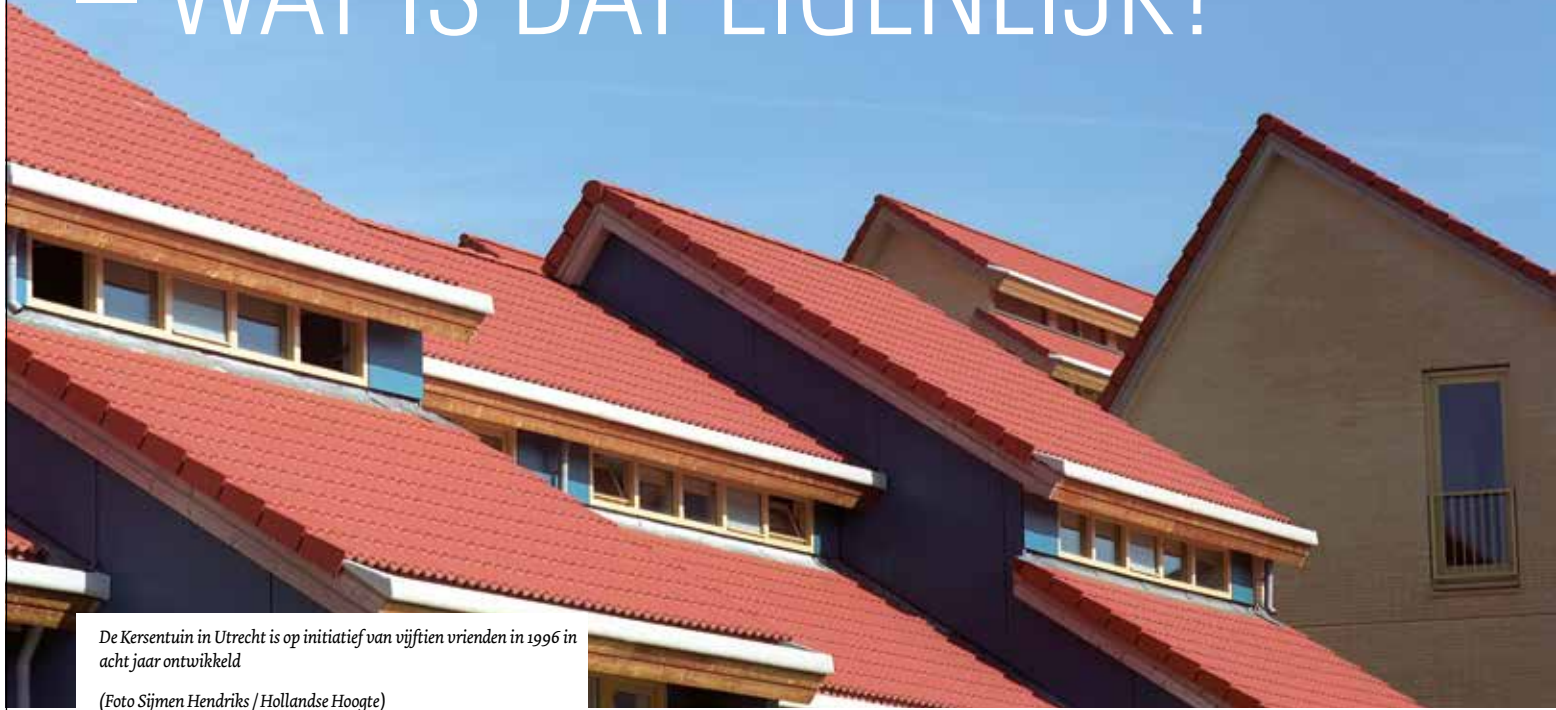


EEN DUURZAME WOONWIJK – WAT IS DAT EIGENLIJK?



De Kersentuin in Utrecht is op initiatief van vijftien vrienden in 1996 in acht jaar ontwikkeld

(Foto Sijmen Hendriks / Hollandse Hoogte)

Bewoners van duurzame woonwijken vormen een interessante groep voor onderzoek naar woonvoorkeuren. Een duurzame woonomgeving is doorgaans ontwikkeld vanuit een bijzondere visie en zal daardoor specifieke woningzoekenden aanspreken. Onderzoek naar hun beweegredenen voor vestiging en hun beleving van woongenot geeft nieuwe marketinginformatie.

DOOR FRANK VAN GENNE EN HIEKE VAN DER KLOET, KENNISCENTRUM NOORDERRUIMTE HANZEHOGESCHOOL GRONINGEN

In dit artikel zijn vier duurzame wijken in Nederland geselecteerd, zijn de bewoners ondervraagd en zijn de uitkomsten onderling vergeleken. De resultaten laten zien dat de ene duurzame wijk de andere niet is en dat dit te herleiden is naar verschillen in wat bewoners belangrijk vinden en hoe de wijk daar in hun ogen bij aansluit. Dit mondt uit in twee verschillende bewonersconcepties ten aanzien van de wijk, namelijk een technisch-duurzame of een meer sociaal-duurzame wijk.

Door de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt van weinig doorstroming en een afnemend aantal nieuwbouwwoningen streven aanbieders op de woningmarkt er naar producten in de markt te zetten die net even anders zijn dan de gebruikelijke om de gebruiker beter te bedienen. Zij streven naar producten die hoger gewaardeerd worden dan het huidige aanbod, doordat ze een specifiek deel van de markt

sterker aanspreken. Vraaggericht bouwen, de consument laten formuleren wat zij/hij wil, is een mogelijkheid om dat te bereiken. Maar zoals de overleden Steve Jobs zei: “Vaak weten de mensen niet wat ze willen tot je ze het laat zien”. Een betere benadering is daarom marktgericht ontwikkelen: iets nieuws ontwikkelen waar impliciet de consument wel behoefte aan heeft, maar dat deze dat zelf nog niet weet.

WAARDEONDERZOEK KENNISCENTRUM NOORDERRUIMTE

Het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen (KNR) streeft er naar om een bijdrage te leveren aan waardecreeatie in de leefomgeving. Daarbij wil zij zowel aansluiten bij de wensen die bewoners zelf kunnen formuleren, als ook proberen nieuwe concepten te formuleren op basis van wat consumenten beweegt maar waaraan zij nog niet direct vorm hebben gegeven. Daarbij is het Kenniscentrum NoorderRuimte kritisch over de betrouwbaarheid van de ‘stated preferences’ onderzoeken via vragenlijsten waarin gevraagd wordt ‘wat men zou willen’. Het Kenniscentrum heeft een voorkeur voor onderzoek naar al gemaakte keuzes. Het onderzoeken van deze ‘revealed preferences’ heeft echter ook beperkingen omdat de meeste

woonwijken die de afgelopen decennia zijn gebouwd veel op elkaar lijken en er daardoor voor woonconsumenten weinig onderscheidende keuzes zijn. Duurzame woonwijken vormen een uitzondering en zijn daarom aan een nader onderzoek onderworpen.

In dit artikel worden vier onderzoeken samengebracht die in opdracht van het Kenniscentrum NoorderRuimte en de opleiding Vastgoed & Makelaardij van de Hanzehogeschool zijn uitgevoerd. Elk onderzoek is gericht op het keuzegedrag en de bevindingen van de ondervraagde bewoners van een duurzame wijk in Nederland. Het gaat dan om vragen als: wie zijn de bewoners van deze wijken, wat zijn hun motieven geweest om zich er te vestigen en hoe zijn de ervaringen nu? In de vier onderzoeken onder bewoners van duurzame wijken is daarbij expliciet gevraagd of het duurzame karakter van de wijk en/of de woning daadwerkelijk een rol heeft gespeeld bij het kopen, en zo ja waarom?

CONCEPTIE EN VOLGGROEPEN BIJ DUURZAAM BOUWEN

In het onderzoek onder de bewoners hebben de begrippen conceptie en volggroep centraal gestaan. Het begrip 'concept' komt uit het vakgebied van de marketing, zoals dat onder andere door Rijkenberg (2006) wordt gebruikt: "Bij concepting gaat het om het op de markt brengen van merken die een *gedachtengoed* vertegenwoordigen: een visie, een houding, een overtuiging, een wereldbeeld, een motivatie die voor de consument *een betekenis* hebben. Het draait voor de consument niet in eerste instantie om het product. "Nike is niet een ding voor je, Nike betekent iets voor je. Het is een concept". Conceptie is dan de 'geboorte', het communiceren van het gedachtengoed, oftewel het concept. Dit concept spreekt mensen aan waardoor volggroepen, aanhangers, 'een beweging' of nieuwe religies ontstaan die allemaal in Nike schoenen willen lopen, omdat anderen dat ook doen en er een grote vereenzelviging is van de aanhangers met het merk. Denk ook aan Apple of Ajax. Er is een groot gevoel van onderlinge verbondenheid. Het gaat om de principes van waaruit geleefd wordt en waarop de volggroep zich aangesproken voelt.

Op basis van dat gedachtengoed kan worden nagegaan of op een bepaalde locatie een product, volgens die conceptie kan worden gerealiseerd: welke bestaande fysieke en/of sociale elementen passen daarin en wat zou in de bestaande omgeving aangepast moeten worden. De termen conceptie en volggroep passen beter dan het begrip productmarkt-combinatie (Ansoff, 1969), omdat er enerzijds sprake is van een unieke relatie tussen woning (product) en locatie en anderzijds om de emotionele betekenis van dit product voor de gebruiker te benadrukken (Pine II & Gilmore, 1999).

Bij het duurzaam bouwen wordt al langer onderkend dat potentiële bewoners verschillende denkbeelden hebben bij duurzaamheid en dat daardoor hun motieven om voor duurzaamheid te kiezen verschillen (Hal, 2000). In de communicatie wordt doelgroepssplitsing aanbevolen omdat de verschillende volggroepen (segmenten) deels tegenstrijdige concepties (Ettekov, 2006) hebben bij het woord 'duurzaam' (zie tabel 1). Binnen de Nederlandse bevolking zouden er drie groepen mensen zijn voor wat betreft hun houding ten opzichte van een duurzame levensstijl. De kleinste groep, de milieu-idealisten (2%) zijn de fanatici en de cultural creatives (15%) is een groeiende bevolkingsgroep die zorg draagt voor de wereld, de ecologie en de mensen om ons heen. De milieu-idealisten en de cultural creatives zijn de koplopers. In veel projecten ziet men dat het initiatief voor een duurzame woonwijk bij de groep van milieu-idealisten vandaan komt.

Tabel 1 Doelgroepen duurzaam bouwen

Groep	Positieve concepties	Negatieve concepties	Omvang
Doorsnee	Opbrengsten / zekerheid	Meerkosten	83%
Cultural creatives	Comfort / trendy	Onbetrouwbaar	15%
Milieu-idealist	Bewust leven	Geen	2%

Bron: Van Ettekov, 2006, bewerking auteurs

Voor de grootste bevolkingsgroep, de 'doorsnee' Nederlander (83%) dient er vrijwel niet over het duurzame aspect van wonen gecommuniceerd te worden. De communicatie over de prijs/kwaliteitverhouding van het woonconcept is hier belangrijker dan duurzaamheid. (Van Ettekov, 2006)

Duurzaam wordt in dit artikel opgevat als 'een manier van bouwen waarbij de schadelijke effecten voor het milieu en omgeving zoveel mogelijk worden beperkt' (Informatiepunt Duurzaam Bouwen, 2012).

DUURZAME WIJKEN IN DRACHTEN, GRONINGEN, UTRECHT EN ZWOLLE

De bewoners, hun motieven en hun ervaringen zijn in vier wijken met duurzaamheid als insteek onderzocht, namelijk Morrapark in Drachten, Drielanden in Groningen, de Kersentuin in Utrecht en de Meanderhof in Zwolle. De wijk Drielanden bestaat uit drie van elkaar verschillende delen en deze worden apart meegenomen: Waterland, Zonland en Mooiland. In tabel 2 is een aantal kenmerken van de geselecteerde wijken weergegeven.

Tabel 2 Overzicht onderzochte wijken

Wijk	Morrapark	Drielanden Waterland	Drielanden Zonland	Drielanden Mooiland	De Kersentuin	De Meanderhof
Plaats	Drachten	Groningen	Groningen	Groningen	Utrecht	Zwolle
Oplevering	1990	1995-1999	1995-1999	1995-1999	2002-2004	2008
Aantal woningen	127	166	142	82	94	52
Waarvan koop	127	140	142	82	66	35
Type woningen	Rijwoning 2/ 1 kap vrijstaand	Rijwoning	Rijwoning	2 /1 kap vrijstaand	Rijwoning appartement	Rijwoning appartement
Thema's	Ecologisch Energie Water Afval	Ecologisch Zon-oriëntatie Water	Ecologisch Zon-oriëntatie	Ecologisch Zon-oriëntatie	Woongroep Duurzaam Zon Levensloopbestendig Auto-luw	Antroposofisch Ecologisch Open bouwen
Latere ontwikkeling		Fruitbomen Sedum daken Zonnepanelen	Fruitbomen			

Bron: onderzoek auteurs

Drachten: Morrapark

De gemeente Smallingerland (Kristinsson, 2002) nam in 1989 het initiatief voor Morrapark, als inbreng bij de voorbeeldprojecten Dagelijkse Leefomgeving (DaLo) in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening. Het werd lange tijd gezien als een voorbeeldwijk waar milieuvriendelijkheid en duurzaamheid voorop stonden en was daarom in 2010 één van de genomineerde projecten voor de Canon Ruimtelijke Ordening.



Blik op Morrapark te Drachten

Groningen, Drielanden: Waterland

De in 1989 opgerichte Vereniging Ecologisch Wonen Groningen heeft in samenwerking met de gemeente de plannen gemaakt voor de wijk Drielanden met drie buurten met elk een eigen thema. De buurt Waterland werd het eerste gebouwd, mede omdat daar ook een aantal initiatiefnemers gingen wonen. In 1995 zijn de eerste delen van Waterland opgeleverd met sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen. Het helofytenfilter (rietzuiveringsveld) is het meest bijzondere van deze wijk. Van de 166 woningen zijn er 110 aangesloten op dit natuurlijke filter van riet dat de afvalwaterstoffen zuivert die de bewoners in de woningen produceren. Het gaat dan om grijs afvalwater van wasmachines, keukens, douches en vaatwasmachines, maar niet om de spoeling van de toiletten. De bewoners moeten daarom zorgvuldig omgaan met was- en schoonmaakmiddelen en andere producten die ze gebruiken in hun (af)wasmachines. Ook mogen ze geen bestrijdingsmiddelen gebruiken in de tuin. Op een dergelijke schaal was dit uniek in Nederland. Uit onderzoek (STOWA, 2005) is gebleken dat het wijkwatersysteem schoner water heeft dan het nabije overige oppervlaktewater.



Drielanden te Groningen

Woningcorporatie Nijestee is de eigenaar van de 26 ecologisch gebouwde huurwoningen in de wijk Waterland. Een aantal oorspronkelijke oprichters van de vereniging wonen in deze huurwoningen. Potentiële huurders komen op een wachtlijst te staan die ongeveer even groot is als het aantal huurwoningen. In de loop van de tijd zijn er op initiatief van de bewoners in de wijk en met subsidie van de gemeente, zonnepanelen op de daken geplaatst. Ook zijn er door de bewoners in het openbaar groen fruitbomen geplant. In de wijken zijn allerlei plannen ontstaan voor- en tegen autotoegankelijkheid.

Groningen, Drielanden: Zonland en Mooiland

Het relatief grote aantal woningen in Drielanden leidde er bij de realisatie toe dat er niet voldoende kopers waren die gericht afkwamen op het ecologische karakter. Die duurzaam gedreven kopers zijn waarschijnlijk vooral terechtgekomen in Waterland, waar de eerste woningen werden gerealiseerd. Zonland en Mooiland bestaan alleen uit koopwoningen en gedurende het ontwikkelingsproces bleef een aantal van de aanvankelijke ambities van de initiatiefnemers niet overeind.

Daarom kregen deze buurten op het gebied van duurzaamheid uiteindelijk slechts een 'basisprogramma', het onderscheid tussen Zonland en Mooiland zit vooral in woningtype en prijs.

Utrecht: de Kersentuin

In de Vinex-wijk Parkwijk Noord in Leidsche Rijn is op initiatief van vijftien vrienden in 1996 in acht jaar de Kersentuin ontwikkeld. Met andere geïnteresseerden werd een bewonersvereniging opgericht en werden in 2001 de kavels verdeeld waarna toekomstige bewoners konden kiezen uit negen woningtypen. De woningen zijn technisch duurzaam, compact, levensloopbestendig, flexibel indeelbaar en 'uitbreidbaar' gebouwd. De woonwijk is in eigen beheer gerealiseerd met aandacht voor elkaar en het milieu.



Woningen in de wijk de Kersentuin, Utrecht

Zwolle: de Meanderhof

Op grond van het enthousiasme bij de oplevering van hun eerste duurzame project nemen in 1998 leden van de stichting Mens- en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle (MMWZ, 2011) het initiatief om ook in de Vinex-wijk Stadshagen een duurzame wijk te realiseren. In 2008 wordt de Meanderhof opgeleverd met 35 koopwoningen, 17 huurwoningen en een gezamenlijk gehuurd buurthuis. Kenmerken zijn antroposofisch (geen rechte hoeken, organisch), ecologisch en 'open bouwen' (flexibel herindeelbaar). De wijk is voorzien van een gezamenlijke voorhof en achterhof. Deze gemeenschappelijke tuinen worden ook gezamenlijk door de bewoners onderhouden. De meeste bewoners zijn door middel van mond-tot-mond reclame en voorlichtingsavonden van MMWZ in aanraking gekomen met het project, er is geen brochure aan te pas gekomen. De initiatiefnemers hebben deels een progressief protestantse achtergrond en/of de Vrije School doorlopen.



Gezamenlijk achterhof van de Meanderhof te Zwolle

ONDERZOEKSOPZET

Alle bewoners van de vier geselecteerde wijken hebben een schriftelijke enquête ontvangen die op een tevoren aangegeven moment (circa 1 week later) weer werd opgehaald. Bij de Meanderhof is daarnaast een persoonlijk interview gehouden met de initiatiefnemers van de wijk. Bewoners konden het resultaat ook zelf insturen. Deze werkwijze leidt

meestal tot hoge respons. Ook de betrokkenheid van de bewoners bij hun (duurzame) wijk kan daaraan bijgedragen hebben.

Tabel 3 Populatie en respons

Wijk	Morrapark	Waterland	Zonland	Mooiland	Kersentuin	Meanderhof	Totaal
Populatie	Geheel	Geheel	Geheel	Geheel	Koopdeel	Geheel	
Omvang	127	166	142	82	66	52	635
Respons	60	66	62	37	45	29	299
Respons (%)	47%	40%	44%	45%	68%	56%	47%

Bron: onderzoek auteurs

Van de in totaal 635 uitgezette vragenlijsten zijn 299 retour gekomen, een gemiddelde respons van 47%. In de Kersentuin (Utrecht) was de response (68%) aanzienlijk hoger en in Waterland iets onder de gemiddelde response, namelijk 40%.

In de opgestelde enquêtes is de bewoners – naast algemene persoonsgegevens - gevraagd waarom zij voor de betreffende woonplek hebben gekozen. Daarbij is ook gevraagd in hoeverre de eigen woning duurzame aspecten bezit en of men een hoge sociale betrokkenheid belangrijk vindt. De bewoners zijn vragen en stellingen voorgelegd die gelinkt zijn aan sociale, technische en ecologische duurzaamheid.

Opvallend is dat bij alle wijken het aandeel van de bewoners dat aan geeft een opleiding op HBO- of WO-niveau te hebben genoten relatief hoog is: de Meanderhof (86%) en de Kersentuin (95%), Morrapark en Drielanden (70% resp. 75%). Dit sluit aan bij eerder onderzoek waaruit bleek (Griendt & Estrik, 2010) dat de houding ten opzichte van energiezuinige nieuwbouw samenhangt met opleidingsniveau en daaraan gekoppeld het inkomen.

RESULTATEN: CONCEPTIE TEN AANZIEN VAN DUURZAAM WONEN

Het is niet verrassend dat 'milieubewust wonen' bij alle wijken door bewoners als factor voor koop wordt genoemd. Echter niet bij alle wijken en bij alle bewoners even sterk. Bij de relatief extremere opgezette duurzame wijken Morrapark en Waterland wordt het als eerste genoemd. Bij minder extreem opgezette duurzame projecten Zonland en Mooiland blijken meer reguliere voorkeuren als 'ligging van woning en wijk' en 'grootte van de woning' dominant te zijn. Bij oudere projecten zoals Morrapark en Drielanden noemen nieuwe bewoners 'milieubewust wonen' ook minder vaak als motief dan nog aanwezige eerste eigenaren (zie Tabel 4.)

De Kersentuin en de Meanderhof komen beide voort uit initiatieven waarbij de relatie met medebewoners sterker onderdeel was van de doelstellingen van het ontwikkelingsproces. Het is dan ook niet verrassend dat bijna alle ondervraagde bewoners van de Meanderhof (97%) aangeven 'graag te wonen in een omgeving waarin mijn buurtgenoten open staan voor sociaal contact'.

Het is opvallend dat 80% van de ondervraagde kopers van woningen in de wijk de Kersentuin 'sociale duurzaamheid' noemt als belangrijkste motief om er te gaan wonen en dat ecologische en technische duurzaamheid slechts door 43% respectievelijk 36% wordt genoemd. Duurzaamheid lijkt voor de bewoners een middel om zowel voor henzelf als voor hun medebewoners tot de gewenste vorm van leven, ofte

wel conceptie, te komen. Tegelijk geeft 80% van de respondenten aan dat ze vanuit 'bewust leven' kiezen voor een duurzame wijk waarbij 93% van de bewoners aangeeft dat juist de technische duurzaamheid maakt dat de Kersentuin een duurzame wijk is. Bij de Kersentuin bleek die conceptie voor de kopers zeer onderscheidend: meer dan de helft van de ondervraagde bewoners kwam niet uit Utrecht, een paar (Nederlandse) bewoners komt zelfs uit het buitenland. Dat is uitzonderlijk in de Nederlandse markt waar de meerderheid van de kopers van nieuwbouw meestal uit de gemeente zelf komt.

Tabel 4 Overzicht thema's onderzochte wijken versus genoemde concepties en woonfactoren

Wijk	Morrapark	Drielanden Waterland	Drielanden Zonland	Drielanden Mooiland	De Kersentuin	De Meanderhof
Plaats	Drachten	Groningen	Groningen	Groningen	Utrecht	Zwolle
Thema's	Ecologisch Energie Water Afvval	Ecologisch Zon-oriëntatie Water	Ecologisch Zon-oriëntatie	Ecologisch Zon-oriëntatie	Woongroep Duurzaam Zon Levensloop- bestendig Auto-luw	Antroposofisch Ecologisch Open bouwen
Belangrijkste concepties en woonfactor(en)	Milieubewust wonen	Milieubewust wonen	Ligging van woning en wijk en Grootte woning	Ligging van woning en wijk en Grootte woning	Sociaal contact burens	Technische duurzaamheid woningen Sociaal contact burens

Bron: onderzoek auteurs

Ook bij de Meanderhof waar 83% van de ondervraagde bewoners aangeeft vanwege het duurzame concept voor de woning te hebben gekozen, wordt deze keuze bij verschillende antwoorden gekoppeld aan een bewuste levensstijl die ook gericht is op een gezamenlijke aanpak. Gezien het (verplichte) lidmaatschap van de stichting 'Mens- en milieuvriendelijke Wonen Zwolle' is dat ook niet vreemd. Ook beheren ze gezamenlijk een buurthuis.

De mate waarin door bewoners verband wordt gelegd tussen duurzaamheid en de relatie met medebewoners hangt samen met de wijze waarop de projecten zijn gestart. Bij Waterland, De Kersentuin en De Meanderhof zijn bewoners initiatiefnemers en was er samenwerking voordat men 'burens' werd. Het hebben van dezelfde interesse in duurzaamheid is doorslaggevend voor het daar wonen. Daar staat tegenover dat bij het door de gemeente geïnitieerde Morrapark weliswaar tweederde van de respondenten aangeeft dat zij het belangrijk vindt dat de woning milieubewust is gebouwd, maar slechts één derde vindt het belangrijk dat er mensen in hun omgeving wonen die dezelfde milieubewuste interesse hebben.

Bij Morrapark, en ook bij Zonland en Mooiland, waar geen initiatiefnemers onder de kopers voorkomen, wordt vaker 'natuurlijke en groene omgeving' en de 'ligging van de wijk' als factor genoemd bij de koopbeslissing.

ERVARING TIJDENS HET WONEN

De ondervraagde bewoners van alle woonwijken zijn in meerderheid tevreden met hun wijk en geven aan dat hun verwachtingen zijn uitgekomen.

Bij Morrapark geeft 84% van de respondenten aan dat de verwachtingen ten aanzien van het wonen in het Morrapark zijn uitgekomen. Verbeterpunten zijn er op het gebied van techniek: verbetering van zaken die minder functioneren, extra inzet op duurzaamheid door

aanbrengen van zonnepanelen en reduceren van het aantal auto's. Ook heeft een aantal kritiek op medebewoners die minder gezellig zijn dan men hoopte en vindt men nieuwe bewoners minder milieubewust dan men had verwacht. Deze opmerkingen zouden er op kunnen wijzen dat de eerste bewoners sterker als milieu-idealist (Ettekovén, 2006) te karakteriseren zijn en de latere bewoners minder.

Bij de bewoners van Waterland is het milieubewustzijn gekoppeld aan de levensstijl. Hier woont een aantal van de initiatiefnemers, die eveneens als milieu-idealist te typeren zijn. De wijk had bij aanvang al de meeste duurzaamheidselementen en na die tijd zet men ook in op aanvullingen, zoals het planten van fruitbomen en het aanbrengen van zonnepanelen en sedumdaken.

Als bewoners van de Kersentuin en de Meanderhof naar hun woonervaringen wordt gevraagd, noemen zij veel meer dan de overige wijken, de activiteiten die ze samen met medebewoners doen. Deze bewoners zouden volgens Van Ettekovén (2006) meer tot de doelgroep van 'cultural creatives' behoren. Zij hebben aandacht voor anderen in de omgeving en hebben iets met mensen. Zij zijn bereid te helpen en doen opvallend meer vrijwilligerswerk dan andere Nederlanders.

Bij de Kersentuin worden er door de bewonersvereniging allerlei sociale activiteiten georganiseerd, zoals een buurtbarbecue, kookworkshops, tuinwerkdagen, een koor en bijeenkomsten. Op de vraag of de bewoners actief meedoen met deze activiteiten antwoordt bijna 86% van de respondenten bevestigend. De wijk kan als een hechte gemeenschap worden getypeerd en bijna driekwart van de ondervraagden geeft aan dat zij van plan zijn er nog lang te blijven wonen. Negen op de tien bewoners die bij de initiatiefneming en ontwikkeling van de wijk betrokken waren, vindt dan ook dat de wijk geheel of grotendeels voldoet aan de verwachtingen die men vooraf had.

Ook bij de Meanderhof ervaart een ruime meerderheid van de respondenten (86%) de gezamenlijk georganiseerde activiteiten als plezierig. Het gezamenlijk beheer van de openbare ruimte ziet men als een duidelijke meerwaarde (70%). De bewoners geven de Meanderhof qua duurzaamheid een acht als rapportcijfer. Overigens typeert iets meer dan de helft van de respondenten zich als iemand die voorop loopt op het gebied van duurzaamheid. Bijna allemaal zijn ze tevreden tot zeer tevreden over de woning (97%), terwijl 83% ditzelfde zegt over de wijk. Voor bijna driekwart van de ondervraagde bewoners zijn de verwachtingen voorafgaand aan de aankoop of huur voor wat betreft het wonen in Meanderhof uitgekomen.

CONCLUSIES: CONCEPTIE VAN TECHNISCH DUURZAME EN SOCIAAL DUURZAME WIJKEN

In de uitgevoerde onderzoeken is nagegaan hoe de relatie verliep tussen woonvoorkeuren van woonconsumenten en de conceptie van duurzaamheid. De analyse en vergelijking van de vier wijken leiden tot het inzicht dat mensen met twee verschillende concepties kunnen gaan wonen in een duurzame wijk. Deze concepties kunnen worden omschreven als de *technisch-duurzame wijk* en de *sociaal-duurzame wijk*.

Bij de conceptie van de technisch-duurzame wijk richt de waardering van de geïnteresseerde bewoners (volggroep) zich primair op fysieke kenmerken en ecologische prestaties. Het product moet onderdeel zijn van een groene omgeving en de wijk en de woningen moeten duurzaam functioneren en blijven functioneren. Men deelt de wijk natuurlijk met de burens en van hen verwacht men vooral dat zij eraan meewerken dat

het duurzame karakter in stand blijft. De volggroep van de technisch-duurzame wijk valt te typeren als de doelgroep van milieu-idealisten. Bij de sociaal-duurzame wijk is de conceptie het delen van een gezamenlijke manier van leven vanuit gezamenlijke doelstellingen, namelijk bewust omgaan met elkaar en met het ecosysteem. Dit zijn juist de kenmerken van de doelgroep of volggroep van 'cultural creatives'. De fysieke kant is een gevolg en een 'identiteitsversterkend' middel. De hier beschreven wijken met een sociaal-duurzame conceptie zijn voor een belangrijk deel door bewoners geïnitieerd. Hierbij speelt een aantal zaken die ook voorkomen bij projecten die via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn gerealiseerd. Vervolg vragen zouden kunnen zijn of woonconsumenten bij woonprojecten met vrije kavels en zelfbouwhuizen kiezen voor duurzaamheid en zo ja, zijn dit dan meer technisch-duurzame of sociaal-duurzame concepties. In vervolgonderzoek zou nagegaan kunnen worden hoe conceptie en waardering van woonconsumenten bij andere CPO-projecten - zonder accent op duurzaamheid - zich met bovenstaande bevindingen laten vergelijken.

(De auteurs danken de lectoren verbonden aan het Kenniscentrum NoorderRuimte dr. Sabine Meier en dr. Martin Stijnenbosch voor hun opbouwende commentaar op eerdere versies).

Literatuur:

- Ansoff, H. I. (1969). *Business strategy*. Harmondsworth, England: Penguin Education.
- Ettekovén, J. v. (2006). *Heerlijk ontspannen, de marketing van duurzaam bouwen d.m.v. een positieve duurzaamheidsbeleving in vrijetijdswoningen*. Delft: TU Delft, archief Explore Lab.
- Griendt, B. v., & Estrik, G. v. (2010). Baat het niet, dan gaat het niet! *Real Estate Research Quarterly*, 42-47.
- Hal, A. v. (2000). *Beyond the demonstration project*. Bostel: Aeneas.
- Informatiepunt Duurzaam Bouwen. (2012). *Handleiding Duurzaam Bouwen*. Opgeroepen op 02 2012, van Informatiepunt Duurzaam Bouwen: www.ipdubo.nl
- Kristinsson, J. (2002). *Integraal ontwerpen*. Bostel: Aeneas.
- MMWZ. (2011). www.mmwz.nl/geschiedenis.
- Pine II, B. J., & Gilmore, J. H. (1999). *The experience economy*. Boston: Harvard Business School.
- Rijkenberg, J. (2006). *Concepting*. Den Haag: BZZT&H.
- Smartagent Company. (2005). *Community concepts*. Leusden: Smartagent Company.
- Smartagent, & KAW. (2011). *Woonmilieus in stad, match en mismatch op de Groninger woningmarkt*. Groningen: Gemeente Groningen.
- STOWA. (2005). *Brongerichte inzameling en lokale behandeling van afvalwater, rapportnr. 2005-13*. Utrecht: STOWA.