

Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2022

Team Vakspecialisten en Planvorming – November 2023



Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2022

Versie november 2023

Aan de cijfers in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	05
1.1 Monitoring	06
2. Definities sociale huur en woningbouwprogrammering	07
2.1 Sociale huur	07
2.2 Woningbouwprogrammering	08
3. Woningbouwopleveringen	09
3.1 Woningbouwopleveringen 2022 totaal	09
3.2 Woningbouwopleveringen 2022 goedkope voorraad	10
4. Woningbouwprogrammering 2023-2027	11
4.1 Totale prognose periode 2023-2027.	12
5. Woningbouwprogrammering sociale huur	15
6. Samenvatting en conclusie	16





Nieuwbouw in de wijk Doornsteeg (Nijkerk)



Spoorkamp II – Tiny Houses (Nijkerk)



Nieuwbouw met speelvoorzieningen



1. Inleiding

In de zomer van 2020 is door de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+' (hierna: Woonvisie 2020+) vastgesteld.¹ De gemeente Nijkerk wil hiermee voor alle inwoners kansen creëren op de woningmarkt. Daarom is in de Woonvisie 2020+ veel aandacht voor betaalbaar wonen. Er moeten woningen worden gebouwd die voorzien in de behoefte van inwoners én er is specifieke aandacht voor doelgroepen die in de knel zitten of in de knel dreigen te raken.

De Woonvisie 2020+ stuurt, meer dan voorheen, op de realisatie van woningen in de sociale huur en sociale koop (35%) en het middensegment (25%). Bovendien is het de bedoeling dat er in elk nieuwbouwproject 10% speciaal geschikt voor ouderen wordt gebouwd, bijvoorbeeld door nultredenwoningen te realiseren. Daarnaast is ook de wens dat er meer gebouwd wordt voor kleinere huishoudens. De ambities in de Woonvisie 2020+ zijn concreet vastgelegd in doelstellingen. Onderstaand een greep uit de voornaamste doelstellingen.

Doelstellingen Woonvisie 2020+

- Het realiseren van tenminste 75 sociale huurwoningen bruto per jaar;
 - Het realiseren van tenminste 50 sociale huurwoningen netto per jaar;
 - Het realiseren van tenminste 20 woningen in het lage middensegment per jaar;
- Met hierbij de motie om te onderzoeken in hoeverre het op inbreidings- en uitbreidingslocaties ruimtelijk en anderszins passend zou kunnen zijn om te komen tot de bouw van extra niet-grondgebonden woningen in de categorie midden-laag;*
- Ontwikkelaars geven de promotie van nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk een lokale invulling;
- Met hierbij de toezegging om met de projectontwikkelaars het toewijzingsmodel voor nieuwbouwwoningen te bespreken;*
- Een passend aanbod realiseren voor senioren, met een spreiding over de prijssegmenten. Het betrekken van de woningcorporaties om ouderen met een laag inkomen te faciliteren. Aandacht voor middensegmenthuur;
 - Sturen op een toename van kleine en goedkope sociale huurwoningen om de uitstroom van 'Beschermd Wonen' en jeugdzorg op te vangen;
 - Nieuwe locaties voor tijdelijke woonvormen, zoals Tiny Houses;
 - Zoeken naar een locatie voor de realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten;
 - Onderzoeken welke locatie geschikt is om enkele woonwagendplaatsen toe te voegen.

Om er voor te zorgen dat de bovenstaande ambities ook echt van de grond komen, bevat de Woonvisie 2020+ een hoofdstuk met uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering. Hierin worden de eisen genoemd voor nieuwbouwprojecten, geldend vanaf drie woningen of meer. In beginsel streeft de gemeente in nieuwe wijken naar differentiatie in prijssegmenten en variatie in het soort woningen, bestemd voor verschillende doelgroepen. Te denken valt aan kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woningen geschikt voor ouderen en woonconcepten op het gebied van wonen en zorg. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten; zie tabel 1 'Differentiatie en variatie'.

¹ Vaststelling 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+' (2020-019) in de raadsvergadering van d.d. 25 juni 2020; [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 25 juni 2020 19:30 - 22:30 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#).



Tabel 1. Differentiatie en variatie

Betaalbaarheid	Woningtypen en focus op doelgroepen			
35% sociaal (huur en koop, waarvan maximaal 5% sociale koop)	10% specifiek voor senioren	Appartementen / kleine woningen	Opgaven wonen met zorg	Flexibele en alternatieve woonvormen
10% laag middensegment				
15% hoog middensegment				
40% vrij in te vullen				

1.1 Monitoring

In juni 2021 is de eerste Woningbouwmonitor gepubliceerd. Sindsdien is het streven de monitor altijd halverwege het jaar op te leveren. De monitor over 2022 is de derde editie. Middels de Woningbouwmonitor wordt inzicht verschaft in de voortgang op de doelstellingen uit de Woonvisie. Enerzijds is het een terugblik op wat het afgelopen jaar aan nieuwbouw is opgeleverd. Anderzijds wordt een doorkijk gegeven naar de woningbouwprojecten die aanstaande zijn, onderscheidenlijk in: 'kaderstelling', 'ontwerp', 'voorbereiding' en 'uitvoering'.

Bij het geven van een prognose met betrekking tot toekomstige opleveringen moet aan de voorkant worden opgemerkt dat voor projecten die op korte termijn worden gerealiseerd, het woningbouwprogramma – de fasering en beoogde oplevering – vanzelfsprekend concreter is, dan wanneer de opleverdatum verder weg in de tijd ligt. Voor de nog langere termijn is vooral van belang of er voldoende plancapaciteit beschikbaar is. Daarom wordt de prognose 'slechts' tot en met 2027 geschetst.

Woningbouwmonitor in ontwikkeling

De woningbouwmonitor is een product in ontwikkeling. Het verzamelen en analyseren van de benodigde informatie, is een tamelijk bewerkelijk proces. Het is de bedoeling om in aanloop naar de volgende monitor verbeteringen aan te brengen. Dit ten behoeve van een meer robuust monitoringsproces.



2. Definities sociale huur en woningbouwprogrammering

Tijdens de besluitvorming rondom de totstandkoming van de Woonvisie 2020+, zijn tussen de woningcorporaties (Woningstichting Nijkerk en de Alliantie), de huurdersorganisaties (Huurdersorganisatie Nijkerk en Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort), en de gemeente heldere definities geformuleerd voor 'sociale huur'. Ook is afgesproken welke woningen meetellen voor de sociale huurvoorraad (kernvoorraad) en wat we verstaan onder netto toevoeging.

2.1 Sociale huur

Een **sociale huurwoning** is in Nederland een type huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die, bij aanvang van de huur, niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens; of als een volgens het Woningwaarderingssysteem redelijke huur niet hoger is dan deze grens en de nieuwe huurder binnen zes maanden na aanvang van de huur dit laat corrigeren.² Deze woningen vormen de gereguleerde huursector.

In het kader van de Woonvisie 2020+ monitort de gemeente de kernvoorraad. De **kernvoorraad** is het aantal sociale huurwoningen. (On)zelfstandige eenheden tellen mee, met uitzondering van tijdelijke eenheden zoals flexwoningen en Tiny Houses.

De Woonvisie 2020+ definieert het woonbeleid van de komende jaren en is daarmee een belangrijk kaderstellend document voor het college en de raad. In bijlage 1 van de Woonvisie 2020+ wordt gesproken over onderscheidenlijk een bruto en een netto toevoeging.

De **bruto toevoeging** is het aantal nieuwbouwwoningen waarvan de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij baseren ons daarbij op de gegevens van de projectontwikkelaars, de Omgevingsdienst de Vallei (OddV) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Jaarlijkse doelstelling is 75 gebouwde sociale huurwoningen.

De **netto toevoeging** zijn de jaarlijks opgeleverde woningen (bruto toevoeging) minus de jaarlijks verkochte woningen, liberalisaties en het saldo van sloop-nieuwbouw-projecten. Jaarlijkse doelstelling is 50 netto opgeleverde sociale huurwoningen.

De bruto en netto toevoeging gelden daarmee als de belangrijkste kwantitatieve doelstelling van het woonbeleid. In de onderlinge samenwerking streven de partijen, op basis van 'Bijlage 1 uit de Woonvisie 2020+', naar een bruto/netto-verhouding van 1,5 (75 bruto = 50 netto).

De **sloop-nieuwbouwprojecten** zijn projecten waar bestaande sociale huurwoningen worden vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. In de regel is er sprake van verdichting. De extra toegevoegde woningen tellen mee bij de sleuteloverdracht als netto toevoeging.

² In 2022 betrof de liberalisatiegrens € 763,47 per maand.



2.2 Woningbouwprogrammering

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties willen meer programmatisch werken aan de uitvoering van de Woonvisie 2020+. In dat kader is het volgende instrument van belang. De meerjarenprogrammering geeft een overzicht van de uitvoeringsprojecten die in de eerstkomende jaren tot bruto toevoeging van woningen leiden. Projecten worden in deze programmering opgenomen als de noodzakelijke besluitvorming in het college, dan wel de kaderstelling door de raad, (grotendeels) heeft plaatsgevonden. Het uitgangspunt is dat de meerjarenprogrammering jaarlijks wordt geactualiseerd.

De voortgang en eventuele bijsturing van deze projecten wordt in de regel twee tot drie keer per jaar in het ambtelijk en bestuurlijk overleg Prestatieafspraken / Wonen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties besproken, op basis van een projectenmonitor.³

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties willen eventuele mogelijkheden aanwenden om de ontwikkeling van de sociale woningbouw zoveel mogelijk te bespoedigen. Dit in de wetenschap dat er, ondanks uitvoeringsplanning per project, altijd onvoorziene omstandigheden kunnen zijn die tot mogelijke vertragingen leiden. Bijvoorbeeld door langlopende juridische procedures of omdat initiatiefnemers vaak particulieren zijn, waardoor de projectplanning niet rechtstreeks door de gemeente of woningcorporatie kan worden afgedwongen. Zonder een mate van overprogrammering, kunnen de kwantitatieve doelstellingen uit de Woonvisie onder druk komen staan. Dit geldt eveneens ten aanzien van de Woondeals, die de gemeente Nijkerk samen met de andere gemeenten binnen de regio's Amersfoort en Foodvalley heeft gesloten met het Rijk en de provincies Gelderland en Utrecht.

Daarnaast zijn er, sinds het vaststellen van de Woonvisie 2020+, een aantal ontwikkelingen die maken dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijft. Te denken valt aan de verdubbeling van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, maar ook de toegenomen vraag (vanuit het zorgdomein) naar woonruimte voor bijzondere doelgroepen.

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de ambitie om, daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar, een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie ziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar. Aanvullend aan de bestaande (middel-)grote woningbouwprojecten kan daarbij gedacht worden aan een lijst met diverse (kleinere) inbreidings- of transformatieprojecten; het realiseren van extra tijdelijke huisvesting (flexwoningen en Tiny Houses) of het omvormen van tijdelijke huisvesting naar een definitieve woonbestemming. Ook goede voorbeelden uit andere regio's kunnen hierbij worden betrokken. Vanuit het reguliere overleg tussen partijen, is de inzet om deze extra realisatie- en versnellingsmogelijkheden zoveel mogelijk te benutten.

³ Hoofdstuk 3, paragraaf 3.3, afspraak 4 van de 'Prestatieafspraken 2023-2024' (raadsinformatiebrief 258); [Prestatieafspraken gemeente woningcorporaties Nijkerk - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#).



3. Woningbouwopleveringen

In deze monitor blikken we terug tot 1 januari 2020, op basis van de prijssegmenten die zijn opgenomen in de Woonvisie 2020+. Vermeld moet worden dat veel woningen die in de periode 2020 – 2022 zijn opgeleverd, nog onder het regime van de Woonvisie 2015+ tot stand zijn gekomen. Dit omdat de planologische procedures vóór de vaststelling van de Woonvisie 2020+ hebben plaatsgevonden. Onder de vorige woonvisie werden andere prijsgrenzen en doelstellingen als uitgangspunt gehanteerd. Hierdoor kan de verdeling van de categorieën *middelduur-laag*, *middelduur-hoog* en *duur / vrij in te vullen* in deze monitor afwijken van de prijssegmenten die vanuit de Woonvisie 2020+ zijn gesteld.

Conform de 'Ontwikkelagenda 2023 – 2026 'Samen wonen, samen werken, samen leven' wordt de Woonvisie 2020+ in 2024 herzien. De inzichten en resultaten onder de huidige Woonvisie, dienen weer als bouwstenen voor volgende Woonvisie (2025+).⁴

3.1 Woningbouwoplevering 2022 totaal

In 2022 zijn in totaal 206 woningen opgeleverd. Het gaat hierbij om projecten waarop de Woonvisie 2020+ van toepassing is. Kleinere ontwikkelingen (minder dan drie woningen) en woningsplitsingen zijn buiten beschouwing gelaten.

Tabel 2. Totaal aantal opgeleverde woningen in 2022

Projecten per kern	Aantal opgeleverde woningen
Nijkerk	
Doornsteeg fase 2*	107
Doornsteeg inbreidingslocatie Smink / Hofstee	50
Spoorkamp II – Tiny Houses**	12
Hoevelaken	
Woonpark Hoevelaken***	37
Totaal	206
<i>Exclusief Tiny Houses</i>	194

* Totale projectomvang betreft 350 woningen, waarvan 243 opgeleverd in 2021.

** Totale projectomvang betreft 49 Tiny Houses, waarvan 37 opgeleverd in 2021.

*** Totale projectomvang betreft 161 woningen, waarvan 124 opgeleverd in 2021.

Binnen Spoorkamp II zijn vorig jaar 12 Tiny Houses opgeleverd. Volgens de definitie tellen deze woningen formeel niet mee voor de kernvoorraad, vanwege diens tijdelijke karakter. Deze toevoeging levert echter wel voor de middelkorte termijn een bijdrage aan het oplossen van de woningnood. Daarnaast dragen de Tiny Houses bij aan de doelstelling van de Woonvisie, namelijk 1) het voorzien in huisvesting van kwetsbare doelgroepen en spoedzoekers; en 2) het realiseren van meer alternatieve en flexibele woonvormen. Gelet hierop zijn de Tiny Houses meegenomen in het bovenstaande overzicht.

⁴ Pagina 23 van de 'Ontwikkelagenda gemeente Nijkerk 2023 – 2026'; [Ontwikkelagenda 2023-2026 | Nijkerk](#).

Tabel 3. Opleveringen en differentiatie (Woonvisie 2020+) in 2022 op projectniveau

Doornsteeg fase 2 (Nijkerk)		Sociale huur	Sociale koop Tot € 219.000	Middelduur-laag (koop) € 219.000 – € 301.000	Middelduur-hoog (koop) € 301.000 – € 429.000	Duur (koop) vanaf € 429.000 / vrij in te vullen
TOTAAL	107	40	7	21	16	23

Doornsteeg inbreidingslocatie Smink / Hofstee (Nijkerk)		Sociale huur	Sociale koop Tot € 219.000	Middelduur-laag (koop) € 219.000 – € 301.000	Middelduur-hoog (koop) € 301.000 – € 429.000	Duur (koop) vanaf € 429.000 / vrij in te vullen
TOTAAL	50	12	5	6	7	20

Spoorkamp II Tiny Houses (Nijkerk)		Sociale huur	Sociale koop Tot € 219.000	Middelduur- laag (koop) € 219.000 – € 301.000	Middelduur- hoog (koop) € 301.000 – € 429.000	Duur (koop) vanaf € 429.000 / vrij in te vullen
TOTAAL	12	12	0	0	0	0

Woonpark Hoevelaken		Sociale huur	Sociale koop Tot € 219.000	Middelduur- laag (koop) € 219.000 – € 301.000	Middelduur- hoog (koop) € 301.000 – € 429.000	Duur (koop) vanaf € 429.000 / vrij in te vullen
TOTAAL	37	0	0	0	0	37

3.2 Woningbouwopleveringen 2022 goedkope voorraad

Onderstaand de opleveringen sociale huurwoningen als percentage van het totaal opgeleverde aantal woningen over de jaren 2020, 2021 en 2022.

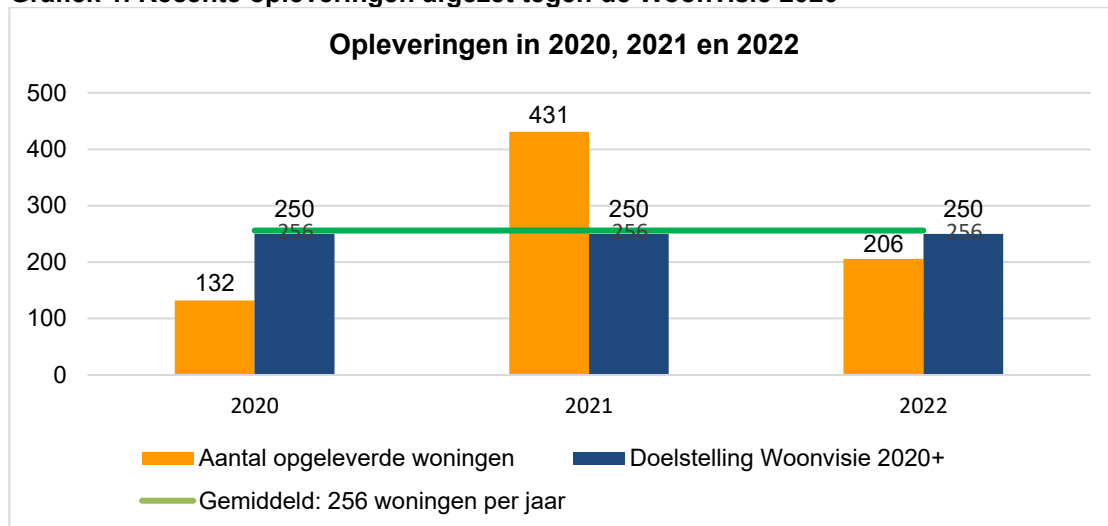
Tabel 4. Absolute aantallen en percentages van opleveringen in 2020, 2021 en 2022

	Sociale huur		Sociale koop		Totaal sociaal (huur/koop)		Middel-duur-laag	Middel-duur-hoog	Vrij in te vullen / duur
	%	abs.	%	abs.	%	abs.	huur/koop	huur/koop	huur/koop
2020	23%	30	7%	9	30%	39	9%	31%	30%
2021	19%	82	4%	19	23%	101	8%	17%	42%
2022	31%	64	6%	12	37%	76	13%	11%	39%
gem.	24%	59	6%	13	30%	72	10%	20%	37%
Woonvisie 2020+	30%		5%		35%		10%	15%	40%

In 2022 zijn bruto 64 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Tegelijkertijd zijn 25 sociale huurwoningen verkocht en twee geliberaliseerd. Dit komt neer op een onttrekking aan de goedkope voorraad van 27. Absoluut gezien betekent dit een netto toevoeging van 37 sociale huurwoningen in 2022.

Voor een goede monitoring van de kwantitatieve doelen uit de Woonvisie, moet feitelijk worden gekeken naar de meerjarige gemiddelden. Dit omdat de productie en oplevering per jaar kan fluctueren, al naar gelang de voortgang van de projecten. In de Woonvisie 2020+ is om die reden tot doel gesteld een *gemiddelde* toevoeging van 250 nieuwbouwwoningen per jaar te realiseren. De voorstaande tabel (4) zal de komende jaren telkens met een jaar worden aangevuld. Dit totdat een overzicht van vijf aangesloten jaren kan worden gepresenteerd.

Grafiek 1. Recente opleveringen afgezet tegen de Woonvisie 2020+



In de periode 2020 – 2022 zijn gemiddeld 256 woningen per jaar opgeleverd. Weliswaar is niet ieder jaar sprake van een toevoeging van precies 250 nieuwbouwwoningen. Het aandeel sociaal (huur en koop) is gemiddeld 30%. Dit is 5% onder de doelstelling van 35%.

In algemene zin wordt de ontwikkeling van nieuwbouw complexer en kostbaarder. Projecten hebben doorgaans een langere doorlooptijd. Naast meer algemenere zaken als uitgebreide planvoorbereiding, zienswijzen en juridische procedures (bezwaar, beroep/hoger beroep), is woningbouw ook duurder geworden. Dit door gestegen bouwkosten (zowel personeel als materieel) en rente. Daarnaast zijn veel projecten omgeven met andere, meer specifieke onzekerheidsfactoren. Vermeld moet worden dat een groot aantal van de onderstaande factoren niet alleen voor de gemeente Nijkerk gelden, maar in heel Nederland spelen.

Toegenomen complexiteit woningbouw onder invloed van:

1. Juridische procedures (zienswijzen, bezwaar, beroep);
2. Stijgende bouwkosten en rente;
3. Nieuwe wet- en regelgeving;
4. Hogere duurzaamheidsvereisten;
5. Netcongestie (netcapaciteit);
6. Grondposities en ruimtelijke inpasbaarheid;
7. Milieuvoorschriften (o.a. stikstof en PFAS);
8. Natuurbescherming (flora en fauna);
9. Parkeervoorzieningen en verkeerskundige ontsluiting;
10. Verhoogde taakstelling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen.

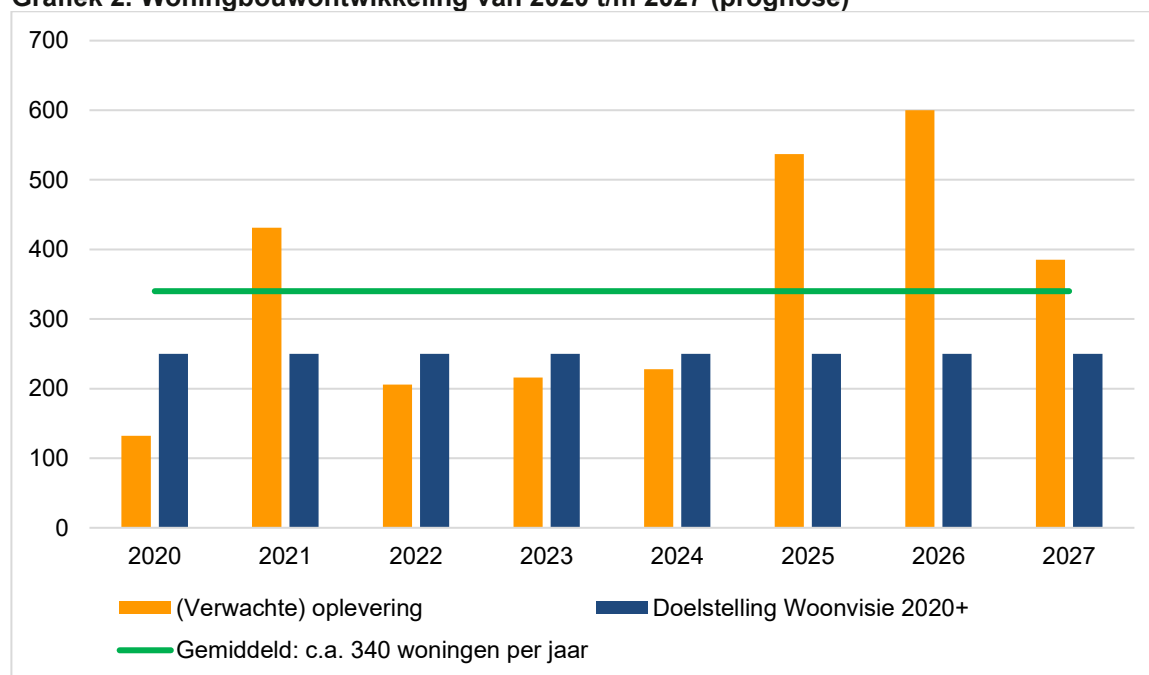
4. Woningbouwprogrammering 2023 – 2027

De tabellen in dit hoofdstuk geven een overzicht van de woningbouwprojecten die beoogd worden in de periode 2023 tot en met 2027 te realiseren. Daarnaast geldt voor deze doorkijk van vier jaar, dat de besluitvorming rondom de projecten door het college of de kaderstelling (grotendeels) door de raad heeft plaatsgevonden.

Ook hier geldt weer dat plannen die al gestart zijn voor de vaststelling van de Woonvisie 2020+, tot stand zijn gekomen met andere doelstellingen. Tevens zijn er enkele projecten met een langere doorlooptijd, ná 2027. Het is (vooralsnog) niet voor elk project concreet te maken hoe de fasering verdeeld over de jaren hen gaat plaatsvinden. Dit omdat planning en fasering afhankelijk is van de eerder genoemde omstandigheden waar partijen momenteel mee te maken hebben. Verder is het goed om aanvullend nog de volgende kanttekeningen te maken:

1. Plannen zijn nog aan wijzigingen onderhevig, zeker daar waar nog (onvoldoende) kaderstelling heeft plaatsgevonden;
2. Sommige plannen hebben een vorm van reciprociteit (onderlinge uitwisseling) van woningen;
3. De maakbaarheid van de prognosecijfers mag niet onderschat ofwel overschat worden, omdat bijvoorbeeld ook ruimtelijke procedures en mogelijke juridische procedures nog van invloed kunnen zijn.

Grafiek 2. Woningbouwontwikkeling van 2020 t/m 2027 (prognose)



Een langere doorkijk laat een golfbeweging zien in het aantal opleveringen. In 2021 was een piek. In 2022, 2023 en 2024 is een dip. Vanaf 2025 is weer sprake van een stijgende lijn en wordt ook een inhaalslag verwacht met betrekking tot de sociale toevoeging. Conform de huidige planning en verwachte fasering, is over de gehele linie, van 2020 tot en met 2027, sprake van een gemiddelde toevoeging van ongeveer 340 nieuwbouwwoningen per jaar. Zoals eerder vermeld geldt dat voor de (omvangrijkere) projecten die verder in de tijd liggen, de fasering en boogde oplevering met meer onzekerheid zijn omgeven.

4.1. Totale prognose periode 2023 – 2027 (en voor sommige projecten > 2027)

Project	Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Aantal woningen totaal		Aantal sociaal huur	Aantal sociaal koop
			Bruto toevoeging	Netto toevoeging*	< 808,06 (per 2023)	< 260.000 (per 2023)
NIJKERK						
Ooststreeck (v.o. Oude Barneveldseweg)	2024 (66), 2025 (98)	2026	164	164	45	7
Doornsteeg fase 3 (70% gemeente grond)	2024-2028	2025-2029	664 (max. 700)	662	239	12
Landgoed Appel	2020 (2), 2023 (1), 2024 e.v. (3)	2026	6	3	0	0
Stadshaven fase 1a (grond eigendom van de gemeente)	2024-2025 (30)	2026	C.a. 30	C.a. 30	10	0
Stadshaven fase 2	2026 (100), 2028 (200), 2030 (200), 2031 (65)	2026-2031	C.a. 565	563	200-205	0
Spaanse Leger	2022 (200), 2023 (126)	2023-2024	326	323	105	0
Kerkplein / Wonen bij de Toren	2025	2026	99	89	32	0
Locatie Nautenaseweg (v.o. Oude Scoutingterrein) ⁵	2023	2025	11	11	0	0
Centrumontwikkeling Paasbos	2027	2027-2030	217	205	C.a. 80	N.t.b.
Herontwikkeling Huize St. Jozef	2025	2027	165	85	165	0
Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck	2025	2025	44	44	13	2
Achterzijde Hoogstraat 26 ⁶	2025	2026	8	8	0	0
Hoek Torenstraat / Koetsendijk	2024	2025	11	10	N.t.b.	N.t.b.
Spoorkamp I – Knarrenhof	2025	2026	30	30	N.t.b.	N.t.b.
Spoorkamp II - Wonen bij Jaap**	2024	2024-2025	252	252	252	0
Hoek Spoorstraat / Molenweg	2024	2025-2026	15	14	5	0
NIJKERKERVEEN						
Dokter van de Kolkstraat	2025	2026	12	12	7	0
Deelplan 2, Dorp	2020 (14), 2024 (2)	2020-2024	16	16	0	0
Filippo / De Goede Woning	2022	2023	35	35	29	0
Deelplan 3	2025 (70), 2026 (70), 2027 (70), 2028 (70), 2029 (70)	2025-2029	350	345	59	60
Uitbreiding De Goede Woning	2022	2023	3	3	0	0

⁵ Aandeel sociaal geborgd in Doornsteeg fase 3.⁶ Aandeel sociaal geborgd in Dr. van de Kolkstraat.

HOEVELAKEN						
Poort naar Hoevelaken (v.o. Eikenschuur)	2025	2026	47	45	21	0
Locatie Euretco (EK)	N.t.b.	N.t.b.	361	361	129	0
Westerdorpsstraat 17 (Centrumlocaties Hoevelaken)	N.t.b.	N.t.b.	12	12	4	0
Beverdam	2023-2024	2024-2025	36	16	30	0
Westerdorpsstraat 22 (Centrumlocaties Hoevelaken)	2024	2025	13	11	4***	N.t.b.
Oosterdorpsstraat 174	2025	2025	77	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.
Kantemarsweg 2	2024	2025	10	10	0	0

* Netto toevoeging = Bruto toevoeging minus sloop van bestaande wooneenheden.

** Wonen bij Jaap: 252 flexwoningen (tellen formeel niet mee voor de kernvoorraad).

***Westerdorpsstraat 22: Project omvat 4 sociale huur- of koopwoningen.



5. Woningbouwprogrammering sociale huur

In de onderstaande tabel is de meerjarenprogrammering van sociale huur gekoppeld aan de verwachte verkoop van woningen. Deze verkoop voorziet per saldo in een toevoeging van woningen aan het (lage) middensegment, verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de woonwijken en draagt bij aan het investeringsvermogen van de woningcorporaties.

Tabel 5. Overzicht netto toevoeging sociale huur 2022 – 2026

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal t/m 2026
Opleveringen regulier	52	63	97	55	204	471
Opleveringen flex	*12	0	**64	**188	0	264
Totaal bruto	64	63	161	243	204	735
Verkoop	25	25	25	25	25	125
Sloop	0	20	0	29	16	65
Liberalisaties	2	2	0	1	1	6
Totaal netto <i>Inclusief flexwoningen</i>	37	16	136	188	162	539

Bron: Woningstichting Nijkerk (WSN) en de Alliantie, december 2022.

Cijfers worden in december 2023 weer door de woningcorporaties geactualiseerd.

* 12 = Tiny Houses (Spoorkamp II) / **64 + 188 = 252 flexwoningen (Spoorkamp II – Wonen bij Jaap).

De bovenstaande programmering leidt tot de volgende jaargemiddelden (inclusief flex):

- Totaal aantal sociale huur bruto (= 735/5): 147 woningen per jaar;
- Totaal aantal sociale huur netto (= 539/5): 107 woningen per jaar.

6. Conclusie en samenvatting

De derde woningbouwmonitor biedt wederom een overzicht van de nieuwbouw die het afgelopen jaar is gerealiseerd en geeft een algeheel beeld van de woningbouwprojecten die aanstaande zijn. De projecten die dicht in de tijd liggen, geven een gedetailleerdere planning (programmering en fasering). Het totaal van alle projecten, geeft een indruk van de totale plancapaciteit. Er is in 2022 voornamelijk nieuwbouw opgeleverd in de kern Nijkerk, te weten: Doornsteeg en Spoorkamp. De (bruto) toevoeging van het aantal sociale huurwoningen is met 31% in 2022 hoger dan de voorgaande jaren. Echter, over de jaren 2020 t/m 2022 is de sociale toevoeging (huur en koop) gemiddeld 30%. Dit is (nog) niet het gewenste percentage van 35%. De verwachting is dat vanaf 2025 en verder een inhaalslag wordt gemaakt.

Bouwtempo

De algehele doelstelling uit de Woonvisie 2020+ om gemiddeld 250 nieuwbouwwoningen op te leveren is, onder de huidige omstandigheden, ambitieus. Niet ieder jaar zal gemiddeld 250 woningen worden toegevoegd. Echter, de afgelopen jaren laten – in een golfbeweging – wel een gemiddelde toevoeging zien van 256 nieuwbouwwoningen. De komende jaren kan zelfs een gemiddeld bouwtempo van circa 340 woningen worden gerealiseerd. Gelet op de grote druk op de woningmarkt, ervaren door verschillende doelgroepen, wordt deze inzet ook nodig geacht. Tegelijkertijd wordt in de gehele woningbouw in Nederland geconfronteerd met stijgende kosten en toenemende complexiteit. Dit heeft zijn weerklink op de vordering van veel nieuwbouwprojecten.

Sociale huurwoningen

In de periode 2020 t/m 2026 is, vooralsnog, sprake van een bruto toevoeging van gemiddeld 147 sociale huurwoningen per jaar. Netto gaat het om 107 sociale woningen per jaar. Dit is inclusief flexwoningen. Ook voor de ontwikkeling van de sociale huur geldt dat de realisatie plaatsvindt in een golfbeweging. In 2024/2025 worden 252 flexwoningen gerealiseerd, die voorzien in de huisvesting van starters en spoedzoekers, en vanaf 2026 wordt ook weer een toename verwacht van het aantal reguliere sociale huurwoningen.

Complexiteit en doelgroepen

De tijd van de grootschalige nationale woningbouw onder de 'Nota's ruimtelijke ordening' in de jaren '60 t/m '80 en de welbekende 'Vierde nota ruimtelijke ordening Extra' (Vinex) in 2001, behoort tot het verleden. Vandaag de dag ziet de woningbouwontwikkeling in Nederland er beduidend anders uit. Tot voor kort werd ook in de gemeente Nijkerk gezocht naar eventuele versnellingsmogelijkheden. Onder de huidige omstandigheden is het vooral zaak stagnatie te voorkomen. De gemeente Nijkerk zal zich, samen met de corporaties en ontwikkelaars, blijven inzetten om – daar waar mogelijk – stagnatie te beperken. Bijvoorbeeld door te zoeken naar out of the box-oplossingen of mogelijkheden voor overprogrammering. Daarnaast blijft onverlet het doel om: 1) passend aanbod voor senioren te realiseren; 2) bij schaarste aan woonruimte eerlijk toe te wijzen; 3) te voorzien in adequate huisvesting van spoedzoekers en kwetsbare groepen; en 4) oog te blijven houden voor de woonbehoefte van alle (bijzondere) doelgroepen in onze gemeente.

