

Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2024

Versie juni 2025



Inhoud

1. Inleiding	3	6. Overige stand van zaken	14
2. Woningbouwopleveringen	5	6.1 Beleidsontwikkelingen	14
2.1 Woningbouwopleveringen 2024	5	7. Samenvatting en conclusie	18
2.2 Woningbouwopleveringen 2020 t/m 2024	6	Bijlage 1. Afkortingen- en begrippenlijst	19
2.3 Bouwtempo	7		
3. Woningbouwprogrammering	8		
3.1 Woningbouwprogrammering t/m 2032	8		
3.2 Voornaamste ontwikkelingen	11		
4. Plancapaciteit	12		
5. Sociale huur	13		
5.1 Ontwikkeling sociale huur	13		

Versie juni 2025. Aan de cijfers in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

1. Inleiding

Voor u ligt de jaarlijkse rapportage over de woningbouwplannen van de gemeente Nijkerk in de vorm van de Woningbouwmonitor (hierna: monitor). In deze monitor blikken we terug op het aantal gerealiseerde woningen in 2024 en wordt wederom een doorkijk gegeven naar het woningbouwprogramma voor de komende jaren. De monitor is sinds 2020 onderdeel van de Woonvisie en bevat naast woningbouwcijfers ook een beleidsmatige verantwoording. Zoals bekend, is de monitor een product in ontwikkeling. Ook deze versie is weer verschillend ten opzichte van de vorige editie, de Woningbouwmonitor over 2023. Met elke verandering proberen we de raad, inwoners en belangstellenden steeds beter te informeren over de woningbouwontwikkeling in Nijkerk.

Toelichting op aantallen

De monitor is van toepassing op nieuwbouwprojecten met meer dan vijf woningen. Kleine ontwikkelingen en woningsplitsingen zijn buiten beschouwing gelaten. Dit geldt eveneens voor Oostelijk Nijkerk, een zoekgebied voor circa 2.000 woningen, bestaande uit de deelgebieden: Bronswerk, Luxool, Slichtenhorst en het Stationsgebied. Aanleiding hiertoe is dat Oostelijk Nijkerk nog onvoldoende is uitgewerkt en de ontwikkeling pas ná 2030 plaatsvindt. De aantallen in deze monitor zijn gebaseerd op de Planmonitor van de provincie Gelderland met als peildatum maart 2025. De Planmonitor wordt twee keer per jaar door de Gelderse gemeenten geactualiseerd, bedoeld om de voortgang op de Woondeals te monitoren.

Woonvisie 2024+

Op 28 november 2024 heeft de raad de 'Woonvisie gemeente 2024+' (hierna: Woonvisie 2024+) vastgesteld. De Woonvisie 2024+ is een herziening (op hoofdlijnen) van de Woonvisie 2020+. Met de Woonvisie 2024+ is alvast voorgesorteerd op de aanstaande 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (hierna: Wvrv). De Wvrv beoogt dat het Rijk, de provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten krijgen om samen – en met regionale afstemming – meer regie te voeren op de volkshuisvesting. In het bijzonder voor wat betreft de bouw van voldoende betaalbare woningen en het borgen van de woonbehoefte van alle aandachtsgroepen op de woningmarkt. Laatstgenoemde zijn personen met een specifieke huisvestingsvraag. Het gaat hierbij onder meer om mensen met een fysieke, mentale of psychische zorg- of ondersteuningsvraag, ouderen, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten en studenten.

De Woonvisie 2024+ stuurt nóg meer dan de voormalige Woonvisie 2020+ op de realisatie van betaalbare woningen, namelijk: 2/3 van het totale woningbouwprogramma. Minimaal 35% bestaat uit sociale woningbouw, waarvan maximaal 5% sociale koop. Het middeldure segment (koop/huur) is met 7% vergroot naar 32% (was 25%) en het deel vrij in te vullen c.q. dure segment met 7% verkleint naar 33% (was 40%). In de Woonvisie 2024+ is ook aandacht voor de woonbehoefte van ouderen en flexibele en alternatieve woonvormen. Naast het vergroten van het aanbod aan



woningen wordt eveneens ingezet op het bevorderen van doorstroming. Om ook kleinere ontwikkelingen makkelijker van de grond te krijgen, is de differentiatie voor projecten met minder dan twaalf woningen versoepeld. In het onderstaande kader een greep uit de voornaamste doelstellingen van de Woonvisie 2024+.

Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+

- Het toevoegen van gemiddeld 250 nieuwe woningen per jaar.
- Het realiseren van gemiddeld 75 sociale huurwoningen bruto per jaar.
- Het realiseren van gemiddeld 50 sociale huurwoningen netto per jaar.
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 12 woningen bestaat 2/3 van het programma uit betaalbare woningen:
 - 35% sociaal (waarvan maximaal 5% sociale koop);
 - 10% middelduur in het lagere segment (koop/huur);
 - 22% middelduur in het hogere segment (koop/huur);
 - 33% vrij in te vullen (duur).
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 12 woningen is minimaal 10% geschikt voor ouderen (nultredenwoningen).
- Bij woningbouwprojecten met minder dan 12 woningen is meer maatwerk (2/3 betaalbaar zelf in te vullen).
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 100 woningen is minimaal 5% middeldure huur.
- Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.
- Het geven van sturing aan de toewijzing van sociale huurwoningen via de nieuwe Huisvestingsverordening.
- Het inzetten van regelingen zoals de Starterslening en KoopStart, zodat koopstarters makkelijker kunnen instappen op de woningmarkt.
- Ontwikkelaars geven bij de promotie van woningbouwprojecten zoveel mogelijk een lokale invulling.
- Het faciliteren van de bouw van flexibele en alternatieve woonvormen, waaronder hofjes en geclusterde woningen voor ouderen.
- Het ontwikkelen van nieuwe standplaatsen voor woonwagens.

Gelet op het feit dat de Woonvisie 2024+ pas sinds november 2024 van kracht is, worden in deze monitor de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+ gehanteerd. Dit omdat veel lopende projecten nog onder het regime van de vorige Woonvisies (2020+ en 2015+) tot stand zijn gekomen. Nieuwe projecten worden getoetst aan de Woonvisie 2024+.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Alle wet- en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving is gebundeld in deze wet. De gemeentelijke Structuurvisies worden vervangen door een Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is een integraal document dat de strategische ruimtelijke visie van de gemeente voor de lange termijn weergeeft. Onder de Omgevingsvisie 'hangen' verschillende programma's. Eén daarvan is, nadat de Wvrv door de Tweede en Eerste Kamer is aangenomen, het Volkshuisvestingsprogramma (hierna: Vhv-programma). Het Vhv-programma is de opvolger van de Woonvisie.

De gemeente Nijkerk werkt op dit moment aan een Omgevingsvisie 2.0. De Omgevingsvisie 2.0 is een nadere en meer integrale uitwerking van de Omgevingsvisie 1.0. Komend jaar wordt ook de Woonvisie omgevormd naar het Vhv-programma, als onderdeel van de Omgevingsvisie 2.0, inclusief een 'programmaliijn' Wonen & Zorg. Het 'visie-component' van de Woonvisie gaat op in de Omgevingsvisie en de uitvoering landt in het Vhv-programma. Dit geldt eveneens voor de aanstaande Woonzorgvisie.

Naast de nodige beleidsmatige veranderingen, is met de komst van de Omgevingswet ook de bestemmingsplanprocedure veranderd. Zo is onder meer de 'Wet ruimtelijke ordening' (hierna: Wro) komen te vervallen. We spreken daarom niet langer meer van een bestemmingsplan, maar van een omgevingsplan. Nadat de kaderstelling van een nieuwbouwproject in de raad heeft plaatsgevonden, werd onder de Wro toegewerkt naar een (ontwerp-)bestemmingsplan. Nu is sprake van een wijzigingsplan of een vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (hierna: BOPA). Bij het woningbouwprogramma in hoofdstuk 3 is, onder de projectfase, aangeduid of sprake is van een 'klassiek' planologisch proces (Wro) of van een wijzigingsplan/BOPA-procedure (Omgevingswet).

2. Woningbouwopleveringen

In deze monitor blikken we niet alleen terug op 2024, maar ook tot en met 2020. Vermeld moet worden dat veel woningen die in de periode 2020-2022 zijn opgeleverd, nog vanuit de Woonvisie 2015+ tot stand zijn gekomen. Dit omdat de kaderstelling en planologische procedures nog vóór de vaststelling van de latere Woonvisie 2020+ plaatsvonden. Er werden destijds andere uitgangspunten voor nieuwbouw gehanteerd. Op deze monitor zijn de prijsgrenzen van 2024 van toepassing (zie tabel 2).

2.1 Woningbouwopleveringen 2024

Tabel 1. Totaal aantal opgeleverde woningen in 2024

Project	Aantal opgeleverde woningen (bruto)
Nijkerk	
Het Spaanse Leger *	90
Locatie Nautenaseweg ** (v.o. Oude Scoutingterrein)	4
Nijkerkerveen	
-	-
Hoevelaken	
-	-
Totaal	94

* Het Spaanse Leger omvat in totaal 326 woningen, waarvan 258 woningen reeds opgeleverd (168 in 2023 en 90 in 2024).

** Locatie Nautenaseweg omvat in totaal 11 woningen.

In 2024 zijn er **94 woningen opgeleverd**, verdeeld over de projecten Het Spaanse Leger en Locatie Nautenaseweg in Nijkerk. In Nijkerkerveen en Hoevelaken hebben in 2024 geen opleveringen plaatsgevonden.

Tabel 2. Prijsgrenzen per woningbouwcategorie in 2024 *

Categorie	Huur	Koop
Sociaal	< € 880 (p/m)	< € 283.000
Middelduur-laag	< € 991 (p/m)	< € 346.000
Middelduur-hoog	< € 1.211 (p/m)	< € 461.000
Vrij in te vullen / duur	> € 1.211 (p/m)	> € 461.000

* De gegevens in tabel 2 betreffen de op 1 januari 2024 geïndexeerde prijsgrenzen (afgerond) op basis van de Woonvisie 2020+.

In 2024 zijn er **54 sociale huurwoningen (bruto) opgeleverd**, goed voor 58% van het totaal aantal opleveringen. Alle 54 sociale huurwoningen zijn in eigendom van Woningstichting Nijkerk (hierna: WSN). Tegelijkertijd heeft WSN vorig jaar 15 sociale huurwoningen verkocht. De netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen komt hiermee uit op 39. In 2024 zijn er geen sociale koopwoningen gerealiseerd. In het middeldure segment (middelduur-hoog) zijn 6 woningen gerealiseerd, wat neerkomt op 6%.

Tabel 3. Opleveringen per woningbouwcategorie in 2024

Categorie	Aantal	Percentage *
Sociale huur	54	58%
Sociale koop	-	0%
Middelduur-laag	-	0%
Middelduur-hoog	6	6%
Vrij in te vullen / duur	34	36%
Totaal	94	100%

* De percentages in tabel 3 zijn afgerond.

Tabel 4. Opleveringen op projectniveau in 2024

Het Spaanse Leger (Nijkerk)					
Totaal	Sociale huur < € 880 (p/m)	Sociale koop < € 283.000	Middelduur-laag koop < € 346.000	Middelduur-hoog koop < € 461.000	Vrij in te vullen (duur)
90	54	-	-	6	30

Locatie Nautenaseweg (Nijkerk)					
Totaal	Sociale huur < € 880 (p/m)	Sociale koop < € 283.000	Middelduur-laag koop < € 346.000	Middelduur-hoog koop < € 461.000	Vrij in te vullen (duur)
4	-	-	-	-	4

2.2 Woningbouwopleveringen 2020 t/m 2024

Voor een goede monitoring van de kwantitatieve doelen in de Woonvisie dient gekeken te worden naar de meerjarige gemiddelden. Het streven is om gemiddeld 250 nieuwe woningen (bruto) per jaar toe te voegen. Echter, de productie en oplevering kan per jaar nogal verschillen. Dit geldt ook ten aanzien van het aantal opleveringen per prijssegment, bijvoorbeeld wanneer de oplevering van een (groter) project in fases is opgedeeld.

Voor wat betreft het aantal opleveringen is 2024 met 94 nieuwe woningen het minst productieve jaar sinds 2020. Dit aantal is ook beduidend lager dan de ambitie van de Woonvisie. Tegelijkertijd is het aandeel sociale huur met 58% het hoogste tot nu toe gemeten. In algemene zin valt op dat de opleveringen per prijscategorie door de jaren heen steeds meer in lijn is met de differentiatie-uitgangspunten van de Woonvisie (zie tabel 5).

Tabel 5. Opleveringen per prijscategorie als percentage van het totaal aantal opgeleverde woningen in de periode 2020 t/m 2024 *

	Sociale huur		Sociale koop		Totaal sociaal (huur/koop)		Middelduur- laag	Middelduur- hoog	Vrij in te vullen (duur)
	percentage	absoluut	percentage	absoluut	percentage	absoluut	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%
2023	30%	66	8%	17	38%	83	3%	27%	32%
2024	58%	54	0%	0	58%	54	0%	6%	36%
Gemiddeld	32%	59	5%	11	37%	70	7%	18%	36%
Woonvisie 2020+	30%		5%		35%		10%	15%	40%

* De percentages in tabel 5 zijn afgerond.

** Van het aantal opleveringen in 2021 is circa 10% onbekend in welke prijscategorie.

2.3 Bouwtempo

In de periode 2020 t/m 2024 zijn er 1.084 nieuwe woningen toegevoegd. Gemiddeld gaat het om 217 woningen per jaar. Ten opzichte van de periode 2020 t/m 2023 is het aantal opleveringen met gemiddeld 31 woningen gedaald. In de periode 2020 t/m 2023 was nog sprake van een gemiddelde oplevering van 248 woningen per jaar.

Verwachtingen

De verwachting is dat het aantal opleveringen in 2025 aanzienlijk meer is, dan in 2024. Op basis van de huidige planning gaat het om 441 woningen (zie tabel 6). Dit aantal is vergelijkbaar met het 'piekjaar' 2021. Toen zijn er maar liefst 431 nieuwe woningen opgeleverd. Indien alle 441 woningen in 2025 worden opgeleverd, stijgt het gemiddelde aantal opleveringen naar 254 (zie figuur 1), wat weer in lijn is met de doelstelling van de Woonvisie. Ook is de verwachting dat de oplevering van 318 sociale huurwoningen (bruto) in 2025 plaatsvindt. Naast de 252 flexwoningen van Wonen bij Jaap gaat het om 36 sociale huurwoningen in Nijkerk (OostStreeck) en 30 sociale huurappartementen in Hoevelaken (Beverdam).

Tabel 6. Opleveringen per project in 2025 (verwachting)

Project	Verwacht aantal opleveringen in 2025
Nijkerk	
OostStreeck (eerste fase) *	66
Het Spaanse Leger (laatste fase)	68
Locatie Nautenaseweg (laatste fase)	7
Wonen bij Jaap	252
Nijkerkerveen	
Deelplan 2 Dorp (resterende deel) **	2
Hoevelaken	
Beverdam	36
Kantemarsweg 2	10
Totaal	441

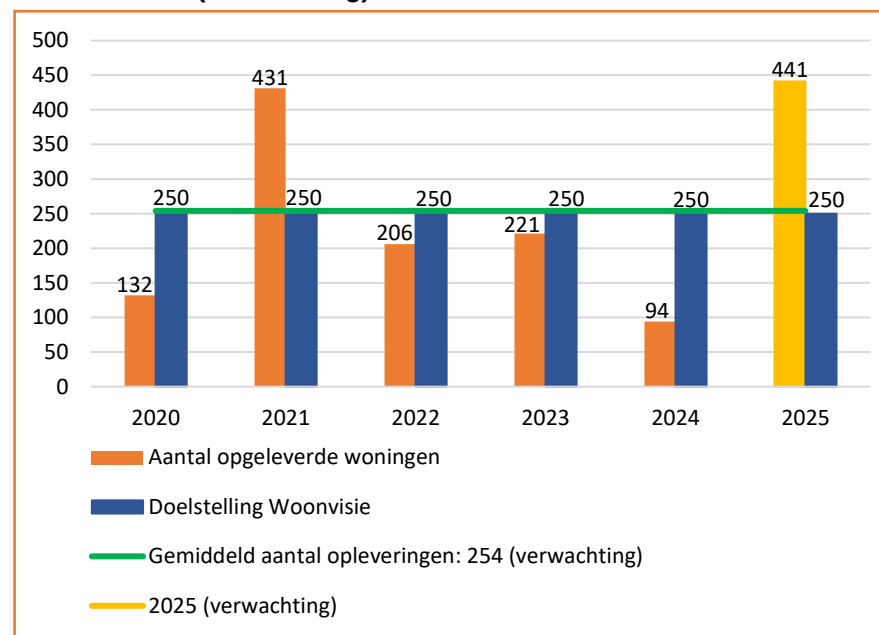
* OostStreeck omvat in totaal 164 woningen.

** Deelplan 2 Dorp omvat in totaal 16 woningen, waarvan 14 reeds opgeleverd.

Tabel 7. Opleveringen per woningbouwcategorie in 2025 (verwachting)

Categorie	Aantal	Percentage
Sociale huur	318	72,1%
Sociale koop	0	0%
Middelduur-laag	14	3,2%
Middelduur-hoog	40	9%
Vrij in te vullen / duur	59	13,4%
Nog onbekend	10	2,3%
Totaal	441	100%

Figuur 1. Gemiddelde aantal opleveringen per jaar in de periode 2020 t/m 2025 (verwachting)



3. Woningbouwprogrammering

3.1 Woningbouwprogrammering t/m 2032

De tabellen in dit hoofdstuk geven een overzicht van de projecten die naar alle waarschijnlijkheid tot en met 2032 worden gerealiseerd. Voor een aantal omvangrijkere projecten geldt een uitloop. In geval van Klaarwater in Hoevelaken (circa 900 woningen) staat de laatste oplevering vooralsnog gepland voor 2037. Daarnaast geldt voor de 29 projecten in het overzicht dat de besluitvorming door het college en de raad grotendeels heeft plaatsgevonden. Projecten die zich nog in de 'initiatieffase' bevinden zijn niet meegeteld. Uitzondering hierop is locatie Euretco (EK) in Hoevelaken. Dit omdat Euretco een sleutelproject is vanuit de regionale Woondeal.

Kanttelingen en complexiteit

Vooralsnog is niet voor elk project concreet te maken hoe de fasering (bouw en oplevering) over de jaren heen gaat plaatsvinden. Dit omdat de planning afhankelijk is van verschillende factoren. Naast het feit dat het aantal opleveringen per jaar nogal kan fluctueren, speelt ook mee dat de ontwikkeling van nieuwbouw steeds complexer wordt. Behalve algemene oorzaken, zoals juridische procedures, zijn er specifiekere zaken die mogelijk kunnen drukken op de haalbaarheid en planning van projecten. Vermeld moet worden dat dergelijke factoren niet alleen in de gemeente Nijkerk spelen, maar in heel het land. De toegenomen complexiteit rondom woningbouw is onder meer door invloed van:

- Juridische procedures (bezwaar en beroep);
- Gestegen bouwkosten en grondprijzen;
- Nieuwe wet- en regelgeving;
- Hogere duurzaamheidseisen;
- Nutsvoorzieningen (netcongestie en drinkwater);
- Ruimtelijke inpasbaarheid;
- Stikstof en PFAS;
- Natuurbescherming (flora en fauna);
- Parkeren en verkeerskundige ontsluiting.



Afbeelding: Start bouw van Wonen bij de Toren (Kerkplein) in Nijkerk.



Afbeelding: Bouw van Wonen bij Jaap (252 flexibele sociale huurwoningen).

Tabel 8. Totale beoogde realisatie periode t/m 2032 (1/2) *

Project		Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Totaal aantal woningen (bruto)	Aantal sociale huur Per 1-1-2025: < € 900 (p/m)	Aantal sociale koop Per 1-1-2025: € 283.500	Status project (besluitvormingsfase)*
NIJKERK							
01	OostStreeck (v.o. Oude Barneveldseweg)	2024	2027	164 (66 in 2025; 49 in 2026; 49 in 2027)	66	0	Onherroepelijk / in uitvoering
02	Doornsteeg fase 3 (70% grond gemeente)	2025	2031	671	239	0	Bestemmingsplan vastgesteld
03	Landgoed Appel	2013	2029	6 (3 reeds opgeleverd)	0	0	Onherroepelijk / in uitvoering
04	Stadshaven fase 1a (100% grond gemeente)	2026	2027	35	10	0	Bestemmingsplan vastgesteld
05	Stadshaven fase 2	2026	2031	565	200	0	Bestemmingsplan vastgesteld
06	Het Spaanse Leger	2022	2025	326 (168 in 2023; 90 in 2024; 68 in 2025)	88	17	Onherroepelijk / in uitvoering
07	Kerkplein / Wonen bij de Toren	2025	2027	104	14	0	Onherroepelijk / in uitvoering
08	Locatie Nautenaseweg (v.o. Oude Scoutingterrein)	2023	2025	11 (4 in 2024; 7 in 2025)	0	0	Onherroepelijk / in uitvoering
09	Centrumontwikkeling Paasbos	2026	2032	217	89	17	Kaderstelling
10	Nieuwe St. Jozef	2026	2028	163	163	0	Bestemmingsplan vastgesteld
11	Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck	2025	2026	44	13	0	Bestemmingsplan vastgesteld
12	Achterzijde Hoogstraat 26	2026	2027	8	0	0	Wijzigingsplan / vergunningaanvraag BOPA
13	Spoorkamp IB – Meergeneratiehofje	2026	2027	30	30	0	Bestemmingsplan vastgesteld
14	Spoorkamp II – Wonen bij Jaap	2024	2025	252	252	0	Onherroepelijk / in uitvoering
15	Hoek Spoorstraat / Molenweg	2025	2026	15	6	0	Onherroepelijk / in uitvoering
16	Vetkamp 85 / De Pol	2026	2029	109	109	0	Wijzigingsplan vastgesteld / vergunningaanvraag BOPA

Tabel 8. Totale beoogde realisatie periode t/m 2032 (2/2) *

Project		Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Totaal aantal woningen (bruto)	Aantal sociale huur Per 1-1-2025: < € 900 (p/m)	Aantal sociale koop Per 1-1-2025: € 283.500	Status project (besluitvormingsfase)*
NIJKERKERVEEN							
17	Dr. Van de Kolkstraat	2026	2027	12	7	0	Wijzigingsplan / vergunningaanvraag BOPA
18	Deelplan 2, Dorp	2020	2025	16 (2 in 2025; 14 reeds opgeleverd)	0	0	Onherroepelijk / in uitvoering
19	Deelplan 3	2025	2029	338	56	60	Bestemmingsplan vastgesteld
HOEVELAKEN							
20	Poort naar Hoevelaken (v.o. Eikenschuur)	2025	2026	45	21	3	Bestemmingsplan vastgesteld
21	Klaarwater (v.o. Middelaar Oost)	2027	2037	900	c.a. 270	c.a. 45	Kaderstelling
22	Locatie Euretco (EK)	n.t.b.	n.t.b.	361	129	n.t.b.	Initiatief
23	Westerdorpsstraat 17 (c.o. Hoevelaken)	2025	2026	12	4	0	Onherroepelijk / in uitvoering
24	Westerdorpsstraat 22 (c.o. Hoevelaken)	2027	2028	13	0	4	Kaderstelling
25	Beverdam	2023	2025	36	30	0	Onherroepelijk / in uitvoering
26	Oosterdorpsstraat 174	2025	2027	77	10	0	Ontwerpbestemmingsplan
27	Kantemarsweg 2	2024	2025	10	0	0	Onherroepelijk / in uitvoering
28	Kantemarsweg 4	2027	2028	16	7 **	0	Kaderstelling
29	Hoevelakense Bos	2026	2027	7	0	0	Kaderstelling

Projectfases*	
	(4) Onherroepelijk / in uitvoering
	(3) Bestemmingsplan vastgesteld; wijzigingsplan vastgesteld / vergunningaanvraag BOPA
	(2) Ontwerpbestemmingsplan; wijzigingsplan / vergunningaanvraag BOPA
	(1) Kaderstelling
	(0) Initiatief

Peildatum: maart 2025.

* De gegevens in tabel 8 betreffen de op 1 januari 2025 geïndexeerde prijsgrenzen (afgerond).

** Het college is voornemens om het woningbouwprogramma van Kantemarsweg 4 (Hoevelaken) te wijzigen van 7 naar 11 sociale huurwoningen. Het college moet hier formeel nog een besluit over nemen.

3.2 Voornaamste ontwikkelingen

Ten opzichte van de vorige monitor (peildatum: september 2024) is weer de nodige voortgang geboekt. Zo zijn de bestemmingsplannen van het Kerkplein/Wonen bij de Toren en de Westerdorpsstraat 17 onherroepelijk. De bestemmingsplannen van Stadshaven fase 2 en Spoorkamp IB – Meergeneratiehofje (+ appartementen) zijn vastgesteld en in werking getreden. Echter, deze zijn nog niet onherroepelijk. Dit in verband met mogelijke/lopende beroepsprocedures. Nieuwe projecten in het overzicht zijn de Vetkamp 85/De Pol, Kantemarsweg 4 en Hoevelakense Bos.

Bouwen voor doelgroepen

Naast reguliere woningbouw wil de gemeente Nijkerk ook flexibele en alternatieve woonvormen stimuleren. Binnen Spoorkamp worden 252 sociale huurwoningen (Wonen bij Jaap) gerealiseerd, onder meer voor starters en spoedzoekers. In Nijkerkerveen Deelplan 3 zijn 60 sociale koopwoningen voorzien, in het bijzonder geschikt voor starters. Ook OostStreeck heeft een aantrekkelijk woningprogramma voor starters.

Door de toenemende vergrijzing groeit de behoefte aan seniorenwoningen. De Woonvisie schrijft voor dat binnen iedere woningbouwontwikkeling, met meer dan twaalf woningen, standaard 10% geschikt voor ouderen moet zijn (nultredenwoningen). Naast passend aanbod voor senioren, zoals hofjeswoningen en geclusterde woonvormen, is ook meer vraag naar wonen in combinatie met zorg en de mogelijkheid voor ouderen om elkaar te ontmoeten. In Nijkerk zijn tal van woon-zorg-projecten en -initiatieven. Bijvoorbeeld de herontwikkeling van huize St. Jozef (het Nieuwe St. Jozef) en de herstructurering van De Pol (Beweging 3.0), maar ook kleinere initiatieven zoals:

- Een ontmoetingsruimte voor ouderen in OostStreeck;
- Een seniorenhofje in Doornsteeg fase 3;
- 27 levensloopbestendige woningen voor dementerenden in Paasbos;
- Een meergeneratiehofje (+ appartementen) in Spoorkamp IB;
- Een hofje met 35 levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen Deelplan 3; en
- 48 onzelfstandige wooneenheden voor dementerenden aan de Oosterdorpsstraat 174 in Hoevelaken.

Compensatie sociaal

Ieder nieuwbouwproject is gebonden aan de differentiatie-uitgangspunten conform de Woonvisie. De juridische verplichting hiertoe is vastgelegd in de ‘Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk’ (hierna: Differentiatieverordening). Dit zodat met name het aandeel sociaal van 35% (sociale huur, inclusief maximaal 5% sociale koop) is geborgd. In beginsel wordt hier niet van afgeweken, tenzij dit echt niet anders kan omwille van de financiële haalbaarheid van een project.

De Differentiatieverordening biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid om (een deel van) het sociale programma op een andere locatie te compenseren. Tot dusver gaat het om 53 woningen in het sociale segment die niet in het initiële project maar elders worden gerealiseerd (zie tabel 9).

Tabel 9. Overzicht van compensaties

Project:	Aantal te compenseren sociaal	Compensatie vindt plaats in:
Doornsteeg fase 2 *	2	2 = Doornsteeg fase 3
Het Spaanse Leger	25	8 = Poort naar Hoevelaken 17 = omgezet naar sociale koop
Kerkplein / Wonen bij de Toren	16	14 = Doornsteeg fase 3 2 = Stadshaven fase 2
Locatie Nautenaseweg	3	3 = Doornsteeg fase 3
Achterzijde Hoogstraat 26	7	7 = Dr. Van de Kolkstraat (Nijkerkerveen)
Totaal	53	53

Peildatum: februari 2025.
* Doornsteeg fase 2 omvat in totaal 350 woningen en is reeds opgeleverd.

4. Plancapaciteit

In de onderstaande tabellen is de plancapaciteit (per kern) opgenomen. **De totale plancapaciteit bestaat op dit moment uit ruim 4.500 woningen.** Dit aantal is gebaseerd op de lopende projecten bestaande uit “harde” en “zachtere” plannen, maar exclusief Oostelijk Nijkerk. Oostelijk Nijkerk omvat het zoekgebied voor ongeveer 2.000 woningen ná 2030, waaronder Bronswerk. Gelet hierop is Bronswerk, anders dan in de vorige monitor, niet meer als project opgenomen in de onderstaande lijst. Een gedeelte van de plancapaciteit is inmiddels gerealiseerd. Wanneer een project volledig is voltooid, wordt deze van de lijst afgevoerd.

Tabel 10. Plancapaciteit op basis van lopende projecten

Nijkerk	
OostStreeck	164
Doornsteeg fase 3	671
Landgoed Appel	6
Stadshaven fase 1a	35
Stadshaven fase 2	565
Het Spaanse Leger	326
Kerkplein / Wonen bij de Toren	104
Locatie Nautenaseweg	11
Centrumontwikkeling Paasbos	217
Nieuwe St. Jozef	163
Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck	44
Achterzijde Hoogstraat 26	8
Spoorkamp IB – Meergeneratiehofje (+ appartementen)	30
Spoorkamp II – Wonen bij Jaap	252
Hoek Spoorstraat / Molenweg	15
Vetkamp 85 / De Pol	109
Subtotaal	2.720

Nijkerkerveen	
Dr. van de Kolkstraat	12
Deelplan 2, Dorp	16
Deelplan 3	338
Subtotaal	366

Hoevelaken	
Poort naar Hoevelaken	45
Klaarwater	900
Locatie Euretco (EK)	361
Westerdorpsstraat 17	12
Westerdorpsstraat 22	13
Beverdam	36
Oosterdorpsstraat 174	77
Kantemarsweg 2	10
Kantemarsweg 4	16
Hoevelakense Bos	7
Subtotaal	1.477

Totaal alle kernen	
Totaal onherroepelijke bestemmingsplannen / in uitvoering	952
Totaal vastgestelde bestemmingsplannen	2.000
Totaal zachte bestemmingsplannen (ontwerp)	97
Totaal visie en kaderstelling in voorbereiding	1.153
Totaal zachte plannen (initiatieven)	361
TOTAAL	4.563

Peildatum: maart 2025.

5. Sociale huur

5.1 Ontwikkeling sociale huurvoorraad

In de onderstaande tabellen staan de activiteiten van woningcorporaties WSN en de Alliantie voor de komende vier jaar (2025 t/m 2028). Het gaat hierbij om de verwachte oplevering van nieuwbouw, de sloop van bestaande woningen en de verkoop en eventuele liberalisaties van sociale huurwoningen. De netto toevoeging aan de sociale voorraad is het bruto aantal opleveringen plus aangekochte woningen minus sloop, verkoop en liberalisaties.

De verkoop van bestaand vastgoed voorziet per saldo in een toevoeging van woningen aan het (lage) middensegment, verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in wijken. Daarnaast draagt het bij aan het investeringsvermogen van de corporaties. De activiteiten van WSN zijn op voorhand minder 'voorspelbaar', dan die van de Alliantie (zie tabel 11). Laatstgenoemde corporatie heeft alleen bezit in Hoevelaken en ontwikkelt geen nieuwbouw in de gemeente Nijkerk (zie tabel 12).

Tabel 11. Activiteiten Woningstichting Nijkerk (WSN) 2025 t/m 2028

Ontwikkeling sociale huurwoningen	2025	2026	2027	2028
Aankopen / nieuwbouw / transformatie	36	97	139	225
Tijdelijke nieuwbouw	252	0	0	0
Nieuwbouw bruto	288	97	139	225
Verkopen	-35	-45	-45	-45
Liberalisaties	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Nieuwbouw netto	253	52	94	180

Peildatum: mei 2025.

Tabel 12. Activiteiten de Alliantie 2025 t/m 2028

Ontwikkeling sociale huurwoningen	2025	2026	2027	2028
Stand per 01-01	492	517	513	509
<i>Mutaties</i>				
Aankopen / nieuwbouw / transformatie	30	0	0	0
Tijdelijke nieuwbouw	0	0	0	0
Verkopen	-3	-3	-3	-3
Liberalisaties	-2	-1	-1	-1
Sloop	0	0	0	0
Stand per 31-12	517	513	509	505

Peildatum: mei 2025.

Toelichting

De gezamenlijke activiteiten van WSN en de Alliantie in de periode 2025-2028 is goed voor een bruto toevoeging van 779 sociale huurwoningen. Netto gaat het om 609 sociale huurwoningen. Gemiddeld gaat het om 195 sociale huurwoningen per jaar en netto om 152. Zowel de bruto als netto toevoeging ligt hiermee de komende jaren aanzienlijk hoger dan de doelstelling van de Woonvisie. De Woonvisie streeft naar een bouwtempo van jaarlijks 75 nieuwe sociale huurwoningen bruto en 50 netto. Let wel, het gaat hierbij om een voorlopige prognose. Het voornoemde is alleen mogelijk indien "alles" meezit. Dit geldt ook voor de uitfasering van sociale huurwoningen met een energielabel E, F en G. De landelijke ambitie is dat deze woningen, op basis van de Nationale Prestatieafspraken, uiterlijk in 2027 zijn verduurzaamd.

6. Overige stand van zaken

6.1 Beleidsontwikkelingen

Onderstaand de voornaamste volkshuisvestelijke beleidsontwikkelingen in 2024 én 2025.

Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+

In november 2024 heeft de raad de Woonvisie 2024+ vastgesteld.¹ Het betreft niet een geheel nieuwe visie, maar een actualisatie van de Woonvisie 2020+. De Woonvisie 2024+ is een 'tussendocument' in opmaat naar het Vhv-programma. Hiermee wordt alvast geanticipeerd op de aanstaande Wvrv. De Wvrv schrijft onder meer voor dat tenminste 2/3 van het woningbouwprogramma betaalbaar is en aandacht uitgaat naar de woonbehoefte van specifieke doelgroepen op de woningmarkt. Met de inwerkingtreding van de Wvrv zal de Woonvisie, in de vorm van het Vhv-programma, onderdeel gaan uitmaken van de Omgevingsvisie (2.0). De 'uitvoeringsinstrumenten' van de Woonvisie, de **Doelgroepen- en Differentiatieverordeningen**, zullen op hun beurt opgaan in het gemeentelijke Omgevingsplan. Hierover is de raad op 19 februari 2025 door het college geïnformeerd.²

Prestatieafspraken 2025 – 2027

Het lokale (sociale) volkshuisvestingsbeleid wordt onder meer bepaald door de samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. De Woningwet voorziet in een procedure waarin deze partijen tot afstemming van hun activiteiten en ambities moeten komen. Dit wordt vastgelegd in de zogenaamde Prestatieafspraken.

¹ Raadsvergadering d.d. 28 november 2024, agendapunt 4 'Vaststellen Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+' (2024-107); [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 28 november 2024 19:30 - 22:00 - iBabs Publieksporaal](#).

² Raadsinformatiebrief 'Status van de doelgroepen- en differentiatieverordening' (nr. 524), d.d. 19 februari 2025; [Status van de doelgroepen- en differentiatieverordening Nijkerk - iBabs Publieksporaal](#).

³ Raadsinformatiebrief 'Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voor 2025-2027' (nr. 525), d.d. 21 februari 2025;

Op 20 februari 2025 hebben de gemeente Nijkerk, WSN, de Alliantie, Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) en HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA) gezamenlijke Prestatieafspraken gemaakt voor 2025 t/m 2027.³ Anders dan voorgaande jaren zijn afspraken gesloten voor drie jaar, in plaats van twee jaar. Dit zodat meer tijd en aandacht uit kan gaan naar de uitvoering. Een belangrijk speerpunt van de afspraken is het vergroten van de kansen van woningzoekenden door het bouwen van nieuwe sociale en middeldure huurwoningen en het bevorderen van doorstroming. Ook zijn onder meer afspraken gemaakt over verduurzaming, leefbaarheid en samenredzaamheid in de wijken.

Tussentijdse evaluatie Meldpunt Goed Verhuurderschap

Sinds 1 januari 2023 is de 'Wet goed verhuurderschap' (hierna: Wgv) van kracht. De Wgv biedt gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst gedrag in de particuliere huursector tegen te gaan. Sinds december 2023 heeft de gemeente het 'Meldpunt Goed Verhuurderschap' voor particuliere huurders.⁴ Zij kunnen op laagdrempelige wijze signalen over "slecht" verhuurderschap melden en hoeven niet direct naar de Huurcommissie of rechter te stappen. Het Meldpunt is erop gericht om te bemiddelen en op minnelijke wijze tot een oplossing van het huurgeschil te komen.

Op 2 april 2025 heeft de raad een tussentijdse evaluatie van het Meldpunt ontvangen.⁵ In 2024 zijn er zes meldingen gedaan. Vier meldingen hebben betrekking op het onderhoud van de huurwoning. Twee meldingen waren

[Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voor 2025-2027 Nijkerk - iBabs Publieksporaal](#).

⁴ Raadsinformatiebrief 'Invoering Wet goed verhuurderschap' (nr. 340), d.d. 9 november 2023; [Invoering Wet Goed verhuurderschap Nijkerk - iBabs Publieksporaal](#)

⁵ Raadsinformatiebrief 'Tussentijdse evaluatie meldpunt goed verhuurderschap' (nr. 542), d.d. 2 april 2025; [Tussentijdse evaluatie meldpunt goed verhuurderschap Nijkerk - iBabs Publieksporaal](#).

juridisch onjuist en twee melders zijn doorverwezen naar een andere instantie. Het Meldpunt wordt de komende periode nog uitgebreid. Dit naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'Wet vaste huurcontracten' (Wvh) en de 'Wet betaalbare huur' (Wbh). Naast meldingen in het kader van de Wgv, kunnen huurders in de particuliere sector straks ook melding doen van oneigenlijke huurcontracten en té hoge huurprijzen.

Woonwagendstandplaatsenbeleid en standplaatsen Doornsteeg fase 3

Woonwagendbewoners zijn door de Rijksoverheid aangemerkt als één van de aandachtsgroepen op woningmarkt. Hierdoor moeten gemeenten beleid ontwikkelen dat voorziet in hun woonbehoefte. In het voorjaar van 2024 is het Woonwagendstandplaatsenbeleid (hierna: Standplaatsenbeleid) door de raad vastgesteld.⁶ Het Standplaatsenbeleid heeft drie doelen:

- Het faciliteren van het wonen in woonwagens en het kunnen leven in familieverband;
- Het stellen van kaders voor de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen en woonwagendlocaties;
- Het vormen van eerlijke en transparante regels die de volgordeijkheid bepalen voor de toewijzing van (sociale huur-)standplaatsen.

De behoefte aan nieuwe standplaatsen is in de gemeente groter dan het huidige aanbod van 20. In het bestemmingsplan van Doornsteeg fase 3 waren in eerste instantie vijf nieuwe standplaatsen voorzien. Tijdens de behandeling van het Standplaatsenbeleid in de commissievergadering op 23 mei 2024 is het college verzocht de mogelijkheden voor extra standplaatsen te onderzoeken. Gebleken is dat het bestemmingsplan van Doornsteeg fase 3, naast vier Tiny Houses, ruimte biedt voor negen standplaatsen. Het college heeft ingestemd met deze ontwikkeling en de

raad hierover op 5 februari 2025 geïnformeerd.⁷ Voor de nadere invulling van de locatie en de eventuele verdeling tussen koop- en sociale huurstandplaatsen, wordt nog een beheerplan opgesteld.

De regels die de volgordeijkheid bepalen bij de toewijzing van (sociale huur-)standplaatsen zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. De planning is dat belangstellenden zich in het najaar van 2025, door middel van een register, kunnen inschrijven voor de nieuwe standplaatsen.

Tussentijdse evaluatie Starterslening

In de zomer van 2023 heeft de raad de 'Verordening Starterslening Nijkerk 2023' vastgesteld.⁸ Hiermee zijn de voorwaarden van de Starterslening voor koopstarters verruimd. Op 1 november 2023 is de inkomensgrens van € 53.000 komen te vervallen. In plaats daarvan is een leeftijdsgrens van maximaal 40 jaar ingesteld. Door de raad is voor 2024 en 2025 extra budget vrijgemaakt. Het gaat om twee keer € 500.000 waarmee meer leningen verstrekt kunnen worden. In mei 2025 is de Starterslening, onder de nieuwe voorwaarden, tussentijds geëvalueerd.

In 2023 zijn er 20 aanvragen voor een Starterslening bij de gemeente ingediend. Uitvoeringsinstantie SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) heeft in 2023 tien leningen verstrekt. Het totale leenbedrag voor 2023 komt uit op € 300.000. In 2024 zijn er 47 aanvragen ingediend, het hoogste aantal ooit. Hiervan zijn er 44 toegewezen en drie afgewezen. In 2024 zijn er 25 leningen door SVn verstrekt, waarmee een bedrag van € 710.264 is gemoeid. Hiermee is het toegekende budget voor 2024 volledig benut. De overige € 210.264 is gefinancierd vanuit het resterende fondssaldo en tussentijdse aflossingen. Ten opzichte van voorgaande jaren is het aantal aanvragen, sinds de verruiming van de voorwaarden in 2023, verdubbeld.⁹

⁶ Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024, agendapunt 7 'Vaststellen Woonwagendstandplaatsenbeleid gemeente Nijkerk 2024' (2024-027); [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 30 mei 2024 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksporaal](#).

⁷ Raadsinformatiebrief 'Uitvoering Woonwagendstandplaatsenbeleid en extra standplaatsen Doornsteeg fase 3' (nr. 516), d.d. 5 februari 2025; [Uitvoering Woonwagendstandplaatsenbeleid en extra standplaatsen Doornsteeg fase 3 Nijkerk - iBabs Publieksporaal](#).

⁸ Raadsvergadering d.d. 21 september 2023, agendapunt 6 'Vaststellen Verordening Starterslening Nijkerk 2023' (2023-057); [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 21 september 2023 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksporaal](#).

⁹ Raadsinformatiebrief 'Tussentijdse evaluatie Verordening Starterslening Nijkerk 2023' (nr. 561), d.d. 8 mei 2025; [Tussentijdse evaluatie Verordening Starterslening Nijkerk 2023 Nijkerk - iBabs Publieksporaal](#).

Uitvoering KoopStart-regeling

In de Woonvisie 2024+ is opgenomen dat de gemeente wil onderzoeken wat de KoopStart-regeling kan betekenen voor het aanbod van betaalbare koopwoningen. Bij nieuwbouwprojecten worden standaard de differentie-eisen en prijsgrenzen toegepast, conform de Woonvisie. Echter, door de fors gestegen bouwkosten geven ontwikkelaars aan dat het steeds lastiger wordt om binnen die prijsgrenzen geschikte woningen te realiseren. Een mogelijke oplossing is het inzetten van de KoopStart-regeling, waarbij de woning met korting – een lagere prijs dan de marktwaarde – wordt aangeboden. De korting wordt op een later tijdstip weer terugbetaald. Daarmee valt de woning binnen een specifieke prijscategorie en wordt met name de starter op de woningmarkt bediend. Tegelijkertijd leidt KoopStart niet tot de realisatie van meer betaalbaar woningaanbod (er wordt niet marktconform gebouwd), maar kan het wel een functie vervullen bij het ‘instappen’ in de koopsector. Na een analyse heeft het college in het voorjaar van 2025 besloten om de KoopStart-regeling niet breed in te zetten, maar wel in specifieke situaties waarbij onderscheid wordt gemaakt in de fase waarin een nieuwbouwproject zich verkeert. Op basis van de door het college vastgestelde beleidslijn wordt bij lopende en toekomstige projecten bepaald of KoopStart-regeling wordt toegepast.¹⁰

Huisvestingsverordening 2025 – 2029

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte door het opstellen van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening bevat regels met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte. Daarnaast zijn in de Huisvestingsverordening ook de urgentie- en voorrangscategorieën voor sociale huurwoningen opgenomen. In 2023 heeft de gemeente Nijkerk meegelift met het opstellen van een regionale

modelverordening voor de regio Foodvalley. Deze modelverordening is daarna aangepast op de situatie in Nijkerk. In december 2023 heeft de raad de ‘Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 – 2028’ (hierna: Verordening) vastgesteld. De Verordening is op 1 januari 2024 in werking getreden.¹¹ In februari 2024 is de Verordening gewijzigd. De wijziging betreft de nieuwe wettelijke mogelijkheid om tot 50% lokaal toe te wijzen.¹²

In 2024 is in de regio Amersfoort eveneens gestart met het opstellen van een regionale modelverordening. Aangezien dit de woningmarktregio is waarin de gemeente Nijkerk participeert, heeft Nijkerk ook hierin meegedraaid. Het uitgangspunt bij het opstellen was de aan Nijkerk aangepaste modelverordening van de regio Foodvalley. De nieuwe Verordening voor de periode 2025 – 2029 is grotendeels hetzelfde als de Verordening 2024 – 2028. De voornaamste wijzigingen zijn:

- De minimumleeftijd bij voorrang voor een seniorenwoning is verlaagd van 65 naar 55 jaar;
- Het leeftijdscriterium (60 jaar) voor voorrang aan een woningzoekende die een corporatiewoning met vier of meer kamers achterlaat, wordt losgelaten;
- Er zijn twee wettelijke urgentiecategorieën toegevoegd, te weten: 1) uitstromers uit een jeugd- of penitentiaire inrichting; en 2) uitstappende sekswerkers;
- De toewijzingsregels voor woonwagendplaatsen is toegevoegd en daarmee ook vergunningsplichtig.¹³

Wijziging Beleidsnota Woningsplitsing en Kamerbewoning

In 2020 heeft de raad de ‘Beleidsnota Woningsplitsing en Kamerbewoning’ (hierna: Beleidsnota) vastgesteld. De Beleidsnota is verwerkt in het

¹⁰ Raadsinformatiebrief ‘Uitvoering Koopstart-regeling’ (nr. 554), d.d. 17 april 2025; [Uitvoering Woonvisie Koopstart-regeling Nijkerk - iBabs Publiekspitaal](#).

¹¹ Raadsvergadering d.d. 14 december 2023, agendapunt 8 ‘Vaststellen Huisvestingsverordening Nijkerk 2024-2028 (2023-089); [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 14 december 2023 19:30 - 22:30 - iBabs Publiekspitaal](#).

¹² Raadsvergadering d.d. 29 februari 2024, agendapunt 8 ‘Wijziging Huisvestingsverordening 2024-2028’ (2024-007); [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 29 februari 2024 19:30 - 22:30 - iBabs Publiekspitaal](#).

¹³ Commissie I d.d. 12 juni 2025, agendapunt 5 ‘Huisvestingsverordening Nijkerk 2025 – 2029; [Agenda Nijkerk - Commissie I donderdag 12 juni 2025 20:00 - 22:50 - iBabs Publiekspitaal](#).

bestemmingsplan 'Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn' (d.d. september 2020) en heeft als doel om duidelijkheid te geven onder welke voorwaarden splitsing van een gebouw in één of meerdere (on)zelfstandige woonruimtes toegestaan kan worden. Door de groeiende vraag naar (kleine) woningen is de wens ontstaan om de Beleidsnota te wijzigen. Immers, deze vormt de basis voor het toetsen van dergelijke verzoeken. Na aanleiding van twee evaluaties, is de raad in het voorjaar van 2024 voorgesteld de Beleidsnota op twee punten te wijzigen:

- De minimale oppervlakte van zelfstandige woonruimte te verkleinen van 50 m² naar 40 m²;
- Het uitbreiden van de mogelijkheden voor woningsplitsing en kamerbewoning in de kern van Hoevelaken.

In mei 2024 zijn de bovenstaande wijzigingen door de raad vastgesteld.¹⁴

Hospitaverhuur

Tijdens de commissievergadering van 23 mei 2025, inzake de behandeling van de voornoemde Beleidsnota, is door de portefeuillehouder toegezegd de mogelijkheden voor hospitaverhuur te onderzoeken. Bij brief van 29 april 2025 is de raad geïnformeerd over de mogelijkheden.¹⁵ De raad wordt voorgelegd de Beleidsnota te verruimen en voorgesteld een paragraaf toe te voegen die hospitaverhuur toestaat. Het college komt eind 2025 met een voorstel tot aanpassing van de Beleidsnota om zo hospitaverhuur eenvoudig toe te kunnen staan via een vergunning.

Pré-mantelzorgwoningen en tijdelijk wonen in de achtertuin

Sinds januari 2025 is het voor inwoners mogelijk om een tijdelijke woonruimte te plaatsen op eigen erf, bestemd voor een familielid of naaste. Onder de regeling vallen onder meer Tiny Houses of een pré-mantelzorgwoning. Ook is het mogelijk om een bestaand gebouw te verbouwen tot tijdelijke woonruimte. Met deze mogelijkheid wil de gemeente het makkelijker maken voor starters en ouderen om, in de nabijheid van familie en naasten, eigen woonruimte te kunnen hebben.¹⁶

Woonzorgvisie (programmalijn Wonen en Zorg)

Vooralsnog bevat de Woonvisie, behalve een aantal basale doelen, geen expliciete visie op wonen en zorg. Aanvankelijk is door het college gestart met opstellen van 'uitwerkingsparagraaf Wonen en Zorg'. Echter, vanuit de aanstaande Wvrv en het landelijke programma *Een thuis voor iedereen* moeten gemeenten een regionaal afgestemde Woonzorgvisie opstellen.

Het Woonzorgvisie zal, als 'programmalijn Wonen en Zorg' onderdeel uitmaken van het Vhv-programma onder de Omgevingsvisie, antwoord moeten geven op de vraag "waar" en "hoe" de woon-zorg-vraag in de gemeente gaat landen. Met de Woonzorgvisie moet ook worden ingespeeld op de toenemende behoefte aan woon-zorg-vormen. Het gaat hierbij niet alleen om ouderenhuisvesting, maar tevens om bijvoorbeeld beschermd wonen, maatschappelijke uitstroom en de huisvesting van personen met een GGZ-indicatie. De Rijksoverheid heeft verscheidene aandachtsgroepen gedefinieerd waarvan de woonbehoefte moet zijn geborgd in het Vhv-programma, alsmede in de Woonzorgvisie/programmalijn Wonen en Zorg.

Afgelopen jaar is door de provincies Gelderland (regio Foodvalley) en Utrecht (regio Amersfoort) de regionale woon-zorg-behoefte tot en met 2030 (grotendeels) geïnventariseerd. Op basis van deze cijfers worden de komende periode in de regio Amersfoort afspraken gemaakt om tot een eerlijke verdeling van de huisvestingsopgave te komen: de zogenaamde fair share-afspraken. De Nijkerkse Woonzorgvisie bevindt zich in de afrondende fase. Het college verwacht de Woonzorgvisie eind 2025 ter besluitvorming aan de raad te kunnen aanbieden. Om de opgave, keuzes en (potentiële) dilemma's te schetsen, wordt de raad geconsulteerd. De uitkomsten van de consultatie worden betrokken bij de nadere invulling van de Woonzorgvisie. Dit geldt ook voor de opbrengsten van de diverse stakeholdersbijeenkomsten en analyse van de woon-zorgcijfers. In het verlengde van de Woonzorgvisie wordt komend jaar (2026) gewerkt aan het opstellen van de uitvoeringsagenda (programmalijn Wonen en Zorg).

¹⁴ Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024, agendapunt 8 'Wijziging Beleidsnota Woningsplitsing en Kamerbewoning' (2024-032); [Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 30 mei 2024 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksportal](#).

¹⁵ Raadsinformatiebrief 'Toezegging hospitaverhuur' (nr. 557), d.d. 29 april 2025; [Toezegging hospitaverhuur Nijkerk - iBabs Publieksportal](#).

¹⁶ Tijdelijke woonruimte op eigen erf: [Tijdelijke woonruimte op eigen erf | Nijkerk](#).

7. Samenvatting en conclusie

In deze vijfde woningbouwmonitor wordt wederom teruggeblikt op het afgelopen jaar en een doorkijk gegeven naar het woningbouwprogramma voor de komende jaren. 2024 is voor wat betreft het aantal opleveringen niet het beste jaar. De verwachting is dat dit in 2025 ruimschoots wordt gecompenseerd. Wél is 2024 het jaar waarin de nieuwe Woonvisie is opgeleverd. De Woonvisie 2024+ stuurt nóg meer dan voorheen op de realisatie van betaalbare woningen (2/3). Minimaal 35% van de nieuwbouw is sociaal, waarvan maximaal 5% sociale koop. Het middeldure segment (koop/huur) is met 7% vergroot naar 32% (was 25%) en het deel vrij in te vullen c.q. dure segment met 7% verkleint naar 33% (was 40%).

Opleveringen 2024

In 2024 zijn er 94 woningen opgeleverd, verdeeld over de projecten Het Spaanse Leger en Locatie Nautenaseweg in Nijkerk. In Nijkerkerveen en Hoevelaken hebben in 2024 geen opleveringen plaatsgevonden. In 2024 zijn er 54 sociale huurwoningen (bruto) opgeleverd, goed voor 58% van het totaal aantal opleveringen. Alle 54 sociale huurwoningen zijn in eigendom van Woningstichting Nijkerk (hierna: WSN). Tegelijkertijd heeft WSN vorig jaar 15 sociale huurwoningen verkocht. De netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen komt hiermee uit op 39. In 2024 zijn er geen sociale koopwoningen gerealiseerd. In het middeldure segment (middelduur-hoog) zijn 6 woningen gerealiseerd, wat neerkomt op 6%.

Bouwtempo (verwachting)

In de periode 2020 t/m 2024 zijn er 1.084 nieuwe woningen toegevoegd. Gemiddeld gaat het om 217 woningen per jaar. Ten opzichte van de periode 2020 t/m 2023 is het aantal opleveringen met gemiddeld 31 woningen gedaald. In de periode 2020 t/m 2023 was nog sprake van een gemiddelde oplevering van 248 woningen per jaar. De verwachting is dat het aantal opleveringen in 2025 aanzienlijk meer is, dan in 2024. Op basis van de huidige planning gaat het om 441 woningen. Dit aantal is vergelijkbaar met het 'piekjaar' 2021. Toen zijn er maar liefst

431 nieuwe woningen opgeleverd. Indien alle 441 woningen in 2025 worden opgeleverd, stijgt het gemiddelde aantal opleveringen naar 254. Dit is weer in lijn is met de doelstelling van de Woonvisie (250 woningen per jaar). Ook is de verwachting dat de oplevering van 318 sociale huurwoningen (bruto) in 2025 plaatsvindt. Naast de 252 flexwoningen van Wonen bij Jaap gaat het om 36 sociale huurwoningen (OostStreeck) in Nijkerk en 30 sociale huurappartementen (Beverdam) in Hoevelaken.

Huidige plancapaciteit

De totale plancapaciteit bestaat op dit moment uit ruim 4.500 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de lopende projecten bestaande uit "harde" en "zachtere" plannen, maar exclusief Oostelijk Nijkerk. Oostelijk Nijkerk is het zoekgebied voor ongeveer 2.000 woningen ná 2030 en bestaat uit de deelgebieden: Bronswerk, het Stationsgebied, Luxool en Slichtenhorst.

Sociale huur (prognose)

De gezamenlijke activiteiten van WSN en de Alliantie in de periode 2025-2028 zijn goed voor een bruto toevoeging van 779 sociale huurwoningen. Netto gaat het om 609 sociale huurwoningen. Gemiddeld gaat het om 195 sociale huurwoningen per jaar en netto om 152. Let wel, het gaat hierbij om een voorlopige prognose en is alleen mogelijk indien "alles" meezit.

Beleidsontwikkelingen

In 2025 zijn naast deze monitor ook verscheidene beleidsproducten opgeleverd of geëvalueerd. Zo zijn de regels voor tijdelijk wonen in de achtertuin versoepeld; hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties nieuwe Prestatieafspraken gemaakt voor 2025 t/m 2027; zijn het Meldpunt Goed Verhuurderschap en de Starterslening-regeling tussentijds geëvalueerd; heeft het college besloten om vier Tiny Houses en negen woonwagendplaatsen te realiseren in Doornsteeg fase 3; wordt in specifieke situaties de KoopStart-regeling toegepast; en is de Huisvestingsverordening herzien.

Bijlage 1. Afkortingen- en begrippenlijst

Aandachtsgroepen	Aandachtsgroepen op de woningmarkt vanuit de aanstaande Wet versterking regie volkshuisvesting bestaande uit: ouderen, mantelzorgers- en ontvangers, personen met een beperking of psychische kwetsbaarheid, daklozen, uitromers (o.a. beschermd wonen, GGZ, jeugdzorg en detentie), uitstappende sekswerkers, studenten, arbeidsmigranten en woonwagengewoners.		
Beleidsnota	Beleidsnota Woningsplitsing en Kamerbewoning.	HBVA	HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort.
BOPA	Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan, maar toch toegestaan kan worden via een omgevingsvergunning.	HON	Huurdersorganisatie Nijkerk.
Bruto toevoeging	Het aantal nieuw opgeleverde woningen per jaar. De Woonvisie heeft een doelstelling van bruto 75 nieuwe sociale huurwoningen per jaar.	Kernvoorraad	Het totaal aantal sociale huurwoningen.
Geclusterd wonen	Woonvormen waarbij meerdere zelfstandige woonheden zijn geconcentreerd zoals hofjes, serviceflats en seniorenflats.	Middelduur	Middeldure woningen in de koop- en huursector, bestaande uit de categorie: 'middelduur-laag' voor koopwoningen tot € 346.000 en huurwoningen t/m € 991 per maand (prijspeil 2024); en 'middelduur-hoog' voor koopwoningen tot € 461.000 en huurwoningen tot € 1.211 per maand (prijspeil 2024).
Harde plannen	Er is sprake van een hard plan wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij harde plannen is er soms nog een verdere uitwerking van het plan nodig voordat er een vergunning verleend kan worden. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad, maar nog niet	Monitor	Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk.
		Netto toevoeging	Het aantal nieuw opgeleverde (sociale huur-) woningen per jaar minus het aantal verkochte sociale huurwoningen, liberalisaties en het saldo van sloop-nieuwbouwprojecten. De Woonvisie heeft een doelstelling van netto 50 nieuwe sociale huurwoningen per jaar.
		Nultredenwoningen	Reguliere woningen zonder inpandige trap (gelijkvloers) of zonder trap te bereiken (lift).

Planmonitor	Planmonitor provincie Gelderland.
Prestatieafspraken	Meerjarige afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties waarin zij hun ambities voor de komende periode hebben vastgelegd en hun activiteiten hebben afgestemd.
Sociale huur	Een sociale huurwoning is een type huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die, bij aanvang van de huur, niet hoger is dan de geldende liberalisatiegrens (prijspeil 2024: € 880); of als een volgens het Woningwaarderingstelsel redelijke huur niet hoger is dan deze grens en de nieuwe huurder binnen zes maanden na aanvang van de huur dit laat corrigeren. Deze woningen vormen de gereguleerde huursector.
Sociale koop	Nieuwbouwwoningen in de koopsector die niet duurder zijn dan de lokale betaalbaarheidsgrens van € 283.000 (prijspeil 2024).
Standplaatsen	Woonwagenstandplaatsen.
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
Vhv-programma	Volkshuisvestingsprogramma.
Vrij in te vullen (duur)	Woningen met een koopprijs die hoger is dan € 461.000 of huurwoningen met een huurprijs hoger dan € 1.211 per maand (prijspeil 2024).
Wbh	Wet betaalbare huur.
Wgv	Wet goed verhuurderschap.
Woonvisie	Woonvisie gemeente Nijkerk (2020+ en 2024+).

Wro	Wet ruimtelijke ordening.
WSN	Woningstichting Nijkerk.
Wvh	Wet vaste huurcontracten.
Wvrv	Wet versterking regie volkshuisvesting.
Zachte plannen	Er is sprake van een zacht plan wanneer de benodigde besluitvorming, zoals het vaststellen van het (ontwerp)bestemmingsplan, nog niet heeft plaatsgevonden door de raad.

