

Uitkomsten Woonwensen onderzoek Beverakker

Inleiding

Aan de Beverakker in Houten ontwikkelt Zenzo een kleinschalige woongemeenschap. Op de plek van voormalige basisschool de Velduil komt een duurzame woonomgeving van ca. 40 woningen, een gedeelde binnenruimte en een uitnodigende ontmoetingsruimte die openstaat voor de hele buurt. Het woningaanbod zal een mix van koop- sociale huur- en middenhuur woningen worden. De gemeente heeft aangegeven dat voor het project een belangrijk doel is om doorstroming uit de buurt te bevorderen.

Via de woonwensen enquête is een eerste peiling van behoefte gedaan door Zenzo onder de mogelijke belangstellenden. De uitkomsten tot en met 13 november 2025 zijn bij deze verslaglegging meegenomen. De woonwensenenquête wordt gebruikt bij de verdere uitwerking van het plan.

Resultaten van de woonwensenpeiling

- In totaal zijn 154 mensen die hebben aangegeven aan interesse te hebben voor een woning in de Beverakker. Via een interesseformulier hebben ze dit kenbaar gemaakt. Alleen mensen van deze lijst hebben een uitnodiging voor de woonwensenenquête gehad.
- We zijn van mening dat we met deze response een goed beeld hebben kunnen krijgen van de woonwensen voor de Beverakker, ondanks dat er ongetwijfeld meer mensen geïnteresseerd zijn in de locatie de Beverakker.
- 38% oftewel 60 respondenten komen uit de buurt (Akkers, Gilden en Bermen) in Houten. Uit de rest van Noordoost 17%, (27) 32% (52) uit de overige wijken van Houten. 13% van buiten Houten.
- Verreweg de meeste respondenten 64% (101) hebben belangstelling voor een koopwoning, 16% (26) gaan voor een middeldure huurwoning, 14% (23) voor een sociale huurwoning.
- 6 buurtbewoners uit de wijk Akkers, Gilden en Bermen geven aan voor een sociale huurwoning te gaan. Totaal 15 buurtbewoners die deze enquête hebben ingevuld komen uit Houten Noordoost en willen graag een sociale huurwoning betrekken. 43 respondenten vanuit de buurt hebben interesse in een koopwoning.
- De grootste groep respondenten 34% geeft aan dat er een woning gezocht wordt tussen de € 400.000 en € 500.000 (38 huishoudens). 36% zoekt een boven de € 600.000 (30 respondenten). 6% (7 respondenten) richten zich op de prijsklasse boven de € 750.000. Ook uit de buurt wordt duidelijk dat er belangstelling is voor ook het duurdere segment koopwoningen.
- De meeste respondenten ca. 67% geven aan een driekamer woning te zoeken (106). 30% gaat voor een vier kamer woning.
- De meeste respondenten geven aan een plattegrond te willen van minstens 100 m² (47 respondenten). Veel respondenten geven aan pas aan de hand van de plattegrond de oppervlakte te kunnen bepalen.
- De wensen voor de sociale huur zijn passend met wat er geleverd kan worden vanuit de sociale huur qua oppervlakte.
- De verwachting is dat er minder dan 1 auto meegenomen wordt naar de Beverakker. 91% geeft aan 1 auto te hebben. 6% heeft geen auto. Daarnaast is er relatief veel belangstelling om te kijken naar een autodeelsysteem 45% (67) van de respondenten wil daaraan misschien mee doen en 13% geeft aan zeker mee te doen aan een auto deelsysteem (20 respondenten).
- Duurzaamheid wordt belangrijk gevonden. Een grote groep 36% geeft aan dat ze ook bereid zijn om extra te betalen voor extra investeringen in duurzaamheid. 51% geeft aan misschien te willen betalen. Om een goed beeld te krijgen over de daadwerkelijke bereidheid zijn voorbeelden en prijzen nodig.
- Respondenten konden maximaal 3 keuzes invullen voor hun motivatie om te verhuizen naar de Beverakker. De meest genoemden zijn:

- Kleiner en/of gelijkvloers gaan wonen en laat woning graag achter voor een jonger huishouden 72% geeft dit aan (111 respondenten).
- Levensloopbestendig wonen - voor als er meer zorg komt 66% (101 respondenten)
- Het gemeenschappelijk woonconcept spreekt me aan 48% (74 respondenten)
- De belangrijkste waarden voor het gemeenschappelijk woonconcept:
 - Elkaar kennen (naam, interesses, etc) en oog hebben voor elkaar 86% (132 respondenten);
 - Elkaar helpen / ondersteunen / zorgzaamheid voor elkaar 78% (120 respondenten)
 - Samen verantwoordelijkheid nemen bijvoorbeeld voor ontmoetingsruimte of gemeenschappelijke tuin 44% (68 respondenten).
 - Regelmatige ontmoetingsmomenten / samen dingen doen 40% (62 respondenten)
- De grootste groep 35 % (56 respondenten) geeft aan dat de verantwoordelijkheid van de ontmoetingsruimte zowel bij het woonconcept als bij de buurt moet komen te liggen. 31% (49 respondenten) geeft aan dat de exploitatie en het beheer alleen bij de bewoners van het woonconcept moet komen. Terwijl een groep van 27% (42 respondenten) het niet uithaalt, en 6% de verantwoordelijkheid alleen bij de buurt wil neerleggen.

Conclusies

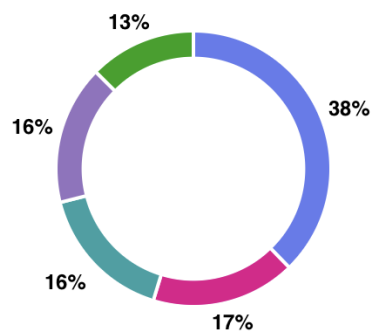
- Er is veel belangstelling vanuit de buurt voor een koopwoning op de Beverakker.
- Er is behoefte aan meerdere woningtypes en daarmee ook meerdere prijsklassen, waarbij duidelijk is dat er ook zeker behoefte is aan grotere appartementen (boven 100m²). Niet altijd zijn we het juiste prijsbesef daarbij. Dit betekent dat bij voorkeur verschillende woningen met diverse afmetingen en zodoende in diverse prijsklassen bij de Beverakker gerealiseerd moeten worden, zodat buurtbewoners kunnen bepalen wat bij hun wensen en mogelijkheden past.
- Om doorstroming vanuit de buurt te stimuleren, is het nodig om de buurt de eerste mogelijkheid te geven voor verhuizing. Uit de woonwensenenquête blijkt dat vanuit de buurt voldoende belangstelling is. Bij de toewijzingscriteria kan vervolgens aangegeven worden dat doorstromers uit Houten Noordoost vervolgens voorrang krijgen.
- De meeste belangstelling is naar 3 kamer woningen, dus er is geen behoefte aan woonstudio's of 2 kamer woningen. Insteek is om als het mogelijk is minimaal 3 kamer woningen te realiseren.
- De respondenten hebben gemiddeld minder dan 1 auto en er is veel bereidheid om auto te delen. De parkeernorm die de gemeente bij de bieding heeft gehanteerd, lijkt daardoor te ruim. Hierover moet gesprek gevoerd worden.
- Het is wenselijk om naar een lage parkeernorm te gaan, zodat de woonkwaliteit zo hoog mogelijk wordt en er niet veel parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven worden, die mogelijk niet benut worden.
(<https://deelauto.nl> voor inspiratie. Bij dit deelsysteem kun je eigen auto's inzetten en een bredere appgroep maken met meerdere auto's en vragers. Bovendien is via deze vereniging een aparte en goede autodeelverzekering mogelijk.)
- Gesprek over extra verduurzaammaatregelen is mogelijk. Dan moet dit wel concreter gevraagd worden.
- Levensloopbestendig en kleiner wonen worden het vaakst genoemd bij de motivatie om te verhuizen.
- Voor de waarden van het woonconcept wordt het meest ingezet op elkaar kennen, elkaar helpen en ondersteunen. Er is maar beperkt belangstelling om veel met elkaar te delen. Elkaar kunnen ontmoeten en samen wat doen, wordt belangrijk gevonden.
- De respondenten geven aan dat de ontmoetingsruimte het beste in gezamenlijkheid met de buurt beheert kan gaan worden. De ontmoetingsruimte hoeft niet expliciet van het woonconcept te worden. De keuze voor het type woonconcept lijkt hier ook heen te wijzen.

Bijlage Woonwensen Beverakker

De grafieken en verdere cijfers van de woonbehoefte enquête.

Huidige woonplek

● In de wijk de Akkers, Gilden of Bermen in Houten	60
● In de andere wijken van Houten Noordoost (Sloten, Velden, Weiden, Centrum, Hagen, e.d.)	27
● In Houten Noordwest (Oude Dorp, Slagen, Oorden, Campen, Borchten, etc).	26
● In Houten Zuid of het buitengebied van Houten	26
● Buiten de gemeente Houten	20

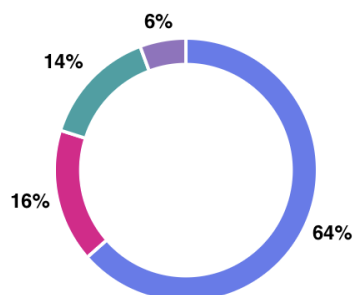


Voorkeur voor woningtype

Naar wat voor soort woning gaat uw voorkeur uit ?

[Meer details](#)

● Koopwoning	101
● Middeldure huurwoning	26
● Sociale huurwoning	23
● Geen voorkeur	9

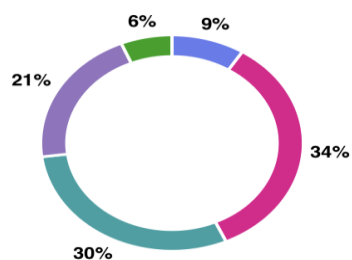


Prijsklasse

In welke prijsklasse bent u op zoek naar een koopwoning? Alleen invullen indien van toepassing.

[Meer details](#)

● Tot € 400.000	10
● Tussen € 400.000 en € 500.000	38
● Tussen € 500.000 en € 600.000	33
● Tussen € 600.000 en € 750.000	23
● Boven de € 750.000	7

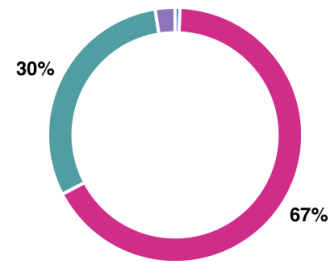


Aantal slaapkamers/werkkamers

7. Hoeveel slaap- of werkkamers wilt u? Dit is het aantal kamers naast de woonkamer.

[Meer details](#)

● 1 kamer	1
● 2 kamers	106
● 3 kamers	48
● 4 of meer	4

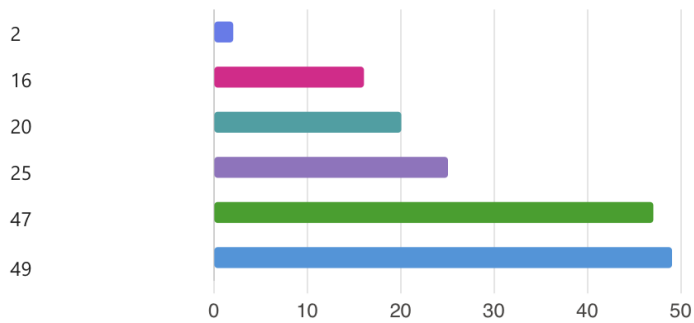


Omvang plattegrond

Hoeveel vierkante meter leefruimte zoekt u ongeveer (ook rekening houdend met de prijsklasse)?

[Meer details](#)

● 60 m2 of minder	2
● 70 m2	16
● 80 m2	20
● 90 m2	25
● 100 m2 of meer	47
● Geen idee, dan moet ik eerst een plattegrond zien.	49

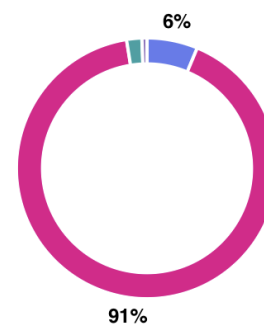


Parkeren

Hoeveel eigen auto's (geen bezoekers) wilt u kunnen parkeren bij de woning?

[Meer details](#)

● Geen	10
● 1	145
● 2	3
● 3 of meer	1

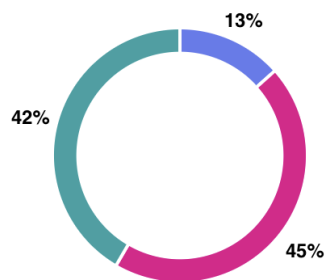


Autodeelsysteem

10. Bent u bereid om uw auto te delen / en of in te leveren als er een goed autodeelsysteem in de buurt komt? Alleen van toepassing als u 1 of meer auto's heeft ingevuld.

[Meer details](#)

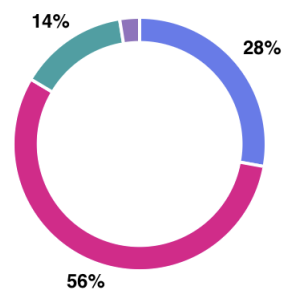
● Ja zeker	20
● Ja misschien	67
● Nee	62



11. Hoe belangrijk vindt u duurzaamheid in de ontwikkeling van het project?

[Meer details](#)

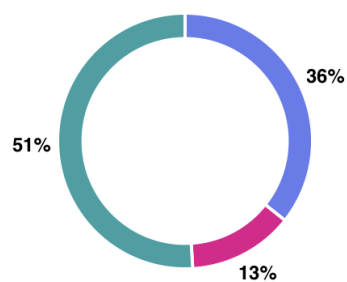
● Zeer belangrijk	44
● Belangrijk	88
● Neutraal	22
● Minder belangrijk	4
● Niet belangrijk	0



12. Bent u bereid om te betalen voor extra duurzaamheidsmaatregelen (bovenop de eisen die er bij nieuwbouw via de wet- en regelgeving zijn)

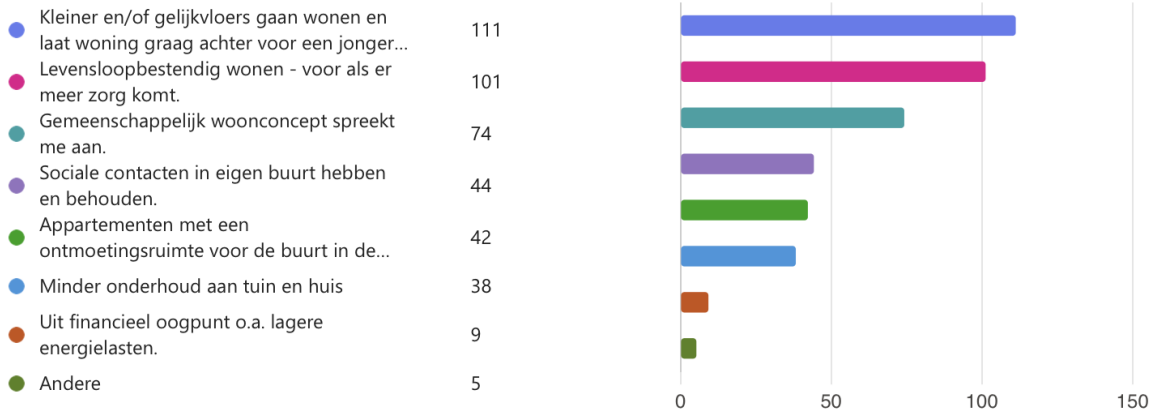
[Meer details](#)

● Ja	56
● Nee	21
● Misschien	80



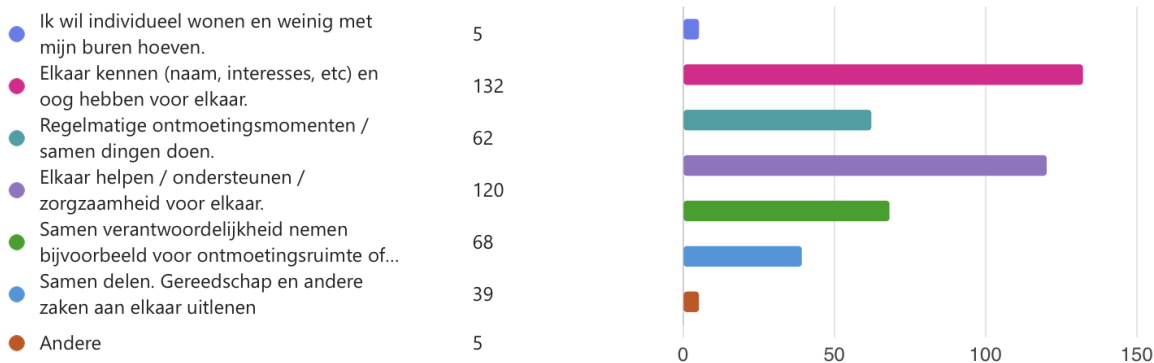
13. Wat zijn de belangrijkste redenen voor een mogelijke verhuizing naar de Beverakker?

[Meer details](#)



14. Welke waarden vind u belangrijk in het woonconcept?

[Meer details](#)



15. Bij de Beverakker komt ook een ontmoetingsruimte. Voor wie wordt deze ontmoetingsruimte? Oftewel wie wordt verantwoordelijk voor exploitatie en beheer en de inrichtingskosten?

[Meer details](#)

