gemeente Nijkerk

Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2023

Versie september 2024



Inhoud

1. Inleiding 3

2. Definities sociale huur en woningbouwprogrammering 5
   2.1 Sociale huur 5
   2.2 Woningbouwprogrammering 5

3. Woningbouwopleveringen 7
   3.1 Woningbouwopleveringen 2023 7
   3.2 Woningbouwopleveringen 2020 t/m 2023 9

4. Woningbouwprogrammering 10
   4.1 Woningbouwprogrammering 2024 t/m 2032 11

5. Plancapaciteit 14

6. Sociale huur 15
   6.1 Ontwikkeling sociale huurvoorraad 15

7. Overige stand van zaken 17
   7.1 Beleidsontwikkelingen 17
   7.2 Alternatieve en flexibele woonvormen 18
   7.3 Wonen en zorg 18

8. Samenvatting en conclusie 20

Versie september 2024. *Aan de cijfers in dit document kunnen geen rechten worden ontleend*

1.Inleiding

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

De Woonvisie stuurt, meer dan voorheen, op de realisatie van sociale huur- en koopwoningen (35% sociaal, waarvan maximaal 5% sociale koop) en het middensegment (25%). Bovendien is het de bedoeling dat er in elk nieuwbouwproject minimaal 10% speciaal voor ouderen wordt gebouwd, bijvoorbeeld door het realiseren van nultredenwoningen (gelijkvloers). Daarnaast is ook de wens dat er meer gebouwd wordt voor kleinere huishoudens. De ambities in de Woonvisie zijn concreet vastgelegd in doelstellingen. Aan de rechterzijde ziet u een greep uit de voornaamste doelen.

Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+

- Het realiseren van tenminste 75 sociale huurwoningen bruto per jaar;
- Het realiseren van tenminste 50 sociale huurwoningen netto per jaar;
- Het realiseren van tenminste 20 woningen in het lage middensegment per jaar;

Met hierbij de motie om te onderzoeken in hoeverre het op inbreidings- en uitbreidingslocaties ruimtelijk en anderszins passend zou kunnen zijn om te komen tot de bouw van extra niet-grondgebonden woningen in de categorie middelduur-laag;

- Ontwikkelaars geven bij de promotie van nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk een lokale invulling;

Met hierbij de toezegging om met de projectontwikkelaars het toewijzingsmodel voor nieuwbouwwoningen te bespreken;

- Een passend aanbod realiseren voor senioren, met een spreiding over de prijssegmenten; Het betrekken van de woningcorporaties om ouderen met een laag inkomen te faciliteren; Aandacht voor middensegmenthuur;
- Sturen op een toename van kleine en goedkope sociale huurwoningen om de uitstroom van ‘beschermd wonen’ en jeugdzorg op te vangen;
- Nieuwe locaties voor tijdelijke woonvormen, zoals Tiny Houses;
- Zoeken naar een locatie voor de realisering van huisvesting voor arbeidsmigranten;
- Onderzoeken welke locatie geschikt is om enkele woonwagenstandsplaatsen toe te voegen.



Om er voor te zorgen dat de voornoemde ambities ook echt van de grond komen, bevat de Woonvisie een hoofdstuk met uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering. Hierin worden de eisen genoemd voor alle nieuwbouwprojecten met meer dan drie woningen. In beginsel streeft de gemeente Nijkerk in nieuwe wijken naar differentiatie in prijssegmenten en variatie, bestemd voor verschillende doelgroepen. Te denken valt aan kleinere woningen voor éénpersoonshuishoudens, woningen geschikt voor senioren en woonconcepten op het gebied van wonen met zorg. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente de onderstaande uitgangspunten, die juridisch zijn vastgelegd in de 'Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk'.[1]

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

Tabel 1. Differentiatie en variatie

Monitoring

Met deze Woningbouwmonitor geven we jaarlijks inzicht in de voortgang op de doelstellingen in de Woonvisie.[2] Enerzijds is het een terugblik op wat er het afgelopen jaar aan nieuwbouw is opgeleverd. Anderzijds kijken we naar het woningbouwprogramma voor de komende jaren. We doen dit aan de hand van een vooruitblik op de korte termijn en een op de lange termijn.

Prognose woningbouwprogramma

Bij het geven van een prognose met betrekking tot de toekomstige opleveringen, moet aan de voorkant worden opgemerkt dat voor projecten die op korte termijn worden gerealiseerd, het woningbouwprogramma (de fasering en beoogde oplevering) vanzelfsprekend concreter is, dan wanneer de opleverdatum verder weg ligt in de tijd. Voor de nóg langere termijn is het vooral van belang of er voldoende plancapaciteit beschikbaar is. In deze monitor wordt onder korte termijn verstaan opleveringen tot en met 2027 en de langere termijn tot en met 2032 en verder. In algemene zin geldt dat de fasering en beoogde oplevering van grotere projecten vanzelfsprekend minder voorspelbaar is. De cijfers in de monitor zijn een momentopnamen en op basis van de huidige situatie 'the best bet'.

Woningbouwmonitor in ontwikkeling

De Woningbouwmonitor over 2023 is de vierde editie. In de eerste uitgave over 2020, maar ook in de opvolgende (2021 en 2022), is al beschreven dat de monitor een product in ontwikkeling is. Gestreefd wordt om ieder jaar de leesbaarheid en relevantie te vergroten. De interne en externe informatiebehoefte is continue aan veranderingen onderhevig. Daarom zijn in deze monitor weer andere accenten gelegd. Zo is bijvoorbeeld – op verzoek van de raad – onder meer informatie opgenomen over wonen en zorg, maar ook relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting. Naast de monitor in de vorm van een rapportage wordt eveneens, op verzoek van de raad, een beeldvormende bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst worden raads- en commissieleden en belangstellenden nader geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de lopende woningbouwprojecten.[3]

[1] 'Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk'; zie: Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).
[2] Hoofdstuk 6, paragraaf 6.3, pagina 46 van de 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+'; zie: Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ | Nijkerk.
[3] Beeldvorming I d.d. 7 maart 2024, informatiebijeenkomst 3: 'Stand van zaken lopende woningbouwprojecten'; zie: Agenda Nijkerk - Beeldvorming I donderdag 7 maart 2024 20:00 - 22:45 - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl).

2. Definities sociale huur en woningprogrammering

Tijdens de besluitvorming rondom de totstandkoming van de Woonvisie zijn tussen de woningcorporaties – Woningstichting Nijkerk (WSN) en de Alliantie –, de huurdersorganisaties – Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) en Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA) – en de gemeente heldere definities geformuleerd omtrent *sociale huur*. Ook is afgesproken welke woningen meetellen voor de sociale huurvoorraad c.q. kernvoorraad en wat we verstaan onder *bruto* en *netto* toevoeging.

2.1 Sociale huur

Een **sociale huurwoning** is in Nederland een type huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die, bij aanvang van de huur, niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens (prijspeil 2023: € 808,06 per maand); of als een volgens het Woningwaarderingsstelsel 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.

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

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

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

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

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

De **sloop-nieuwbouwprojecten** zijn projecten waar bestaande sociale huurwoningen worden vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. Het gaat hierbij doorgaans om verdichting. De extra toegevoegde woningen tellen mee bij de sleuteloverdracht als netto toevoeging.

2.2 Woningbouwprogrammering

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties willen meer programmatisch werken aan de uitvoering van de Woonvisie. In dat kader is het volgende instrument van belang.

De **meerjarenprogrammering** (vier jaar) geeft een overzicht van de uitvoeringsprojecten die in de eerstkomende jaren tot een bruto toevoeging leiden. Projecten worden in deze programmering opgenomen als de noodzakelijke besluitvorming in het college, dan wel de kaderstelling door de raad, (grotendeels) heeft plaatsgevonden. Het uitgangspunt is dat de meerjarenprogrammering jaarlijks wordt geactualiseerd.

De voortgang op, en eventuele bijsturing van, de projecten wordt drie keer per jaar besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg met de corporaties en huurdersorganisaties. De bespreking vindt plaats aan de hand van deze monitor en een interne projectenmonitor.[4]

Voorkomen van stagnatie
De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen eventuele mogelijkheden aanwenden om de ontwikkeling van de sociale woningbouw zoveel mogelijk te bespoedigen. Dit in de wetenschap dat er, ondanks de uitvoeringsplanning per project, altijd onvoorziene omstandigheden kunnen zijn die tot mogelijke vertragingen leiden. Bijvoorbeeld door langlopende juridische procedures (bezwaar en beroep) of omdat initiatiefnemers vaak particulieren zijn, waardoor de projectplanning niet rechtstreeks door de gemeente of corporatie kan worden afgedwongen. Zonder een mate van overprogrammering kunnen de kwantitatieve doelstellingen uit de Woonvisie onder druk komen staan. Dit geldt eveneens ten aanzien van de regionale Woondeals, die de gemeente Nijkerk samen met de andere gemeenten in de regio's Amersfoort en Foodvalley heeft gesloten met het de provincies Gelderland en Utrecht en het Rijk.[5] [6]

Complexiteit woningbouw
Naast het feit dat het aantal opleveringen per jaar nogal kan fluctueren, speelt ook mee dat de ontwikkeling van nieuwbouw steeds complexer wordt. Dit is mede omdat projecten een lange(re) doorlooptijd hebben. Naast meer algemenere oorzaken zoals de planologische procedure, is woningbouw ook aanzienlijk duurder geworden. Niet alleen door de gestegen bouwkosten (personeel en materieel) en rente, maar ook door grondprijzen. Dit maakt dat de financiële haalbaarheid van projecten onder druk komt te staan. Daarnaast zijn een aantal projecten met meer specifieke onzekerheidsfactoren omgeven. Vermeld moet worden dat dergelijke factoren niet alleen in Nijkerk spelen, maar in heel het land.

De toegenomen complexiteit rondom woningbouw is onder invloed van:
- Juridische procedures (bezwaar en beroep);
- Stijgende bouwkosten en rente;
- Nieuwe wet- en regelgeving;
- Hogere duurzaamheidseisen;
- Nutsvoorzieningen (netcongestie en drinkwater);
- Grondposities en ruimtelijke inpasbaarheid;
- Milieuvoorschriften (zoals stikstof en PFAS);
- Natuurbescherming (flora en fauna);
- Parkeren en verkeerskundige ontsluiting.

Toenemende druk
Sinds het vaststellen van de Woonvisie zijn er een aantal ontwikkelingen die de druk op de woningmarkt vergroten. Bijvoorbeeld: de toenemende vraag naar (zorg)woningen voor senioren; de verdubbelde taakstelling voor de huisvesting van statushouders; uitstoom uit maatschappelijke opvang; en meer behoefte aan beschermd of begeleid wonen.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de ambitie om, daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar, een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar. Aanvullend aan de bestaande (middel)grote woningbouwprojecten kan daarbij gedacht worden aan: 1) (kleinere) inbreidings- of transformatieprojecten; 2) het realiseren van extra tijdelijke huisvesting (zoals flexwoningen en Tiny Houses); of 3) het omvormen van tijdelijke huisvesting naar een definitieve woonbestemming. Ook worden goede voorbeelden uit andere gemeenten en regio's betrokken. Vanuit het lokale ambtelijk en bestuurlijk overleg Wonen/Prestatieafspraken, is de inzet om deze extra realisatie- en versnellingsmogelijkheden zoveel mogelijk te benutten.

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

[5] 'Woondeal regio Foodvalley 2022 – 2030'; Woondeals Gelderland 2022-2030 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland.

[6] 'Woondeal regio Amersfoort 2022 – 2030'; Woondeals Utrecht | Woondeals | Home | Volkshuisvesting Nederland.

3. Woningbouwopleveringen

In deze monitor blikken we niet alleen terug op 2023, maar ook breder; te weten: tot 1 januari 2020. Vermeld moet worden dat veel woningen die in de periode 2020-2022 zijn opgeleverd, nog onder het regime van de vorige Woonvisie (2015+) tot stand zijn gekomen. Dit omdat de planologische procedures vóór de vaststelling van de huidige Woonvisie (2020+) hebben plaatsgevonden. Onder de vorige Woonvisie werden andere prijsgrenzen en doelstellingen gehanteerd. Hierdoor kan de verdeling over de prijssegmenten *middelduur-laag*, *middelduur-hoog* en *vrij in te vullen / duur* in deze monitor afwijken. Daarnaast worden de prijsgrenzen in de Woonvisie jaarlijks geïndexeerd. Op deze monitor zijn de prijsgrenzen van 2023 van toepassing, zoals weergegeven in tabel 3.

3.1 Woningbouwopleveringen 2023

Tabel 2. Totaal aantal opgeleverde woningen in 2023

Project	Aantal opgeleverde woningen (bruto)
Nijkerk	
Langestraat 18	14
Landgoed Appel *	1
Het Spaanse Leger **	168
Nijkerkerveen	
Uitbreiding De Goede Woning	3
Filippo – De Goede Woning	35
Totaal	**221**

** Landgoed Appel omvat in totaal 6 woningen, waarvan 2 reeds opgeleverd.*
*** Het Spaanse Leger omvat in totaal 326 woningen.*

In 2023 zijn 221 woningen opgeleverd, verdeeld over vijf projecten in de kernen Nijkerk en Nijkerkerveen. Het gaat hierbij om projecten waarop de Woonvisie van toepassing is: tenminste drie woningen. Kleinere woningbouwontwikkelingen (minder dan drie woningen) en woningsplitsingen en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten.

Tabel 3. Prijsgrenzen per woningbouwcategorie in 2023

Categorie	Huur	Koop
Sociaal	< € 808,06 (p/m)	< € 260.000
Middelduur-laag	< € 952,01 (p/m)	< € 320.000
Middelduur-hoog	< € 1.163,57 (p/m)	< € 429.500
Vrij in te vullen / duur	> € 1.163,57 (p/m)	> € 429.500

In 2023 zijn bruto 66 sociale huurwoningen opgeleverd (30%) en 17 sociale koopwoningen (8%). Het totaal aantal gerealiseerde woningen in het sociale segment (huur/koop) betreft 83, wat neerkomt op 38%. Van de 66 sociale huurwoningen die gerealiseerd zijn in 2023, zijn er 63 in bezit van WSN en 3 in particulier eigendom. Tegelijkertijd zijn er 21 sociale huurwoningen verkocht. Er zijn geen sociale huurwoningen door sloop of liberalisaties aan de bestaande voorraad onttrokken. De netto toevoeging van het aantal sociale huurwoningen komt in 2023 neer op 45 woningen.

Tabel 4. Opleveringen per woningbouwcategorie in 2023

Categorie	Aantal	Percentage
Totaal sociale huur	66	30%
Totaal sociale koop	17	8%
Totaal middelduur-laag	7	3%
Totaal middelduur-hoog	60	27%
Totaal vrij in te vullen / duur	71	32%
Totaal	**221**	**100%**

Tabel 5. Opleveringen op projectniveau in 2023

Langestraat 18 (Nijkerk)					
	Sociale huur < € 808,06 (p/m)	Sociale koop < € 260.000	Middelduur-laag huur < € 952,01 (p/m)	Middelduur-hoog huur < € 1.163,57 (p/m)	Vrij in te vullen (duur)
Totaal 14	3 *	-	7	4	-

**Sociale huur in particulier eigendom (geen corporatiebezit).*

Landgoed Appel (Nijkerk)					
	Sociale huur < € 808,06 (p/m)	Sociale koop < € 260.000	Middelduur-laag koop < € 320.000	Middelduur-hoog koop < € 429.500	Vrij in te vullen (duur)
Totaal 1	-	-	-	-	1

Het Spaanse Leger (Nijkerk)					
	Sociale huur < € 808,06 (p/m)	Sociale koop < € 260.000	Middelduur-laag koop < € 320.000	Middelduur-hoog koop < € 429.500	Vrij in te vullen (duur)
Totaal 168	34	17	-	56	61

Uitbreiding De Goede Woning (Nijkerkerveen)					
	Sociale huur < € 808,06 (p/m)	Sociale koop < € 260.000	Middelduur-laag koop < € 320.000	Middelduur-hoog koop < € 429.500	Vrij in te vullen (duur)
Totaal 3	-	-	-	-	3

Filippo – De Goede Woning (Nijkerkerveen)					
	Sociale huur < € 808,06 (p/m)	Sociale koop < € 260.000	Middelduur-laag koop < € 320.000	Middelduur-hoog koop < € 429.500	Vrij in te vullen (duur)
Totaal 35	29	-	-	-	6

3.2 Woningbouwopleveringen 2020 t/m 2023

Voor een goede monitoring van de kwantitatieve doelen uit de Woonvisie dient gekeken te worden naar de meerjarige gemiddelden. Dit omdat de productie/oplevering per jaar nogal kan verschillen, al naar gelang de voortgang op de projecten. Dit geldt ook ten aanzien van het aantal opleveringen per prijssegment, zoals Het Spaanse Leger (326 woningen), waarbij de oplevering in een aantal fases is opgedeeld. Voor wat betreft het aantal opleveringen, is 2023 vergelijkbaar met 2022. In 2023 zijn er 221 woningen opgeleverd. Dit zijn er 15 meer dan het voorgaande jaar (206). Het bruto aantal opgeleverde sociale huurwoningen is met 66 vergelijkbaar met vorig jaar (64). Ten opzichte van 2021 zijn er in 2022 en 2023 weliswaar minder woningen opgeleverd, maar is het aandeel sociaal (huur/koop) gemiddeld genomen groter, te weten: 37% en 38%. In 2021 betrof het totale aandeel sociaal (huur/koop) 23%.

Tabel 6. Opleveringen per prijscategorie als percentage van het totaal aantal opgeleverde woningen in de periode 2020 t/m 2023

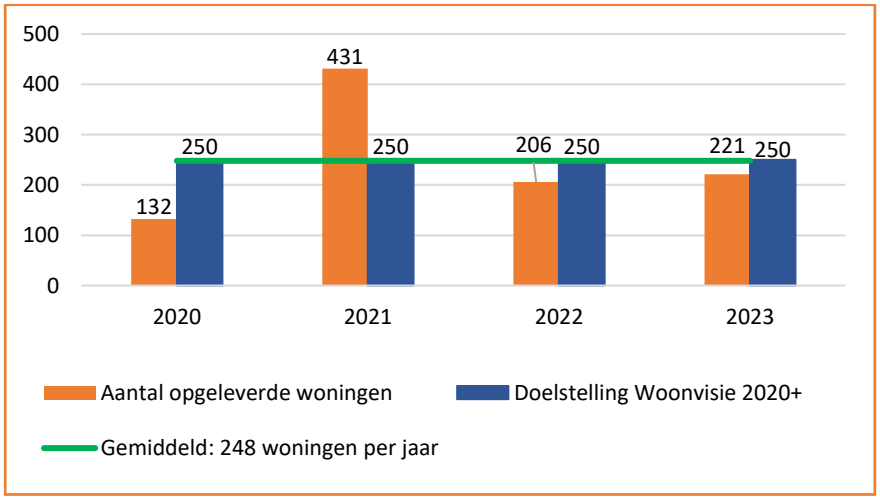
	Sociale huur		Sociale koop		Totaal sociaal (huur / koop)		Middelduur-laag	Middelduur-hoog	Vrij in te vullen (duur)
	percentage	absoluut	percentage	absoluut	percentage	absoluut	huur/koop	huur/koop	huur/koop
2020	23%	30	7%	9	30%	39	9%	31%	30%
2021	19%	82	4%	19	23%	101	8%	17%	42%
2022	31%	64	6%	12	37%	76	13%	11%	39%
2023	30%	66	8%	17	38%	83	3%	27%	32%
Gemiddeld	**26%**	**61**	**6%**	**14**	**32%**	**75**	**8%**	**22%**	**36%**
Woonvisie 2020+	30%		5%		35%		10%	15%	40%

Huidig bouwtempo

In de periode 2020 t/m 2023 zijn er bijna duizend nieuwe woningen toegevoegd. Gemiddeld gaat het om 248 woningen (bruto) per jaar. Dit is vrijwel in lijn met de doelstelling van de Woonvisie, te weten: een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 250 woningen (zie grafiek 1). In de periode 2020-2023 is het aandeel sociaal (huur/koop) 32%. Weliswaar is dit 3% onder de doelstelling van 35%, maar is de afgelopen jaren sprake van een stijgende lijn. In 2022 en 2023 zijn er beduidend meer sociale huurwoningen gerealiseerd, dan in 2020 en 2021. Dit geldt ook voor het aantal sociale koopwoningen (6%), dat op dit moment een procent hoger ligt dan de Woonvisie voorschrijft (5%). Naar verhouding zijn er ook veel woningen in het middeldure segment opgeleverd, in het bijzonder in de categorie middelduur-hoog (22%).

De jaren 2022 en 2023 zijn tamelijk vergelijkbaar en consistent voor wat betreft het aantal opleveringen. Een absoluut piekjaar betrof 2021, waarin maar liefst 431 woningen zijn opgeleverd. 2020 is met 132 opleveringen een wat bescheiden jaar. In de Woningbouwmonitor over 2024 zal het bovenstaande overzicht (zie tabel 6) weer worden aangevuld en opnieuw het bouwtempo worden berekend.

Grafiek 1. Gemiddelde aantal opleveringen per jaar in de periode 2020 t/m 2023 afgezet tegen de doelstelling van de Woonvisie 2020+



4. Woningbouwprogrammering

De tabellen in dit hoofdstuk geven een overzicht van de projecten die naar alle waarschijnlijkheid in de periode 2024 t/m 2030 worden gerealiseerd. Voor een aantal omvangrijkere projecten geldt een uitloop tot (tenminste) 2032 (Doornsteeg fase 3, Stadshaven fase 2 en Centrumontwikkeling Paasbos) of 2040 in geval van Klaarwater (v.o. Middelaar Oost). Daarnaast geldt voor de projecten in het overzicht dat de besluitvorming door het college of de raad grotendeels heeft plaatsgevonden.[7] Projecten die zich nog in de 'initiatieffase' bevinden, zijn niet meegenomen. Uitzondering hierop zijn de grotere initiatieven die algemeen bekend zijn.

Kanttekeningen

Voor een aantal projecten geldt dat deze al gestart zijn voor de vaststelling van de Woonvisie 2020+. Deze zijn ontwikkeld met andere doelstellingen (Woonvisie 2015+). Vooralsnog is niet voor elk project concreet te maken hoe de fasering verdeeld over de jaren heen gaat plaatsvinden. Dit omdat de planning afhankelijk is van verschillende factoren. Denk bijvoorbeeld aan lopende beroepsprocedures, bouwstromen die stagneren vanwege belemmeringen in het aanleveren van materialen door een tekort aan grondstoffen of capaciteitsproblemen in de bouw. Verder is het goed om aanvullend nog de volgende kanttekeningen in ogenschouw te nemen:

- Plannen zijn nog aan wijzigingen onderhevig, zeker wanneer er nog onvoldoende kaderstelling heeft plaatsgevonden;
- Sommige plannen hebben een vorm van reciprociteit (onderlinge uitwisseling) van woningen;[8]
- De maakbaarheid van de prognosecijfers mag niet onderschat of overschat worden, omdat ook de ruimtelijke en juridische procedures (bezwaar/beroep) nog van invloed kunnen zijn.





[7] Besluitvormingsmomenten in de raad: 1) kaderstelling of bindend advies in het kader van de Omgevingswet; 2) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan; en 3) vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

[8] Artikel 5 van de 'Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk'; Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).

4.2 Woningbouwprogrammering 2024 t/m 2032

Tabel 7. Totale beoogde realisatie periode 2024 t/m 2032 e.v.

Project	Project status (besluitvormingsfase)	Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Aantal woningen		Aantal sociale huur	Aantal sociale koop
				Bruto toevoeging	Netto toevoeging[9]	< € 879,66 p/m (per 2024)	< € 273.000 (per 2024)
Nijkerk (1/2)							
OostStreeck (v.o. Oude Barneveldseweg)	Onherroepelijk / in uitvoering	2024 (66) 2025 (98)	2025-2026	164	164	58	7
Doornsteeg fase 3 (70% grond gemeente)	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	2025/2026	2026-2030	658 (max. 700)	656	239	13
Landgoed Appel	Onherroepelijk / in uitvoering	2024 e.v.	2029	3 *	3	0	0
Stadshaven fase 1a (100% grond gemeente)	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	2025/2026	2027	c.a. 30	c.a. 30	c.a. 10	0
Stadshaven fase 2	Ontwerpbestemmingsplan	2026 (100) 2028 (200) 2030 (200) 2031 (65)	2026-2031	565	563	200-205	0
Het Spaanse Leger	Onherroepelijk / in uitvoering	2023 (158)	2024 (158)	158 **	158	88 ***	17
Kerkplein / Wonen bij de Toren	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	2025	2027	106	96	16 ****	0
Locatie Nautenaseweg (v.o. Oude Scoutingterrein)	Onherroepelijk / in uitvoering	2023	2025	11	11	0 *****	0
Centrumontwikkeling Paasbos	Tweede kaderstelling	2026 (9) 2027 (21) 2028 e.v. (187)	2027-2032	217	205	94	0
Nieuwe St. Josef	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden.	2025	2027	163	83	163	0

** Landgoed Appel: totaal 6 woningen, waarvan 3 reeds opgeleverd.*
*** Het Spaanse Leger: totaal 326 woningen, waarvan 168 reeds opgeleverd.*
**** Deel sociaal programma (8) gecompenseerd in Poort naar Hoevelaken.*
***** Deel sociaal programma (14) gecompenseerd in Doornsteeg fase 3.*
****** Sociaal programma (3) gecompenseerd in Doornsteeg fase 3.*

[9] Netto toevoeging = bruto toevoeging minus sloop bestaande wooneenheden.

Project	Project status (besluitvormingsfase)	Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Aantal woningen		Aantal sociale huur	Aantal sociale koop
				Bruto toevoeging	Netto toevoeging [10]	< € 879,66 p/m (per 2024)	< € 273.000 (per 2024)
Nijkerk (2/2)							
Bronswerk *	Initiatief	n.t.b.	n.t.b.	c.a. 141	c.a. 141	c.a. 79	0
Herontwikkeling Meubel- en tapijthal / Plan Bentinck	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	2025	2025	44	44	13	2
Achterzijde Hoogstraat 26	Ontwerpbestemmingsplan	2025	2026	8	8	0 **	0
Spoorkamp IB – Meergeneratiehofje (+ appartementen)	Ontwerpbestemmingsplan	2025	2027	30	30	30	0
Spoorkamp II – Wonen bij Jaap	Onherroepelijk / in uitvoering	2024 (64) 2025 (188)	2024-2025	252	252	252	0
Hoek Spoorstraat / Molenweg	Onherroepelijk / in uitvoering	2024	2025-2026	15	14	5	0
Nijkerkerveen							
Dr. van de Kolkstraat	Ontwerpbestemmingsplan	2025	2026	12	12	7	0
Deelplan 2, Dorp	Onherroepelijk / in uitvoering	2025	2025	2 ***	2	0	0
Deelplan 3	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	2025 (70) 2026 (70) 2027 (70) 2028 (70) 2029 (70)	2026-2029	350	345	56	60
Hoevelaken (1/2)							
Poort naar Hoevelaken (v.o. Eikenschuur)	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	2025	2026	47	45	21	0
Locatie Euretco (v.o. EK)	Initiatief	n.t.b.	n.t.b.	c.a. 361	c.a. 361	c.a. 129	0
Klaarwater (v.o. Middelaar Oost)	Ontwerpbestemmingsplan	2026	2027-2040	c.a. 900 (650 1e fase)	c.a. 900	c.a. 195 (1e fase)	n.t.b.

** Bronswerk: onderdeel van ontwikkeling Oostelijk Nijkerk (2040).*
*** Sociaal programma (7) gecompenseerd aan Dr. van de Kolkstraat.*
**** Deelplan 2, Dorp: totaal 16 woningen, waarvan 14 reeds opgeleverd.*

[10] Netto toevoeging = bruto toevoeging minus sloop bestaande wooneenheden.

Project	Project status (besluitvormingsfase)	Verwachte start bouw	Verwachte oplevering	Aantal woningen		Aantal sociale huur	Aantal sociale koop
				Bruto toevoeging	Netto toevoeging[11]	< € 879,66 p/m (per 2024)	< € 273.000 (per 2024)
Hoevelaken (2/2)							
Westerdorpsstraat 17	Bestemmingsplan vastgesteld en in werking getreden	n.t.b.	n.t.b.	12	12	4	0
Westerdorpsstraat 22	Bindend advies i.h.k.v. omgevingsvergunning	2025	2025	13	11	n.t.b.	n.t.b.
Beverdam	Onherroepelijk / in uitvoering	2023	2024-2025	36	16	30	0
Oosterdorpsstraat 174	Ontwerpbestemmingsplan	2025	2026	77	77	10	0
Kantemarsweg 2	Onherroepelijk / in uitvoering	2024	2024-2025	10	10	0	0

Voornaamste ontwikkelingen
Ten opzichte van de vorige Woningbouwmonitor (peildatum: november 2023), alsmede de aanvullende stand van zaken die in maart 2023 naar de raad is verzonden, is de nodige voortgang geboekt. [12] [13] Onder meer zijn de bestemmingsplannen van OostStreeck, Spoorkamp II – Wonen bij Jaap en Hoek Spoorstraat/Molenweg onherroepelijk. De bestemmingsplannen van Doornsteeg fase 3, Stadshaven fase 1a, Kerkplein/Wonen bij de Toren, het Nieuwe St. Jozef en Poort naar Hoevelaken zijn vastgesteld en in werking getreden. Wel moet worden opgemerkt dat deze nog niet onherroepelijk zijn, in verband met (mogelijke/lopende) beroepen. Daarnaast zijn van Achterzijde Hoogstraat 26, Dr. van de Kolkstraat en Klaarwater het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. In de vorige monitor stond aanvankelijk ook Hoek Torenstraat/Koetsendijk op de projectlijst. Deze is nu niet vermeld, omdat er een herziening van de visie op dit perceel aan de orde is.

Opstapwoningen

Opstapwoningen tellen formeel niet mee bij de netto toevoeging van de sociale huurvoorraad (kernvoorraad), omdat het gaat om tijdelijke woonruimte (zie Woonvisie).[14] Dit geldt ook voor de 252 flexwoningen in Spoorkamp II – Wonen bij Jaap. Gelet hierop zijn deze daarom oranje gemarkeerd. Tegelijkertijd dragen de 252 flexwoningen significant bij aan de doelstelling van de Woonvisie door snel te voorzien in de huisvesting van starters, kwetsbare groepen en spoedzoekers. De afgelopen jaren zijn al 77 opstapwoningen en Tiny Houses opgeleverd in Spoorkamp. Aanvankelijk zijn deze gerealiseerd door middel van een tijdelijke wijziging van het bestemmingsplan. Voor de 28 Tiny Houses in Spoorkamp IB ligt het voorstel deze om te zetten naar een permanente woonbestemming.[15] Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld – en uiteindelijk onherroepelijk is – tellen deze alsnog mee voor de kernvoorraad.

[11] Netto toevoeging = bruto toevoeging minus sloop bestaande wooneenheden.
[12] Hoofdstuk 4, paragraaf 4.1, pagina 13 en 14 van de 'Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk 2022'; zie: Woningbouw monitor Nijkerk - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl).
[13] Beeldvorming I d.d. 7 maart 2023, agendapunt 3: 'Stand van zaken lopende woningbouwprojecten', bijlage 4 'Overzicht lopende woningbouwprojecten'; zie: Agenda Nijkerk - Beeldvorming I donderdag 7 maart 2024 20:00 - 22:45 - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl).
[14] Hoofdstuk 4, pagina 30 t/m 33 van de 'Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+'; zie: Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ | Nijkerk.
[15] Raadsvergadering d.d. 19 september 2024, agendapunt 7: 'Vaststelling bestemmingsplan Spoorkamp I-B Wonen'; zie: Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 19 september 2024 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)

5. Plancapaciteit

In de onderstaande tabellen is de plancapaciteit (per kern) opgenomen. **De totale plancapaciteit is circa 4.570 woningen**. Dit aantal is gebaseerd op de lopende projecten, bestaande uit 'harde' en 'zachtere' plannen.

Tabel 8. Plancapaciteit op basis van lopende projecten

Nijkerk	
OostStreeck	164
Doornsteeg fase 3	658
Landgoed Appel	6
Stadshaven fase 1a	30
Stadshaven fase 2	565
Het Spaanse Leger	326
Kerkplein / Wonen bij de Toren	106
Locatie Nautenaseweg	11
Centrumontwikkeling Paasbos	217
Herontwikkeling St. Jozef	163
Bronswerk	141
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
Subtotaal	2.736

Nijkerkerveen	
Dr. van de Kolkstraat	12
Deelplan 2, Dorp	16
Deelplan 3	350
Subtotaal	378

Hoevelaken	
Poort naar Hoevelaken	47
Locatie Euretco	361
Klaarwater	900
Westerdorpsstraat 17	12
Westerdorpsstraat 22	13
Beverdam	36
Oosterdorpsstraat 174	77
Kantemarsweg 2	10
Subtotaal	1.456

Totaal alle kernen	
Totaal onherroepelijk bestemmingsplannen / in aanbouw	836
Totaal vastgestelde bestemmingsplannen	1.410
Totaal zachte bestemmingsplannen (ontwerp)	1.592
Totaal visie en kaderstelling in voorbereiding	230
Totaal zachte plannen (initiatieven)	502
TOTAAL	**4.570**

6. Sociale huur

5.1 Ontwikkeling sociale huurvoorraad

In de onderstaande tabellen staan de activiteiten van de in de gemeente Nijkerk actief zijnde woningcorporaties: Woningstichting Nijkerk (WSN) en de Alliantie. De tabellen geven een doorkijk voor de komende vier jaar (2024-2027). Het gaat hierbij om de verwachte opleveringen, sloop, verkoop en 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 de wijken. Daarnaast draagt het bij aan het investeringsvermogen van de corporaties. Let wel, de activiteiten van WSN zijn op voorhand minder 'voorspelbaar' dan die van de Alliantie. Laatstgenoemde heeft alleen bezit in Hoevelaken en ontwikkelt geen nieuwbouw.

Tabel 9. Sociale huurwoningen WSN

Sociale huurwoningen	2024	2025	2026	2027	Totaal
Nieuwbouw bruto	**54**	**68**	**108**	**172**	**348**
Sloop	0	0	0	0	0
Verkoop	-10	-26	-12	-19	-57
Aankoop	1	0	1	0	1
Netto mutatie	**45**	**42**	**97**	**153**	**292**

Tabel 10. Tijdelijke huurwoningen WSN

Tijdelijke huurwoningen	2024	2025	2026	2027	Totaal
Nieuwbouw bruto	**64**	**188**	**0**	**0**	**252**
Sloop	0	0	0	0	0
Verkoop	0	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0	0
Netto mutatie	**64**	**188**	**0**	**0**	**252**

Tabel 11. Middenhuur woningen WSN

Middenhuur woningen	2024	2025	2026	2027	Totaal
Nieuwbouw bruto	**0**	**0**	**3**	**12**	**15**
Sloop	0	0	0	0	0
Verkoop	0	-3	-1	-2	-6
Aankoop	0	2	4	2	8
Netto mutatie	**0**	**-1**	**6**	**12**	**17**

Tabel 12. Intramurale zorgplekken WSN

Intramurale zorgplekken	2024	2025	2026	2027	Totaal
Nieuwbouw bruto	**0**	**0**	**0**	**124**	**124**
Sloop	0	-78	0	0	-78
Verkoop	0	0	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0	0
Netto mutatie	**0**	**-78**	**0**	**124**	**46**

Tabel 13. Activiteiten de Alliantie

Prognose ontwikkeling aantal sociale huurwoningen	2024	2025	2026	2027
Stand per 01-01	**496**	**495**	**506**	**500**
Mutaties				
Aankopen / nieuwbouw / transformatie	-	36	-	-
Tijdelijke nieuwbouw	-	-	-	-
Verkopen	-	-3	-4	-3
Liberalisaties	-1	-2	-2	-1
Sloop	-	-20	-	-
Stand per 31-12	**495**	**506**	**500**	**496**

De gecombineerde programmering op basis van de activiteiten van WSN en de Alliantie leidt tot het volgende jaargemiddelde.[16] [17]

- Totaal aantal sociale huur, bruto (= 384 / 4) : 96 woningen per jaar;
- Totaal aantal sociale huur, netto (= 293 / 4) : 73 woningen per jaar.

[16] Bruto / netto programmering is exclusief de 252 tijdelijke huurwoningen van Wonen bij Jaap, middenhuur woningen en intramurale zorgplekken.

[17] Programmering van WSN is onder voorbehoud van financiering en wordt halverwege december 2024 ten behoeve van de begroting voor 2025 vastgesteld.

7. Overige stand van zaken

In dit hoofdstuk wordt expliciet stilgestaan bij een aantal relevante beleidsontwikkelingen. Tevens is, op verzoek van de raad, ook een paragraaf opgenomen over Wonen en Zorg.

7.1 Beleidsontwikkelingen

Onderstaand op chronische volgorde de voornaamste beleidsmatige ontwikkelingen vanuit de Woonvisie en Ontwikkelagenda 2023-2026.[18]

Startersleningenbeleid

Op pagina 17 in de Woonvisie staat de Starterslening beschreven. Sinds 2007 heeft Nijkerk een Startersleningenbeleid, bedoeld om starters in de gemeente financieel te ondersteunen bij de verwerving van een eerste koopwoning. In 2018 is de Starterslening geëffectueerd, omdat hier slecht in beperkte mate gebruik van werd gemaakt. Vorig jaar (september) zijn de voorwaarden opnieuw tegen het licht gehouden. Per 1 november 2023 is de inkomensgrens komen te vervallen. In de plaats is een leeftijdsgrens van 40 jaar ingesteld. Deze verruiming heeft (tot dusver) geleid tot een significante toename van het aantal aanvragen. In het eerste kwartaal van 2025 ontvangt de raad een tussentijdse evaluatie van de herziening.[19]

Huisvestingsverordening

In december 2023 is de nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld.[20] De Huisvestingsverordening vervangt de toenmalige Urgentieverordening en regelt onder meer de volgordelijkheid voor de toewijzing van sociale huurwoningen bij schaarste. Daarnaast is in de eerste herziening van de Huisvestingsverordening de mogelijkheid opgenomen om het maximale wettelijke percentage van de sociale huurwoningen lokaal toe te wijzen aan eigen inwoners (50%). De Huisvestingsverordening wordt in de regio Amersfoort in het kader van de harmonisatie een regionaal afgestemde Huisvestingsverordening opgesteld.[21]

Woonwagenstandplaatsenbeleid

Tot voor kort had Nijkerk geen beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen. Het Rijk verlangt van gemeenten dat zij aandacht hebben voor de woonbehoefte van (o.a.) woonwagenbewoners en hierop beleid formuleren, in lijn met het landelijk beleidskader.[22] Met het de komst van het lokale beleid voldoet Nijkerk aan deze plicht en wordt de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners in de gemeente gebord. Daarnaast wordt ook de woonbehoefte van deze groepen gefaciliteerd. Het gaat hierbij het in familieverband kunnen leven en binnen afzienbare tijd (7-8 jaar) zicht hebben op een standplaats. Het beleid wordt in de tweede helft van 2024 nader uitgewerkt, te weten: het inrichten van een belangstellingsregister en het opstellen van voorrangsregels (als onderdeel van de Huisvestingsverordening) voor de toewijzing van (sociale huur-)standplaatsen. In de Woonvisie is op pagina 33 vermeld dat de komende jaren vijf nieuwe standplaatsen worden gerealiseerd. Deze zijn voorzien in het bestemmingsplan van Doornsteeg fase 3. Het college onderzoekt of, met het oog op de lokale vraag, een aantal extra standplaatsen in het plan passen. De raad wordt hier in het najaar van 2024 over geïnformeerd.

---

[18] Hoofdstuk 5, acties 36 t/m 43, pagina 23 van de 'Ontwikkelagenda 2023-2024'; zie: College presenteert ontwikkelagenda 2023-2026 aan gemeenteraad | Nijkerk.
[19] Raadsvergadering d.d. 21 september 2023, agendapunt 6: 'Vaststellen Verordening Starterslening Nijkerk 2023'; zie: Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 21 september 2023 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl).
[20] Raadsvergadering d.d. 14 december 2023, agendapunt 8: 'Vaststellen Huisvestingsverordening Nijkerk 2024-2028'; zie: Agenda Nijkerk - Raadsvergadering donderdag 14 december 2023 19:30 - 22:30 - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl).
[21] Raadsinformatiebrief 446 d.d. 18 juni 2024 'Stand van zaken herziening Huisvestingsverordening'; zie: Stand van zaken herziening huisvestingsverordening Nijkerk - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl).
[22] 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsbeleid' van BZK; zie: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/rapporten/2018/07/02/beleidskader-gemeentelijk-woonwagen-en-standplaatsenbeleid.

Herziening Woonvisie 2020+
Op grond van de Woningwet stelt de raad een Woonvisie voor maximaal vijf jaar vast met daarin het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. In de Ontwikkelagenda 2023-2026 heeft het college meegedeeld de Woonvisie in 2024 te herzien, inclusief de bijbehorende 'uitvoeringsinstrumenten': de **Doelgroepenverordening** en **Differentiatieverordening**.[23] [24] De herziening betreft een herijking op hoofdlijnen en geen geheel nieuwe visie. Dit in verband met de komst van de aanstaande 'Wet versterking regie volkshuisvesting'.[25] Deze wet verplicht gemeenten in de toekomst om een Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De Woonvisie komt dan in diens huidige vorm te vervallen en wordt als een programma integraal onderdeel van de Omgevingsvisie. In het Volkshuisvestingsprogramma is onder meer de wettelijk verplichte prijsgrenzen en bijbehorende differentiatie voor nieuwbouw opgenomen. In het bijzonder stuurt de wet op een groter aandeel betaalbare woningen (2/3) in elk nieuwbouwproject. Daarnaast wordt in het Volkshuisvestingsprogramma stilgestaan bij de woonbehoefte van verschillende aandachtsgroepen op de woningmarkt. Middels de herziening van de Woonvisie wordt alvast voorgesorteerd op de voornaamste uitgangspunten van de wet. Beoogd wordt de herziene Woonvisie eind 2024 ter besluitvorming aan de raad te kunnen aanbieden.

7.2 Alternatieve en flexibele woonvormen
Een belangrijke doelstelling van de Woonvisie is om, naast reguliere woningbouw, ook te voorzien in alternatieve en flexibele woonvormen; zie thema 4. Er zijn verschillende woningzoekenden die behoefte hebben aan een alternatieve woonvorm, zoals een Tiny House of woonwagen, en met flexwoningen kan relatief snel worden voorzien in de huisvesting van urgent woningzoekenden of kwetsbare personen. In de Ontwikkelagenda heeft het college de ambitie gesteld om in de periode 2023-2026 tussen de 400 en 500 alternatieve en flexibele woningen te realiseren.[26] De voortgang op deze doelstelling gaat gestaag. In Spoorkamp (I en II) zijn de afgelopen jaren al 77 opstapwoningen en Tiny Houses opgeleverd. Daar komen nog eens 252 flexwoningen bij. In Doornsteeg fase 3 worden een aantal woonwagenstandplaatsen gerealiseerd. Het college onderzoekt ook nog of in Hoevelaken een geschikte locatie is voor enkele Tiny Houses.

7.3 Wonen en zorg
Door de toenemende vergrijzing groeit de behoefte aan seniorenwoningen. Conform de Woonvisie wordt daarom sinds 2020 binnen iedere woningbouwontwikkeling, met meer dan drie woningen, standaard 10% geschikt voor ouderen gebouwd (nultredenwoningen). Naast passend aanbod voor senioren, zoals hofjeswoningen en geclusterde woonvormen, is ook meer vraag naar 'wonen met zorg' en de mogelijkheid voor ouderen om elkaar te ontmoeten. Dit kan een combinatie zijn van 'zorgvragers' en 'zorgdragers'. In Nijkerk lopen tal van woon-zorg-projecten. Bijvoorbeeld de herontwikkeling van Huize St. Jozef en de herstructurering van De Pol (Beweging 3.0), maar ook kleinschaligere initiatieven, zoals:

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

Woonzorgvisie
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 & Zorg'. Echter, vanuit de aanstaande 'Wet versterking regie volkshuisvesting' worden gemeenten eveneens verplicht om vóór 1 januari 2026 een regionaal afgestemde

[23] 'Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk'; zie: Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk - informatie | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).
[24] 'Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk'; zie: Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).

[26] Hoofdstuk 3, paragraaf 3.3, pagina 9 van de 'Ontwikkelagenda 2023-2026'; zie: College presenteert ontwikkelagenda 2023-2026 aan gemeenteraad | Nijkerk.

Woonzorgvisie op te stellen.[27] Deze visie moet, onder de Omgevingsvisie en als onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma, antwoord geven de vraag op 'waar'/'hoe' wonen en zorg 'landen' in de gemeente. Met de Woonzorgvisie moet wordt ook ingespeeld op de toenemende behoefte aan woon-zorg-vormen. Het gaat hierbij niet louter om ouderenhuisvesting, maar ook om bijvoorbeeld maatschappelijke uitstroom, beschermd wonen, personen met een GGZ-indicatie en daklozen. Het Rijk heeft verscheidene aandachtsgroepen gedefinieerd waarvan de woonbehoefte moet zijn geborgd in de Woonzorgvisie en het Volkshuisvestingsprogramma. Van deze aandachtgroepen is niet iedereen per definitie zorgbehoevend.[28]

Prognose en regionale afstemming
Onlangs hebben de provincies, waaronder Gelderland en Utrecht, de regionale woon(-zorg-)behoefte van de aandachtsgroepen tot en met 2030 (grotendeels) geïnventariseerd. De gemeente Nijkerk heeft eerder al een studie laten doen naar de toekomstige zorgbehoefte onder ouderen. De behoefte aan wonen en zorg is onderverdeeld aan de hand van vier vitaliteitstreden.[29] Deze treden geven de 'zwaarte' aan van de zorgvraag in relatie tot de huisvestingsbehoefte (zelfstandig of onzelfstandig).

Met de Woonzorgvisie moet ook worden geanticipeerd op het toenemende aantal inwoners met dementie en uitstroom uit maatschappelijke opvang. Op basis van de prognosecijfers van de provincies worden de komende periode regionale huisvestingsafspraken gemaakt (fair share) en de lokale Woonzorgvisies afgestemd. Beoogd wordt de Nijkerkse Woonzorgvisie in de loop van 2025 ter besluitvorming aan te bieden. In het verlengde van de Woonzorgvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld.



[27] Woonzorgvisie als onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma; zie: Handreiking voor het opstellen van een woonzorgvisie in het volkshuisvestingsprogramma | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland.
[28] Aandachtsgroepen in het landelijk programma *Een thuis voor iedereen*; zie: Veelgestelde vragen – Programma Een thuis voor iedereen | Programma Een thuis voor iedereen | Home | Volkshuisvesting Nederland.

[29] Vitaliteitstreden: 1) eerste- en tweedelijnszorg; 2) maatschappelijke ondersteuning vanuit de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning); 3) wijkverpleegkunde vanuit de Zvw (Zorgverzekeringswet); 4) Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) en volledig pakket thuis (VPT).

8. Samenvatting en conclusie

De vierde Woningbouwmonitor geeft wederom een overzicht van de nieuwbouw die in de afgelopen periode is gerealiseerd. Daarnaast geeft het een doorkijk naar het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een kortere termijn (2024-2027), middellange termijn (2027-2030) en lange termijn (2032 en verder). De korte termijn geeft een gedetailleerdere programmering per project. Voor de projecten die op lange termijn worden gerealiseerd, is dit minder in beton gegoten. Om een beeld te geven van de totale programmering is de monitor voorzien van een overzicht met de plancapaciteit. Ten opzichte van de vorige twee monitors (2021 en 2022) zijn weer andere accenten gelegd. Getracht is om meer aan te sluiten op de informatiebehoefte van dit moment. Immers, de monitor blijft een product in ontwikkeling.

Opleveringen 2023
In 2023 zijn er 221 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het grootste deel betreft de eerste oplevering van Het Spaanse Leger (168 woningen) en de herontwikkeling van de voormalige locatie van De Goede Woning in Nijkerkerveen (38 woningen). Daarnaast gaat het om twee kleinere ontwikkelingen in Nijkerk, te weten: de Langestraat 18 (15 woningen) en Landgoed Appel (1 woning). In 2023 zijn 66 nieuwe sociale huurwoningen (bruto) opgeleverd. De Woonvisie streeft echter naar een gemiddelde toevoeging van 250 nieuwe woningen, waaronder 75 sociale huurwoningen (bruto), per jaar.

Bouwtempo
In de periode 2020 t/m 2023 zijn er bijna duizend nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder 77 opstapwoningen en Tiny Houses (Spoorkamp I en II). Gemiddeld gaat het om 248 woningen per jaar, hetgeen vrijwel in lijn is met de Woonvisie (250). In de voornoemde periode betrof het aandeel sociaal (huur/koop) gemiddeld 32%. Het aandeel sociaal loopt hiermee 3% achter op de doelstelling. De verwachting is dat met de oplevering van een aantal omvangrijke projecten (zoals Doornsteeg fase 3, Stadshaven, Centrumontwikkeling Paasbos en Nijkerkerveen Deelplan 3) een aanzienlijke inhaalslag wordt gemaakt.

Plancapaciteit
De totale plancapaciteit tot en met 2040 is op dit moment circa 4.570 woningen. Het gaat hierbij om woningbouw die in uitvoering is of wordt voorbereid. Onderscheidenlijk betreffen het ‘harde’ en ‘zachtere’ plannen. Gezien de huidige druk op de woningmarkt, ervaren door verschillende doelgroepen, is de behoefte aan nieuwbouw onverminderd groot.

Sociale huur
De sociale woningbouwprogrammering geeft voor de periode 2024 t/m 2027, vanuit het perspectief van WSN en de Alliantie, zicht op een bruto toevoeging van 96 sociale huurwoningen per jaar. Netto gaat het om een toevoeging van 73 sociale huurwoningen per jaar. Dit is beduidend meer dan de doelstelling van de Woonvisie (75 bruto en 50 netto). Daarnaast voorziet WSN in de ontwikkeling van 252 flexwoningen (Spoorkamp II – Wonen bij Jaap), huurwoningen in het middensegment en intramurale zorgplekken (Nieuwe St. Jozef).

Complexiteit
In de vorige Woningbouwmonitor (2022) is de complexiteit rondom de woningbouwontwikkeling al geschetst. Ook de komende jaren zal dit het geval zijn. Naast algemene zaken als hogere bouwkosten (personeel en materieel) en juridische procedures (bezwaar en beroep), spelen nog een aantal ontwikkelingen die van invloed zijn op de voortgang en financiële haalbaarheid van nieuwbouw. Enkele voorbeelden hiervan zijn hogere duurzaamheidseisen, netcongestie, ruimtelijke inpasbaarheid, stikstof en bereikbaarheid. Ondanks deze omstandigheden zet de gemeente zich, samen met de corporaties en marktpartijen, onverminderd in voor passende en betaalbare huisvesting. Voor alle Nijkerkers. Nu én in de toekomst.

