

Samenvatting woningmarktonderzoek Kerk-Avezaath 2025

Het onderzoek

In het kader van de uitbreidingsplannen Teisterbant 2 is in 2025 een woningmarktonderzoek uitgevoerd onder inwoners en betrokkenen van Kerk-Avezaath. In totaal hebben 155 respondenten de enquête ingevuld. Ter vergelijking: bij het vorige woningmarktonderzoek in 2014 bedroeg de respons 57 ingevulde enquêtes. Van de huidige respondenten is 91% afkomstig uit het eigen dorp. In de kern van Kerk-Avezaath zijn circa 500 flyers verspreid, wat neerkomt op een respons van ongeveer 31%. Dit ligt ruim boven de gebruikelijke gemiddelde respons van circa 20%.

De samenstelling van de respondenten sluit goed aan bij het demografisch profiel van Kerk-Avezaath. De grootste leeftijdsgroep bestaat uit inwoners van 35 tot 65 jaar (56,1%), gevolgd door inwoners van 65 jaar en ouder (25,2%) en jongeren van 18 tot 35 jaar (19,4%).

De woningmarkt

De meeste respondenten wonen momenteel in een koopwoning (83,9%). 5,2% woont in een huurwoning en 11,6% is inwonend bij ouders, familie of vrienden. Vrijwel niemand woont op kamers. Uit het onderzoek blijkt dat veel inwoners direct of indirect te maken hebben met woningzoekenden. Zo geeft 28,4% aan zelf een woning te zoeken, noemt 16,1% hun kinderen, 15,5% familieleden, 5,2% collega's en 30,3% kennissen. Tegelijkertijd geeft 34,8% aan niemand te kennen die een woning zoekt.

Wat betreft verhuisverwachtingen geeft tussen de 23% en 27,1% van de respondenten aan binnen enkele jaren te verwachten te verhuizen. Dit ligt dicht bij het landelijke gemiddelde van ongeveer 30% verhuiscapaciteit binnen een wijk. 43,2% verwacht niet te verhuizen en 29,7% weet dit nog niet. Van de mensen die een verhuizing overwegen, geeft circa 80% aan binnen Kerk-Avezaath te willen blijven wonen. De voorkeur gaat daarbij in grote mate uit naar wonen in het bestaande dorp (41,4%) of in de nieuwbouw van Teisterbant Fase 2 (46,7%). Verhuizen naar een andere plek binnen de gemeente Buren (9,9%) of naar de gemeente Tiel (7,2%) wordt minder vaak genoemd.

Bij een eventuele verhuizing gaat de voorkeur duidelijk uit naar een koopwoning (87,5%), 13,2% zou een huurwoning overwegen. Wat betreft het type woning is de belangstelling het grootst voor levensloopbestendige woningen (46,4%) en vrijstaande woningen (45,0%). Daarnaast worden twee-onder-een-kapwoningen (30,5%), appartementen (21,2%), hoekwoningen (21,2%) en tussenwoningen (11,3%) genoemd. Een ouderenhofje wordt door 23,2% genoemd.

Wensen naar de toekomst

De voorkeur voor bestaande bouw en nieuwbouw is redelijk verdeeld. 22,9% geeft de voorkeur aan een bestaande woning en 42,5% aan een nieuwbouwwoning. Nog eens 42,5% heeft geen uitgesproken voorkeur. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de respondenten openstaat voor nieuwbouw.

Kijkend naar het gewenste woningsegment geeft 58,2% aan dat een vrije sector koopwoning het best bij de eigen situatie past. 39,2% noemt het middensegment huur of koop en 13,1% een sociale huur- of koopwoning. Binnen de koopmarkt ligt de meeste belangstelling bij woningen in de prijsklassen van €350.000 tot €420.000 (27,9%), €420.000 tot €500.000 (30,6%) en €500.000 tot €650.000 (25,2%). Ook is er belangstelling voor woningen onder €300.000 (15,0%) en boven €650.000 (26,5%). Voor huurwoningen geeft 57,0% aan dat dit niet van toepassing is; 18,3% zoekt een woning tot de sociale huurgrens en 24,7% tot de liberalisatiegrens.

Een meerderheid van de respondenten vindt dat bij woningtoewijzing, wanneer financiële voorwaarden gelijk zijn, bepaalde groepen voorrang mogen krijgen. Zo vindt 66,2% dat inwoners van Kerk-Avezaath voorrang mogen krijgen, 53,3% noemt ouderen die kleiner willen wonen en 56,5% jongeren die in hun geboortedorp willen blijven. 17,5% noemt inwoners van de gemeente Buren. 11,0% is van mening dat toewijzing volgens het gangbare marktprincipe moet plaatsvinden.

De uitbreiding van het dorp

Op de vraag of het dorp specifieke woningtypen of prijsklassen nodig heeft, geeft 70,6% aan dat er meer betaalbare koopwoningen nodig zijn. Daarnaast vindt 21,6% dat er meer woningen in de sociale klasse nodig zijn. Ook wordt behoefte gezien aan meer woningen in de vrije sector, zowel rij- en hoekwoningen (24,2%) als vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen (15,7%). 15,7% vindt dat Kerk-Avezaath al een goede mix aan woningen heeft.

De uitbreiding van het woningbestand in Kerk-Avezaath wordt door een ruime meerderheid als belangrijk gezien. 33,5% vindt dit heel erg belangrijk en 35,5% belangrijk. 19,4% is neutraal en 11,6% vindt uitbreiding (helemaal) niet belangrijk. In lijn hiermee geeft ongeveer 80% van de respondenten aan dat Teisterbant 2 een goede uitbreiding van het dorp vormt.

Opvallend is ook de grote betrokkenheid bij de verdere uitwerking van het onderwerp. Ruim de helft van de respondenten (52,7%) geeft aan open te staan voor deelname aan vervolginformatie, vervolgonderzoeken of activiteiten. Daarnaast zijn er 61 inhoudelijke reacties gegeven op de open vragen in de enquête. Deze reacties zijn afzonderlijk samengevat en geven extra verdieping en context bij de kwantitatieve uitkomsten van het onderzoek.

Beantwoording open vragen, samenvatting van 61 antwoorden

In vraag 16 is niet gevraagd wat men inhoudelijk van het plan Teisterbant2 vindt. Een groot aantal respondenten heeft spontaan bij deze vraag toch opmerkingen, suggesties en reacties op het plan meegegeven.

Uit deze reacties blijkt dat er brede steun is voor woningbouw in Kerk Avezaath, vooral vanwege de woningschaarste en het belang om het dorp levendig te houden en vergrijzing tegen te gaan. Nieuwbouw wordt gezien als een kans om jongeren en starters in het dorp te behouden en om belangrijke voorzieningen zoals school, dorpshuis en verenigingen in stand te houden. Ook wordt vaak genoemd dat uitbreiding kansen biedt voor nieuwe voorzieningen, met name een supermarkt en andere basiswinkels.

Tegelijkertijd leven er veel zorgen over de omvang, invulling en locatie van het plan. De voorgestelde uitbreiding van 264 woningen wordt door velen als te groot en te massaal ervaren, waardoor het risico ontstaat dat er een “dorp in een dorp” ontstaat. Kleine, gefaseerde uitbreidingen die beter aansluiten bij het bestaande dorp hebben duidelijk de voorkeur. Daarnaast wordt getwijfeld aan de (te) afgelegen ligging van winkels; deze zouden liever centraler in het dorp of logisch geïntegreerd moeten worden.

Een belangrijk terugkerend punt is het behoud van het dorpse karakter. Hoogbouw, flats, platte daken en eenheidsworst in architectuur passen volgens veel inwoners niet bij Kerk Avezaath. Men pleit voor laagbouw (maximaal twee lagen), afwisseling in woningtypen en architectuur, en voldoende groen en openbare ruimte. Ook verkeersveiligheid, goede ontsluiting en een sterke fysieke en sociale verbinding met het dorp worden als randvoorwaarden genoemd.

Verder is er veel kritiek op de woningmix. Het aandeel sociale huur wordt door velen als te groot gezien, terwijl er juist behoefte is aan meer vrije sectorwoningen, starterswoningen, woningen voor jongvolwassenen en ouderen uit het dorp. Regelmatig wordt gevraagd om voorrang voor inwoners van Kerk Avezaath of de gemeente. Tot slot benadrukken inwoners het belang van luisteren naar de inbreng van het dorp en het meegroeien van voorzieningen zoals school, supermarkt en sociale voorzieningen.