

HON-Woonagenda 2026 – 2030

Zorgeloos Wonen

HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON)

Februari 2026

Ron Weil | José Broekhuizen | Marry Vis | Andy van den Dop



Voorwoord

Wij zijn er trots op de vernieuwde HON-Woonagenda 2026–2030 te presenteren. De agenda geeft richting aan ons werk voor de komende jaren en draagt bij aan de verdere professionalisering van HON — ten behoeve van alle huurders van Woningstichting Nijkerk (WSN) en woningzoekenden in de gemeente Nijkerk.

De kern van alles wat wij doen is onze visie: Zorgeloos Wonen. Dat klinkt eenvoudig, maar de praktijk is weerbarstig. Nijkerk heeft een aandeel sociale huurwoningen van 23% — ruim onder het landelijk gemiddelde van 28%. Alle politieke partijen in Nijkerk willen naar 35%, maar dat doel is voorlopig een illusie. Het aantal actief woningzoekenden is gestegen naar ruim 2.100, en de wachttijd bedraagt nu gemiddeld 8 tot 10 jaar.

De oorzaken zijn bekend: te weinig nieuwbouw, stijgende bouwkosten, te veel regelgeving en recente problemen zoals netcongestie. Toch blijven wij optimistisch. HON blijft alle betrokken partijen — gemeente, WSN, politiek en onze achterban — aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

Ron J.C. Weil

Voorzitter HON, namens het bestuur

Inhoud

1. Organisatie HON
2. Woningstichting Nijkerk (WSN)
3. De woningmarkt: nationaal en in Nijkerk
4. Woonagenda 2026–2030
 - Visie en missie
 - Speerpunten
 - Uitdagingen en initiatieven

Bijlage 1 – Jaarplanning 2026

Bijlage 2 – Begroting 2026

Bijlage 3 – Brainstorming Workshop 14 -1 - 2026

Bijlage 4 – Prestatieafspraken 2025–2027

1. Organisatie HON

HON behartigt de belangen van huurders van WSN en woningzoekenden in Nijkerk. Wij zijn opgericht op 1 januari 2018 als opvolger van huurdersvereniging De Volharding. HON is een professionele organisatie die zich inzet voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen.

Huurdersorganisaties zijn volwaardige gesprekspartners van gemeenten en woningcorporaties. Dat is vastgelegd in de Woningwet 2015. HON heeft met de gemeente en WSN afspraken gemaakt over gelijkwaardige samenwerking op drie thema's:

- Betaalbaarheid – hoe hoog zijn de huren?
- Beschikbaarheid – zijn er genoeg huurwoningen?
- Leefbaarheid – is de woonomgeving prettig en veilig?

HON communiceert open naar alle betrokken partijen. Mochten er gedurende de planperiode nieuwe onderwerpen opkomen, dan passen wij deze woonagenda aan.

Het bestuur

Naam	Functie	Taken
Ron Weil	Voorzitter	Beleid, communicatie, prestatieafspraken, Woonagenda, stakeholder overleg
José Broekhuizen	Secretaris en Adviseur stakeholders	Communicatie, Meetings, advies over beschikbaarheid en betaalbaarheid
Marry Vis	Penningmeester	Administratie, begroting en jaarverslag
Andy van den Dop	Adviseur huurders	Eerste aanspreekpunt voor huurders, advies over onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid
Lisette Uninge	Communicatieadviseur	Externe communicatie (bureau Vanbinnennaarbuiten)

Rooster van aftreden

Bestuursleden worden benoemd voor vier jaar en zijn direct herbenoembaar. Bestuursleden die geen tweede termijn ambiëren, wordt gevraagd dit tijdig kenbaar te maken.

Naam	In functie sinds	Aftredend	Termijn
Ron Weil	18-03-2019	18-03-2027	2e
Marry Vis	01-01-2025	01-01-2029	1e
José Broekhuizen	01-08-2021	01-08-2029	2e
Andy van den Dop	01-03-2023	01-03-2027	1e

2. Woningstichting Nijkerk (WSN)

Woningcorporaties zijn er voor mensen met een laag inkomen of mensen die om andere redenen moeilijk een geschikte woning kunnen vinden. WSN bouwt, verhuurt en beheert sociale huurwoningen en beperkt middenhuur en vrije huur woningen in Nijkerk.

HON en WSN hebben een samenwerkingsovereenkomst. Zij voeren minimaal vier keer per jaar overleg over onderwerpen die voor huurders van belang zijn. WSN informeert HON tijdig en verstrekt in ieder geval:

- Verordeningen, reglementen en statuten
- Besluiten en beleidsinformatie over volkshuisvesting van gemeente en regio
- Jaarverslag, jaarrekening, begroting en financiële meerjarenprognoses

WSN volgt de woningwet 2015 en ondersteunt HON bij haar activiteiten, zowel praktisch als financieel.

Raad van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur van WSN en is de werkgever van de directeur-bestuurder. HON heeft het recht commissarissen voor te dragen (bindende voordracht). HON en de RvC overleggen twee keer per jaar over het algemene beleid van WSN.

De huidige huurderscommissarissen zijn Renze Krol en Paul Morsch. Renze Krol treedt af per 1 januari 2027. HON is op zoek naar een opvolger met kennis van maatschappelijk vastgoed.

3. De woningmarkt: nationaal en in Nijkerk

Nationaal beeld

Nederland heeft een groot woningtekort — geschat op ongeveer 390.000 woningen in 2025. De rijksoverheid wil tot 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen bouwen, waarvan twee derde betaalbaar. Woningcorporaties moeten hieraan bijdragen met 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 woningen in de middenhuur.

De doelstellingen zijn helder, maar de uitvoering loopt achter. Hoge bouwkosten, personeelstekort, stijgende rentes, ingewikkelde regelgeving en netcongestie zorgen voor vertraging. Mensen die te veel verdienen voor sociale huur maar te weinig voor de vrije sector, vallen steeds vaker tussen wal en schip.

Situatie in Nijkerk

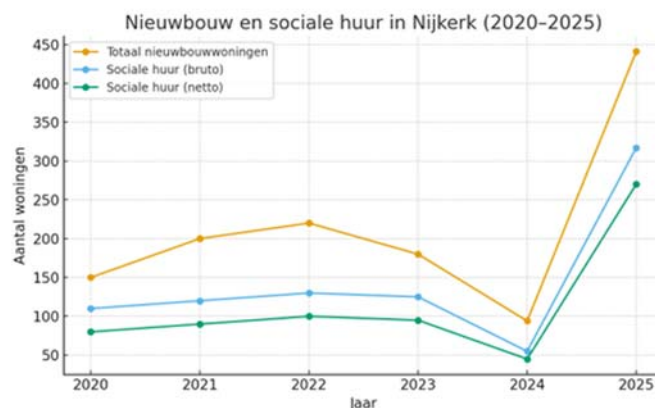
Ook in Nijkerk is de nood hoog. De belangrijkste cijfers:

Onderwerp	Situatie
Aandeel sociale huur	23,2% — landelijk gemiddelde is 28%; doel is 35%
Woningzoekenden	Ruim 2.100 actief ingeschreven
Gemiddelde wachttijd	8 tot 10 jaar, afhankelijk van woningtype
Slaagkans per jaar	Circa 2,5%
Afspraken nieuwbouw	Netto 75 sociale huurwoningen per jaar toevoegen
Nieuwbouw in 2024	94 woningen opgeleverd, waarvan ~58% sociale huur

Ontwikkeling nieuwbouw en sociale huur in Nijkerk (2020–2025):

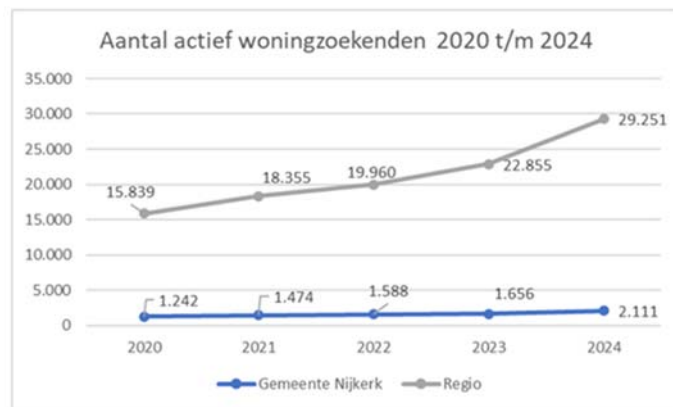
Marktanalyse sociale en middenhuur – Nijkerk (Eemvallei / Foodvalley)

De onderstaande grafieken tonen de ontwikkeling en prognose van nieuwbouw en sociale huur in de gemeente Nijkerk over de periode 2020–2025.

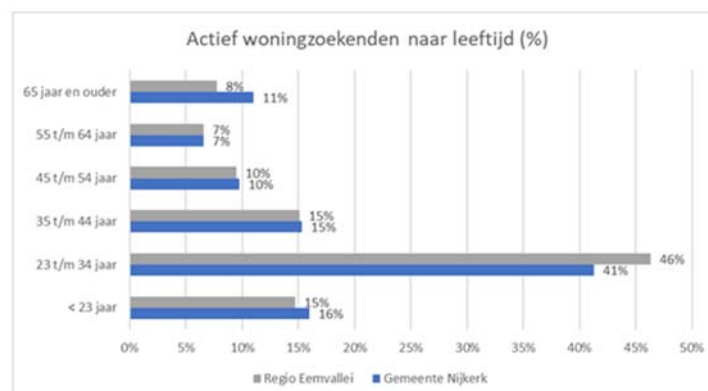


Aantal actief woningzoekenden stijgt (2020–2024):

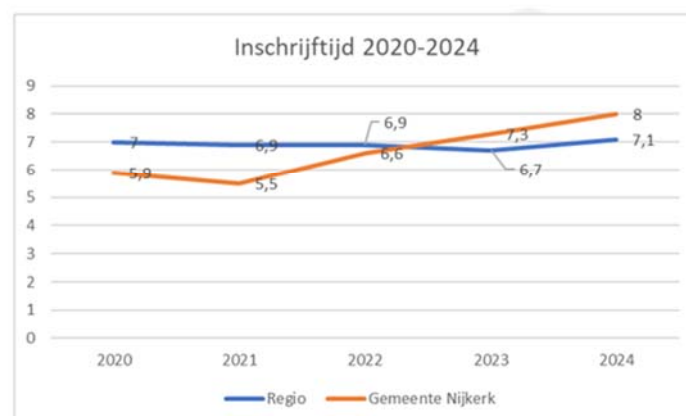
Aantal actief woningzoekenden stijgt



Actief woningzoekenden naar leeftijd

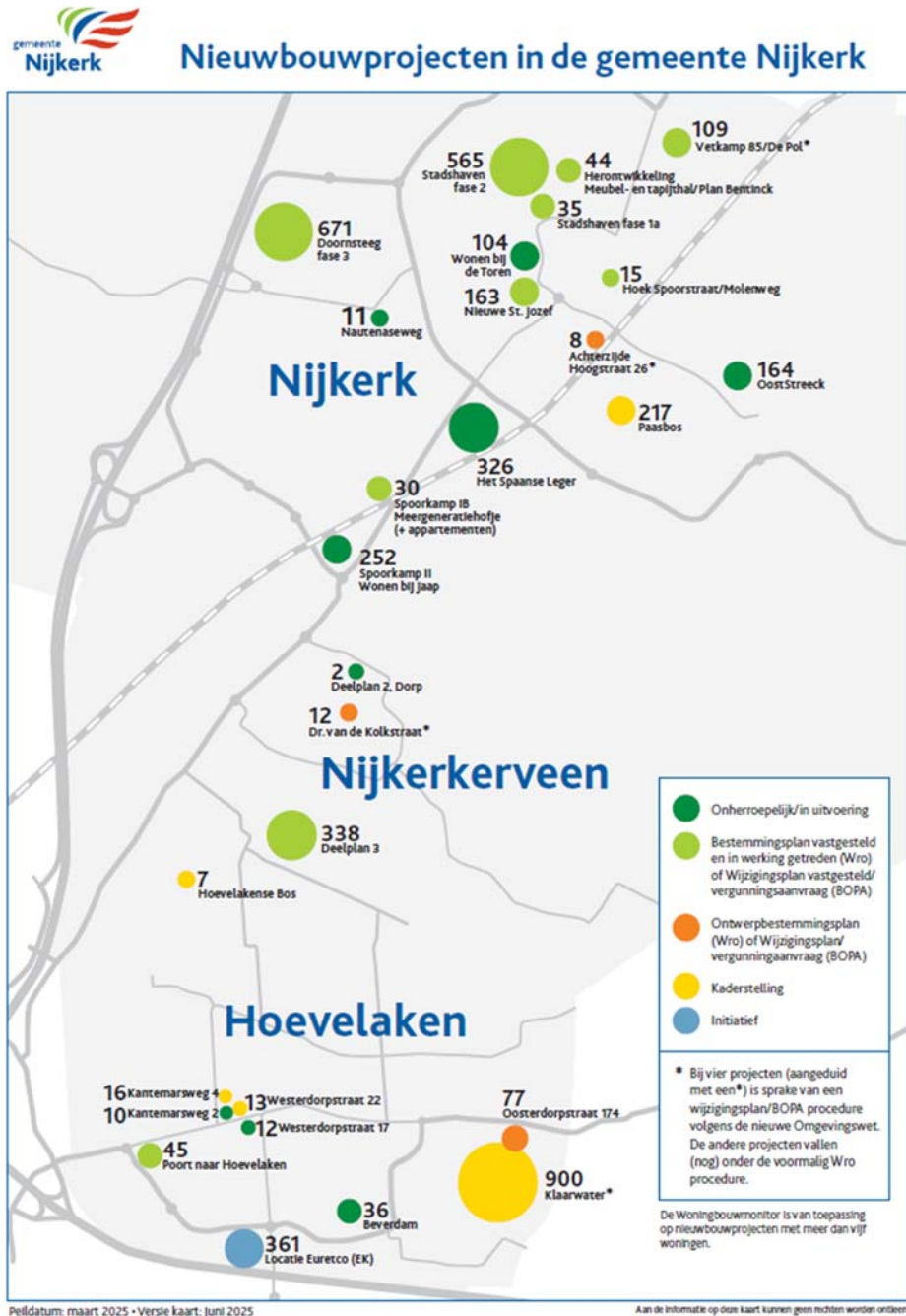


Inschrijftijd



Overzicht nieuwbouwprojecten gemeente Nijkerk:

Er zijn meerdere nieuwbouwlocaties gepland, zoals Nijkerkerveen Deelplan 3 (~350 woningen), Doornsteeg 3 (~900 woningen) en projecten als Wonen bij Jaap, OostStreek en Beverdam. Op langere termijn biedt Oostelijk Nijkerk ruimte voor meer dan 2.000 woningen.



Woningbouwmonitor Nijkerk 2024–2025:



Woningbouwmonitor 2024-2025

Constant bouwen over langere termijn: gemiddeld 250 woningen per jaar

De gemeente Nijkerk werkt samen met woningcorporaties en bouwbedrijven om nieuwe huizen te bouwen. De gemeente vindt het belangrijk dat het woningaanbod aansluit bij de vraag van inwoners.

Het doel is om ieder jaar gemiddeld 250 huizen op te leveren. Soms zijn het er minder, zoals in 2024 met 94 huizen. En soms zijn het er meer, zoals in 2025 waarin 441 nieuwe woningen worden verwacht.

Op de lange termijn is er een constante bouw waarbij 250 woningen per jaar worden gebouwd.

De Woningbouwmonitor gemeente Nijkerk kijkt terug en vooruit: waar zijn nieuwe huizen opgeleverd, waar komen huizen en waar zijn ideeën voor woningbouw.

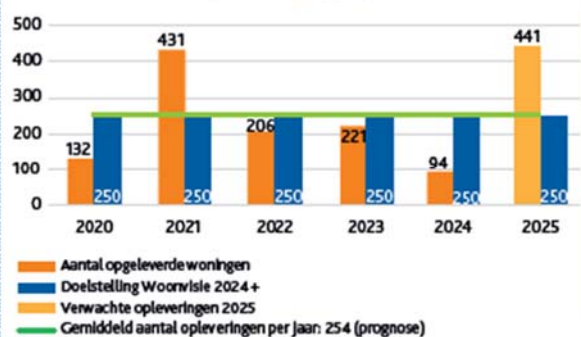
Totaal aantal opleveringen per project

Project	2024 Aantal opleveringen	2025 Verwacht aantal opleveringen
Nijkerk		
Het Spaanse Leger	90	68
Locatie Nautenaseweg	4	7
OostStreek (eerste fase)	-	66
Wonen bij Jaap	-	252
Nijkerkerveen		
Deelplan 2 Dorp (resterende deel)	-	2
Hoevelaken		
Beverdam	-	36
Kantemarsweg 2	-	10
Totaal	94	441

Opleveringen per woningbouwcategorie (2025 is verwachting)

Categorie	2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%
Totaal sociale huur	54	58%	318	72,1%
Totaal sociale koop	-	0%	0	0%
Totaal middelduur-laag	-	0%	14	3,2%
Totaal middelduur-hoog	6	6%	40	9%
Totaal vrij in te vullen / duur	34	36%	59	13,4%
Nog onbekend	-	-	10	2,3%
Totaal	94	100%	441	100%

Gemiddelde aantal opleveringen per jaar 2020 t/m 2025



Verwachte opleveringen in 2025

Wonen bij Jaap
Spaanse Leger
OostStreek
Beverdam
Kantemarsweg

Voor jongeren en starters
 Wonen bij Jaap, Nijkerkerveen
 Deelplan 3, OostStreek

Een toekomstige plek voor woonwageneigenaren
 Doornsteeg fase 3 (9 standplaatsen)

Toekomstgericht wonen voor ouderen
 St. Jozef, De Pol, Stadshaven,
 meergeneratiehofje
 Spookkamp, Paasbos

4. Woonagenda 2026–2030

Visie: Zorgeloos Wonen

HON zet zich in voor huidige en toekomstige huurders van WSN en voor woningzoekenden in Nijkerk. Onze visie is simpel: iedereen moet betaalbaar en zonder zorgen kunnen wonen.

Zorgeloos staat voor: betaalbaar, gerust, zonder problemen.

Wonen staat voor: een vast adres hebben, een dak boven je hoofd, thuis zijn.

Wij zijn een kritische én constructieve gesprekspartner voor gemeente en WSN. We versterken de band met onze achterban en werken samen met andere huurdersorganisaties in de regio.

Missie: Op de trom slaan

Stakeholders activeren om de achterstand in sociale huurwoningen in te halen: van 23% naar 35%.

De wooncrisis raakt jong en oud. Het aantal sociale huurwoningen nam in vijf jaar landelijk af met 108.000 woningen. De wachttijd voor een sociale huurwoning — vooral voor starters — is fors gestegen naar gemiddeld 8 tot 10 jaar.

Het aandeel sociale huurwoningen in Nijkerk ligt met 23% ruim onder het landelijk gemiddelde van 28%. De gemeenteraad heeft unaniem ingestemd met een woonvisie die streeft naar 35%. HON heeft samen met WSN en de gemeente afgesproken toe te werken naar een netto toename van 75 huurwoningen per jaar. Dat doel wordt de afgelopen jaren niet gehaald — en ook voor de komende jaren blijft dit een grote uitdaging.

HON blijft daarom voortdurend 'Op De Trom Slaan': alle betrokken partijen herinneren aan deze afspraken en hen aansporen om vaart te maken.

Waarden en principes

Waarde	Wat dat betekent
Passie voor huurders	We luisteren altijd, begrijpen de situatie en zijn transparant
Harmonie	We zoeken overeenstemming, zijn positief kritisch en respecteren elkaar
Één team	Iedereen draagt bij op basis van eigen kennis en inzet
Doelgericht	We vragen ons steeds af: wat willen we bereiken en voor wie?

Speerpunten

1. Beschikbaarheid

Meer sociale huurwoningen in Nijkerk. HON heeft zelf geen grond of bouwbudget, maar wel een stem. We blijven lobbyen bij politiek, gemeente en WSN.

- Voortgang van de Woonvisie nauwlettend volgen en bewaken
- Lobbyen bij politieke partijen om sociale woningbouw te bevorderen
- Meedenken over bouwlocaties en woningtypen voor starters, senioren en zorgdoelgroepen
- Erop letten dat de kwaliteit en grootte van nieuwe woningen op peil blijven
- Doorstroming bevorderen als één van de middelen om de woningnood te beheersen

2. Betaalbaarheid

De woonlasten van huurders mogen niet onnodig stijgen. Bij huurverhogingen weegt HON altijd af: wat is de inflatie, wat zeggen de NIBUD-cijfers, en wat zijn de financiële mogelijkheden van WSN?

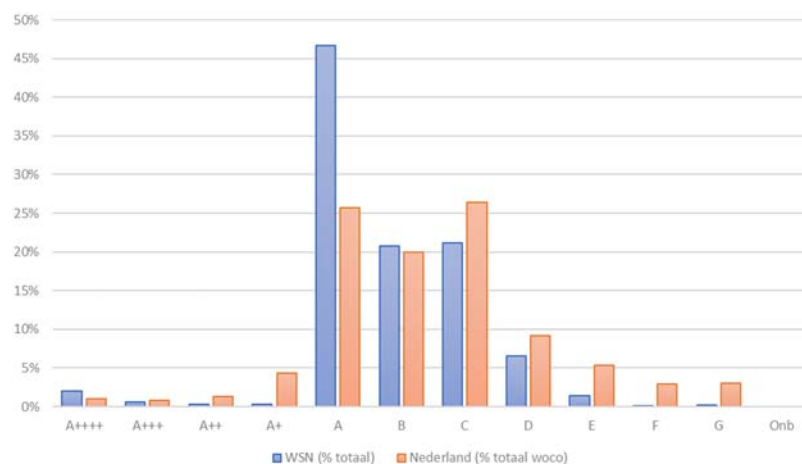
- Geen huurverhoging voor woningen met energielabel E, F of G — zolang die niet verbeterd zijn
- Voor overige woningen: alleen een huurverhoging die de totale woonlasten niet laat stijgen
- Inzicht verkrijgen in alle kostenstijgingen die huurders treffen

3. Duurzaamheid

Woningen met een slecht energielabel kosten huurders veel geld aan energie. WSN heeft al stappen gezet, maar er is nog veel te doen.

- Monitoren of het duurzaamheidsbeleid van WSN daadwerkelijk wordt uitgevoerd
- Inzicht in energielabels van alle woningen en opvolgen waar verbetering achterblijft
- Met WSN in gesprek over versnelling richting betere labels
- Betrokken zijn bij gesprekken met de gemeente over duurzaamheidsbeleid

Labelverdeling woningbezit WSN vergeleken met landelijk gemiddelde:



4. Leefbaarheid

In bepaalde wijken staat de leefbaarheid onder druk door overlast, zwerfvuil en verkeersproblemen. HON volgt dit met interesse en gaat indien nodig hierover in overleg met gemeente, en WSN.

- Overleg met gemeente en andere partijen over overlast en veiligheid
- Aandringen op voldoende voorzieningen voor jeugd en ouderen
- Bewoners actief betrekken bij leefbaarheidsonderzoeken

Verantwoordelijkheden en competenties

HON is onafhankelijk en maakt eigen keuzes. We zijn een gelijkwaardige partner van WSN en de gemeente. Van ons mag worden verwacht dat we:

- De belangen van huurders goed behartigen op alle vier speerpunten
- Helder en eerlijk communiceren — ook als de boodschap moeilijk is
- Complexe onderwerpen begrijpelijk uitleggen aan huurders

De belangrijkste uitdagingen voor 2026–2030

Uitdaging 1: Wachttijden terugdringen

De wachttijd voor een sociale huurwoning in Nijkerk is gemiddeld 8 tot 10 jaar. De slaagkans per jaar is slechts 2,5%. Dat is onacceptabel.

Wat HON gaat doen:

- Prestatieafspraken nauwlettend volgen: wordt het doel van 75 nieuwe woningen per jaar gehaald?
- Extra aandacht voor starters en alleenstaanden — de grootste groep wachtenden
- Erop toezien dat netto toevoeging niet weggestreept wordt door sloop en verkoop
- Doorstroming bevorderen door communicatie met stakeholders.

Uitdaging 2: Woonlasten betaalbaar houden

Huurders betalen niet alleen huur — ook energie, water en gemeentebelastingen stijgen hard. Zeker mensen met een laag inkomen worden zwaar geraakt.

Wat HON gaat doen:

- Jaarlijks de totale woonlasten in kaart brengen bij huurverhogingsbesluiten
- Kwaliteit van de woning toetsen aan het puntenstelsel
- Inzetten op huurbevriezing of -verlaging voor huurders met een laag inkomen

Uitdaging 3: Verduurzaming versnellen

Woningen met label D t/m G kosten huurders veel geld aan energie. WSN heeft stappen gezet, maar er is meer nodig.

Wat HON gaat doen:

- Overzicht bijhouden van alle energie labels en achterstanden opvolgen
- Met WSN een plan van aanpak bespreken voor woningen met label D of slechter
- Deelnemen aan gesprekken met de gemeente over duurzaamheidsbeleid
- Actief deelnemen in klankbordgroep energietransitie Nijkerk

Uitdaging 4: Leefbaarheid in de wijken verbeteren

In sommige wijken ervaren bewoners overlast en voelen zij zich onveilig.

Wat HON gaat doen:

- Overleg voeren met gemeente, politie, jongerenwerk en WSN
- Bewoners actief betrekken bij leefbaarheidsonderzoeken
- Aandringen op uitbreiding van toezicht en handhaving waar nodig

Bijlage 1 – Vergaderdata HON 2026

Overzicht van alle geplande vergaderingen en bijeenkomsten van HON in 2026.

Dag	Datum	Tijd	Soort vergadering	Opmerking
Woensdag	14 jan	14.00–20.30	Brainstormdag	Poldergoed, Middelbeekweg 30 in Putten
Maandag	26 jan	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	23 feb	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	9 mrt	16.30–17.30	HON en RvC	
Maandag	30 mrt	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	20 apr	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	1 week eerder vanwege Koningsdag op 27 april
Maandag	18 mei	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	1 week eerder vanwege Pinksterdag op 25 mei
Maandag	29 jun	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	27 jul	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	Onder voorbehoud vakantie
Maandag	31 aug	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	Onder voorbehoud vakantie
Maandag	21 sep	19.00–22.00	Jaarvergadering	
Maandag	28 sep	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	26 okt	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	9 nov	16.30–17.30	HON en RvC	
Maandag	23 nov	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	
Maandag	14 dec	19.00–20.30	Bestuursoverleg HON	Indien gewenst

Bijlage 2 – Begroting 2026

Overzicht van de lasten en baten van HON voor 2026, vergeleken met de realisatie en begroting van 2025.

Lasten

Omschrijving	Begroting 2025	Begroting 2026
Abonnementen	€ 500	€ 500
ICT	€ 1.500	€ 1.500
Reclame en advertenties	€ 3.000	€ 3.000
Bankkosten	€ 400	€ 400
Bestuurskosten	€ 11.000	€ 11.300
Kantoorbenodigdheden	€ 300	€ 500
Nieuwsbrief en opmaak	€ 9.200	€ 9.200
Telefoon en internet	€ 200	€ 200
Algemene kosten	€ 300	€ 300
Accountants en adm. kosten	€ 600	€ 600
Communicatie kosten	€ 13.800	€ 16.800
Cursussen / seminars	€ 1.300	€ 1.300
PR kosten	€ 100	€ 200
Vergaderingen & thema's	€ 4.000	€ 4.000
Representatiekosten	€ 1.000	€ 1.000
Overige kosten	€ 1.000	€ 3.000
Totaal lasten	€ 48.200	€ 53.800

Baten

Omschrijving	Begroting 2025	Begroting 2026
Bijdrage WSN	€ 48.200	€ 53.800

Bijlage 3 – Uitkomsten workshop 14 januari 2026

Tijdens de brainstorm dag op 14 januari 2026 hebben deelnemers op post-its hun ideeën en aandachtspunten gedeeld. Hieronder een overzicht per thema.

■ Betrokkenheid & contact

- Werkbezoeken afleggen bij huurders
- Betrokken blijven bij lopende zaken (warmte / geluid)
- Jongeren bereiken

■ Communicatie & aanwezigheid

- Nieuwsbrief, social media en website
- Zichtbaar zijn in wooncomplexen
- Wijkdagen organiseren
- Acties rondom actuele thema's

■ Betrekken & activeren van huurders

- Enquêtes houden
- Contactpersoon per complex
- Jongeren & nieuwe huurders actief benaderen
- Succesverhalen delen

■ Samenwerking & herkenbaarheid

- Overlegresultaten zichtbaar communiceren naar huurders
- Optrekken met gemeente en WSN, en zichtbaar maken wat we samen doen
- Eenduidige huisstijl en naamgebruik hanteren

■ Direct contact met huurders

- Werkbezoeken
- Spreekuur — online of live
- Bewonersbijeenkomsten organiseren

■ Acties & ideeën

- Website vernieuwen
- Meer middelen inzetten bij gesprekken (uitlegplaten, infographics)
- De 4 speerpunten doorlaten lopen in alle communicatie
- Activiteitenagenda & uitvoeringsplan opstellen
- Top 10 vragen van huurders opstellen
- Nadenken over hoe we toekomstige huurders bereiken
- Acties op doorstroming
- Politieke partijen uitnodigen voor verkiezingsdebat
- Thema voor de jaarvergadering bepalen

■ Acties richting WSN

- B, C en D labelaanpak bespreken
- Leefbaarheidsinstrument inzetten
- Regie op samenwerking in de Eemvallei

Bijlage 4 – Prestatieafspraken 2025–2027

De prestatieafspraken 2025–2027 (gemeente Nijkerk, WSN, Alliantie en HON) is er als apart document.

Deze bijlage geeft de kern weer van de prestatieafspraken tussen gemeente Nijkerk, woningcorporaties (WSN en de Alliantie) en huurdersorganisaties voor de periode 2025–2027.

1. Woningbouw en beschikbaarheid

Partijen streven naar uitbreiding van de sociale woningvoorraad met circa 50 woningen per jaar (netto). In nieuwbouwprojecten wordt ingezet op circa 35% sociale huur. Daarnaast wordt gewerkt aan betere benutting van de bestaande voorraad door doorstroming en alternatieve woonvormen.

2. Doorstroming en woningverdeling

Er wordt ingezet op het verbeteren van doorstroming binnen de woningmarkt. Corporaties geven bij verkoop voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Daarnaast wordt gestuurd op een evenwichtige verdeling tussen reguliere woningzoekenden en urgente doelgroepen.

3. Aandacht groepen en zorg

Maximaal circa 30% van vrijkomende woningen wordt ingezet voor urgente en aandacht groepen. Er wordt gewerkt aan spreiding over wijken en een goede balans in leefbaarheid. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders.

4. Duurzaamheid en betaalbaarheid

De woningvoorraad wordt verduurzaamd met als doel klimaatneutraliteit in 2050. Woningen met slechte energie labels (E, F, G) worden uiterlijk in 2027 verbeterd. Verduurzaming wordt nadrukkelijk gekoppeld aan het beperken van woonlasten voor huurders.

5. Leefbaarheid

Partijen werken samen aan vitale en veilige wijken. Er is aandacht voor sociale samenhang, begeleiding van kwetsbare bewoners en het voorkomen van overlast.

6. Samenwerking en monitoring

De uitvoering van de afspraken wordt structureel gemonitord. Minimaal twee keer per jaar wordt de voortgang besproken op basis van een jaarschijf. Partijen werken op basis van gelijkwaardigheid en sturen bij waar nodig.