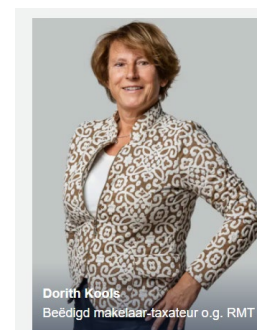
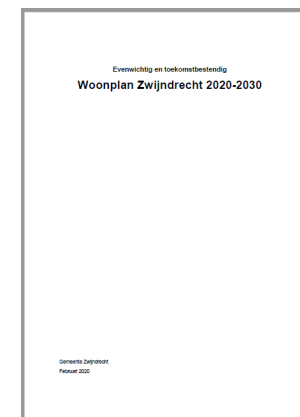
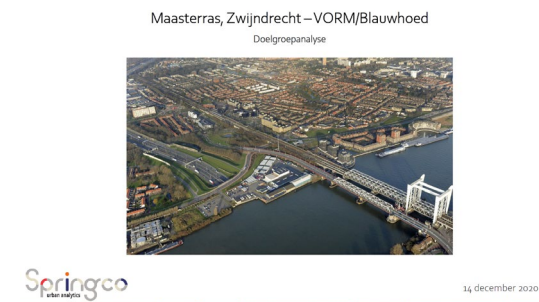


Doelgroepen & Programma Maasterras Zwijndrecht

Mei 2022

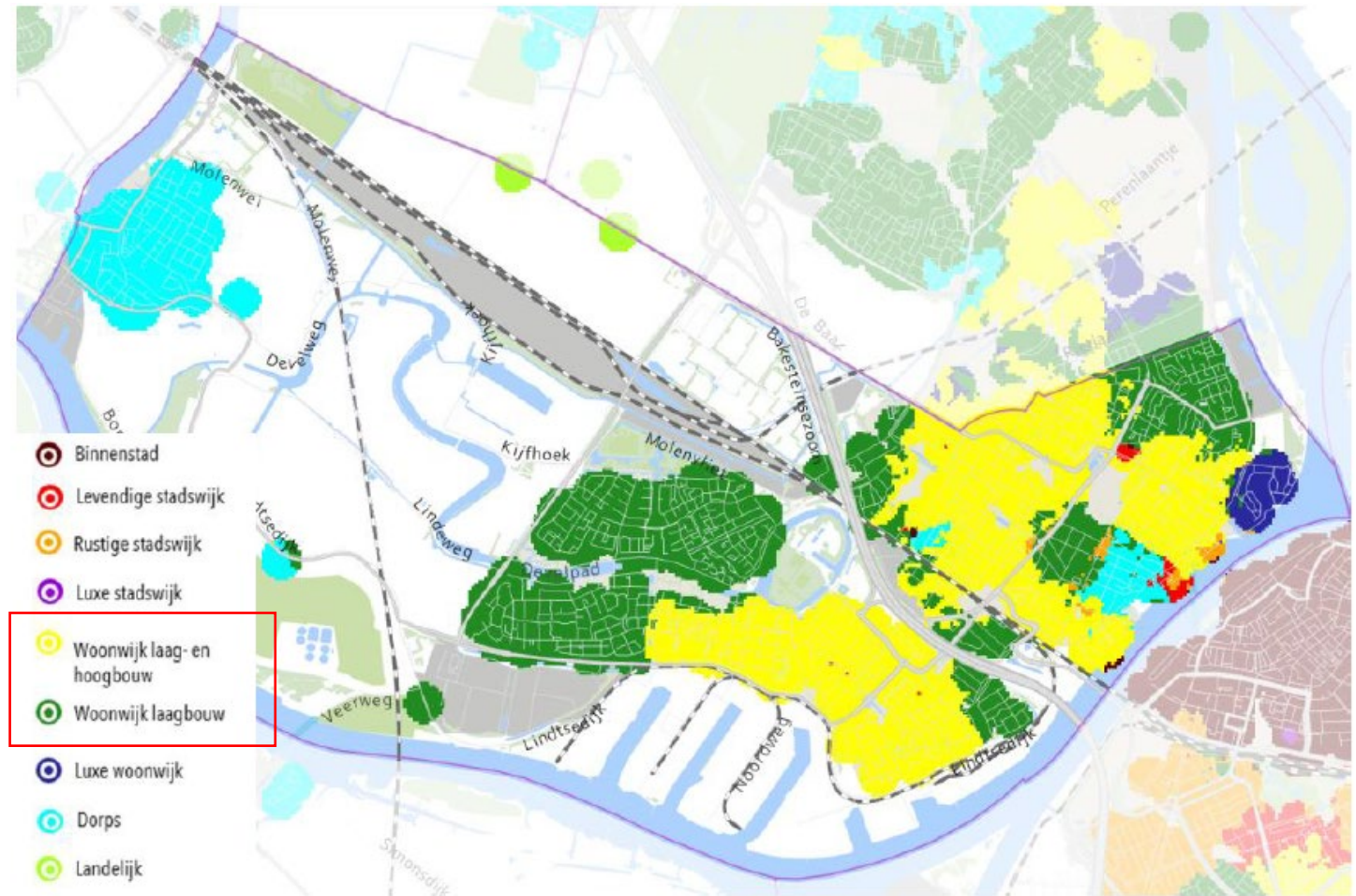
Inhoud

- Woningmarkt Zwijndrecht
- Wensen en ambities
- Kansrijke doelgroepen Maasterras



Woningmarkt Zwijndrecht

- Kenmerkend Zwijndrecht: een suburbaan woonmilieu (naast steden Dordt en Rdam)

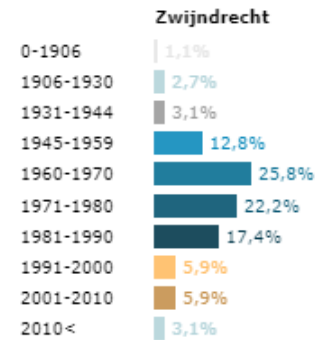


Woonmilieus Zwijndrecht, Bron: Grote Omgevingstest Zuid Holland (2018)

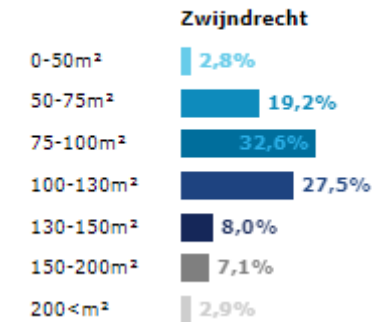
Woningmarkt Zwijndrecht

- Kenmerkend Zwijndrecht: een suburbaan woonmilieu (naast steden Dordt en Rdam)
- Uit DGOT blijkt meer vraag naar rustig stedelijk woonmilieu (kans voor Maasterras)
- Huidige doelgroepen; oververtegenwoordigd ouderen (55+) en gezinnen
- Woningvoorraad vooral naorlogs, veel sociale huur, verouderd, lage prijzen (< 200k)

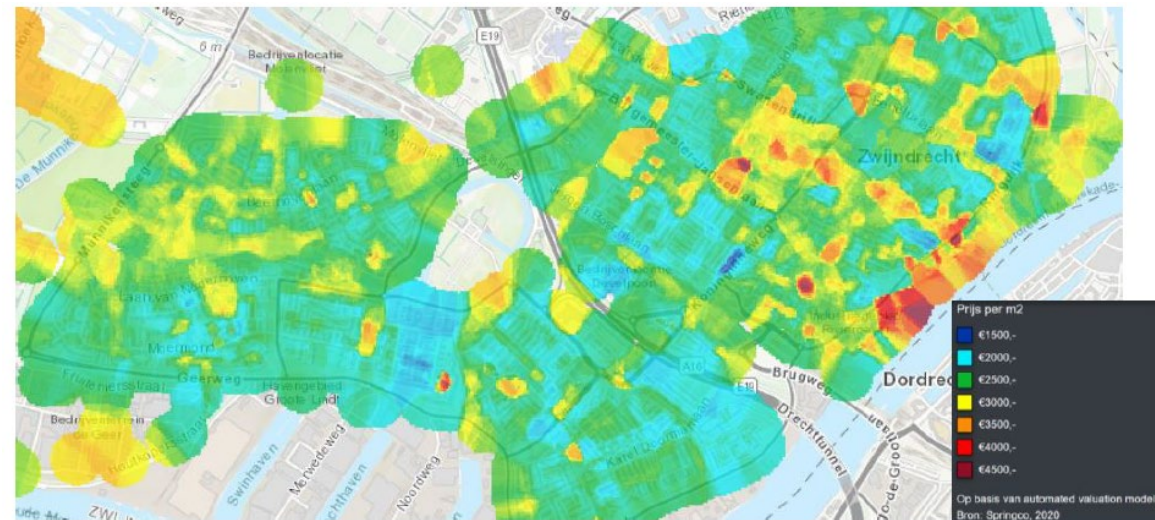
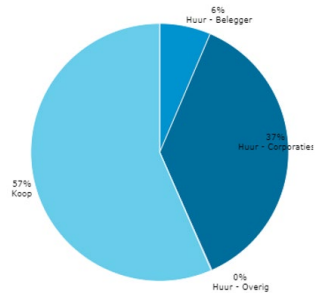
Bouwjaar



Oppervlakte



Eigendom Zwijndrecht 2020

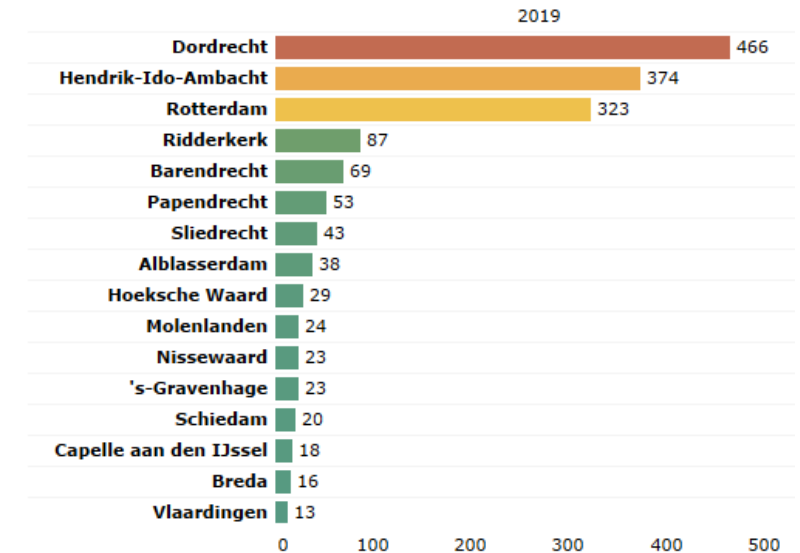


Vraagprijs per m2, Bron: Jumba

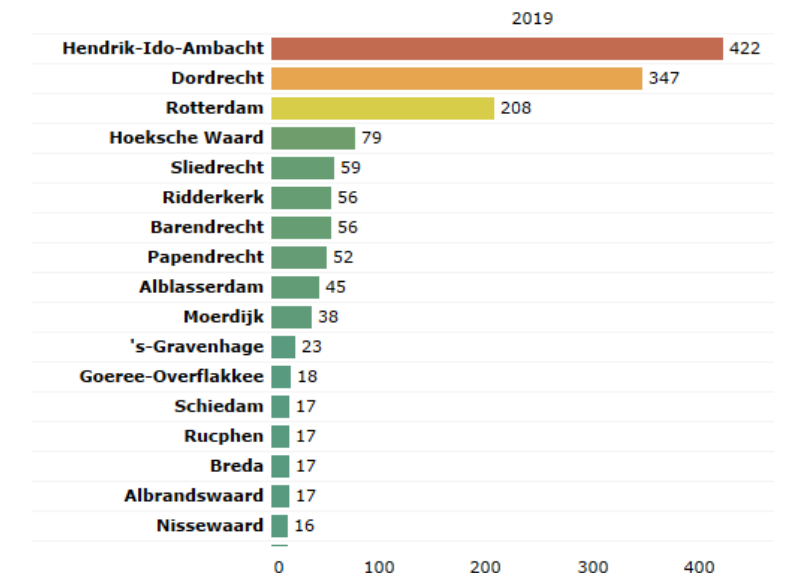
Woningmarkt Zwijndrecht

- Kenmerkend Zwijndrecht: een suburbaan woonmilieu (naast steden Dordt en Rdam)
- Uit DGOT blijkt meer vraag naar rustig stedelijk woonmilieu (kans voor Maasterras)
- Huidige doelgroepen; oververtegenwoordigd ouderen (55+) en gezinnen
- Woningvoorraad vooral naorlogs, veel sociale huur, verouderd, lage prijzen (< 200k)
- Dominante leefstijl is lime (rechterkant van cirkel)- rood en blauw beperkt
- Verhuisbewegingen voornamelijk tussen steden Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Rotterdam

Naar Zwijndrecht verhuiste personen uit:



Van Zwijndrecht verhuiste personen naar:



Wensen en Ambities

Woonambities gemeente Zwijndrecht

- Meer gemixte samenstelling bevolking
- Gevarieerder woningaanbod
- Mensen met een hogere opleiding aantrekken
- Minder focus op sociale/goedkope woningbouw
- Lange verhuisketens stimuleren



Insteek en ambities programma Maasterras

- Jongeren met hogere opleiding vasthouden én aantrekken
- Rustig stedelijk woonmilieu creëren
- Senioren verleiden tot verhuizen
- Nieuwe instroom met hogere opleiding en inkomen

Doelgroepen Maasterras



MAASTERRAS - Doelgroepen



De Ambitieuvolle Jongeren

In het kort

- Tussen de 25 en 35 jaar
- Huur of koop
- Twee/driekamer appartement 50 - 75 m2 GO Huur/Koop

Dit zijn jongeren die hun diploma (bijna) op zak hebben en hun carrière beginnen. Hun toekomst ligt nog open, het kan nog alle kanten op! De een zal een gezin starten, de ander zal volop carrière maken en een derde doet het allebei. Ze zijn enthousiast, optimistisch en hebben een druk sociaal leven.

Woonwensen



Twee of driekamer appartement met een functionele / compacte woonkamer en keuken. Ruime slaapkamer en/of een extra kamer die dienst kan doen als werkkamer / studiekamer.



Een buitenruimte zoals een balkon en een collectieve tuin en stadslobby, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en vrienden kunnen uitnodigen.



Goede toegankelijke ruimte voor (deel)fietsen en een (deel)auto of scooter, het liefts allemaal op een abonnement.



De Stuwende Krachten

In het kort

- Tussen de 35 en 55 jaar
- Huur of koop
- Driekamer appartement 75 m2 GO Huur/Koop

Bewoners met vitale beroepen, zoals verpleegkundigen, docenten of politieagenten. Het zijn harde werkers en loyale mensen die thuis na het werk genieten van hun rust, maar ook betrokken zijn bij de buurt en hulpvaardig zijn naar anderen. De een is singel de andere woont met een partner samen.

Woonwensen



Functionele woonkamer en keuken in een driekamer appartement. Een ruime slaapkamer en een extra kamer die dienst kan doen als werkkamer / logeerkamer of kinderslaapkamer.



Ze genieten van genoeg privacy door een eigen buitenruimte te hebben, maar ontmoeten graag ook mensen uit de buurt in de collectieve tuinen of stadslobby.



Genoeg ruimte voor een fiets en een auto vinden ze belangrijk. Als deelmobiliteit goed geregeld is, hoeven ze geen eigen auto te hebben.



MAASTERRAS - Doelgroepen



De Gezellige Emptynesters

In het kort

- 55-plus		
- Huur of koop		
- Drie/vierkamer appartement	75 - 90 m2 GO	Huur/Koop
- Penthouse	130 m2 GO	Koop

De kinderen zijn het huis uit en de agenda is niet meer gevuld met werk. Wel met vrijwilligers werk, maar geen vaste verplichtingen meer. Ze passen soms op de kleinkinderen en zijn ook vooral lekker aan het fietsen, tuinieren in de collectieve moestuin of op hun balkon. Ze genieten van hun tijd samen en hun gezondheid dat nog toelaat.

Woonwensen



Grote (woon)keuken voldoende ruimte voor hobbykamer of logeerkamer waar kleinkinderen kunnen blijven slapen. Voldoende ruimte in de woning om ook gebruik te kunnen maken van een rollator of wanneer ze wat slecht te been zijn.



Ze genieten van hun eigen ruime balkon met zicht op activiteiten in de omgeving en tuinieren graag met anderen in de collectieve moestuin.



Ruimte voor (elektrische) fietsen en een auto die goed te bereiken zijn vanuit de woning.



De Dynamische Gezinnen

In het kort

- Koop		
- Vierkamer appartement of penthouse	90 - 130 m2 GO	Koop
- Grondgebonden woning	100 m2 GO	Koop

Ze hebben een druk en sociaal leven en houden van de dynamiek van een stedelijk gebied. Levendigheid en voorzieningen in de buurt en een speelterrein voor alle buurkinderen. Interactie met de burens is belangrijk en kan er af en toe een oogje in het zeil worden gehouden door de burens.

Woonwensen



Voldoende ruimte in de woning met een grote (woon)keuken en flexibiliteit in slaapkamers en mogelijkheid om een werkkamer/hobbykamer in te passen.



Royale buitenruimte en een collectieve speelterrein voor de kinderen, waar ze burens kunnen ontmoeten.



Ruimte voor voldoende fietsen en een auto is een pré. De beschikking over deelbakfietsen of grote deelauto's is mooi meegenomen.



MAASTERRAS - Leefstijlen

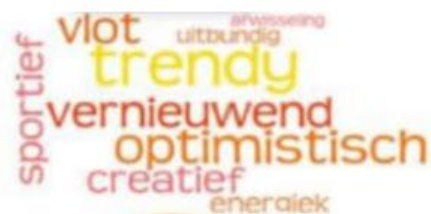
Maasterras

- Van een woonwijk met laagbouw, naar een rustige stadswijk
- Een combinatie van bestaande leefstijlen en nieuwe leefstijlen aantrekken

Huidige leefstijlen: (Lime) De verbinders, (Groen) De Stabielen, (Geel) De interactieven



Nieuwe leefstijlen aantrekken: (Oranje) - de vliegende starters - De inspirators



VAN...



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

NAAR...



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privetuin of collectieve tuinhof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeer ruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Fliesen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuiscyclus, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

