

Jaarverslag 2025 HON | HuurdersOrganisatieNijkerk

Voorwoord

Als onafhankelijke stichting zet HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) zich in voor de belangen van huidige en toekomstige huurders van Woningstichting Nijkerk (WSN). Onze inzet richt zich op vier speerpunten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze onderwerpen vormen de basis van al onze activiteiten en gesprekken met WSN, de gemeente Nijkerk en andere betrokken organisaties.

Ook in 2025 bleef de druk op de woningmarkt onverminderd groot. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn hoog en de vraag naar betaalbare woningen blijft toenemen. Daarom heeft HON zich sterk gemaakt voor versnelling van de uitbreiding van de sociale woningvoorraad, betere doorstroming en een eerlijke verdeling van woningen. Tegelijkertijd hebben wij aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van wonen en de verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

Daarnaast vraagt HON nadrukkelijk aandacht voor de groeiende groep inwoners die te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar onvoldoende financiële mogelijkheden heeft om een woning te kopen of te huren in de vrije sector. Deze groep valt steeds vaker tussen wal en schip. HON pleit daarom voor een forse uitbreiding van het aantal middenhuurwoningen in de gemeente Nijkerk. Ons doel is om de komende jaren minimaal 250 middenhuurwoningen te realiseren, zodat ook deze doelgroep een passende en betaalbare woning kan vinden.

Daarnaast hebben wij geïnvesteerd in communicatie met huurders, het versterken van onze zichtbaarheid en het onderhouden van intensieve contacten met WSN en de Gemeente Nijkerk. De samenwerking met beiden verliep ook in 2025 constructief en professioneel.

Namens het bestuur,

Ron J.C. Weil
Voorzitter HuurdersOrganisatie Nijkerk

Hoofdstuk 1 | Organisatie

HON is een onafhankelijke huurdersorganisatie die de belangen behartigt van de huurders van Woningstichting Nijkerk en van woningzoekenden binnen de gemeente Nijkerk. Als erkende huurdersorganisatie beschikt HON over informatie-, advies- en instemmingsrechten zoals vastgelegd in de Woningwet 2015.

Bestuur

In 2025 bestond het bestuur uit:

- Ron Weil, voorzitter
- José Broekhuizen, secretaris
- Marry Vis, penningmeester
- Andy van den Dop, adviseur huurderszaken

De bestuursleden zetten zich als vrijwilliger in voor de belangen van huurders. Daarbij wordt gebruikgemaakt van professionele ondersteuning op het gebied van communicatie.

Vergaderingen

Er vonden gedurende het jaar zo'n 40 overleggen plaats inclusief eigen overleg met:

- De bestuurder van WSN;
- Het management van WSN;
- Medewerkers en specialisten van WSN;
- De gemeente Nijkerk: wethouder, woonadviseurs en raadsleden;
- Woningmarktpartners binnen de regio.

Iedere maand vond een bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van HON en de bestuurder van WSN. Daarnaast werd iedere twee maanden overleg gevoerd met het management van WSN.

Hoofdstuk 2 | Speerpunten

2.1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De beschikbaarheid van betaalbare woningen bleef ook in 2025 één van de belangrijkste speerpunten van HON. De woningmarkt in Nijkerk staat nog steeds onder druk. Er zijn voor de gemeente Nijkerk 2.100 actief woningzoekenden. Voor veel woningzoekenden bedraagt de wachttijd voor een sociale huurwoning inmiddels acht tot tien jaar. HON blijft daarom voortdurend aandacht vragen voor versnelde woningbouw en een betere doorstroming op de woningmarkt.

Tegen deze achtergrond was 2025 een positief jaar. In de gemeente Nijkerk werden in totaal 428 nieuwe woningen gerealiseerd. Opvallend daarbij is dat maar liefst 318 woningen in de sociale huursector vallen. Daarmee bestond ongeveer driekwart van alle gerealiseerde nieuwbouw uit sociale huurwoningen. Dat is een belangrijke stap in het verminderen van de woningnood voor huishoudens met een lager inkomen.

Een groot deel van deze uitbreiding werd gerealiseerd binnen het project Wonen bij Jaap. Binnen dit project zijn 252 flexwoningen gebouwd. Deze woningen zijn vooral bedoeld voor starters, jongeren en andere woningzoekenden die snel behoefte hebben aan een betaalbare woning. HON heeft de ontwikkeling van dit project nauwlettend gevolgd en ziet dit als een belangrijke bijdrage aan het vergroten van de woningvoorraad. Er werden 66 normale sociale huurwoningen opgeleverd. HON maakt zich sterk dat dit er gemiddeld 75 per jaar worden. De Gemeente zet in op een gemiddelde toevoeging per jaar van 50 sociale huurwoningen.

In 2025 heeft HON zich actief ingezet voor:

- Uitbreiding van de sociale woningvoorraad;
- Versnelling van woningbouwprojecten;
- Verbetering van de doorstroming op de woningmarkt;
- Behoud van voldoende sociale huurwoningen binnen nieuwbouwprojecten;
- Monitoring van de gemaakte prestatieafspraken;
- Aandacht voor starters en jongeren. Aandacht voor middenhuur

Naast sociale huurwoningen vraagt HON nadrukkelijk aandacht voor de groeiende groep inwoners die niet in aanmerking komt voor sociale huur, maar ook onvoldoende financiële mogelijkheden heeft om een woning te kopen of te huren in het duurdere segment.

Deze zogenaamde middengroep dreigt tussen wal en schip te vallen. HON is daarom voorstander van een substantieel programma voor middenhuurwoningen in Nijkerk. De organisatie zal zich de komende jaren inzetten voor de realisatie van circa 250 middenhuurwoningen, zodat ook verpleegkundigen, politieagenten, jonge gezinnen, leraren en andere werkenden met een middeninkomen passende huisvesting kunnen vinden binnen de gemeente. Deze woningen vormen een belangrijke schakel tussen sociale huur en koopwoningen en kunnen daarnaast bijdragen aan een betere doorstroming binnen de gehele woningmarkt.

Ondanks de goede resultaten van 2025 blijft de druk op de woningmarkt groot. Daarom zal HON ook in de komende jaren de gemeente, Woningstichting Nijkerk en andere betrokken partijen blijven aanspreken op hun verantwoordelijkheid om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor alle doelgroepen

2.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid blijft een kernpunt voor HON. In 2025 heeft de organisatie advies uitgebracht over het huurverhogingsvoorstel van WSN.

De uiteindelijke huurverhoging volgde de landelijke advieslijn van het Rijk. Daarbij bleef HON aandacht vragen voor de totale woonlasten van huurders, waaronder energiekosten en gemeentelijke lasten. Door NIBUD analyses krijgt HON inzicht in woonlastendruk van de verschillende huurdersgroepen.

HON heeft de huurverhoging beoordeeld op basis van woonlasten, NIBUD-gegevens, inflatie, de landelijk richtlijn en de financiële positie van WSN.

2.3 Duurzaamheid

HON ondersteunt de verduurzaming van de woningvoorraad omdat dit direct bijdraagt aan lagere energiekosten en meer wooncomfort voor huurders.

In 2025 zijn diverse gesprekken gevoerd over het duurzaamheidsbeleid van WSN. Daarnaast hebben bestuursleden verduurzamingsprojecten bezocht om inzicht te krijgen in de uitvoering van werkzaamheden en de ervaringen van bewoners.

HON blijft aandacht vragen voor een voortvarende aanpak van woningen met minder gunstige energielabels.

2.4 Leefbaarheid

Leefbaarheid gaat verder dan de kwaliteit van de woning alleen. Ook veiligheid, sociale samenhang en de kwaliteit van de woonomgeving spelen hierbij een belangrijke rol.

HON ontving gedurende het jaar signalen van huurders en bracht deze onder de aandacht van WSN en Gemeente wanneer dat nodig was. De samenwerking met WSN maakte het mogelijk om veel vragen en problemen snel op te pakken.

Hoofdstuk 3 | Communicatie

Communicatie en informatie met huurders en woningzoekenden bleef ook in 2025 een belangrijk onderdeel van het werk van HON.

Website en sociale media

Via de website en sociale media informeerde HON-huurders over:

- Landelijke ontwikkelingen;
- Lokale volkshuisvestelijke onderwerpen;
- Prestatieafspraken;
- Huurbeleid;
- Verduurzaming;
- Activiteiten van HON.

Nieuwsbrieven

In 2025 verschenen vier nieuwsbrieven. Deze werden verspreid onder de huurders van WSN en gepubliceerd via de website.

De nieuwsbrief blijft één van de belangrijkste middelen om huurders te informeren over actuele ontwikkelingen.

Zichtbaarheid

HON heeft in 2025 extra aandacht besteed aan zichtbaarheid door aanwezig te zijn bij projecten, bijeenkomsten en overlegmomenten. Daarmee wil de organisatie dichter bij huurders staan en beter inzicht krijgen in wat er leeft binnen de buurten van WSN.

De HON heeft in 2025 een aantal projecten bezocht van woningen die verduurzaamd werden, ook waren we zichtbaar tijdens de officiële opening van Wonen bij Jaap. Verslagen hiervan zijn terug te vinden op onze website en in de nieuwsbrief.

HON heeft nieuwe banners laten maken voor betere zichtbaarheid bij bijeenkomsten. Verder krijgen nieuwe huurders een welkom-pakket met een welkom-kaart en is eind 2025 een begin gemaakt met het vernieuwen van de website. De website is zo veel mogelijk geschreven in begrijpelijke taal vanuit de woningzoekende en huurder.

Hoofdstuk 4 | Interactie met huurders, WSN en Gemeente Nijkerk

De samenwerking met WSN en de Gemeente kan worden omschreven als open, constructief en professioneel.

Gedurende 2025 vonden 40 overleggen plaats over onder meer:

- Huurverhogingen;
- Prestatieafspraken;
- Woningbouwontwikkelingen;
- Duurzaamheid;
- Leefbaarheid;
- Doorstroming;
- Betrokkenheid van huurders via het klantpanel.

Adviezen

HON bracht in 2025 onder meer advies uit over:

1. De jaarlijkse huurverhoging.
2. Doorstroming binnen de sociale huursector.
3. Prestatieafspraken en de jaarlijkse uitvoeringsafspraken.
4. Verkoopbeleid

Jaarvergadering

Op 22 september 2025 organiseerde HON haar jaarlijkse thema-avond en huurdersbijeenkomst.

De bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 100 huurders en betrokkenen. Deze avond stond in het teken van doorstroming en er was ruimte voor vragen en discussie over wonen in Nijkerk.

Hoofdstuk 5 | Klachten

Gelukkig waren er over 2025 maar een beperkt aantal klachten waarvoor HON bemiddeld heeft. HON is erg tevreden over de samenwerking hierover met WSN. Het beperkte aantal klachten wijst op een verbeterde samenwerking en communicatie.

Onderwerpen van klachten waren: warmte, vocht en schimmel, woningruil en vraag naar een woning.

HON blijft voor huurders beschikbaar wanneer zij er met WSN niet uitkomen. Waar mogelijk vervult HON een bemiddelende rol tussen huurder en verhuurder.

Hoofdstuk 6 | Financieel verslag 2025

Resultaat

In 2025 ontving HON een bijdrage van € 48.000 van WSN. Uitgaande van circa 4.000 verhuureenheden komt de bijdrage overeen met ongeveer € 12 per woning per jaar. Deze bijdrage is gebaseerd op de wettelijke verplichting van woningcorporaties om huurdersorganisaties in staat te stellen hun taken uit te voeren, zoals vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder. De bijdrage dient ter dekking van de kosten van overleg, belangenbehartiging, communicatie met huurders, scholing en deskundige ondersteuning.

De totale uitgaven bedroegen € 44.987. Hierdoor resteerde een positief resultaat van € 3.013.

Omschrijving	Bedrag
Bijdrage WSN	€ 48.000
Totale uitgaven	€ 44.987
Resultaat	€ 3.013

Belangrijkste uitgaven

Omschrijving	Bedrag
Communicatiekosten	€ 15.349
Nieuwsbrief inclusief opmaak	€ 10.490
Bestuurskosten	€ 9.625
Vergaderingen en thema's	€ 2.497
Reclame en advertenties	€ 2.789

Deze uitgaven sluiten aan bij de kerntaken van HON: belangenbehartiging, communicatie, informatie, huurdersparticipatie en deskundigheidsbevordering.

Balans per 31 december 2025

Per 31 december 2025 bedroegen de liquide middelen € 12.541. Dit bedrag staat op de balans opgenomen als afwikkeling van de bijdrage van WSN

Vooruitblik 2026

In 2026 zal HON zich blijven inzetten voor haar visie "**Zorgeloos Wonen**". Zij zal "**Op de trom slaan**" (onze missie) voor:

- Meer sociale huurwoningen;
- Kortere wachttijden;
- Betere doorstroming;
- Betaalbare woonlasten;
- Verdere verduurzaming;
- Leefbare buurten;
- Een sterke positie van huurders bij beleidsontwikkeling;
- De ambitie voor het realiseren van 250 Middenhuurwoningen
- Een nieuwe informatie en kennis website in begrijpelijke taal geschreven vanuit de gedachte van de woningzoekende en huurder

De uitdagingen zijn groot, maar samen met huurders, WSN en gemeente blijft HON zich inzetten voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in Nijkerk opdat de visie van HON zichtbaar is: **Zorgeloos Wonen**.

Aldus vastgesteld, op 27 juli 2026 door het bestuur van HuurdersOrganisatie Nijkerk.