

Kees de Ruiter,
Projectleider Vastgoed
bij WSN, legt uit

Zo wordt jouw woning zuiniger en gezonder

WSN verduurzaamt woningen stap voor stap zodat ze minder energie gebruiken. We vroegen Kees de Ruiter van WSN wat hier allemaal bij komt kijken.

Woningen zuiniger maken is een groot deel van het werk van Kees. Hij zoekt uit wat een woning nodig heeft, maakt de planning en houdt met zijn collega's contact met bewoners. Het doel is steeds hetzelfde: een energiezuinige woning waarin je comfortabel woont, die minder kost en klaar is voor de toekomst.

In één keer goed

De overheid wil dat alle woningen in 2050 zonder aardgas kunnen. WSN pakt daarom meteen alles aan wat daarvoor nodig is. Zo staat er over een paar jaar niet opnieuw een aannemer voor je deur. "We doen het in één keer goed", zegt Kees. "Anders moet je later weer wat doen."

Goede isolatie
houdt de warmte
binnen, dat scheelt
stookkosten



De volgorde ligt al vast. "Het is allemaal vooruit gepland." WSN begint bij de woningen waar de meeste winst te halen is. Daar gaan de energielasten het hardst omlaag.

Eerst uitzoeken, dan pas bouwen

Elk project begint met onderzoeken, verkennen en meten. Pas daarna bepaalt WSN wat er moet gebeuren. Het meeste werk gaat nu over isolatie en ventilatie. Isolatie houdt de warmte binnen, zodat je minder hoeft te stoken. Ventilatie zorgt dat vocht weggaat en dat de lucht in huis gezond blijft. Ook bij een warmtepomp rekent WSN eerst uit of jouw woning er geschikt voor is. "We zoeken per woning of complex goed uit wat werkt", zegt Kees. Je krijgt er meer voor terug dan een lagere energierekening. Denk bijvoorbeeld aan nieuw glas, nieuwe daken, nieuwe installaties en gezonde lucht in huis. "Voor bewoners is een verduurzaamde woning vaak even wennen. De ervaringen zijn uiteindelijk meestal positief."

Korte lijnen met HON

Gaat er toch iets niet goed, dan wordt het uitgezocht. Bij een project met hybride warmtepompen kwamen bijvoorbeeld meldingen binnen van geluidsoverlast. WSN deed onderzoek en de afstelling bleek anders te kunnen. HON was daarbij betrokken. José en Andy gingen mee op werkbezoek. "Na wat onderzoek kwamen we erachter wat er aan de hand was en hebben we de melding opgelost",

colofon

Uitgave van HuurdersOrganisatie Nijkerk
Adres Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk
Telefoon 06 - 47 08 22 00
E-mail info@huurdersnijkerk.nl
Website huurdersnijkerk.nl
Facebook Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)

Met deze nieuwsbrief willen wij bewoners van huurwoningen van WSN én woningzoekenden informeren over ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Nijkerk.

zegt Kees. "Als WSN en HON elkaar goed op de hoogte houden, kunnen we snel schakelen en lossen we het op voor de huurders." Dat contact vindt Kees het mooiste aan zijn werk.

Frisse lucht in huis
voert vocht af en
helpt schimmel
te voorkomen

Hij wil iets kunnen betekenen voor huurders en vindt het belangrijk dat je een vast aanspreekpunt hebt. "Persoonlijk contact is erg belangrijk."

Een goede
voorbereiding is
het halve werk

september 2026

Nieuwsbrief

HON
HuurdersOrganisatie Nijkerk

- In dit nummer
1. 480 huurders lieten hun stem horen
 2. Wat mag je zelf veranderen aan je huurwoning?
 3. Veel nieuwe woningen, maar niet voor iedereen
 4. Zo wordt jouw woning zuiniger en gezonder



480 huurders lieten hun stem horen

Wat vinden huurders van hun woning en hun buurt? Deze vraag stelden HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) samen met Woningstichting Nijkerk (WSN) aan alle huurders. 480 huurders vulden de vragenlijst in. Ze zijn over veel dingen tevreden, maar er zijn ook verbeterpunten.

Betaalbaarheid staat op nummer een

Twee derde van de huurders vindt dat HON en WSN zich de komende jaren vooral moeten inzetten voor betaalbare woningen. Ook onderhoud en genoeg woningen worden vaak genoemd.

Een kwart van de
huurders geeft aan
dat ze last hebben
van vocht in hun huis

Tevreden over de woning, klachten over comfort

De woning krijgt gemiddeld een 7,4. Vooral de kwaliteit en de toegankelijkheid vallen goed. Maar er zijn ook klachten: slechte ventilatie, geluid van de burens, hitte in de zomer en vocht. Ruim een kwart van de huurders heeft last van vocht of schimmel in huis.

Huurders wonen graag in hun buurt

De woonomgeving krijgt een 7,2 en het gevoel van veiligheid een 7,7. Veel huurders hebben goed contact met de burens en helpen elkaar als dat nodig is. In sommige buurten zorgen lawaai, verkeer en zwerfvuil wel voor overlast.

Meer woningen die passen bij het leven van nu

De meeste huurders willen niet snel verhuizen. Toch wil een deel wel naar een woning die beter past.

Vooral gelijkvloerse woningen zijn gewild en woningen die passen bij een nieuwe fase in het leven. Daarvoor zijn meer woningen en mogelijkheden voor doorstroming nodig in de gemeente Nijkerk.

Een duidelijke opdracht voor HON

Van de huurders die HON kennen, vindt 85 procent dat de huurdersorganisatie actief moet opkomen voor hun belangen bij WSN. 65 procent wil vaker meedenken.

Met deze uitkomsten gaan HON en WSN aan het werk. Samen blijven we ons inzetten voor betaalbare en goede woningen en prettige buurten in Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen.



HON heeft ook aandacht voor ouderen

Boodschappen, energie, zorg en gemeentelijke belastingen worden duurder. Veel ouderen merken dat elke maand in hun portemonnee. In de landelijke AOW Koopkrachtmonitor 2026 zegt 85 procent van de ruim 10.000 deelnemers dat ze minder kunnen kopen dan een paar jaar terug.

Bezuinigen op het dagelijks leven
Ouderen slaan een vakantie over, kopen minder kleding of zetten de verwarming lager. Sommigen bezuinigen zelfs op boodschappen.

Ruim acht op de tien vrezen verdere stijgingen en meer dan de helft merkt dat die zorgen invloed hebben op hun gezondheid.

Het aantal
80-plussers neemt
steeds verder toe

Wat mag je zelf veranderen aan je huurwoning?

Een nieuwe badkamer, een airco of een overkapping in de tuin. Veel huurders passen hun woning aan. Daarvoor gelden regels: het ZAV-beleid, oftewel de regels voor Zelf Aangebrachte Veranderingen. WSN bekijkt die regels nu opnieuw. HON let op dat de regels hierover vooral duidelijk zijn.

Vooraf weten waar je aan toe bent
Huurders willen van tevoren weten wat mag. Wanneer is toestemming nodig? Welke voorwaarden gelden er? Hoe lang duurt het voordat een aanvraag is behandeld? En als WSN nee zegt: waarom dan? Een goede uitleg voorkomt onbegrip.



Ruimte om de woning aan te passen
Wonen verandert. Mensen willen hun huis verduurzamen, koel blijven in de zomer en langer zelfstandig thuis blijven. Het ZAV-beleid moet daar ruimte voor geven. Wel met aandacht voor de veiligheid en de kwaliteit van de woning.

Ook in gemeente Nijkerk speelt dit
Het onderzoek is landelijk, maar geldt ook hier. In gemeente Nijkerk wonen ruim 9.000 inwoners van 65 jaar en ouder. Tot 2040 groeit die groep met 35 tot 40 procent, ongeveer 3.300 ouderen extra.

Vooral de oudste groep groeit
Het aantal inwoners van 80 jaar en ouder stijgt van ongeveer 1.500 in 2030 naar 3.900 in 2040. Deze groep leeft vaak van AOW en een klein pensioen, woont in een sociale huurwoning en heeft hoge kosten voor zorg en energie. Ook is er vaker een woning zonder trap nodig.

Niet alleen ouderen
Geldzorgen zijn geen kwestie van leeftijd. Ook jonge huurders en gezinnen zien hun vaste lasten stijgen. Dit onderzoek keek alleen naar mensen met AOW. HON heeft dat scherp in beeld.

Waar HON voor staat
Betaalbaar wonen is geen probleem van later, maar van nu. HON blijft zich inzetten voor huren die te betalen zijn, lagere woonlasten en genoeg geschikte woningen voor alle huurders.

Bronnen: AOW Koopkrachtmonitor 2026 en bevolkingsprognoses voor de gemeente Nijkerk (CBS).

Heldere afspraken bij een verhuizing
Ook bij een verhuizing moet duidelijk zijn wat er met de aanpassingen gebeurt. Mag bijvoorbeeld de nieuwe vloer blijven liggen? Moet het eruit of neemt de nieuwe huurder het over? Als afspraken goed worden opgeschreven, voorkomt dat discussie achteraf.

Zo gaat het verder
Acht huurders gaven tijdens een panel-gesprek hun ideeën mee voor nieuwe regels. Andy van den Dop was daarbij namens HON. Wij blijven de besluiten volgen en houden contact met huurders bij veranderingen.



Meer nieuwe woningen in gemeente Nijkerk

In 2025 zijn er in gemeente Nijkerk 428 nieuwe woningen opgeleverd. Dat is veel meer dan het doel van gemiddeld 250 woningen per jaar. Vooral de sociale huur groeide hard: 318 van de nieuwe woningen zijn sociale huurwoningen, oftewel 74 procent. Netto kwamen er 294 sociale huurwoningen bij. Op het eerste gezicht mooie cijfers.

Een groot project bepaalt het beeld
Bij die cijfers hoort wel een kanttekening. Van de 318 sociale huurwoningen komen er 252 uit één project: Wonen bij Jaap. Dat zijn snel gebouwde woningen voor starters, spoedzoekers en andere woningzoekenden. Ze mogen minimaal 15 jaar blijven staan en waarschijnlijk zelfs zo'n 30 jaar.

Aandacht
voor midden-
huurwoningen

Zonder Wonen bij Jaap blijven er ongeveer 66 gewone sociale huurwoningen over. De Woonvisie van gemeente Nijkerk gaat uit van gemiddeld 75 per jaar. Dat doel is in 2025 dus niet gehaald.

De komende jaren zien er goed uit
Voor de jaren erna staat er veel op de rol. Projecten als Doornsteeg fase 3, Stads-haven, Paasbos, De Pol, Nieuwe St. Jozef en Klarwater bevatten samen honderden sociale huurwoningen. WSN en de Alliantie verwachten tussen 2026 en 2029 samen 519 sociale huurwoningen toe te voegen. Dat is gemiddeld ongeveer 80 woningen netto per jaar en daarmee boven de ambitie uit de Woonvisie.

Middenhuur het grootste knelpunt
Wat is middenhuur? Dat zijn woningen voor mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een huis te kopen. In 2025 kwamen er in dat segment maar 32 woningen bij. Juist starters, alleenstaanden en ouderen met een klein pensioen vallen daardoor tussen wal en schip.

Wil je weten waar
er allemaal nieuwe
woningen komen?

Kijk op de website
van WSN!



Waar HON op let
Het goede nieuws is duidelijk: er wordt in gemeente Nijkerk weer flink gebouwd en de sociale huur krijgt een stevige impuls. Toch blijft HON scherp op twee punten. Er moeten genoeg gewone sociale huurwoningen bij komen, dus niet alleen flexwoningen. En het aanbod in de middenhuur moet groeien. Alleen dan blijft wonen in gemeente Nijkerk haalbaar voor iedereen.

Bron: Woningbouwmonitor 2025, gemeente Nijkerk