

More For You vraagt: 'Wil je hier wonen?', en niet: 'Heb je daar genoeg geld voor?'

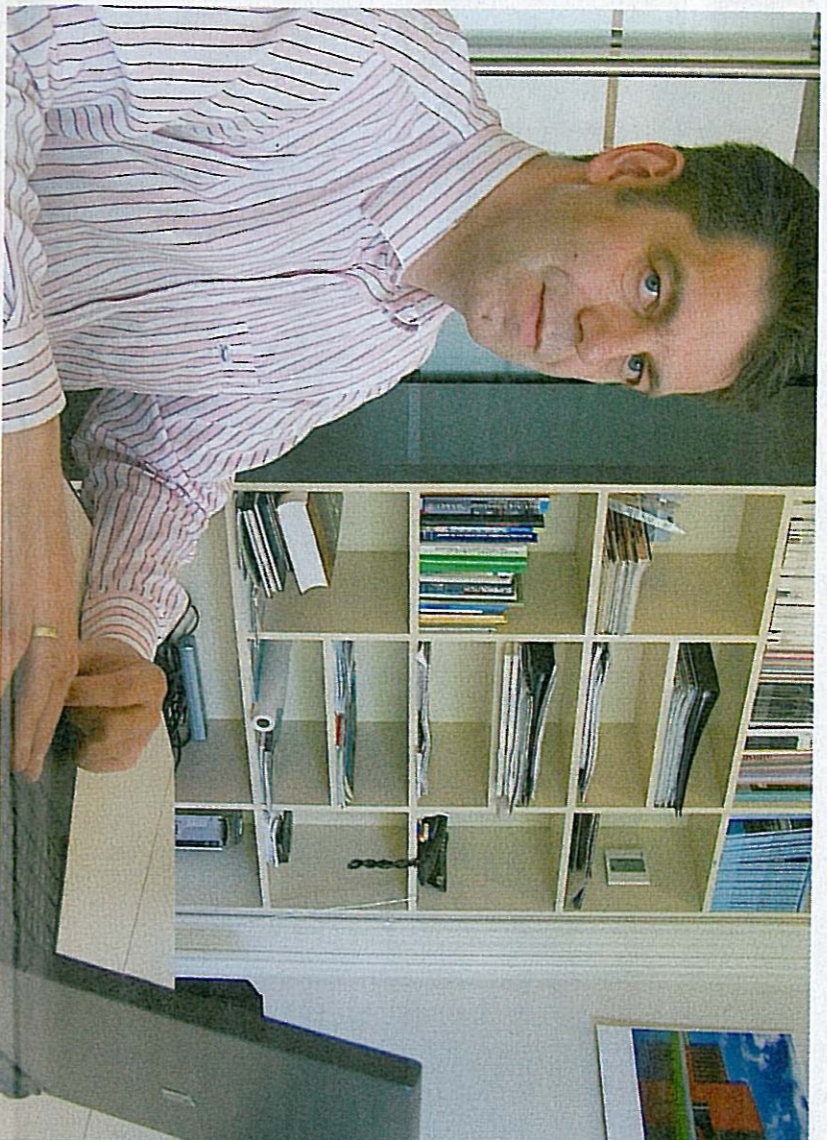
# Leefstijl als leidraad

Erst de leefomgeving inrichten op basis van leefstijlen en de normen en waarden van de bewoners, pas daarna komen de woningen in beeld. More For You doet dat op basis van de door het bedrijf zelf ontwikkelde onderzoeksmethode Maxximization.

**K**ortom: wie wil in deze buurt wonen en welke leefstijl past daarbij? Directeur Bart Kroesbergen van More For You vindt er geen doekjes om. "Ik vind probleemwijken een rofword. Het lijkt erop alsof de mensen die er wonen het probleem zijn. Maar juist de wijk waarin ze wonen vormt het probleem. De leefstijl en normen en waarden van de bewoners stroken niet met de inrichting van de openbare ruimte en de woningen. Welk nut hebben bijvoorbeeld groenstroken als ze niet worden onderhouden? Geen enkel, omdat de bewoners misschien gemaksgeoriënteerd (zie kader) zijn die zich niet interesseren in collectief onderhoud van de perkes."

More For You richt zich op het 'produceren van hoogwaardige leefomgevingen met 25 procent meerwaarde'. Het bedrijf zet in op ketenintegratie en werpt zich op als regisseur. Door een aantal procesmanagementmodellen, zoals het Gebieds Informatie Model (GIM) en het Bouw Informatie Model (BIM) kunnen alle deelnemende partijen gelijkwaardig, snel en efficiënt met het project aan de slag.

Terug naar de leefomgeving. Het beveent Kroesbergen dat woningen en omgeving worden ontwikkeld op basis van inkomen, opleiding en leeftijd van de toekomstige bewoners. "Daar begint de ellende van morgen. Veel Vinex-wijken worden straks ons onderzoeksgebied. Want daar is de leefomgeving – voor de lange termijn – totaal niet afgestemd op de verschillende typen bewoners. In mijn optiek bestaan starters- en seniorenwoningen, als product, helemaal niet



Bart Kroesbergen: "De mensen zijn niet het probleem, maar de wijken waarin zij wonen."

Daarvoor zijn de verschillen binnen deze segmenten veel te groot. Marktonderzoek gebaseerd op leeftijd, inkomen en WOZ-waarde zijn gericht op het verleden, niet op de toekomst. Terwijl de maatschappij voortdurend verandert: hoe we leven, de stand van de techniek, de financiële middelen, culturen, et cetera. Daar moeten we bij het ontwikkelen van gebieden op inspelen."

Dat wil niet zeggen dat More For You aspecten als leeftijd, opleiding en inkomen links laat liggen. De onderneming voegt daar alleen het hoofdstuk waarde- en leefstijlen

aan toe. Altijd ligt een zogeheten mentaliteits- en leefstijlonderzoek ten grondslag aan een project. Daarbij werkt men samen met marketingbureau Motivation. In de onderzoeksmethode worden acht soorten sociale milieus onderscheiden (zie kader) die van invloed zijn op de inrichting van de woonomgeving en de woningen. Maxximization vertaalt de kenmerken van deze sociale milieus naar een leefgedrag en koppelt deze met de realisatie van woon-eenheden waarbij een grote mate van keuzevrijheid centraal staat.

De visie op leefomgevingen is niet nieuw, maar de sterke koppeling naar woningen is volgens More For You nog niet eerder vertoond. Verder maakt het bedrijf gebruik van databanken, zoals Wegener en provinciale en gemeentelijke kennis- en informatiebanken. Dankzij deze databanken vormt men zich op postcodeniveau een beeld van de leefstijl van de bewoners.

Kroesbergen: "Als er ergens een woongebied wordt (her)ontwikkeld, gaan we natuurlijk altijd eerst kijken. We bekijken woonstijlen, het tijdsbeeld, het gebouvvolume, proeven de sfeer, de cultuur op straat. Die gegevens koppelen we aan ons leefstijlonderzoek en daaruit rolt een advies over de toe te passen stedebouwkundige kenmerken en beeldkwaliteit in die wijk. Belangrijk is dat de levensopvatting van de bewoners, de bebouwing en de verschijningsvorm van de leefom-

geving en woningen in balans zijn. Met andere woorden: met materialisatie, kleur, openbare ruimte of bouwvolume kun je aansluiten op de gevoelswaarden van de mensen", doceert hij. (MVR)

**Resultaten met Maxximization**

Hoewel alle projecten die met de methodiek Maxximization worden aangepakt nog in de planfase verkeren, is een aantal concrete resultaten toch al duidelijk:

- verkorting van de planperiode met 9 à 12 maanden ten opzichte van een traditionele projectontwikkeling;
- kosten van planperiode zijn ruim 10 procent lager door een kortere doorlooptijd en dus minder advieskosten;
- bewonersparticipatie is intensief door directe visualisatie van plannen in 3D met virtual reality;
- in de periode van ontwikkeling tot uitvoering is een besparing van 25 procent op het exploitatieresultaat te bereiken.

Een succesvol voorbeeld is de herstructurering van de Rivierenvijk in Deventer. Door het toepassen van Maxximization is er in de planfase een samenhangende wijk ontwikkeld met ruimte voor diverse leefomgevingen. In de ene buurt zijn bijvoorbeeld meer groen en duurdere woningen gepland, terwijl in de andere buurt groenstroken worden bebouwd, omdat er geen behoefte is aan groenonderhoud. In totaal worden hier 700 woningen gesloopt en 900 woningen teruggebouwd. (MVR)

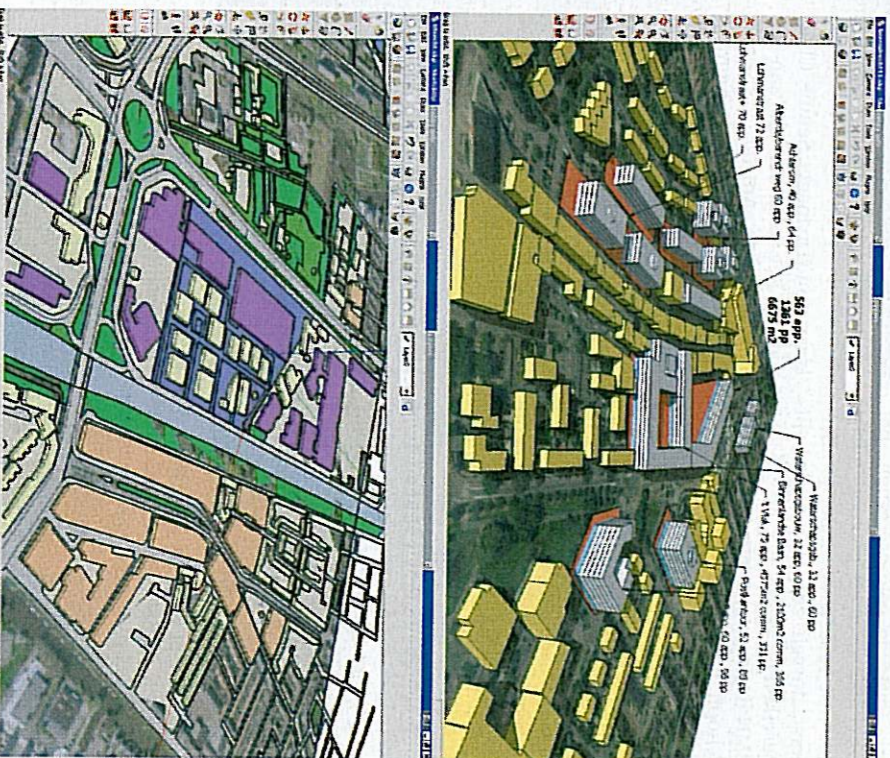
## Moderne burger of kosmopoliet

Maxximization vertaalt acht sociale milieus naar woongedrag:

- **Traditionele burgers** zoeken vaste normen en waarden in hun leefomgeving en willen die omgeving liefst zo min mogelijk veranderen.
- **Gemaksgeoriënteerden** zijn impulsieve en gemakzuchtige consumenten die weinig initiatief tonen in het zelfstandig onderhouden van openbare ruimte.
- **Moderne burgers** hebben een voorkeur voor een suburban kindervriendelijk woonmilieu die ze goed onderhouden. Ze consumeren de laatste snufjes op het gebied van wonen en tuin.
- **Nieuwe conservatieven** staan open voor technische veranderingen, maar houden sociale en culturele veranderingen in hun buurt tegen.
- **Kosmopolieten** staan open voor

- voordurende veranderingen aan hun woning en hun woonomgeving en hechten veel waarde aan materialisatie en genot.
- **Opwaarts mobilien** streven naar innovatieve technieken in en buiten hun woning en durven daarin risico te nemen.
- **Postmaterialisten** willen zich ontplooid en nemen stelling tegen sociaal onrecht in de buurt. Daarbij houden ze er een individualistische stijl van wonen en leven op na.
- **Postmoderne hedonisten** zijn bereid volop te beleven en te experimenteren. Deze groep zou goed passen in experimentele woningen.

Volgens Motivation bestaat het grootste deel van onze bevolking uit moderne burgers (22%) en traditionele burgers (18%). (MVR)



Behalve harde data bevat dit Gebieds Informatie Model (GIM) in Barendrecht ook leefstijlgegevens van bewoners.