

Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2025

Versie juni 2026



Inhoud

1. Inleiding	3	6. Overige stand van zaken	17
2. Woningbouwopleveringen	5	6.1 Beleidsontwikkelingen	17
2.1 Woningbouwopleveringen 2025	5	7. Samenvatting en conclusie	20
2.2 Woningbouwopleveringen 2020 t/m 2025	6	Bijlage 1. Afkortingen- en begrippenlijst	21
2.3 Bouwtempo	7		
3. Woningbouwprogrammering	8		
3.1 Woningbouwprogrammering t/m 2034	8		
3.2 Voornaamste ontwikkelingen	13		
4. Plancapaciteit	14		
5. Sociale huur	16		
5.1 Ontwikkeling sociale huur	16		

Versie juni 2026. 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 2025 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 2024. 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 5 woningen. Kleinere ontwikkelingen van minder dan 5 woningen en woningsplitsingen zijn buiten beschouwing gelaten¹. Dit geldt eveneens voor Klarwater fase 2 (650 woningen) en Oostelijk Nijkerk (2.000 woningen). Aanleiding hiertoe is dat deze twee grote projecten nog onvoldoende zijn 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 2026. 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 Nijkerk 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 Wvrv zal naar verwachting op 1 juli 2026 in werking treden.

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% verkleind 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

¹ In 2025 ging het om 42 woningen die bij kleinere ontwikkelingen tot stand zijn gekomen.

(betaalbare) 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.

De Woonvisie 2024+ is sinds november 2024 van kracht. Veel lopende projecten kennen de oorsprong in eerdere jaren. Hierdoor vallen deze soms nog onder het regime van de vorige Woonvisies (2020+ en 2015+). Nieuwe projecten worden getoetst aan de Woonvisie van 2024+.

Omgevingsvisie 2.0 en volkshuisvestingsprogramma

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 wordt daarmee onder andere de vervanger van de Woonvisie.

De gemeente Nijkerk werkt op dit moment aan de actualisering van de gemeentelijke Omgevingsvisie. De te actualiseren Omgevingsvisie is een nadere en meer integrale uitwerking van de geldende Omgevingsvisie. Dit jaar wordt ook de Woonvisie omgevormd naar het Volkshuisvestingsprogramma (hierna: Vhv-programma), als onderdeel van de te actualiseren Omgevingsvisie, 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. De besluitvorming over de geactualiseerde Omgevingsvisie staat voor de tweede helft van 2027 gepland.

2. Woningbouwopleveringen

In deze monitor blikken we niet alleen terug op 2025, maar ook vanaf 2020. Vermeld moet worden dat veel woningen die in de periode 2020-2024 zijn opgeleverd, nog vanuit eerdere Woonvisies (2015+, 2020+) tot stand zijn gekomen. Dit omdat de kaderstelling en planologische procedures nog vóór de vaststelling van de Woonvisie 2024+ plaatsvonden. Er werden destijds andere uitgangspunten voor nieuwbouw gehanteerd. Op deze monitor zijn de prijsgrenzen van 2025 van toepassing (zie tabel 2).

2.1 Woningbouwopleveringen 2025

In 2025 zijn er 428 woningen opgeleverd, verdeeld over verschillende projecten in Nijkerk en Hoevelaken. In Nijkerkerveen hebben in 2025 geen opleveringen plaatsgevonden van projecten met meer dan 5 woningen.

Tabel 1. Totaal aantal opgeleverde woningen in 2025

Project	Aantal opgeleverde woningen (bruto)
Nijkerk	
OostStreeck (eerste fase) *	82
Het Spaanse Leger **	40
Locatie Nautenaseweg *** (v.o. Oude Scoutingterrein)	6
Wonen bij Jaap	252
Nijkerkerveen	
-	-
Hoevelaken	
Beverdam	36
Kantemarsweg 2	12
Totaal	428

* OostStreeck omvat in totaal 164 woningen

** Het Spaanse Leger omvat in totaal 326 woningen,

*** Locatie Nautenaseweg omvat in totaal 11 woningen.

Tabel 2. Prijsgrenzen per woningbouwcategorie in 2025 *

Categorie	Huur	Koop
Sociaal	< € 900 (p/m)	< € 283.500
Middelduur-laag	< € 1.043 (p/m)	< € 344.250
Middelduur-hoog	< € 1.185 (p/m)	< € 405.000
Vrij in te vullen/duur	> € 1.185 (p/m)	> € 405.000

* De gegevens in tabel 2 betreffen de op 1 januari 2025 geïndexeerde prijsgrenzen (afgerond) op basis van de Woonvisie 2024+.

In 2025 zijn er 318 sociale huurwoningen (bruto) opgeleverd, goed voor 74% van het totaal aantal opleveringen. Hiervan zijn 288 sociale huurwoningen in eigendom van Woningstichting Nijkerk (hierna: WSN) en 30 sociale huurwoningen in eigendom van de Alliantie. Tegelijkertijd heeft WSN 22 sociale huurwoningen verkocht in 2025. De Alliantie heeft 1 sociale huurwoning verkocht en 1 sociale huurwoning geliberaliseerd. De netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen in 2025 komt hiermee uit op 294. In 2025 zijn er geen sociale koopwoningen gerealiseerd. Wel zijn er 8 middelduur-laag koopwoningen gerealiseerd. In het middeldure segment (middelduur-hoog) zijn 24 woningen gerealiseerd, wat neerkomt op 6%.

Tabel 3. Opleveringen per woningbouwcategorie in 2025

Categorie	Aantal	Percentage *
Sociale huur	318	74%
Sociale koop	-	0%
Middelduur-laag	8	2%
Middelduur-hoog	24	6%
Vrij in te vullen/duur	78	18%
Totaal	428	100%

* De percentages in tabel 3 zijn afgerond.

Tabel 4. Opleveringen op projectniveau in 2025

	Sociale huur	Sociale koop	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Vrij in te vullen	Totaal
OostStreeck	36	-	8	10	28	82
Het Spaanse Leger	-	-	-	-	40	40
Locatie Nautenaseweg	-	-	-	-	6	6
Wonen bij Jaap	252	-	-	-	-	252
Beverdam	30	-	-	6	-	36
Kantemarsweg 2	-	-	-	8	4	12
Totaal	318	-	8	24	78	428

2.2 Woningbouwopleveringen 2020 t/m 2025

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 2025 met 428 nieuwe woningen een zeer productief jaar. De 318 nieuwe sociale huurwoningen zijn goed voor 74% van de totale nieuwbouw in 2025. Dit is het hoogste aandeel sociale huur tot nu toe gemeten. In algemene zin valt op dat de opleveringen per prijscategorie door de jaren heen steeds meer in lijn zijn 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 2025

	Sociale huur	Sociale koop	Totaal sociaal (huur/koop)	Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Vrij in te vullen (duur)
2020	23%	7%	30%	9%	31%	30%
* 2021	19%	4%	23%	8%	17%	42%
2022	31%	6%	37%	13%	11%	39%
2023	30%	8%	38%	3%	27%	32%
2024	58%	0%	58%	0%	6%	36%
2025	74%	0%	74%	2%	6%	18%
Gemiddeld	41%	4%	44%	6%	15%	32%
Woonvisie 2024+	30%	5%	35%	10%	22%	33%

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

2.3 Bouwtempo

In de periode 2020 t/m 2025 zijn er 1.512 nieuwe woningen toegevoegd. Gemiddeld gaat het om 252 woningen per jaar. Ten opzichte van de periode 2020 t/m 2024 is het aantal opleveringen met gemiddeld 35 woningen gestegen. In de periode 2020 t/m 2024 was nog sprake van een gemiddelde oplevering van 217 woningen per jaar.

Verwachtingen

In tegenstelling tot 2024 was 2025 een goed jaar in het aantal opgeleverde woningen. Van de 441 verwachte woningen zijn er 428 gebouwd. Voor 2026 is de prognose dat er 244 nieuwe woningen worden opgeleverd (zie tabel 6). De woningen worden opgeleverd in veel verschillende nieuwbouwprojecten in Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. Bij het Spaanse Leger en de locatie Nautenaseweg worden naar verwachting de laatste woningen opgeleverd in 2026. Bij Doornsteeg fase 3 en Deelplan 3 worden naar verwachting de eerste woningen in 2026 opgeleverd. In de komende jaren worden in deze projecten nog meer woningen opgeleverd.

Tabel 6. Opleveringen per project in 2026 (verwachting)

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

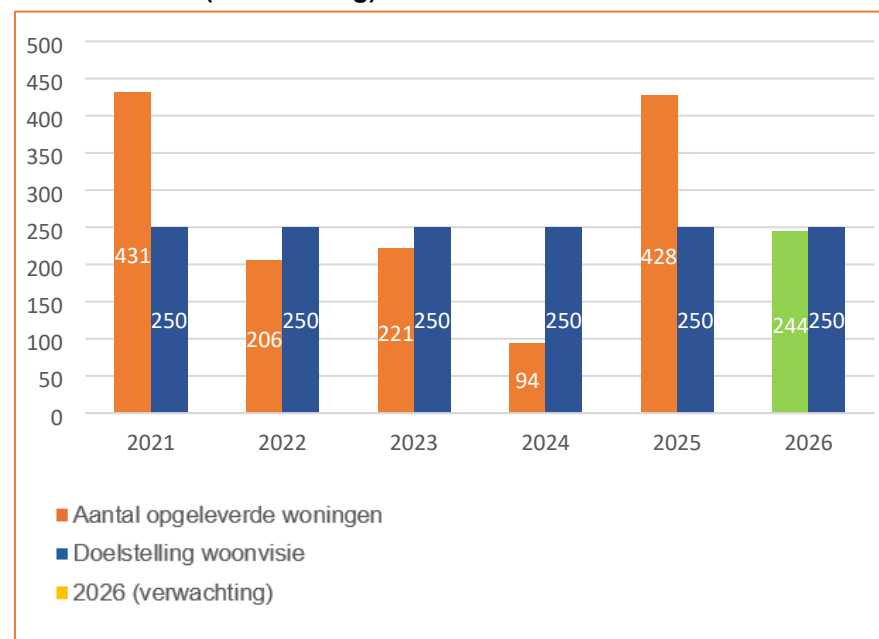
Bovenstaande aantallen betreffen alleen zelfstandige woonruimtes

Tabel 7. Opleveringen per woningbouwcategorie in 2026 (verwachting)

Categorie	Aantal	Percentage*
Sociale huur	97	40%
Sociale koop	9	4%
Middelduur-laag	14	6%
Middelduur-hoog	34	14%
Vrij in te vullen/duur	90	37%
Totaal	244	100%

De percentages zijn afgerond op hele percentages

Figuur 1. Het aantal opleveringen per jaar in de periode 2021 t/m 2026 (verwachting)



3. Woningbouwprogrammering

3.1 Woningbouwprogrammering t/m 2034

De tabellen in dit hoofdstuk geven een overzicht van de projecten die naar alle waarschijnlijkheid tot en met 2034 worden gerealiseerd. Voor een aantal omvangrijkere projecten geldt een uitloop. In geval van Klaarwater (fase 1) in Hoevelaken (circa 650 woningen) staat de laatste oplevering vooralsnog gepland voor 2037. Daarnaast geldt voor de 33 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.

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 het hele land. De toegenomen complexiteit rondom woningbouw wordt onder meer beïnvloed door:

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



Afbeelding: Bouw van Deelplan 3 Nijkerkerveen

Toelichting op de planfasen

De woningbouwprojecten in onderstaande tabel zijn uiteengezet in vijf verschillende fasen:

Initiatief: In deze fase vindt vooronderzoek plaats over de aard en omvang van de bouwopgave en een oriëntatie naar behoefte en mogelijkheden. Partijen zoeken in deze fase naar overeenstemming over het te behalen resultaat.

Definitie: In deze fase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld. Bijvoorbeeld door het opstellen van het programma van eisen, maar ook het bepalen van specifieke doelgroepen en het sluitend maken van de businesscase.

Ontwikkeling: In deze fase wordt het programma van eisen uitgewerkt tot een concreet ontwerp. Eerst tot een voorlopig ontwerp en vervolgens tot een definitief ontwerp.

Vorbereiding: De plannen worden bouwrijp gemaakt; vergunningen worden geregeld, de bestek-, constructie- en installatietekeningen worden uitgewerkt en de uitvoering wordt voorbereid.

Uitvoering: De bouw en oplevering van de eerste woningen. Deze fase wordt afgesloten met de oplevering van het te leveren werk.

Grotere woningbouwprojecten (100 woningen of meer) worden vaak in meerdere fasen opgedeeld. Een voorbeeld hiervan is Doornsteeg fase 3 waar de bouw in 2025 is gestart en de eerste woningen in 2026 worden opgeleverd, terwijl de laatste opleveringen zijn gepland voor 2031. Bij projecten van deze omvang wordt de projectfase bepaald op basis van de woningen die als eerste worden gebouwd. Het plan is afgerond als ook de laatste woningen uit het project zijn opgeleverd. De grotere projecten staan daarom meerdere jaren als fase 'uitvoering' in onderstaande tabel.



Afbeelding: Start bouw van Doornsteeg fase 3 in Nijkerk.

Tabel 8. Totale beoogde realisatie periode t/m 2034

(peildatum maart 2026)

Project		Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Totaal aantal woningen (bruto)	Aantal sociale huur Per 1-1-2026: < € 933 (p/m)	Aantal sociale koop Per 1-1-2026: € 294.000	Fase
NIJKERK							
1	OostStreeck (v.o. Oude Barneveldseweg)	2024	2027	164 (82 in 2025; 33 in 2026; 49 in 2027)	66	0	Uitvoering
2	Doornsteeg fase 3 (70% grond gemeente)	2025	2031	671	239	0	Uitvoering
3	Landgoed Appel	2013	2031	6 (3 reeds opgeleverd)	0	0	Uitvoering
4	Stadshaven fase 1a (100% grond gemeente)	2026	2028	29	11	0	Vorbereiding
5	Stadshaven fase 2	2026	2031	565	170	30	Vorbereiding
6	Het Spaanse Leger	2022	2026	332 (168 in 2023; 90 in 2024; 40 in 2025; 33 in 2026)	88	17	Uitvoering
7	Kerkplein / Wonen bij de Toren	2025	2027	104	14	0	Uitvoering
8	Locatie Nautenaseweg (v.o. Oude Scoutingterrein)	2023	2026	11 (4 in 2024; 6 in 2025; 1 in 2026)	0	0	Uitvoering
9	Centrumontwikkeling Paasbos	2027	2034	236	100	17	Ontwikkeling
10	Nieuwe St. Jozef	2027	2029	162	162	0	Vorbereiding

11	Herontwikkeling Meubel- en tapijthof / Plan Bentinck	2026	2027	44	13	2	Uitvoering
12	Achterzijde Hoogstraat 26	2026	2027	8	0	0	Vorbereiding
13	Spoorkamp IB – Meergeneratiehofje	2026	2028	30	30	0	Vorbereiding
14	Hoek Spoorstraat / Molenweg	2025	2026	15	6	0	Uitvoering
15	Vetkamp 85 / De Pol	2026	2029	109	109	0	Uitvoering
16	Bunschoterweg 24	2027	2028	5			Vorbereiding
17	Holkerstraat / Montfrans	pm	2027	12			Ontwikkeling
18	Groenestraat 4	2025	2027	9			Ontwikkeling
19	Vetkamp 14 en 16	pm	2027	13			Ontwikkeling
20	Wallerstraat - Bernhardstraat	2026	2027	119	42		Ontwikkeling

Project		Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Totaal aantal woningen (bruto)	Aantal sociale huur Per 1-1-2026: < € 933 (p/m)	Aantal sociale koop Per 1-1-2026: € 294.000	Fase
NIJKERKERVEEN							
21	Dr. Van de Kolkstraat	2026	2027	12	7	0	Uitvoering
22	Deelplan 2, Dorp	2020	2027	16 (2 in 2027; 14 reeds opgeleverd)	0	0	Uitvoering
23	Deelplan 3	2025	2030	338	56	60	Uitvoering
24	Nieuwe Kerkstraat 0 (achter 56),	2027	2027	9	0	3	Vorbereiding
25	De Veenzoom	2026	2026	9	9	0	Ontwikkeling
26	Van Noortstraat 29	2026	2027	11	0	8	Ontwikkeling
HOEVELAKEN							
27	Poort naar Hoevelaken (v.o. Eikenschuur)	2026	2027	45	18	3	Vorbereiding
28	Klaarwater (v.o. Middelaar Oost)	2028	2037	650	195	33	Ontwikkeling
29	Westerdorpsstraat 17 (c.o. Hoevelaken)	2025	2026	12	0	0	Uitvoering
30	Westerdorpsstraat 22 (c.o. Hoevelaken)	2028	2029	13	0	0	Ontwikkeling
31	Kantemarsweg 4	2027	2028	18	11	0	Vorbereiding
32	Hoevelakense Bos	2026	2027	7	0	0	Uitvoering
33	De Middelaar	2026	2026	20	20	0	Ontwikkeling

Peildatum: maart 2026

* De gegevens in tabel 8 betreffen de op 1 januari 2026 geïndexeerde prijsgrenzen (afgerond).

3.2 Voornaamste ontwikkelingen

Ten opzichte van de vorige monitor (peildatum: maart 2025) zijn diverse woningbouwplannen verder gevorderd. Zo zijn de volgende bestemmingsplannen/wijzigingsplannen inmiddels onherroepelijk:

- Achterzijde Hoogstraat 26,
- Spookkamp IB – Meergeneratiehofje
- Dr. van der Kolkstraat
- Poort naar Hoevelaken
- Bentinck
- Deelplan 3 Nijkerkerveen
- Vetkamp 85/De Pol
- Hoevelakense Bos

Nieuwe projecten in het overzicht zijn: Bunschoterweg 24; Holkerstraat/Montfrans; Groenestraat 4; Vetkamp 14 en 16; Wallerstraat – Bernhardstraat; De Veenzoom; Deelplan 2 – landelijk; Nieuwe Kerkstraat 0 (achter 56); en de Middelaar

Bouwen voor doelgroepen

Bovenop reguliere woningbouw wil de gemeente Nijkerk ook specifieke doelgroepen bedienen. In Nijkerkerveen Deelplan 3 zijn 60 sociale koopwoningen voorzien, in het bijzonder geschikt voor starters. Ook OostStreeck heeft een aantrekkelijk woningprogramma voor starters. Daarnaast worden in de Middelaar en de Veenzoom starterswoningen gerealiseerd.

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 woonzorgprojecten 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 mensen met dementie in Paasbos;
- Een meergeneratiehofje (+ appartementen) in Spookkamp IB;
- Een hofje met 35 levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen Deelplan 3

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 2026.

4. Plancapaciteit

In de onderstaande tabellen is de plancapaciteit (per kern) opgenomen. De totale plancapaciteit bestaat op dit moment uit ruim **6.400 woningen**. Een gedeelte van de plancapaciteit is inmiddels gerealiseerd. Wanneer een project volledig is voltooid, wordt deze van de lijst afgehaald. De eerdere toelichting op de planfasen op pagina 9 is ook in onderstaande tabellen van toepassing.

Tabel 10. Plancapaciteit op basis van lopende projecten

Nijkerkerveen	
Dr. Van de Kolkstraat	12
Deelplan 2, Dorp	16
Deelplan 3c	64
Deelplan 3	338
Deelplan 4 (J. de Boerweg)	101
Deelplan 2 – Landelijk	50
Nieuwe Kerkstraat 85-89	10
Nieuwe Kerkstraat 0 (achter 56),	9
Asielopvang Hoek Amersfoortseweg-Koolhaaspark	9
Van Noortstraat 29	11
Subtotaal	620

Peildatum: maart 2026.

Nijkerk	
OostStreeck	164
Doornsteeg fase 3	671
Landgoed Appel	6
Stadshaven fase 1a	29
Stadshaven fase 2	565
Het Spaanse Leger	332
Kerkplein / Wonen bij de Toren	104
Locatie Nautenaseweg	11
Centrumontwikkeling Paasbos	236
Nieuwe St. Jozef	162
Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck	44
Achterzijde Hoogstraat 26	8
Spoorkamp IB – Meergeneratiehofje (+ appartementen)	30
Hoek Spoorstraat / Molenweg	15
Vetkamp 85 / De Pol	109
Oost Nijkerk (Oude Amersfoortseweg, Stationsgebied, Luxool, Bronswerk)	2.000
Van Rensselaerstraat 44	12
Bunschoterweg 24	5
Holkerstraat / Montfrans	12
Groenestraat 4	9
Vetkamp 14 en 16	13
Wallerstraat - Bernhardstraat	119
Van 't Hoffstraat 14-20	11
Subtotaal	4.617

Hoevelaken	
Poort naar Hoevelaken (v.o. Eikenschuur)	45
Klaarwater (v.o. Middelaar Oost)	650
Locatie Euretco (EK)	0
Westerdorpsstraat 17 (c.o. Hoevelaken)	12
Westerdorpsstraat 22 (c.o. Hoevelaken)	13
Oosterdorpsstraat 174	77
Kantemarsweg 4	18
Hoevelakense Bos	7
De Brink 7 (Lidl)	8
Westerdorpsstraat 4	30
De Middelaar	20
Klaarwater Fase 2	250
Subtotaal	1.130

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.

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 (2026 t/m 2029). 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. 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) 2026 t/m 2029

Ontwikkeling sociale huurwoningen	2026	2027	2028	2029
Aankopen / nieuwbouw / transformatie soc. huur	99	93	130	197
Middenhuur	6	-	15	-
Nieuwbouw bruto	105	93	145	197
Verkopen	-45	-45	-45	-45
Liberalisaties	0	0	0	0
Sloop	0	0	0	0
Nieuwbouw netto	60	48	100	152

Peildatum: juni 2026

Tabel 12. Activiteiten de Alliantie 2026 t/m 2029

Ontwikkeling sociale huurwoningen	2026	2027	2028	2029
Stand per 01-01	520	516	511	506
<i>Mutaties</i>				
Aankopen / nieuwbouw / transformatie	0	0	0	0
Tijdelijke nieuwbouw	0	0	0	0
Verkopen	-3	-3	-3	-3
Liberalisaties	-1	-2	-2	-1
Sloop	0	0	0	0
Stand per 31-12	516	511	506	502

Peildatum: april 2026.

Toelichting

De gezamenlijke activiteiten van WSN en de Alliantie in de periode 2026-2029 zijn goed voor een bruto toevoeging van 519 sociale huurwoningen en 21 woningen in de middenhuur. Netto gaat het om 321 sociale huurwoningen. De doelstelling uit de Woonvisie is om jaarlijks bruto 75 sociale huurwoningen te realiseren. Netto komt dit uit op 50 sociale huurwoningen per jaar. In de komende vier jaar worden er gemiddeld 130 sociale huurwoningen bruto per jaar aan de woningvoorraad toegevoegd. Netto komt dit uit op ongeveer 80 sociale huurwoningen per jaar. De verwachte bouwproductie van sociale huurwoningen ligt daarmee de komende vier jaar ruim boven de doelstelling uit de Woonvisie. Het gaat hierbij wel om een voorlopige prognose. 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 2025 én 2026.

Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+

In november 2024 heeft de raad de Woonvisie 2024+ vastgesteld.² 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 die naar verwachting op 1 juli 2026 in werking treedt. 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.³

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.

Op 20 februari 2025 hebben de gemeente Nijkerk, WSN, de Alliantie,

² Raadsvergadering d.d. 28 november 2024, [agendapunt 5 'Vaststellen Woonvisie gemeente Nijkerk 2024+' \(2024-107\)](#);

³ Raadsinformatiebrief 'Status van de doelgroepen- en differentiatieverordening' (nr. 524), d.d. 19 februari 2025;

Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) en HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA) gezamenlijke Prestatieafspraken gemaakt voor 2025 t/m 2027.⁴ 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.⁵ 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.

De tussentijdse evaluatie wordt in het tweede kwartaal van 2026 verwacht. Het Meldpunt wordt de komende periode nog verder uitgebreid. Dit naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'Wet vaste huurcontracten' (Wvh) en de 'Wet betaalbare huur' (Wbh).

Woonwagendstandplaatsenbeleid en standplaatsen Doornsteeg fase 3

Woonwagendbewoners zijn door de Rijksoverheid aangemerkt als één van de aandachtsgroepen op de 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:

⁴ Raadsinformatiebrief '[Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voor 2025-2027](#)' (nr. 525), d.d. 21 februari 2025;

⁵ Raadsinformatiebrief '[Invoering Wet goed verhuurderschap](#)' (nr. 340), d.d. 9 november 2023;

⁶ Raadsvergadering d.d. 30 mei 2024, [agendapunt 7 'Vaststellen Woonwagendstandplaatsenbeleid gemeente Nijkerk 2024' \(2024-027\)](#);

- Het faciliteren van het wonen in woonwagens en het kunnen leven in familieverband;
- Het stellen van kaders voor de ontwikkeling van nieuwe standplaatsen en woonwagenlocaties;
- Het vormen van eerlijke en transparante regels die de volgorde van toewijzing van (sociale huur-)standplaatsen 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 Doornsteeg fase 3 wordt deze behoefte gedeeltelijk ingevuld door het toevoegen van 9 nieuwe standplaatsen.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 volgorde van toewijzing van (sociale huur-) standplaatsen zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening. Sinds maart 2026 kunnen belangstellenden zich inschrijven in het belangstellingsregister 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 2026 is de Starterslening, onder de nieuwe voorwaarden, opnieuw geëvalueerd. De eerste evaluatie vond plaats in mei 2025.

Uit de tweede evaluatie blijkt dat de herziening in 2023 heeft geleid tot meer aanvragen en tot meer verstrekte leningen. Uitvoeringsinstantie SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) heeft in 2024 24 startersleningen verstrekt aan starters in de gemeente Nijkerk. In 2025 zijn er 29 startersleningen verstrekt. In 2023 ging het nog om 10 verstrekte leningen en 7 leningen in 2022.

⁷ Raadsinformatiebrief '[Uitvoering Woonwagenstandplaatsenbeleid en extra standplaatsen Doornsteeg fase 3](#)' (nr. 516), d.d. 5 februari 2025

⁸ Raadsvergadering d.d. 21 september 2023, [agendapunt 6 'Vaststellen Verordening Starterslening Nijkerk 2023'](#) (2023-057).

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.⁹

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 Nijkerk meegelift met de regio Foodvalley voor het opstellen van een huisvestingsverordening. Dit heeft geleid tot de 'Huisvestingsverordening Nijkerk 2024 – 2028' (hierna: Verordening) die in december 2023 door de raad is vastgesteld. De Verordening is op 1 januari 2024 in werking getreden.¹⁰ In februari 2024 is de Verordening

⁹ Raadsinformatiebrief '[Uitvoering Koopstart-regeling](#)' (nr. 554), d.d. 17 april 2025.

¹⁰ Raadsvergadering d.d. 14 december 2023, [agendapunt 8 'Vaststellen Huisvestingsverordening Nijkerk 2024-2028](#) (2023-089);

gewijzigd. De wijziging betreft de nieuwe wettelijke mogelijkheid om tot 50% lokaal toe te wijzen.¹¹

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 in juni 2025 vastgesteld door de raad en 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 leeftijds criterium (60 jaar) voor voorrang aan een woningzoekende die een corporatiewoning met vier of meer kamers achterlaat, wordt losgelaten;
- Er zijn twee wettelijke urgentie categorieën toegevoegd, te weten: 1) uitstromers uit een jeugd- of penitentiaire inrichting; en 2) uitstappende sekswerkers;
- De toewijzingsregels voor woonwagendplaatsen zijn toegevoegd en daarmee ook vergunningsplichtig.¹²

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.¹³

Woonzorgvisie (programmalijn Wonen en Zorg)

Vanuit de aanstaande Wvrv en het landelijke programma *Een thuis voor iedereen* moeten gemeenten een regionaal afgestemde Woonzorgvisie opstellen. De Woonzorgvisie zal, als 'programmalijn Wonen en Zorg', onderdeel uitmaken van het Vhv-programma onder de Omgevingsvisie. Met de Woonzorgvisie wordt ingespeeld op de toenemende behoefte aan woonzorgvormen. Het gaat hierbij niet alleen om ouderenhuisvesting, maar ook 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.

In december 2025 is de Woonzorgvisie vastgesteld door de raad. In het verlengde van de Woonzorgvisie wordt in 2026 gewerkt aan het opstellen van de uitvoeringsagenda (programmalijn Wonen en Zorg). Naar verwachting zal deze eind 2026 in werking zijn.

Wooncoach

Vanaf januari 2026 is de wooncoach in Nijkerk gestart. Aanleiding hiervoor is de motie "Wooncoach ter bevordering van doorstroming" die op 3 juli 2025 door de raad is aangenomen. Samen met de gemeente Barneveld neemt Nijkerk deel aan het provinciale project van de wooncoach. Beide gemeenten ontvangen hiervoor 50% subsidie van de provincie Gelderland. De wooncoach helpt inwoners van 55+ bij het maken van een passende woonkeuze die aansluit bij de wensen en behoeftes. Een aanzienlijk deel van de 55-plussers woont in grote(re) woningen die in sommige gevallen niet meer goed passen bij hun (toekomstige) situatie. Met de inzet van de wooncoach brengen we de woningmarkt in beweging, zodat de bestaande woningvoorraad beter wordt benut. In mei 2026 zijn de eerste resultaten met de gemeenteraad gedeeld. Inwoners weten de weg naar de wooncoach te vinden. Door de gesprekken met de wooncoach ontstaat er inzicht in drempels en woonwensen.

7. Samenvatting en conclusie

¹¹ Raadsvergadering d.d. 29 februari 2024, [agendapunt 8 'Wijziging Huisvestingsverordening 2024-2028' \(2024-007\)](#);

¹² Commissie I d.d. 12 juni 2025, [agendapunt 5 'Huisvestingsverordening Nijkerk 2025 – 2029'](#);

¹³ [Tijdelijke woonruimte op eigen erf | Nijkerk](#).

In deze zesde woningbouwmonitor wordt wederom teruggeblikt op het afgelopen jaar en een doorkijk gegeven naar het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Afgelopen jaar is een piekjaar gebleken wat betreft het aantal opgeleverde woningen. De toekomstige plannen laten zien dat ook in 2026 veel woningen worden gebouwd en opgeleverd.

Opleveringen 2025

In 2025 zijn er 428 woningen opgeleverd, verdeeld over de projecten Wonen bij Jaap, OostStreeck, Het Spaanse Leger en Locatie Nautenaseweg in Nijkerk. In Hoevelaken zijn bij de projecten Beverdam en Kantemarsweg 2 nieuwe woningen opgeleverd. In Nijkerkerveen hebben er in 2025 geen opleveringen plaatsgevonden in projecten van 5 of meer woningen. In 2025 zijn er 318 sociale huurwoningen (bruto) opgeleverd, goed voor 74% van het totaal aantal opleveringen. Van deze 318 sociale huurwoningen zijn er 288 in eigendom van WSN en 30 in eigendom van de Alliantie. De netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen in 2025 komt uit op 294. In 2025 zijn er geen sociale koopwoningen gerealiseerd. Wel zijn er 8 middelduur-laag koopwoningen gerealiseerd. In het middeldure segment (middelduur-hoog) zijn 24 woningen gerealiseerd.

Bouwtempo (verwachting)

In de periode 2020 t/m 2025 zijn er 1.512 nieuwe woningen toegevoegd. Gemiddeld gaat het om 252 woningen per jaar. Dit sluit aan op de ambitie van de Woonvisie 2024+ om 250 woningen per jaar te realiseren. Voor de komende jaren worden er ook weer veel opleveringen verwacht. Voor 2026 gaat het naar verwachting om 244 woningen die worden opgeleverd. Dit gaat om projecten als onder andere Spoorstraat in Nijkerk en de Westerdorpsstraat 17 in Hoevelaken. Daarnaast worden in 2026 de eerste woningen in Doornsteeg fase 3 en Nijkerkerveen, Deelplan 3 opgeleverd. Ook in de daaropvolgende jaren worden hier nieuwe woningen gerealiseerd.

Huidige plancapaciteit

De totale plancapaciteit bestaat op dit moment uit ruim 6.400 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de lopende projecten bestaande uit “harde” en “zachtere” plannen.

Sociale huur (prognose)

De gezamenlijke activiteiten van WSN en de Alliantie in de periode 2026-2029 zijn goed voor een bruto toevoeging van 519 sociale huurwoningen. Netto gaat het om 321 sociale huurwoningen. Gemiddeld gaat het om 130 bruto sociale huurwoningen per jaar en netto om 80.

Beleidsontwikkelingen

In het afgelopen jaar zijn naast deze monitor ook verscheidene beleidsproducten opgeleverd of geëvalueerd. Zo zijn in januari 2025 de regels voor tijdelijk wonen in de achtertuin versoepeld. In februari 2025 hebben de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties nieuwe Prestatieafspraken gemaakt voor 2025 t/m 2027. In december 2025 is de Woonzorgvisie vastgesteld. In navolging daarop wordt momenteel aan de uitvoeringsagenda van de Woonzorgvisie gewerkt. In juni 2025 is de Huisvestingsverordening voor de periode 2025 – 2029 vastgesteld.

Sinds januari 2026 heeft gemeente Nijkerk een wooncoach. In mei 2026 is de Starterslening Nijkerk opnieuw geëvalueerd. Later dit jaar volgt ook de evaluatie van het Meldpunt Goed Verhuurderschap.

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, uitstromers (o.a. beschermd wonen, GGZ, jeugdzorg en detentie), uitstappende sekswerkers, studenten, arbeidsmigranten en woonwagengewoners.
Beleidsnota	Beleidsnota Woningsplitsing en Kamerbewoning.
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.
Bruto toevoeging	Het aantal nieuw opgeleverde woningen per jaar. De Woonvisie heeft een doelstelling van bruto 75 nieuwe sociale huurwoningen per jaar.
Geclusterd wonen	Woonvormen waarbij meerdere zelfstandige woonheden zijn geconcentreerd zoals hofjes, serviceflats en seniorenflats.
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

onherroepelijk is, wordt het woningbouwplan wel als een hard plan gezien.

HBVA	HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort.
HON	Huurdersorganisatie Nijkerk.
Kernvoorraad	Het totaal aantal sociale huurwoningen.
Middelduur	Middeldure woningen in de koop- en huursector, bestaande uit de categorie: 'middelduur-laag' voor koopwoningen tot € 344.250 en huurwoningen t/m € 1.043 per maand (prijspeil 2025); en 'middelduur-hoog' voor koopwoningen tot € 405.000 en huurwoningen tot € 1.185 per maand (prijspeil 2025).
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 2025: € 900); 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 € 283.500 (prijspeil 2025).

Standplaatsen Woonwagenstandplaatsen.

SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Vhv-programma Volkshuisvestingsprogramma.

Vrij in te vullen (duur) Woningen met een koopprijs die hoger is dan € 405.000 of huurwoningen met een huurprijs hoger dan € 1.185 per maand (prijspeil 2025).

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.

