

# Crowdsourcing Hanick Harmelen

measure

Gemeente: Woerden  
Auteur: Terry van Gend  
Datum: 5 januari 2016

Omdat de woningmarkt sterk aan het veranderen is, is er een behoefte aan inzicht in de woningvraag van de woonconsument. Hoe ligt de locatie in de markt, wat voor type woning wordt gewenst, welke prijzen zijn in deze markt haalbaar etc.

Op 30 november 2015 is de crowdsourcing voor Hanick te Harmelen gestart. We laten de crowd oftewel de klant meedenken. Hierdoor weten we daadwerkelijk wat het participerende deel van de doelgroep denkt en wat hun wensen zijn, zonder zelf aannames te doen. Door middel van een online campagne en een flyer welke verspreid is in Harmelen, zijn geïnteresseerden naar de projectwebsite geleid. Hier kan men informatie over o.a. de locatie terugvinden. Nadat belangstellenden zich op de website met NAW-gegevens hebben aangemeld, ontvangen ze via e-mail een uitnodiging om de enquête in te vullen.

**Wilt u wonen in Hanick?**

Home Hanick Belangstelling Service & Nieuws Maatschap Haanwijk

Ligging

**Nieuws**

De nieuwe website voor Hanick is live!  
15:26 | 20-11-2015

★ **Ik heb belangstelling**

Laat uw gegevens achter.  
Wij informeren u over verdere ontwikkelingen!

**Hanick, Nieuwbouw in Harmelen**

Denk mee aan mogelijke nieuwbouw woningen in Harmelen  
De Maatschap Haanwijk en de gemeente hebben op 11 januari 2015 een intentie-overeenkomst gesloten voor een onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw in een deel van de polder Haanwijk. Het gaat om het gebied tussen de westelijke randweg Harmelen en de Hollandse kade naast Hofwijk-West. Dit gebied is in provinciaal en gemeentelijk beleid aangeduid als mogelijke woningbouwlocatie voor 90 nieuwbouw woningen.

**Contact**

Angélique Hensen  
Verkoopmanager

030-6097272  
angeleque.hensen@am.nl

## Conclusie

### Veel belangstelling

Er lijkt veel belangstelling voor het project. Binnen één maand hebben al 259 belangstellenden zich ingeschreven via de projectwebsite. Van deze belangstellenden heeft 83% (n=215) deelgenomen aan de enquête. Dit is een vrij hoog percentage; normaliter ligt de opkomst tussen de 60% en 70%.

Vanuit Harmelen is de belangstelling voor Hanick groot; met name vanuit Harmelen-Zuid. Belangstellenden geven aan graag te willen verhuizen naar een nieuwbouwwoning, maar dan wel binnen hun eigen dorp. Gezien de beperkte campagne in de plaatsen/gemeenten rondom Harmelen is de belangstelling vanuit de regio BRU relatief groot (15%). De regio BRU bestaat uit negen gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, Stichtse Vecht (als opvolger van de gemeente Maarssen per 1-1-2011), Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Vooral de nieuwbouw en het groene karakter van deze locatie spreekt belangstellenden uit deze regio aan.

### Aansluiting op Woonvisie

De gemeente Woerden heeft in haar Woonvisie 2015 -2020 twee primaire doelgroepen benoemd:

1. Starters €150.000 - €200.000: Het beleid voor starters in Harmelen is gericht op een combinatie van bouwen voor doorstroming, waarmee woningen in de bestaande voorraad vrijkomen, en een beperkte toevoeging in de vorm van nieuwbouw.
2. Senioren: een groeiende doelgroep. De gemeente heeft de wens uitgesproken om senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen.

#### Starters

Ook starters hebben interesse getoond in het project Hanick. Bijna 20% van de belangstellenden in een koopwoning in Hanick heeft voorkeur voor een tussenwoning of appartement tot €200.000 v.o.n..

#### Senioren

Ondanks dat de locatie niet in het centrum van Harmelen ligt, kiest een kwart van de belangstellenden voor een nultredenwoning in Hanick. Dit zijn niet alleen appartementen (tot €350.000 v.o.n.; 15%). Ook naar grondgebonden nultredenwoningen in de prijscategorie tussen de €200.000 en €350.000 v.o.n. is vraag (10%).

#### Doorstromers

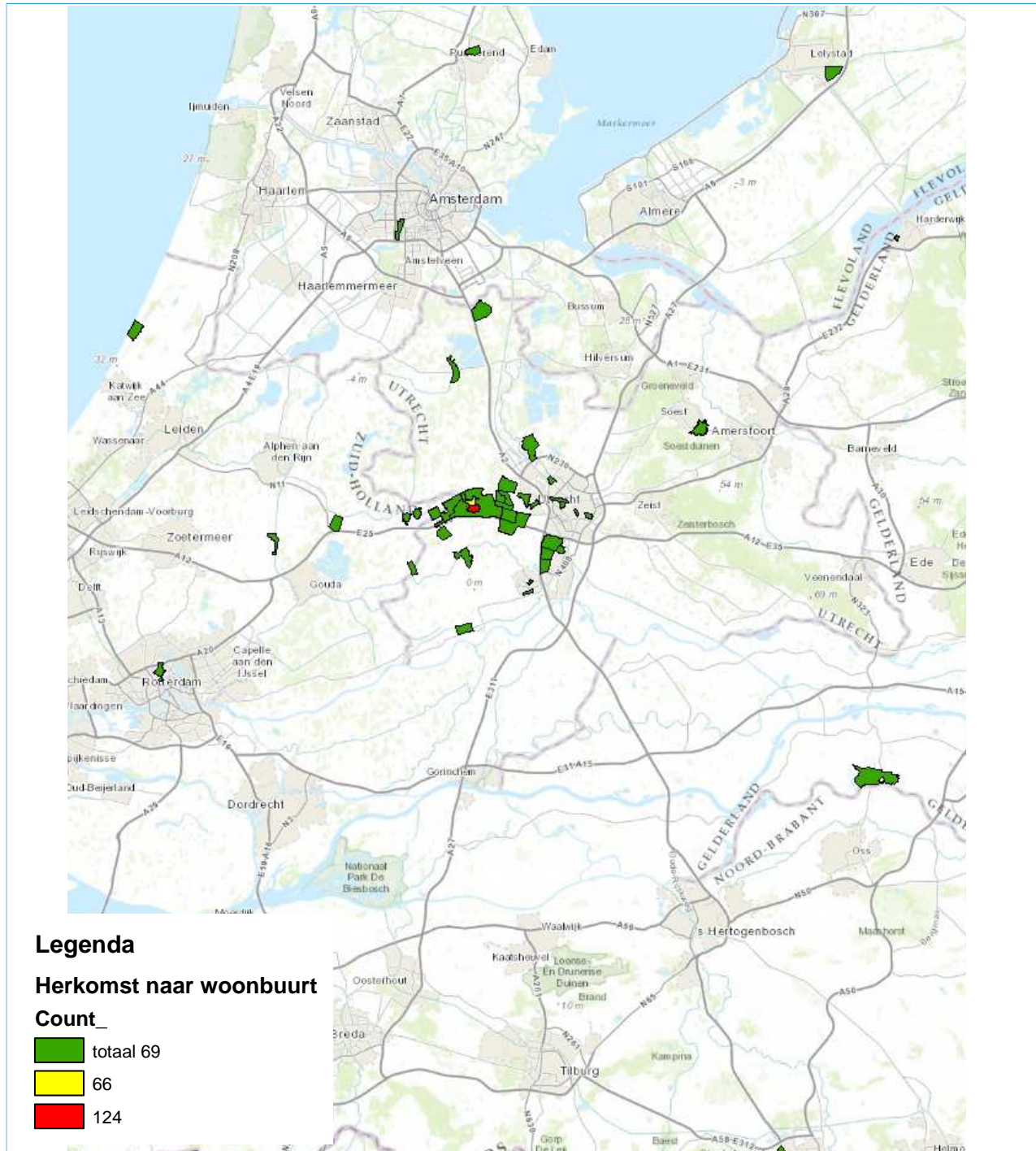
Circa de helft van de belangstellenden voor Hanick wil graag wooncarrière maken door een stap te maken naar een hoekwoning of een tweekapper in het middensegment (€250.000 - €450.000 v.o.n.). Deze belangstellenden wonen nu al in een rijwoning (koop) in Harmelen. Wanneer deze groep verhuisd, komen deze woningen beschikbaar voor o.a. starters.

Niet alleen senioren hebben belangstelling voor de appartementen of grondgebonden woningen. Ook toekomstige senioren (45+) hebben interesse in deze woningen.

#### Voorkeur voor woningtype naar leeftijd:

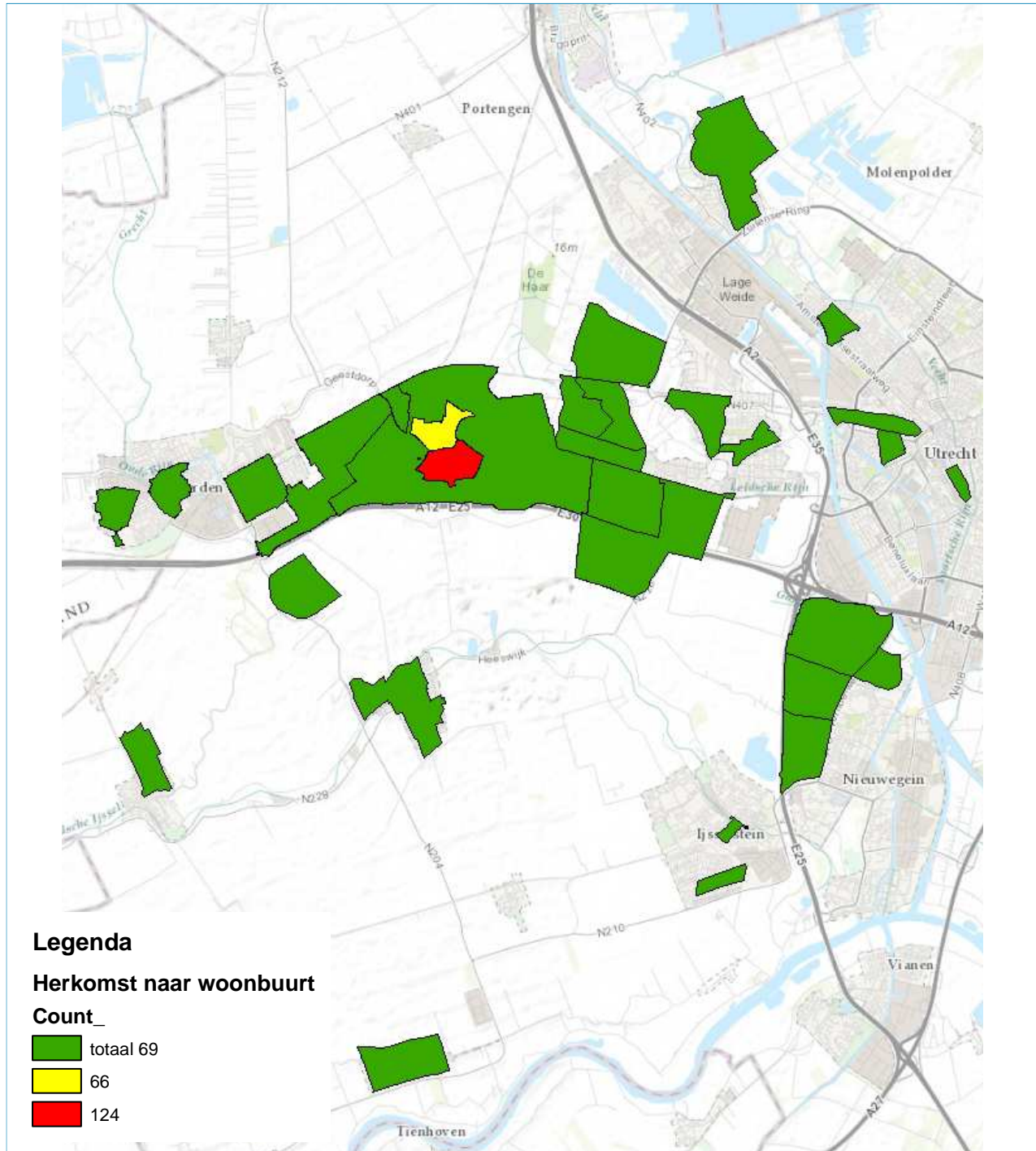
8%	Nultredenwoningen (appartement/bungalow) tot €200.000 v.o.n.:	>45 jaar
17%	Nultredenwoningen (appartement/bungalow) vanaf €200.000 v.o.n.:	>45 jaar
7%	Tussenwoning tot €200.000 v.o.n.	Jonge stellen en gezinnen tot 35 jaar
17%	Tussenwoning vanaf €200.000 v.o.n.:	Jonge stellen en gezinnen tot 35 jaar
21%	Hoekwoning:	Stellen en gezinnen 25 t/m 55 jaar
25%	Twee-onder-één-kapwoning:	Stellen en gezinnen 25 t/m 55 jaar
9%	Vrijstaande woning:	Stellen en gezinnen 35 t/m 55 jaar

Herkomst leads Hanick

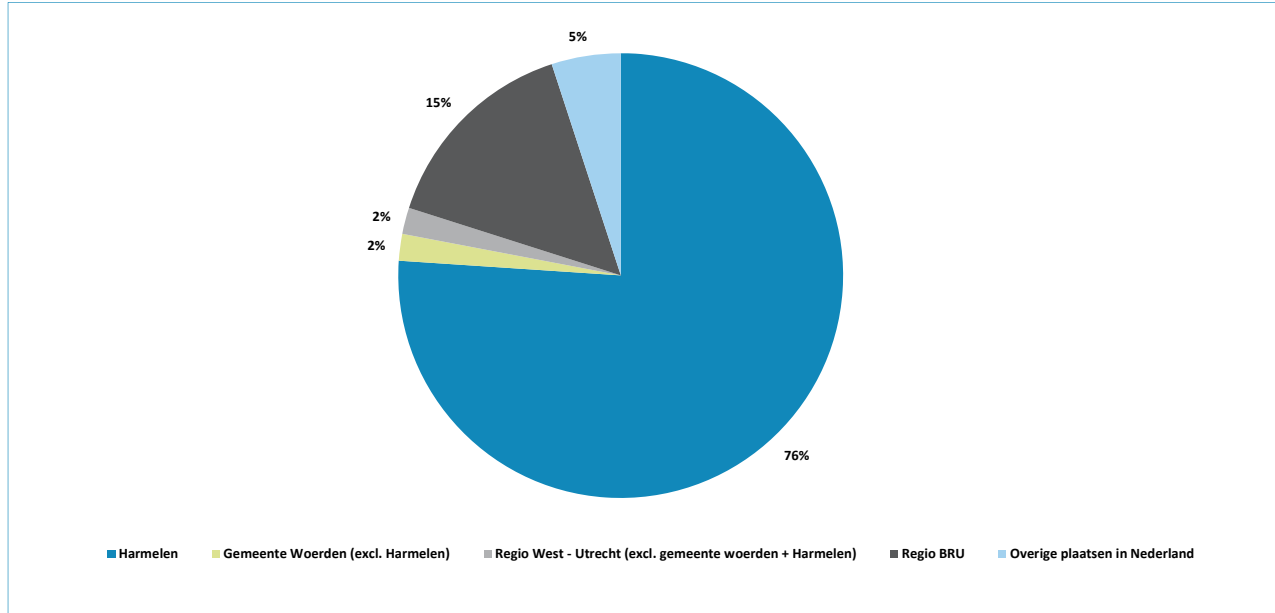




Herkomst leads Hanick

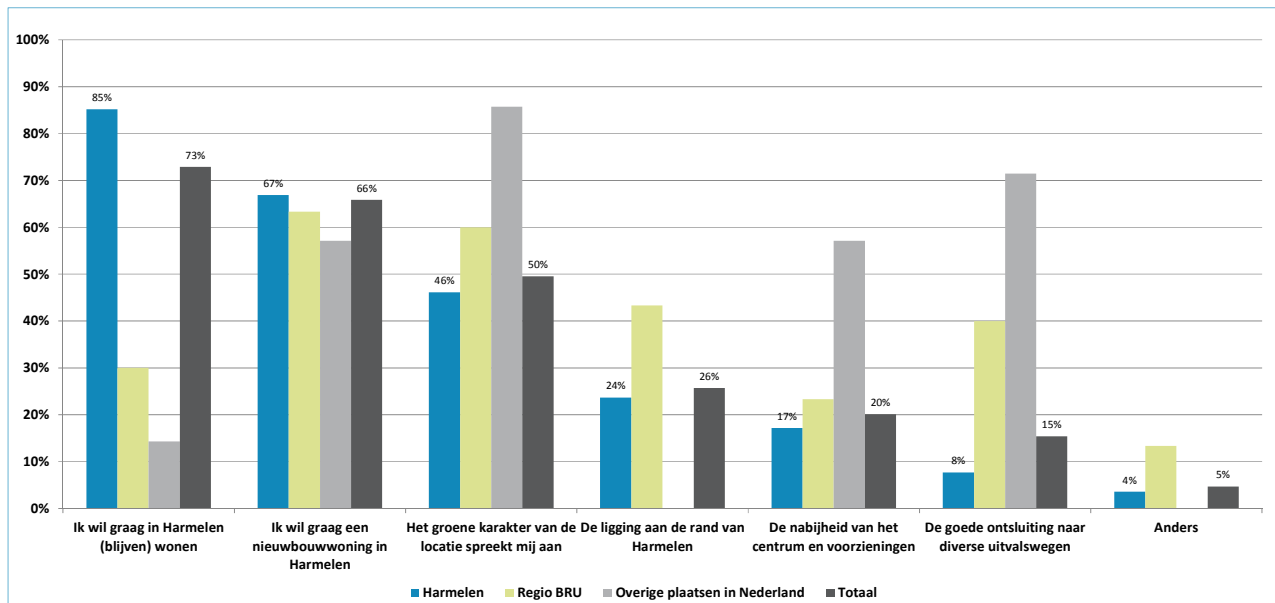


Herkomst leads Hanick



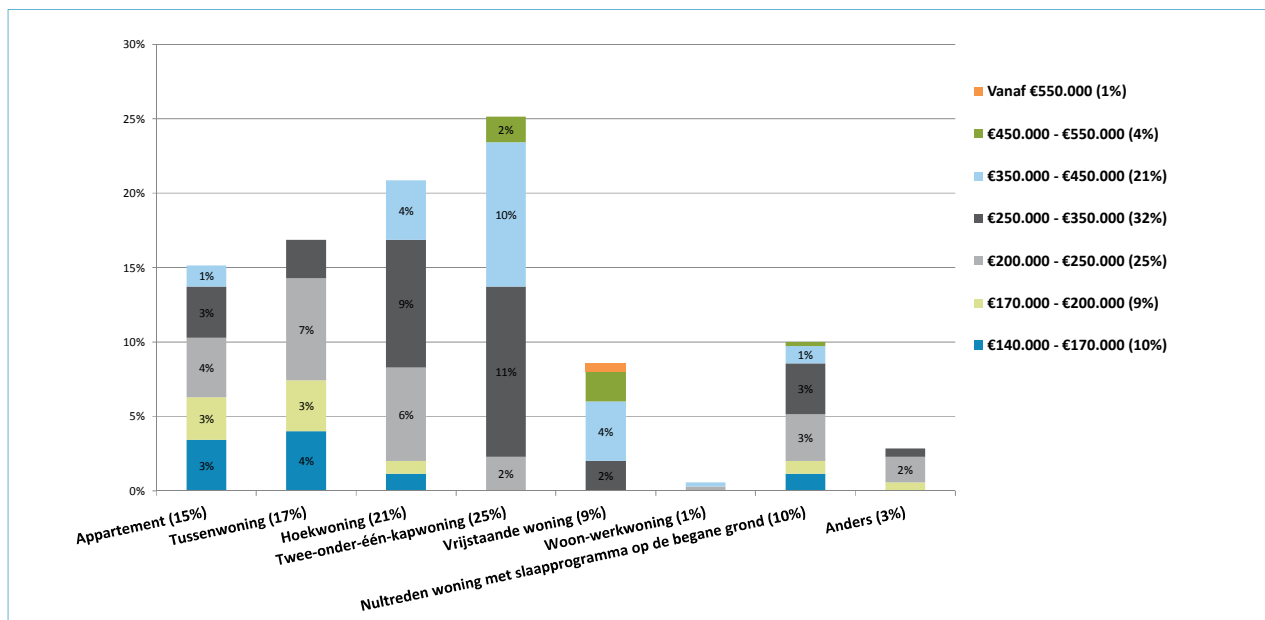
BRON: Measure

Waarom zou u graag in Hanick willen wonen?



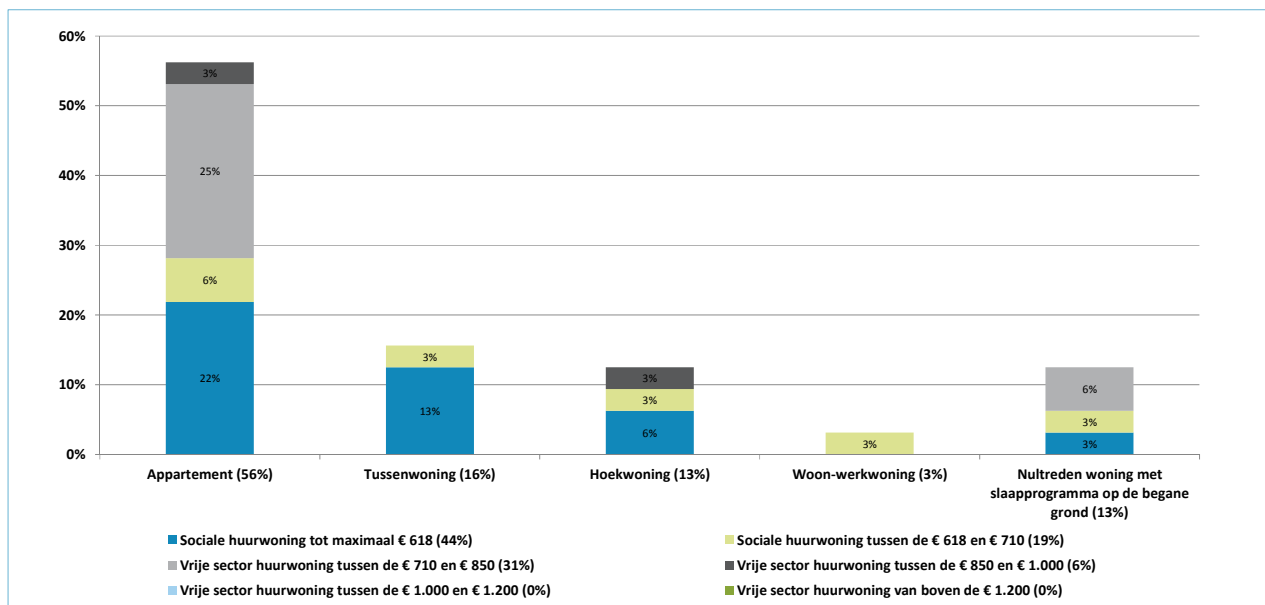
BRON: Measure

Voorkeur koopwoning, n=175 | 83% (gewogen voorkeuren)



BRON: Measure

Voorkeur voor huurwoning, n=16 | 8%



BRON: Measure

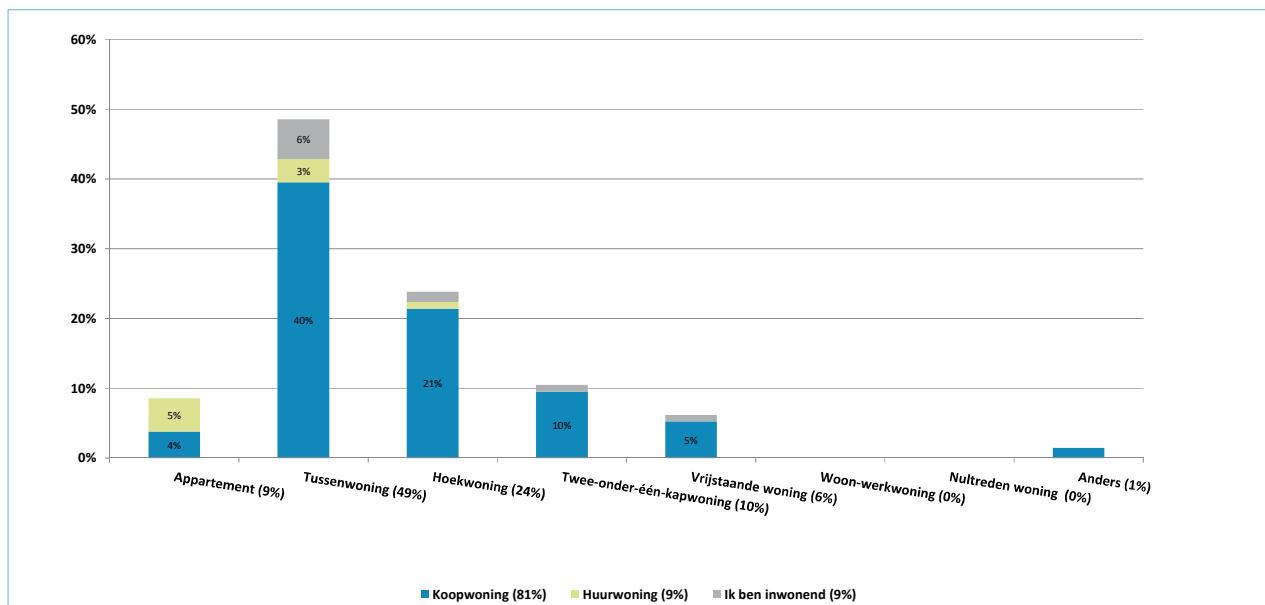
Voorkeur voor een kavel, n=19 | 9%

		Voor welk totaalbudget denkt u uw woning te kunnen realiseren? (grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten)				
		€250.000- €300.000	€300.000 - €350.000	€400.000- €450.000	€450.000- €500.000	Vanaf €500.000
In welke prijsklasse (incl. btw) zoekt u een vrije kavel?	Wat is het gewenste oppervlakte van de kavel?	Vrijstaande woning	Bungalow	Vrijstaande woning Bungalow	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning
Tot €100.000	300 tot 400 vierkante meter			1		
€150.000- €200.000	300 tot 400 vierkante meter				1	
€200.000- €250.000	300 tot 400 vierkante meter			1		
	400 tot 500 vierkante meter					4
€250.000- €300.000	Tot 200 vierkante meter		1			
	300 tot 400 vierkante meter	1				1
	400 tot 500 vierkante meter					3
	Vanaf 500 vierkante meter					1
€300.000 - €350.000	400 tot 500 vierkante meter					1
Vanaf €350.000	300 tot 400 vierkante meter			1		1
	400 tot 500 vierkante meter					3
	Vanaf 500 vierkante meter					3

1  
1  
1  
4  
1  
1  
1  
3  
1  
1  
1  
3  
19

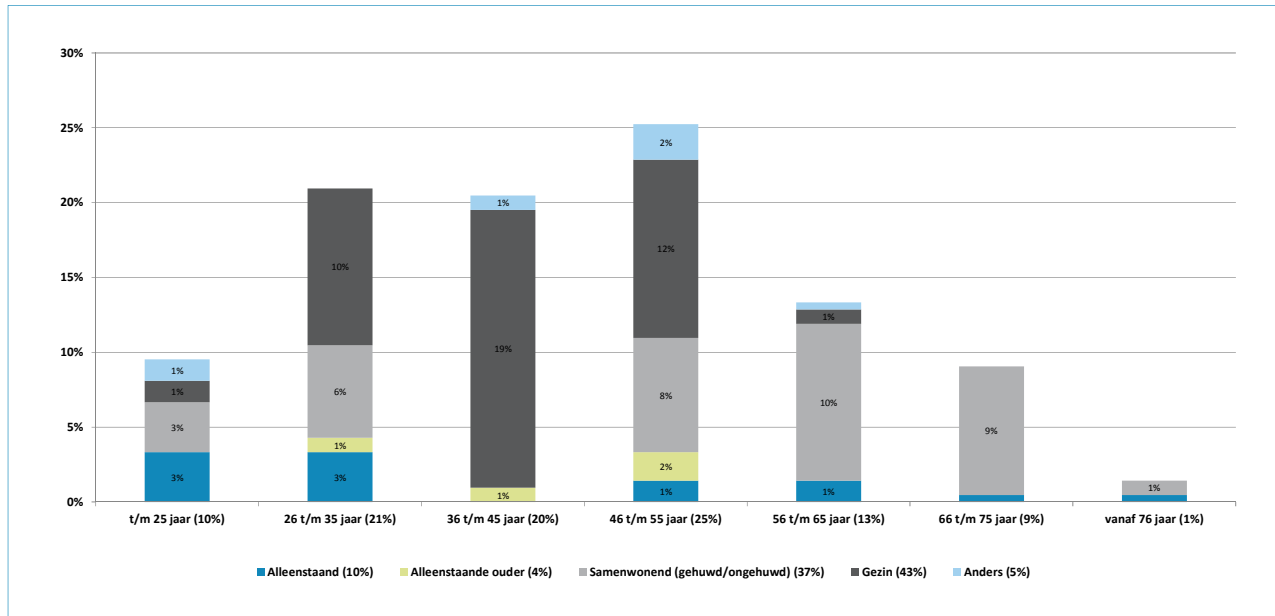
BRON: Measure

Huidige woonsituatie



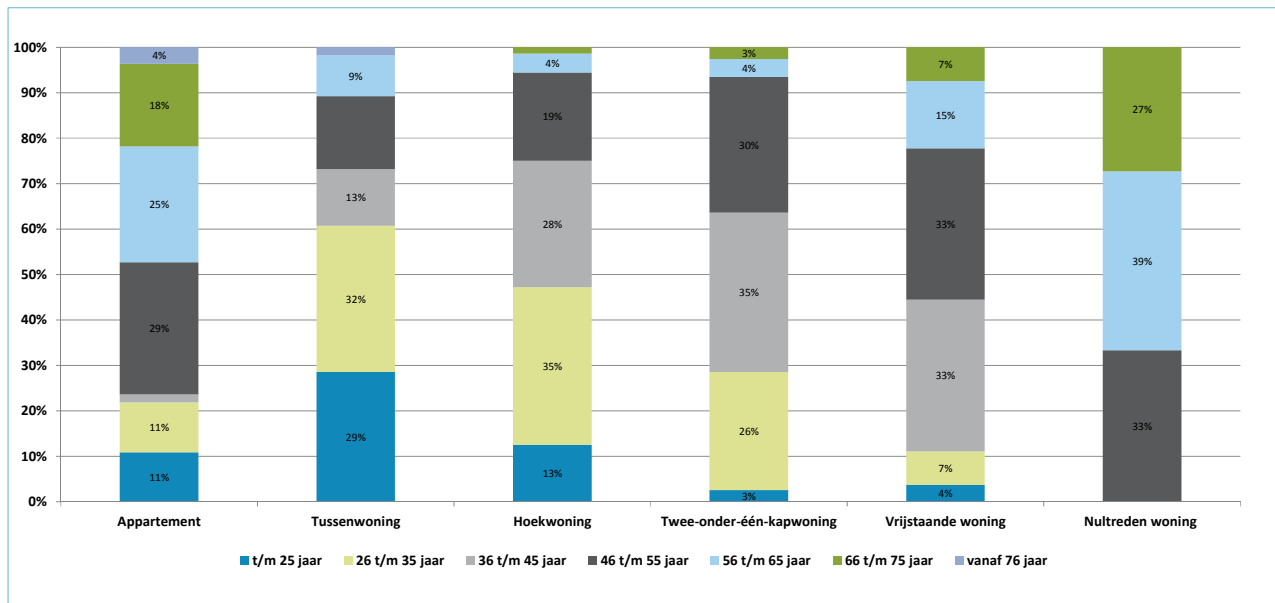
BRON: Measure

Huishoudsamenstelling naar leeftijd respondent



BRON: Measure

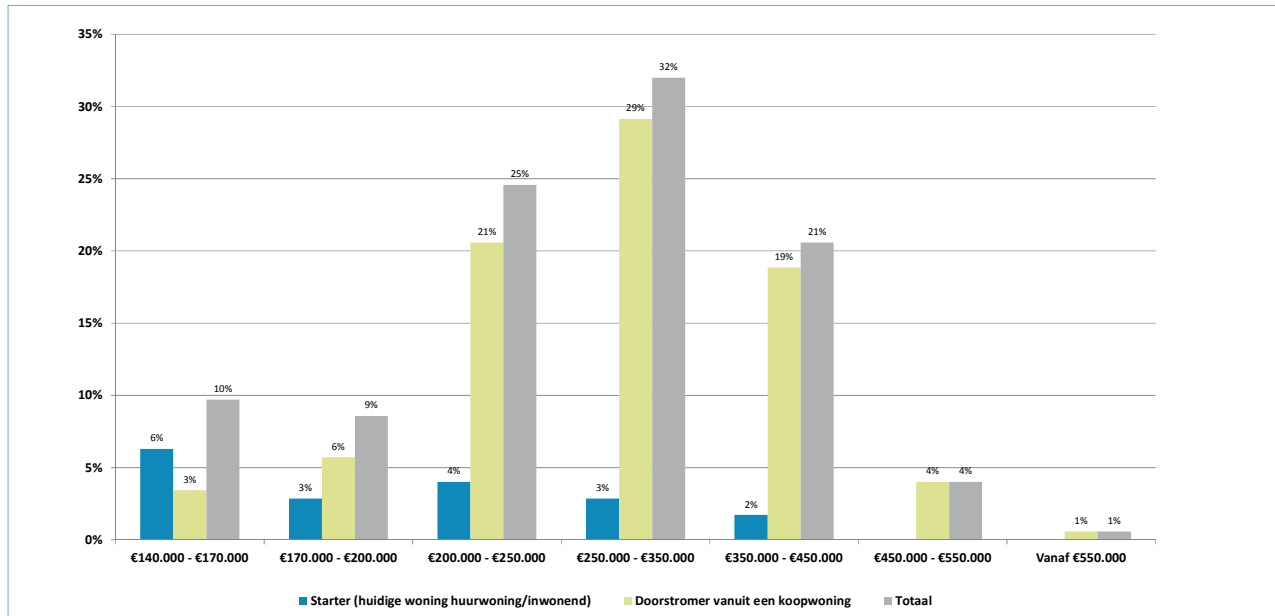
Voorkeur voor woningtype naar leeftijd



BRON: Measure

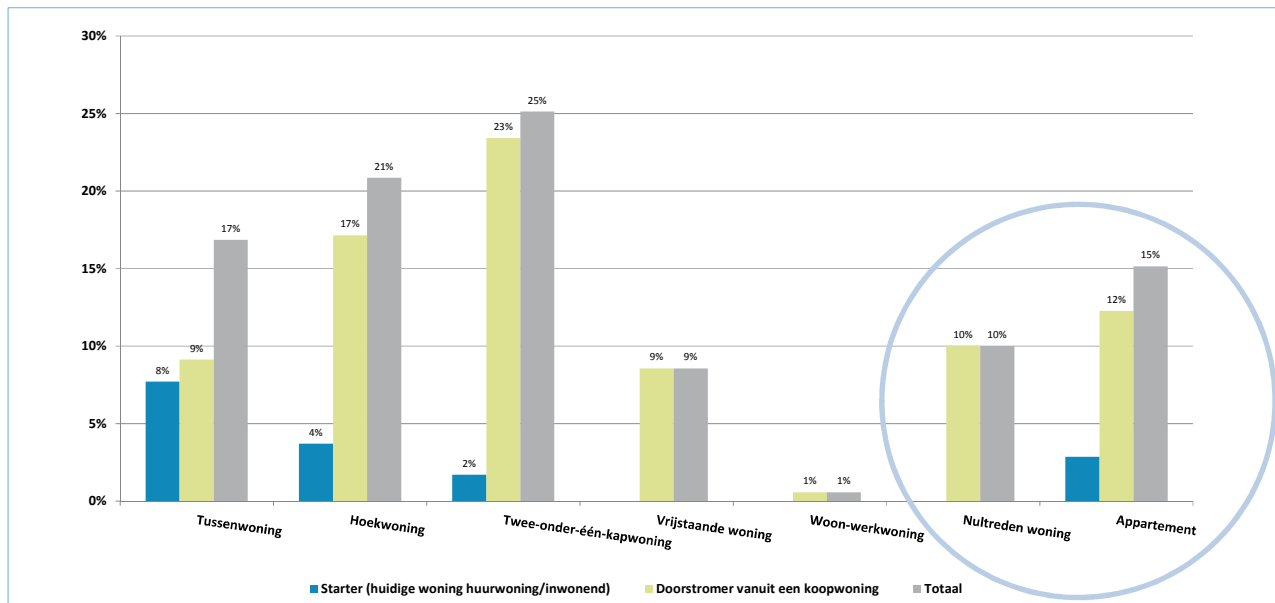


Voorkeur voor prijsklasse koopwoning naar huidig eigendom



BRON: Measure

Voorkeur voor woningtype naar huidig eigendom



BRON: Measure

---

### Suggesties en/of opmerkingen (niet bewerkt)

---

#### Seniorenwoningen

- Zijn op zoek naar een nieuwbouw appartement met een buitenruimte van minimaal 10 m<sup>2</sup> en ruime woonkamer en minimaal 2 slaapkamers
- Willen graag een seniorenwoning met slaap- en badkamer beneden.
- Wij zouden graag in midden Nederland blijven wonen in een woning met slaapegelegenheid en badkamer op de begane grond maar ook met een tuin. Twee slaapkamers boven zou fijn zijn. De woning moet zonder drempels zijn.
- Wij hebben ooit een bijzonder mooi huis gezien, maar dit werd gebouwd in Hendrik Ido Ambacht....iets te ver.Patiowoningen vanaf 203.000 in Plan De Burggraaf1. Ik heb nog een boek beschikbaar (of kan foto's doormailen) de bouw is zo apart en zou zo goed passen bij Harmelen..... een vierkant blok met in het midden de totaal vrije tuin....
- Ook gedacht aan seniorenwoningen?
- onze voorkeur gaat uit naar een tuin op het zuiden en een woning met alle voorzieningen gelijkvloers, bijvoorbeeld een patiowoning met minimaal 3 slaapkamers.
- 1e keus is een huurwoning, 2e keus eventueel koopwoning graag als er een mogelijkheid is 55+ woning
- Ik ben op zoek naar een seniorenwoning met een tuin, liefst ook een parkeergelegenheid. evt. Koopappartement

#### Starters

- ❖ Probeerde betaalbare starters woningen te bouwen .Van dure nieuwbouwwijk hebben we er al genoeg
- ❖ mooie starters woningen rond de 160.000 zal goed zijn voor jongere bevolking in Harmelen
- ❖ Betaalbare en ruime tussen/hoekwoningen. Middenklassers de kans bieden om een nieuwbouwhuis te kunnen kopen en een kleine stapje verder te gaan.
- ❖ Ik zou heel graag betaalbare starterswoningen zien voor die ook voor mensen alleen te betalen zijn.
- ❖ Ik woon nog steeds bij mijn ouders. Zou zo graag een huisje voor mijn zelf willen hebben. Hoeft niet groot te zijn als er maar een :huiskamer, slaapkamer, keuken, douche en een berghok in zit.
- ❖ Ik heb mij eigenlijk ingeschreven voor mijn 2 zonen die staan al 7 /8 jaar ingeschreven maar. Ze willen heel graag in de buurt van Vleuten blijven wonen. En ze zijn alleen dus de kosten moeten ze zelf betalen niet met z'n 2 en. En dat is heel moeilijk. Ik hoop dat er iets uit komt.
- ❖ Ik denk dat er een grote vraag is naar starterswoningen, dus onder de €150.000.
- ❖ Ik ben zeer benieuwd of de startersaftrek ook van toepassing gaat zijn. Tevens hoop ik op woningen/appartementen van de door mijn aangegeven prijsklasse. Momenteel ben ik woonachtig in Woerden maar dit soort starters woningen zijn helaas zeer schaars.
- ❖ Ik denk dat dit een fantastische kans is voor jonge mensen met een wens voor een koopappartement in Harmelen.Er is namelijk weinig mogelijkheid in en rondom Harmelen om alleen te kunnen kopen.
- ❖ Graag zie ik op korte termijn nieuwbouw in Harmelen voor jongeren. Er is veel jeugd in Harmelen dat lang bij de ouders blijft wonen om toch een mooi huisje te kunnen kopen in Harmelen. Hier is geen aanbod voor momenteel en daar wordt met smacht op gewacht!

#### Middensegment

- Prijsklasse : 2 tot 3 ton...
- Naar mijn mening is er veel behoefte aan starterswoningen en de doorstroomwoningen. Ik zou zelf graag groter willen gaan wonen. In Harmelen is er echter geen optie om groter te wonen omdat de prijsklasse ver uit elkaar liggen. Hierbij kan je denken aan woningen tot 250.000 euro. En vanaf 400.000 euro. Wat wij zoeken ligt er tussen in en dat is moeilijk te vinden.

---

### Suggesties en/of opmerkingen (niet bewerkt)

---

- Allereerst de complimenten voor dit initiatief! Het is 11 jaar geleden dat er voor het laatst een nieuwbouwproject is gerealiseerd in Harmelen. Het beleid van de Gemeente Woerden was om naar de woningbehoefte te kijken in de totale Gemeente inclusief Harmelen, Kamerik, Zegveld. Gelukkig heeft de Gemeente Woerden nu ook door dat dit niet heel doordacht beleid is geweest. Wij wonen zelf al heel ons leven en hebben daarom een heel goed beeld welke woonbehoefte er is onder vrienden, bekenden, andere inwoners. Er zijn vele Harmelenaren die door willen stromen naar een andere woning, echter zij willen absoluut niet naar Woerden en Leidse Rijn. Daarom was dit gemeentelijk beleid niet heel weloverwogen. Vooral in de categorie rond 350.000 euro is er veel vraag gezien daar weinig woningen van zijn in Harmelen. Zorg er voor dat bewoners van Harmelen absoluut eerste keuze hebben bij de aankoop van de woning in dit plan, dit klinkt misschien wat vreemd, echter ik zal u uitleggen waarom. Ik weet dat er veel mensen zijn uit Woerden en Leidse Rijn die door willen stromen naar Harmelen gezien zij weinig woonplezier in deze grote Vinex wijken hebben. Echter als je echt het dorps karakter wilt behouden en vergrijzing wilt tegengaan in Harmelen, waarbij mensen bereid zijn iets bij te dragen op sociaal vlak (verenigingsleven, etc.) zul je m.i. de voorrang moeten geven aan Harmelenaren. Met alle respect voor bewoners uit Leidse Rijn en Woerden, echter je ziet vaak dit forenzen zijn die een meer stedelijk leven gewend zijn en zich vooral focussen op werk en verder weinig bijdragen aan het rijke verenigingsleven. Wij hebben dit zelf ervaren in het verleden toen we een huis gekocht hebben in Hofwijk West. Er was toen veel commentaar kritiek op het beleid van de projectontwikkelaar, gezien er allerlei mensen tot aan Mijdrecht en andere "ver"liggende plaatsen voorrang kregen gezien zij doorstroonden vanuit een huurwoning. Vreemd beleid gezien de woningnood in Harmelen bleef. Vele van deze bewoners zijn inmiddels vertrokken. Rapporten van Gemeente laten wellicht een ander beeld zien, echter dit is absoluut hetgeen momenteel leeft.

#### Overig

- Wij zijn op zoek naar een vrijstaande koopwoning vanaf 500.000 euro. Mooi gelegen, aan de rand. Liefst in dit deel van Harmelen. Vrije kavel mag ook maar dan niet groter dan 400 m<sup>2</sup>.
- Koopprijs kan ik maar 1 optie weergeven. Prijs tot €500.000
- Jaren 30 stijl Of aan het water Of met erker Of met diepe achtertuin
- Ik zou het fijn vinden om mee te denken en geïnteresseerd hoe ontwikkeling gaat bij een nieuwbouw plan / traject.
- Huizen zoals de huisjes van Centerparcs zijn heel leuk en praktisch met een iets grotere woonkamer. Daar weten ze op een klein oppervlak veel te realiseren. Met een klein tuintje erbij, dat zou ideaal zijn.
- Hoop dat de bouw snel begint
- Het huis moet zuid/zuidwest zijn gesitueerd.
- Heb evt. ook interesse in een bouwkvavel. Gaat met name ook om een woning met licht en een tuin op zuiden of westen
- Grote interesse in dit project ! Wens Tuinligging zuid / zuidwest
- Groot balkon en op het zuiden of westen
- Graag zo spoedig mogelijk zien te realiseren.
- graag woonkamer op zuiden of zuidwesten
- Graag met groot balkon
- Graag met garage.
- graag met garage, en tuin
- graag met eigen ruime oprit (voor 2 auto's) en ruime garage/berging (is voor toekomst ivm elektrisch rijden/opladen) Huis met ruime brede huiskamer en veel licht en diepe tuin (op het z/w) met patio waardoor de tuin een verlengde van de huiskamer kan zijn. Boven zeer efficiënt ingedeeld (zonder scheve wanden) met minimaal 3 slaapkamers. Badkamer en toilet boven gescheiden. zolder met dakkapellen evt. geschikt te maken voor 2 kamers Bouw/ontwerp: graag aandacht voor energie efficiëntie, licht inval en geluidsoverlast van snelweg A12 Graag ook kijken naar oplossing voor de bodemdaling (inklinken veengrond) van de tuin en terras als huis geheid is. wijkopbouw: vooral afwisseling in typewoningen, Klassieke bouwstijlen met moderne kleurstellingen. Geen hoogbouw en veel groen in de straat met voldoende parkeerruimte (in b.v. de middenberm)
- Graag een tuin voor en achter, en twee eigen parkeerplaatsen Stijl niet te modern!
- Graag een bouwstijl die doet denken aan de hollandse gevels van vroeger. Ieder individueel huis anders van baksteen kleur ( mag in een rijtje) maar wel herkenbaar door verschil met het buurhuis. (zoals bijvoorbeeld in de Woerd ( de meern)
- graag 2 of 3 slaapkamers en ruime huiskamer met ruim balkon
- Geen windmolens in de nabijheid in de toekomst! (Naast de snelweg )
- eigen overdekte parkeerplaats/garage is noodzakelijk

---

### Suggesties en/of opmerkingen (niet bewerkt)

---

- Een wijk zoals Hofwijk west heeft mijn voorkeur, ik ben opzoek naar een huis zoals op de Bisschopshof.
- Dat inwoners van Harmelen voorrang hebben met inschrijven. Met hofwijk west visten we ook achter het net!
- Bouwen van sociale huurwoningen zou in Harmelen zou een hele goede aanvullingen zijn, aangezien in de laatste 2 nieuwbouwwijken er geen enkele huurwoning is bijgebouwd en het aantal te verhuren woningen wel verminderd is door verkoop van oudere huurwoningen in Harmelen. Hierdoor zijn de wachttijden (te) lang.
- Bij de vraag huur of koopwoning is slechts 1 optie mogelijk. Ik ben geïnteresseerd in zowel huur als koop.
- Belangrijk vind ik parkeermogelijkheden in wijk, ruimtelijke opzet, aankleding van groen in wijk. Uit ervaring weet ik dat opzet wijk vaak te krap ingedeeld wordt waardoor altyd problemen met parkeren enz. is en daardoor gevaarlijke situaties voor kinderen ontstaan us daarbij ergernissen vanwege auto's op verkeerde plekken.
- belangrijk punt is de vrijheid van het indelen van de woning, zoals plaats keuken, badkamer en kamers.Grote tuin.Woning en tuin op de meest ideale zonlocatie. Dus geen tuin op het noorden.Veel lichtinvalGeen doorgaand verkeer in de wijk
- behoorlijk balkon/terras goed op de zon gelegen
- Zoveel mogelijk het landelijke karakter van de omgeving behouden. Ook denken aan speelgelegenheid voor kinderen. Niet allemaal dezelfde type woningen bouwen. Duurzame en degelijke materialen gebruiken. De woningen zo plaatsen, zodat zoveel mogelijk mensen zonnepanelen kunnen plaatsen op hun dak. Misschien zelfs "gedeeltelijk" verplichten? In het algemeen lijkt mij het opzetten van een "duurzame" wijk handig en wenselijk in deze tijd.
- Zelf houden wij van laagbouw en de woningen niet te dicht op elkaar. Veel groen. En met een landelijk karakter qua architectuur, maar eigentijds. Mn het gevoel van ruimte is belangrijk en hopelijk niet zulke dure grondprijzen als in vleuten
- Woning met garage Kindvriendelijk met speeltuin Auto op eigen oprit
- Wij zouden het leuk vinden als de wijk waterrijk wordt. Dus met een vijver, brede sloten en eventueel toegang tot de rijn met een bootje.
- Wij zoeken een huis met veel leefruimte en een garage.
- Wat mij betreft mag dit project wel z.s.m. van start gaan.
- vrij uitzicht vinden wij belangrijk
- Voorkeur voor tuin op westen, zuiden of zuidwesten.Ik heb erg grote interesse in dit project omdat ik erg graag in Harmelen in een nieuwbouw huis wil wonen.
- Vierkante ruimten:- Slaapkamers bijvoorbeeld 4x4 i.p.v 3x5 meter (zoals nu).- Woonkamer/keuken bijvoorbeeld 8x8 i.p.v. 6x11 meter (zoals nu).Dus een breder huis en tuin en minder diep.
- Veel ruimte in en om het huis, veel groen, speelmogelijkheden
- Veel nieuwbouwwoningen zijn van hoge kwaliteit, maar worden door te veel gewenst financieel 'gewin' van de ontwikkelaars op te kleine percelen en dus te dicht op elkaar gezet (kijk maar b.v. in Vleuterweide). Dan heb je dus een heel mooi groot huis, dat vlak op een ander staat. Probeer dat effect te voorkomen. Mensen haken dan toch op den duur af, en de wijk is dan niet aantrekkelijk op de langere termijn. En het staat in schil contract met het landelijke karakter dat je dan ook wil uitstralen in zo'n wijk met de omgeving.
- Veel eigen inbreng.casco?Garage
- Terrein goed voorbelasten ivm zetting van de ondergrond. Voldoende parkeergelegenheid.
- Ruime tuin staat ook op ons verlanglijstje ??
- Ruim opgezette wijk met diepe tuin op het zuiden
- parkeren?
- Oppervlakte + prijs globaal ingevuld.
- Ook omvang van kavel van belang, niet alleen woonoppervlakte. Kavel 350-500 meter. Twee-onder-een- kap of garage-geschakelde woning. Uitzicht vrij en groen....
- Moderne uitstraling en tuintje of patio
- MET garage is een absoluut vereiste. Woongebieden niet mengen, dus de 2-onder-1-kappers bij elkaar en niet afwisselen met huur- of rijtjeswoningen (bv de buitenrand reserveren voor de luxere bebouwing). Woningen zelf kunnen inrichten met eigen badkamer en keuken zonder allerhande dure opties voor minderwerk.