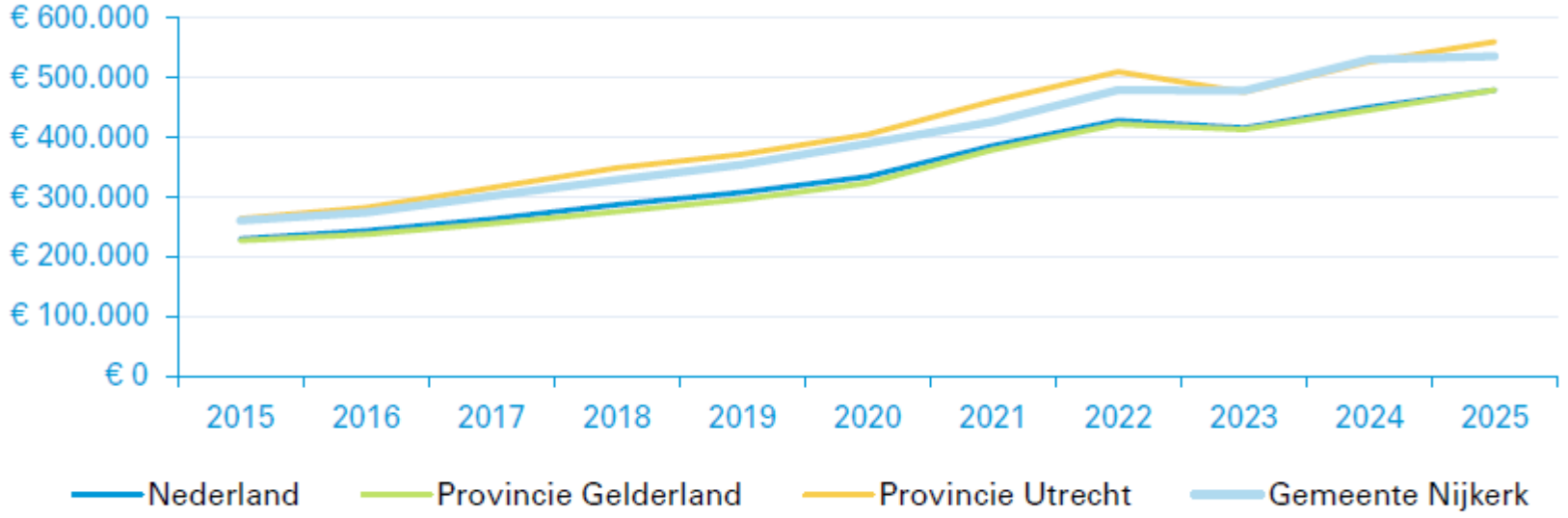


Bron: CBS Microdata (2026, cijfers 2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendomsvorm in de gemeente Nijkerk, 2025

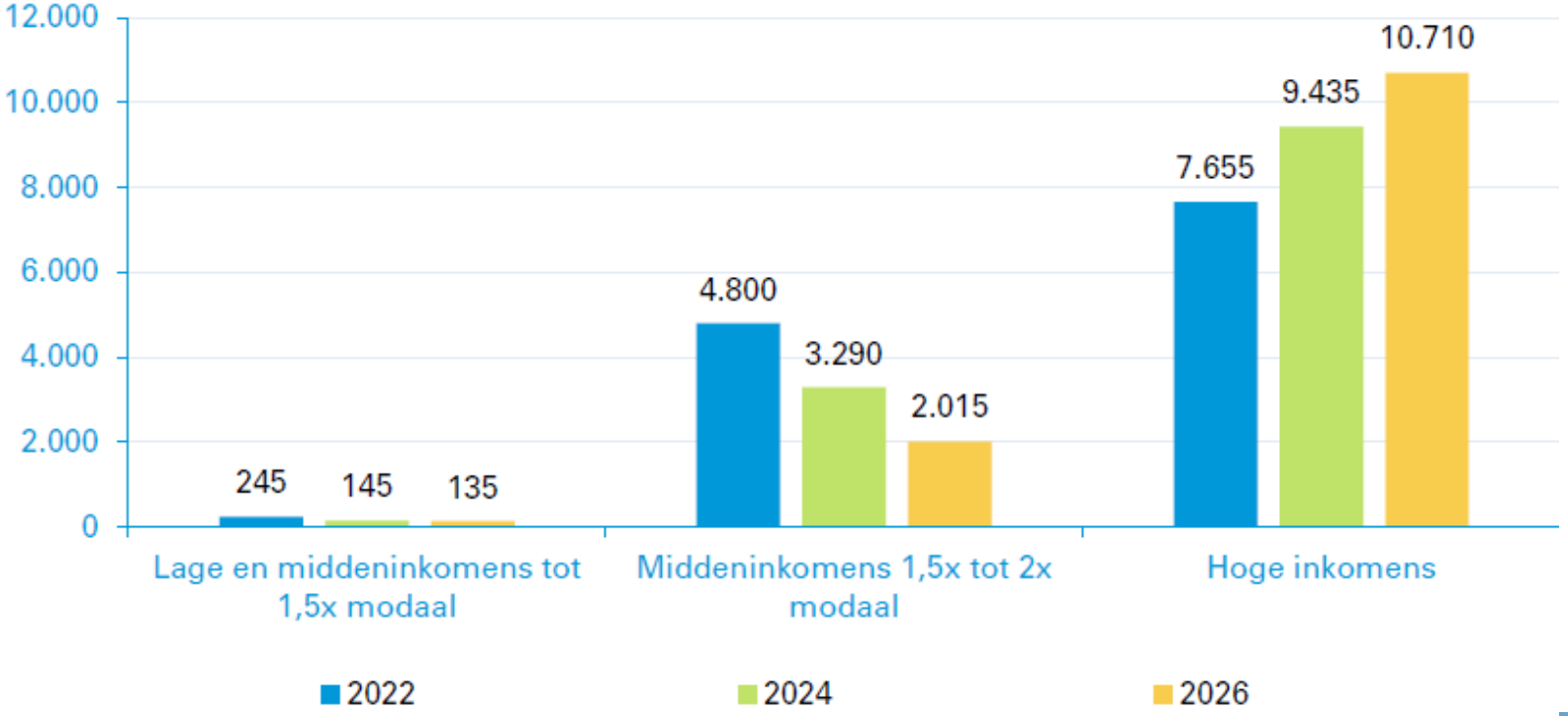


Ontwikkeling transactieprijs t.o.v Nederland en de provincie Gelderland en Utrecht, 2015-2025



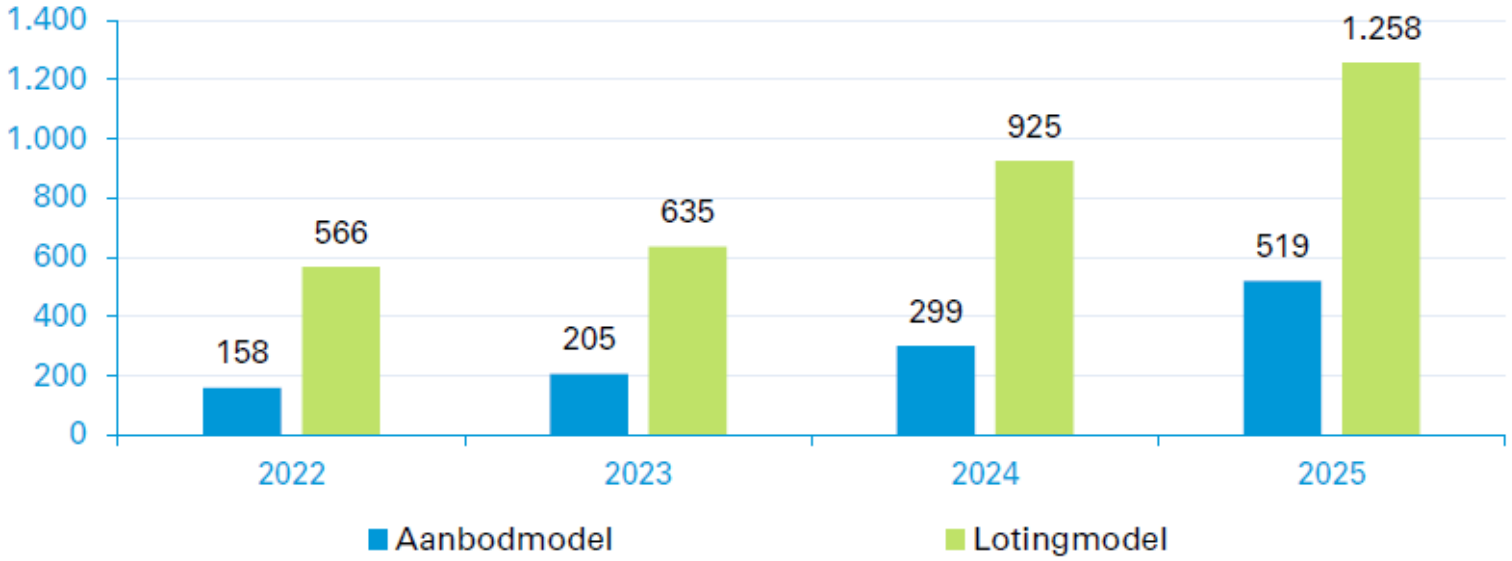
Bron: CBS (2026, cijfers 2015-2025). Bewerking Stec Groep (2026).

Ontwikkeling van de koopwoningvoorraad naar inkomensgroep, 2022-2026

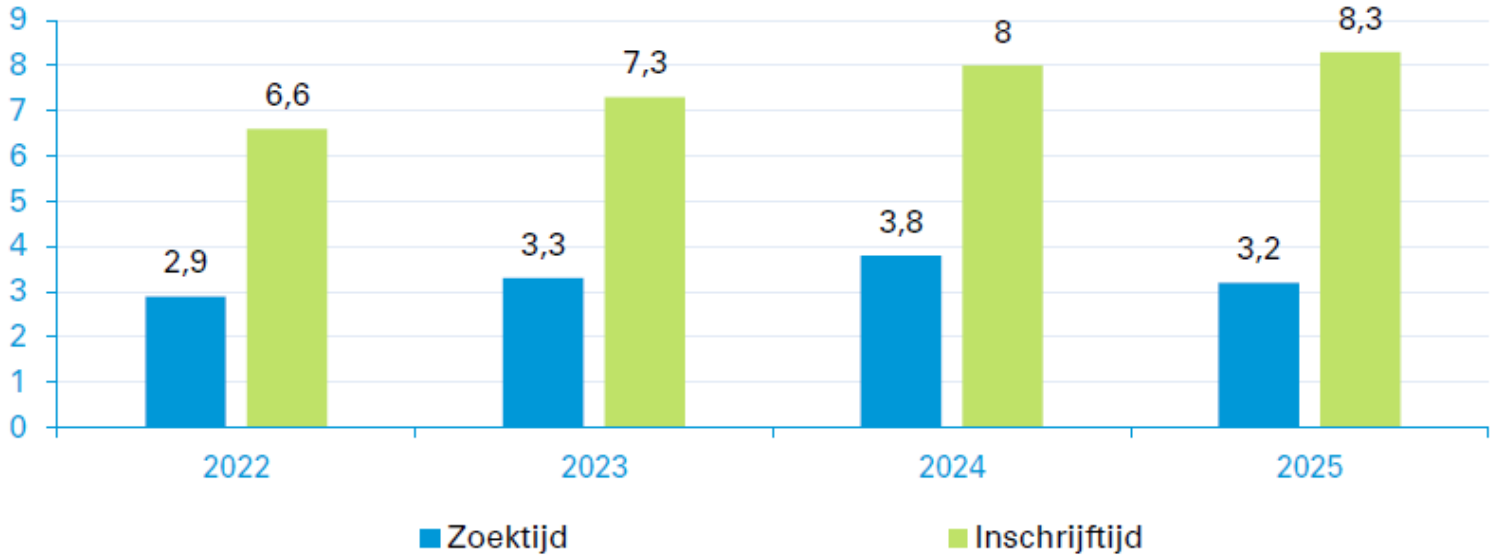


Bron: CBS Microdata (2026). Bewerking Stec Groep (2026). *Rekening houdend met de inkomensontwikkeling in de periode 2022-2026. **De WOZ-waarde uit 2026 is geïndexeerd naar peildatum 1-1-2026.

Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit via Woningstichting Nijkerk en De Alliantie, 2022-2025

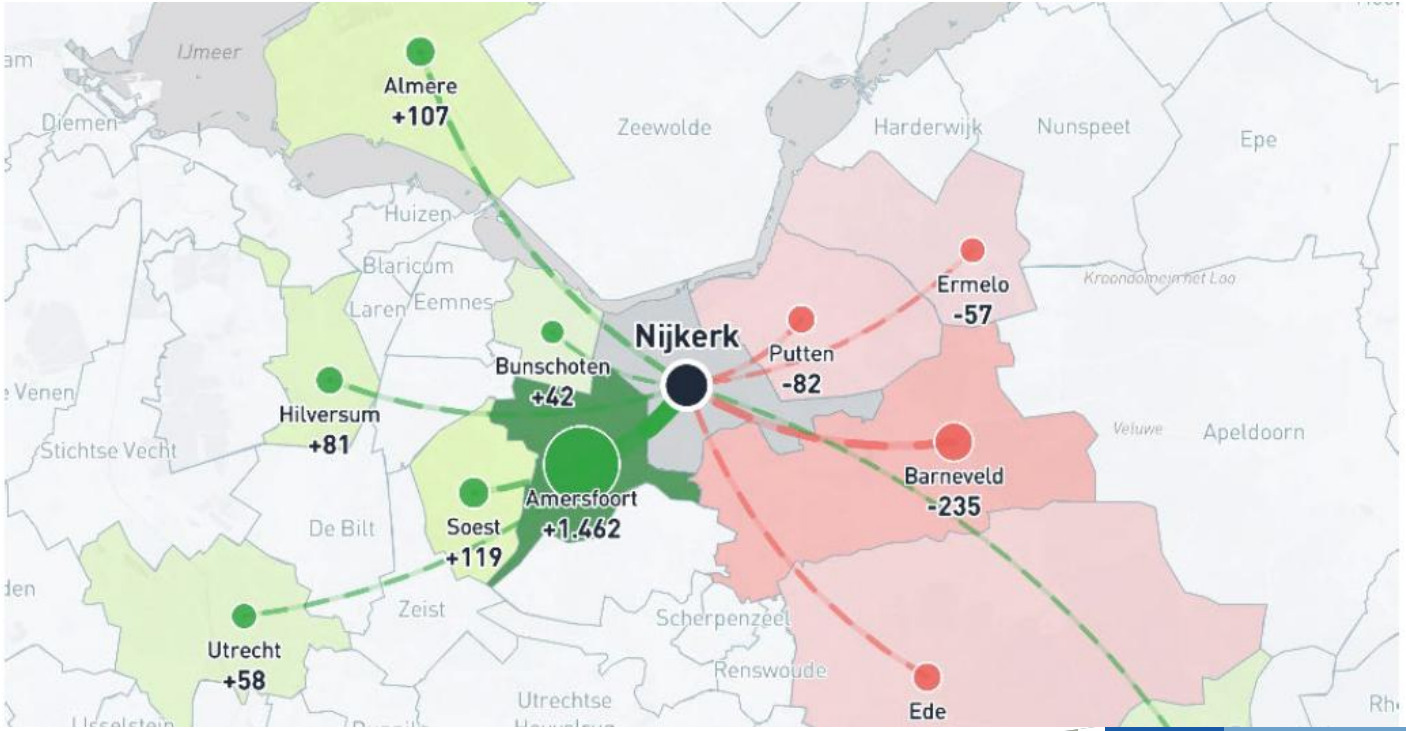


Ontwikkeling van de gemiddelde zoekduur en inschrijftijd



Bron: Woningstichting Nijkerk en De Alliantie (2026). *Op basis van het aanbodmodel.

Verhuissaldo personen van en naar de gemeente Nijkerk, 2021-2025

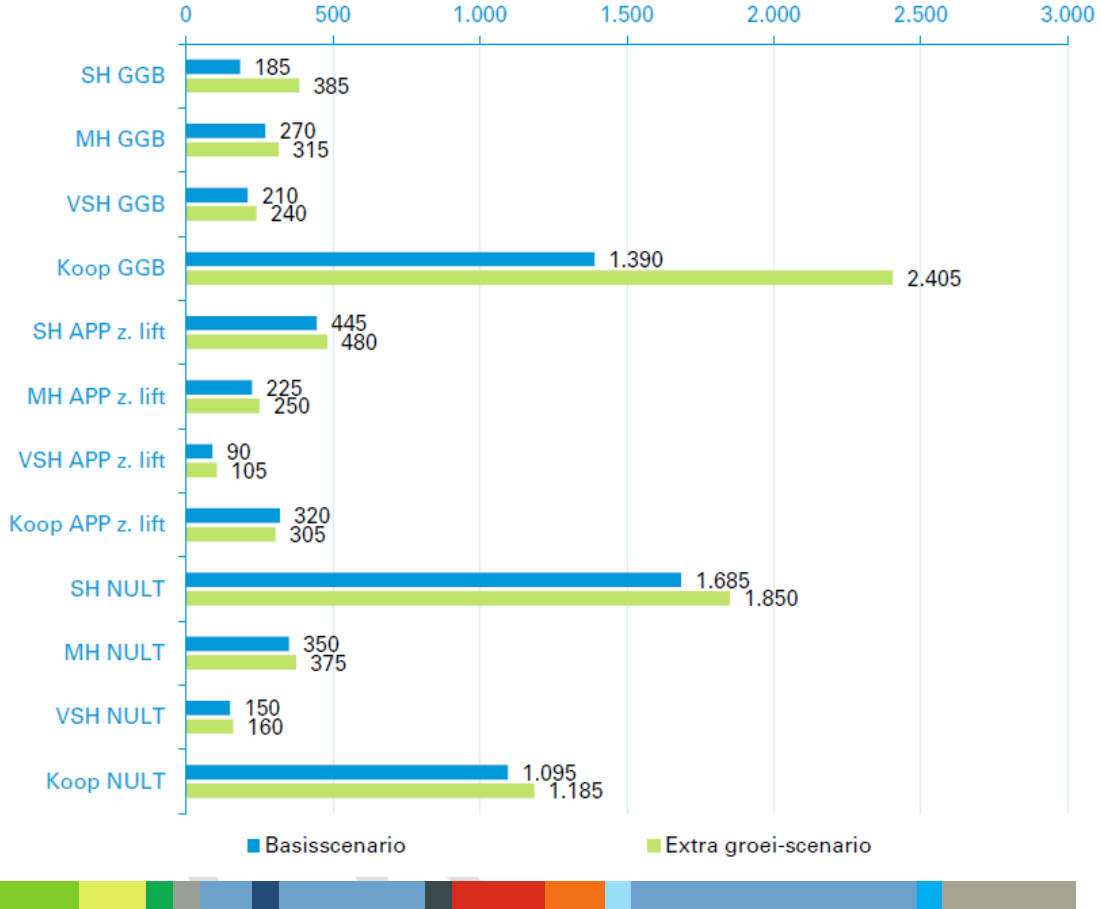


Woningmarkt gemeente Nijkerk

Groei huishoudensprognose:

- Tot 2045: +6.505 huishoudens (+34%) (Basisscenario)
- Extra scenario kazerne Zeewolde: behoefte tot +8.255 huishoudens

Woonbehoefte tot en met 2045 op basis van gemiddelde van woonwensen en verhuisgedrag in de gemeente Nijkerk



SH: Sociale huur

MH: Middenhuur

VSH: Vrije sector huur

GGB: Grondgebonden

APP: Appartement

NULT: Nultredewoning

Update Woningmarkt Nijkerk

DOMICILIE MAKELAARS



domicilie®
makelaars voor wonen en werken

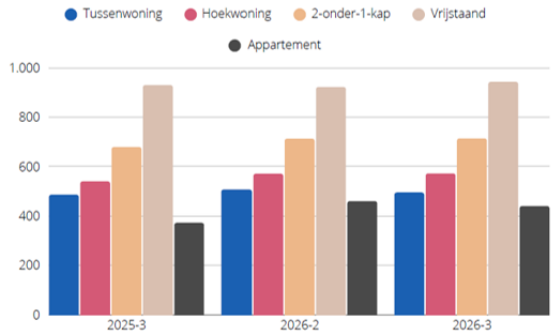
137	€ 606.000	6,0%	70%	4,5%
woningen verkocht	gemiddelde verkoopprijs	ontwikkeling verkoopprijs t.o.v. een jaar geleden	boven de vraagprijs verkocht	verschil tussen vraagprijs en transactieprijs

TRANSACTIECIJFERS

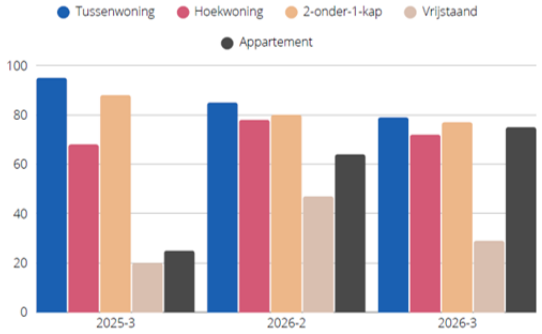
Aantal transacties



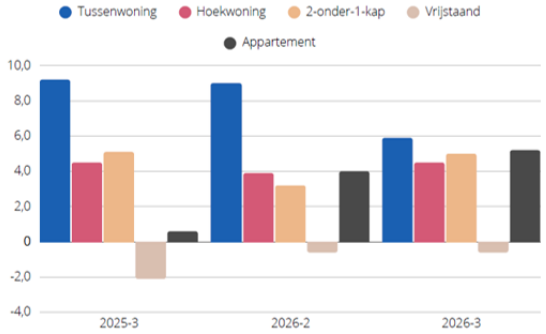
Prijs verkochte woningen (x1000 euro)



% boven de vraagprijs verkocht



Verschil vraagprijs en transactieprijs (%)

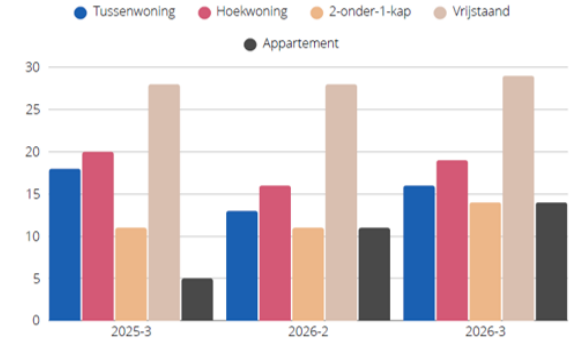


- Tussenwoning
- Hoekwoning
- 2-onder-1-kap
- Vrijstaand
- Appartement

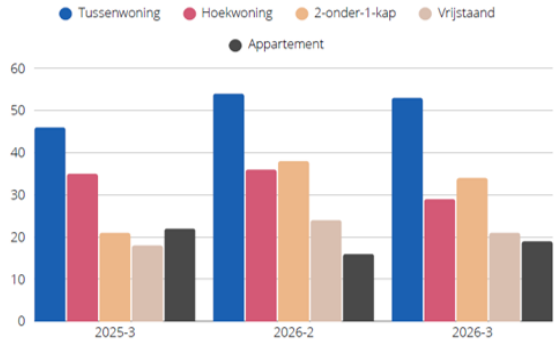
92	€ 738.000	156	2,0
woningen in aanbod	gemiddelde vraagprijs	woningen te koop gezet	krapte-indicator

AANBODCIJFERS

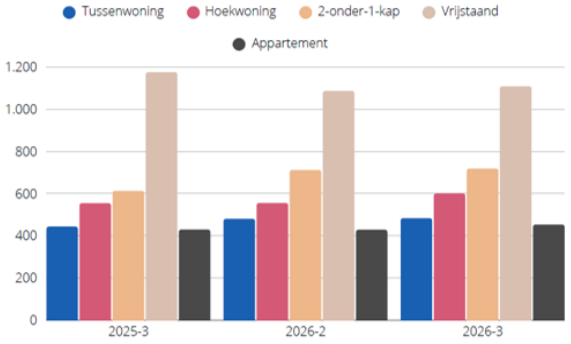
Aantal woningen in aanbod



Aantal woningen te koop gezet



Vraagprijs (x 1000 euro)



Krapte-indicator



- Tussenwoning
- Hoekwoning
- 2-onder-1-kap
- Vrijstaand
- Appartement

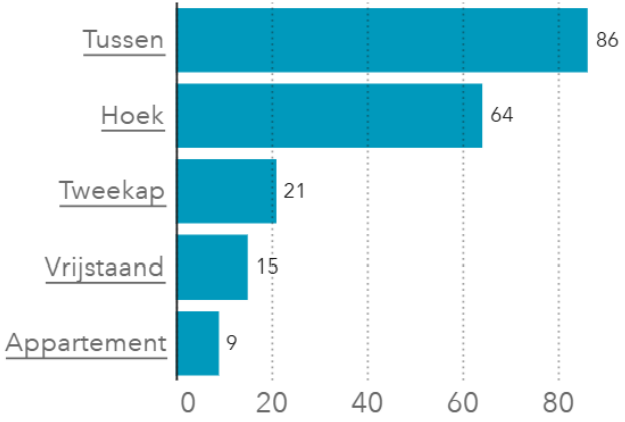
Indicatieve leencapaciteit bij huidige rentes

Betreft een globaal, indicatief voorbeeld i.c.m. energielabel B&C

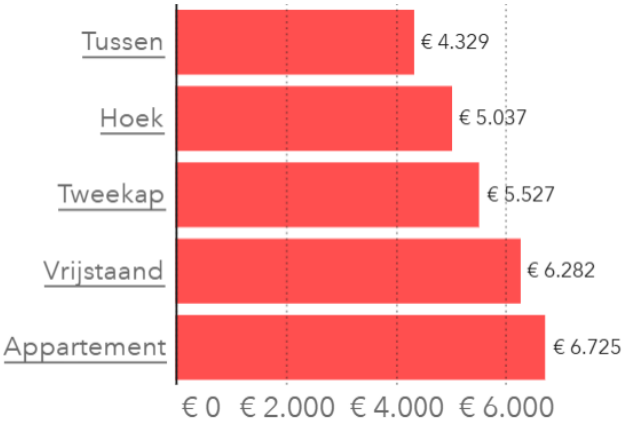
Bruto jaarinkomen	10 jaar vast *(Rente: ~4,85%)*	20 jaar vast *(Rente: ~4,95%)*	30 jaar vast *(Rente: ~5,05%)*
€ 40.000	€ 174.000	€ 171.000	€ 168.000
€ 60.000	€ 264.000	€ 260.000	€ 255.000
€ 80.000	€ 379.000	€ 373.000	€ 367.000
€ 100.000	€ 481.000	€ 475.000	€ 468.000
€ 120.000	€ 579.000	€ 571.000	€ 563.000

Nieuwbouw Gemeente Nijkerk

Aantal woningen



Prijs per m2



Nieuwbouw Gemeente Nijkerk

Aanbevelingen en denkrichting:

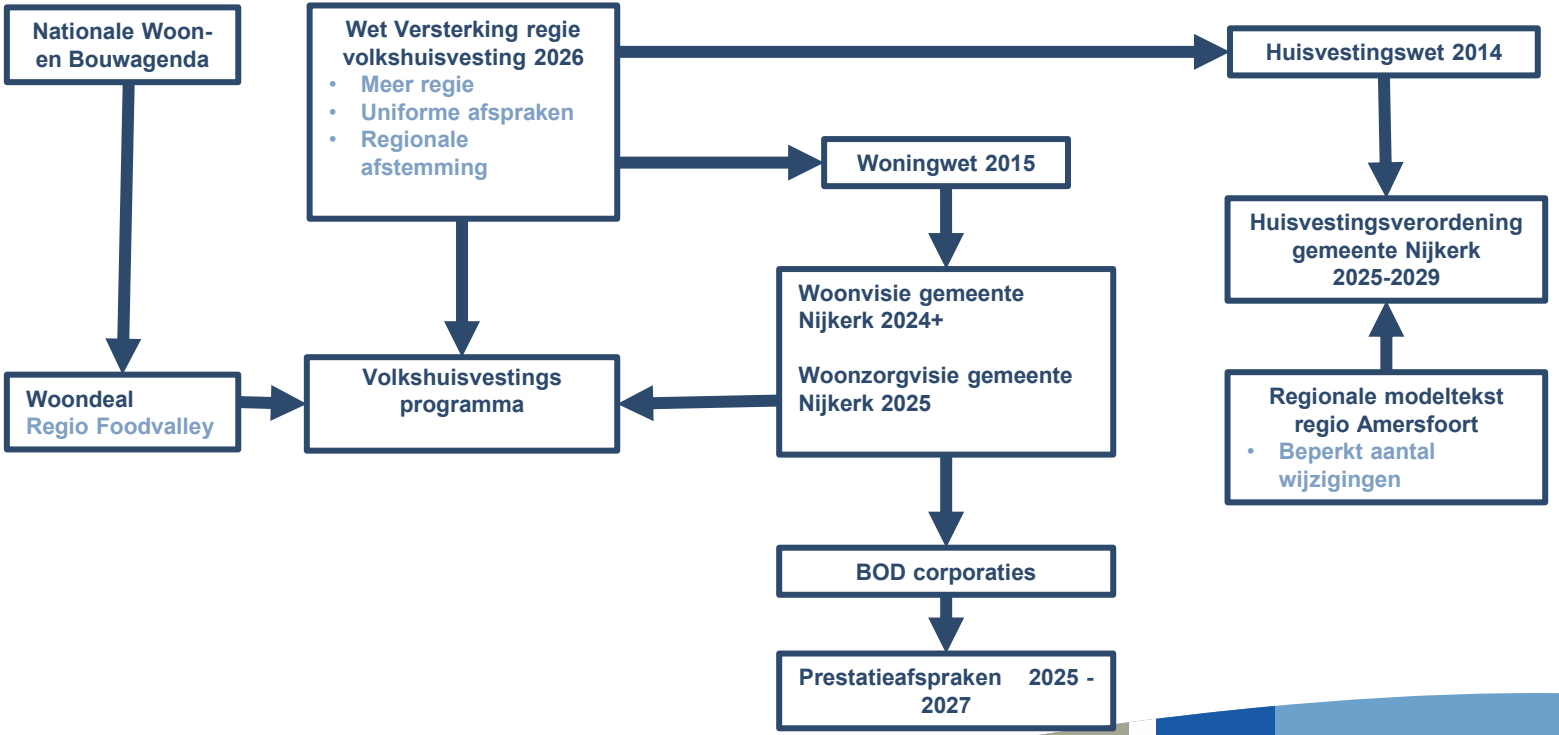
- Bouwen voor doorstroom
- Gaten in woningaanbod vullen (levensloopbestendig, starterswoning niet uitbreidbaar, appartementen)
- Niet teveel ambities stapelen (netcongestie, water, stikstof, natuurcompensatie, bestemmingsplan)
- Focus op betaalbaarheid per doelgroep i.c.m. passend woonproduct
- Een voldoende is soms ook goed genoeg

Woonbeleid

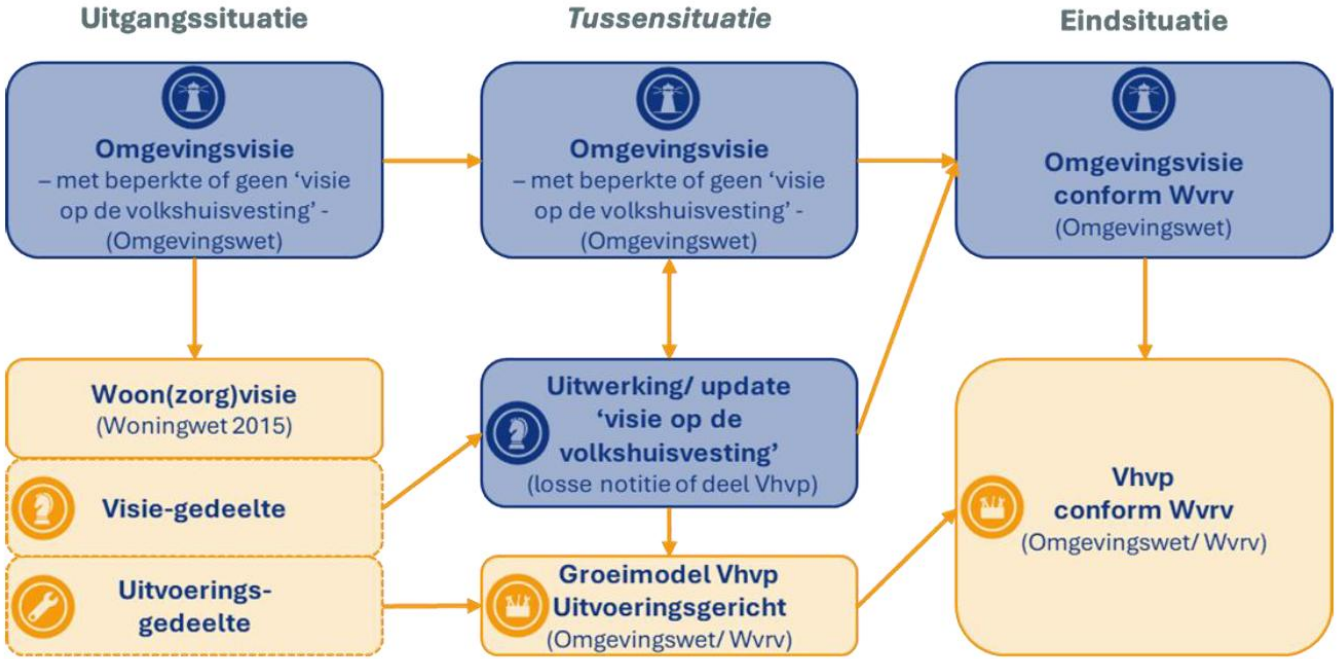


Peter van Straalen
Strategisch adviseur wonen gemeente Nijkerk

Overzicht woonbeleid



Transitie van Woon(zorg)visie naar Volkshuisvestingsprogramma



Bouwstenen Volkshuisvestingsprogramma



Woningbouwontwikkelingen

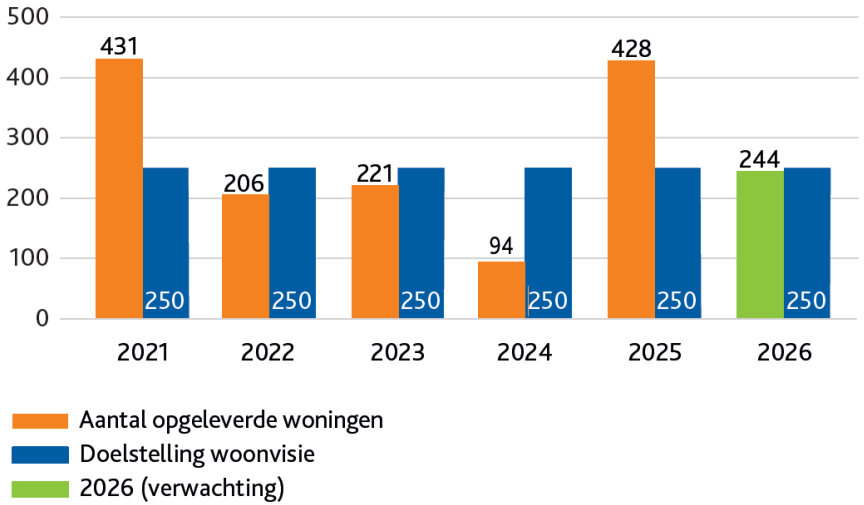


Wiljan van Wilgenburg

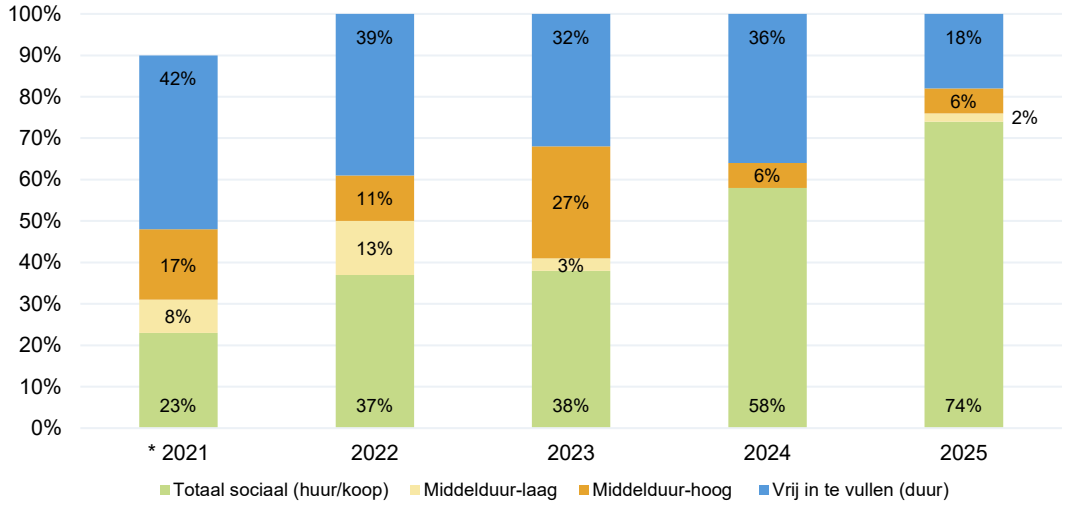
Adviseur wonen gemeente Nijkerk

Ontwikkelingen afgelopen 5 jaar

Aantal opleveringen per jaar 2021 t/m 2026



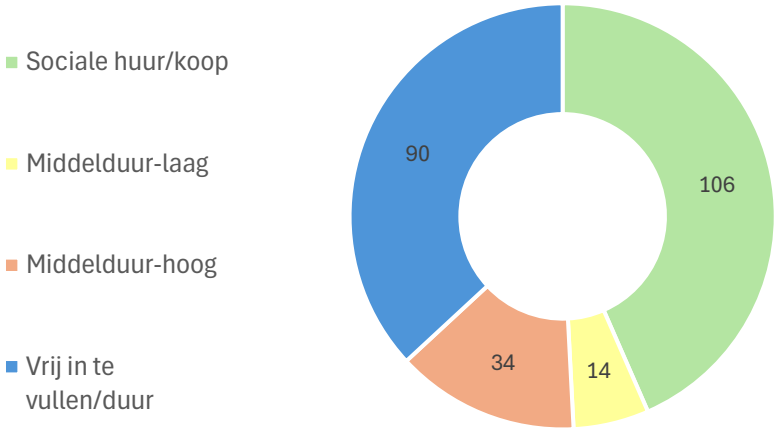
Ontwikkelingen afgelopen 5 jaar – per prijscategorie



	Totaal sociaal (huur/koop)	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Vrij in te vullen (duur)	Totaal absoluut
Gemiddeld 2021 t/m 2025	**45,7%**	**5,5%**	**13,5%**	**32,1%**	**1380**
Woonvisie 2024+	35%	10%	22%	33%	

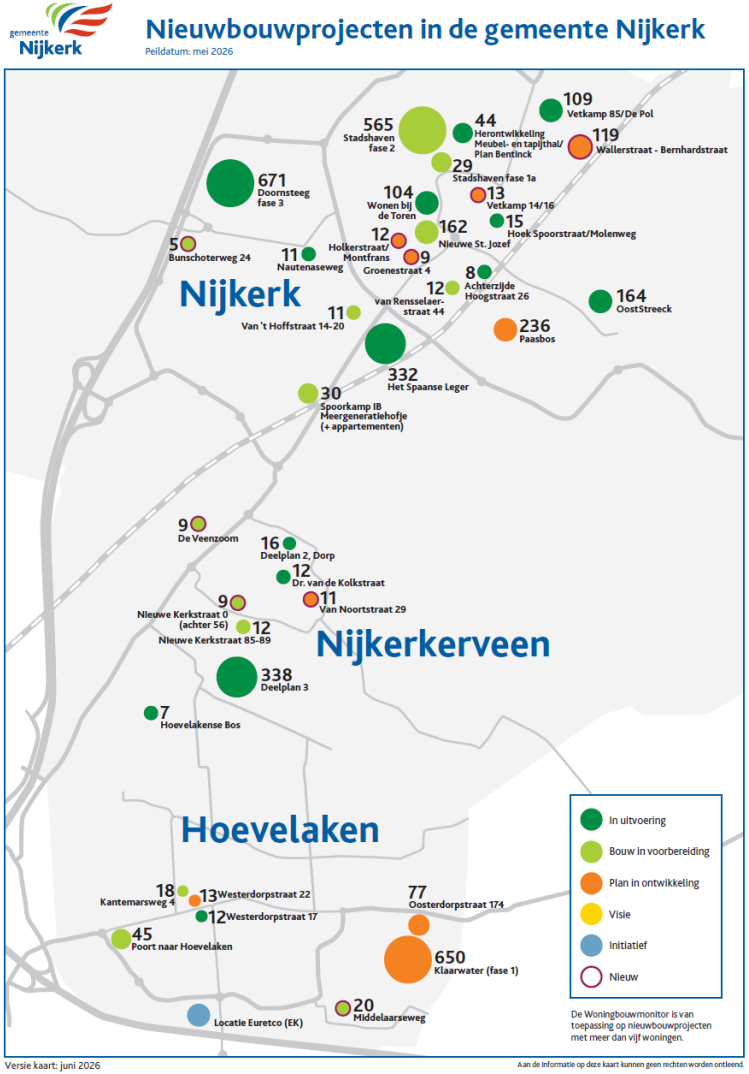
Woningbouwontwikkelingen in de gemeente Nijkerk

Ontwikkelingen 2026



Project	Verwacht aantal opleveringen in 2026
Nijkerk	
OostStreeck	33
Het Spaanse Leger (laatste fase)	33
Locatie Nautenaseweg (laatste fase)	1
Doornsteeg fase 3	32
Spoorstraat (voormalig kantoor ING)	15
Nijkerkerveen	
Deelplan 3	86
De Veenzoom	9
Hoevelaken	
Hoevelakense bos	3
Westerdorpsstraat 17	12
De Middelaar	20
Totaal	**244**

Peildatum: maart 2026.



Woningbouwprogrammering

Totaal alle kernen	
Totaal in uitvoering	1.841
Totaal in voorbereiding	871
Totaal zachte bestemmingsplannen (ontwikkeling)	1.169
Totaal visie en definitiefase	2.000
Totaal zachte plannen (initiatieven)	536
Totaal	**6.417**

Peildatum: maart 2026.

Hoe de gemeente stuurt op woningbouw

- Woonbeleid uit Woonvisie
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Monitoren met de woningbouwmonitor en de planmonitor

Doelgroepen

- Ouderen
  - Minimaal 10% van nieuwbouw nultredewoningen
- Jongeren/starters
  - Starterslening
  - Koopstart regeling
- Woonwagenbewoners
  - 9 nieuwe woonwagens in Doornsteeg fase 3



Gebruik van bestaande woningvoorraad

» Doorstroming -> wooncoach

» Splitsing, verkamering en hospitaverhuur





WONINGSTICHTING NIJKERK

WSN

Vraag sociale huurwoningen neemt toe

- > 3 keer zo veel reacties per woning 2022 – 2025: 519
  > 25% toename inschrijftijd 2022 – 2025: 8,3 jaar
- Woningbehoefte 2026-2045 (Stec, middenscenario):
  2.500 woningen / 125 per jaar
- Aandeel sociale huur is 23%
- Moet naar 30%

- *Programmeer > 30% sociale huur in nieuwbouw*

De ‘vergeten groep’: middeninkomens

Tabel 3: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in Nijkerk op prijspeil 1-1-2026

Inkomensgroep	Passende koop- en huurklassen	Aantal huis-houdens	Passende koop-woningen	Passende huur-woningen*	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 28.375 / € 38.500)	Koop: tot € 190.000 Huur: tot € 731,93	3.990 (22%)	20	3.475	88%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 28.375 / € 38.500 tot € 49.669 / € 54.847)	Koop: € 190.000 - € 255.000 Huur: € 731,93 - € 900,07	3.715 (20%)	35	725	20%
Middeninkomens (€ 49.669 / € 54.847 tot € 72.000)	Koop: € 255.000 – € 330.000 Huur: € 900,07 - € 1.184,82	2.545 (14%)	175	450	25%
Hoge inkomens (> € 72.000)	Koop: > € 330.000 Huur: > € 1.184,82	8.255 (45%)	12.630	255	156%

Programmeer middenhuur in nieuwbouw

- Funda Nijkerk: 1 woning < € 330.000
- Woningbehoefte 2026-2045 (Stec, middenscenario): 900 woningen middenhuur (ca 45 per jaar)

- *Programmeer > 10% midden**huur** in nieuwbouw als aparte categorie*
- *Maak gemeentelijk grondbeleid voor middenhuur*

Stimuleer doorstroming sociale huur

- Bouwen waar vraag naar is:
  - *Bijna 70% woningzoekenden is eenpersoonshuishouden*
  - *Twee- en driekamerwoningen (starters respectievelijk senioren)*
  - *Nultrede waar mogelijk (vergrijzing)*
  - *Grondgebonden hofjes waar mogelijk (soms geclusterd/ zorggeschikt)*
- ‘Van Groot naar Beter’:
  - Wooncoaches WSN
  - Samenwerking gemeente, HON, ANBO-PCOB
- Verkoop bestaande woningen WSN:
- Verkochte woningen 2026: 50% huurders / 50% ouderlijk huis (lokale vraag)

Maak nieuwbouw niet onnodig duur

Geen bovenwettelijke lokale eisen op het gebied van:

- Duurzaamheid
- Stedenbouw en architectuur
- *Netbewust bouwen*
- ....