



# MAGIC COMMUNITIES

SAMEN IN DE BUURT, HET BLOK, DE CLUSTER

# Index

Introductie .....	5
Sociale menging, gemeenschappelijke woonvormen en de integratie van statushouders .....	6
Inburgeren in de buurt .....	9
Samenleven in het blok .....	12
Lessen uit bestaande projecten .....	14
Toolbox .....	16
Het welzijn van een statushouder .....	27
Colofon .....	33



In samenwerking met:



# Introductie

De vraag naar sociale huisvesting in Nederland is nijpend. In een poging om aan de vraag te voldoen, heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken de ambitie om het woningtekort in 2035 te verlagen tot 2 procent, evenveel als voor de financiële crisis van 2008. Deze dringende vraag is merkbaar voor verschillende groepen in Nederland, waaronder inburgeraars. Tijdens de vluchtelingen crisis van 2014-2015 in Nederland van meer dan 12.000 verleende verblijfsvergunningen in één jaar was vooral te danken aan mensen aangekomen uit landen met een burgeroorlog, zoals Syrië, of landen waar delen van de inwoners een onderdrukt leven, zoals in Eritrea.

Op dit moment zijn er 10.000 inburgeraars die voor juli 2022 vast onderdak moeten krijgen. Voor 4000 inburgeraars is de maximale wachttermijn al verlopen. Een totaal van ruim 14.000 inburgeraars. Een schrijnende situatie die een langere termijn aanpak vraagt.

Om de wachtlijst aan te pakken is er een regeling huisvesting aandachtsgroepen door het ministerie opgezet. Onder deze regeling kunnen gemeenten subsidie aanvragen voor de huisvesting van inburgeraars.

Doelgroepen die onder aandachtsgroepen vallen zijn mensen die zelfstandig kunnen wonen, maar op sommige vlakken ondersteuning vragen. Dit is hoe deze 'aandachtsgroepen' zich onderscheiden van de 'gewone' sociale huisvestingsdoelgroepen. Gemeenten kunnen nieuwe

bouwplannen verdelen onder doelgroepen. Het sociale component wordt veelvuldig vastgezet op de liberalisatiegrens van € 763,47,-. Een ruim spectrum sociale huisvesting. Wij pleiten dan ook voor een percentage binnen het 'sociaal' gedeelte voor de inburgeraars in nieuwbouw projecten. Dit zodat de doelgroep, net als andere sociale groepen, 'gewoon' worden gehuisvest.

Op basis van het aantal te huisvesten inburgeraars zien wij een kans om ten minste 5% van een nieuwbouwproject te reserveren voor deze 'super socials'. Niet alle projecten en situaties zijn geschikt en dienen er een aantal voorwaarden te worden gerealiseerd om deze groep te huisvesten. Gebaseerd op de analyse verder in dit boekwerk zijn er een aantal basis principes die bepalen of een dergelijke mix van super socials (inburgeraars) en andere doelgroepen gehuisvest kunnen worden:

- ▶ In directe nabijheid van burens,
- ▶ In de directe nabijheid van burens (geen industrie/overgangsgebieden),
- ▶ Voor onbebaalde tijd (niet tijdelijk),
- ▶ Op loopafstand van openbaar vervoer,
- ▶ Hulporganisaties zoals een sociale aanjager en vluchtelingenwerk zijn betrokken bij het project deel voor inburgeraars.

# Sociale menging, gemeenschappelijke woonvormen en de integratie van statushouders

Sociale menging op buurt- of wijkniveau is in veel West-Europese landen een belangrijke beleids- en praktijkbenadering geweest voor het aanpakken van sociale cohesie en integratieproblemen in (super)diverse stedelijke omgevingen. Deze aanpak is ook in Nederland op grote schaal toegepast, in multi-etnische buurten. De resultaten daarvan zijn echter nogal uiteenlopend: onderzoek wijst op enkele positieve effecten, maar ook op neutrale en zelfs negatieve resultaten van verschillende vormen van sociale menging. Uit onderzoek in etnisch diverse buurten is bijvoorbeeld gebleken dat concentraties van migrantengroepen in buurten nadelig zijn voor de sociaal-culturele integratie. Een bepaalde mate van menging en contact tussen nieuwkomers en autochtone bewoners is juist positief voor de integratie en vermindering van interetnische spanningen. Als we kijken naar interacties tussen individuen op buurtniveau, blijkt dat het effect van het sociale mix beleid beperkt is, en dat de interacties in etnisch diverse buurten met een laag inkomen oppervlakkig blijven. Op het niveau van wooncomplexen worden de sociale relaties tussen bewoners van verschillende etnische achtergronden beïnvloed door het ontwerp, beheer en lokale voorzieningen, en zien we vaak eerder sociale afstand dan nabijheid.

De toestroom van vluchtelingen uit oorlogsgebieden naar Europese steden na 2015 heeft geleid tot een nieuwe golf van sociale mix op lokaal niveau, gericht op de integratie van nieuwkomers in de gastsamenlevingen. Veel lokale initiatieven zijn gericht op het bieden van geschikte huisvesting en betere mogelijkheden voor integratie, vooral nadat asielzoekers een verblijfsstatus hebben gekregen. In Nederlandse steden is gestart met Magic Mix huisvesting als pioniersmodel voor de huisvesting van statushouders. Statushouders, meestal jonge, alleenstaande mannen, wonen hier samen met autochtone Nederlanders, meestal studenten, en delen een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Er is sprake van zelforganisatie, gestuurd door specifieke programma's die door woningbouwverenigingen worden uitgevoerd, waarbij de verantwoordelijkheden worden verdeeld tussen Nederlandse bewoners en statushouders. De wooneenheden zelf zijn ofwel speciaal gebouwde modulaire woningen die over het algemeen in randgebieden van de stad worden geplaatst, ofwel herbestemde gebouwen (publiek vastgoed, sociale huisvesting, zorgvoorzieningen) die vaker in stedelijke (woon)kernen te vinden zijn.

De Magic Mix benadering van sociale menging en integratie wordt gekenmerkt door: 1) een focus op fijnmazige sociale menging op gebouw- of blokniveau; 2) een sociaal programma dat zowel elementen van begeleiding als van zelforganisatie omvat; 3) het ruimtelijk ontwerp met gedeelde en gemeenschappelijke ruimten.

## Fijnmazige menging

Magic Mix huisvesting stelt een fijnmazige sociale mix voor, waarbij bewoners met verschillende achtergronden met elkaar in contact komen in het dagelijkse leven in het gebouw of woonblok. Het is gebaseerd op een strikt systeem van toewijzing van statushouders aan specifieke gemeenten. Daarnaast is er een even strikt proces van selectie van buurtbewoners die de intentie moeten tonen om deel te nemen aan activiteiten voor gemeenschapsvorming en gemeenschapszelforganisatie. Sociale mix op het niveau van woonblokken zorgt voor een hoge mate van interactie en voorkomt dat zich homogene enclaves vormen, zoals vaak het geval is bij sociale menging op buurtniveau. Een hoge mate van bereidheid wordt vereist om te zorgen voor verbondenheid en saamhorigheid onder buurtbewoners. Gewoonlijk wordt een 50/50 mix van lokale Nederlandse bewoners en statushouders toegepast in Magic Mix projecten, hoewel er weinig bewijs is voor de sociale resultaten hiervan. Hoewel de nieuwkomers verschillende achtergronden hebben, leggen Magic Mix projecten de nadruk op homogeniteit met betrekking tot andere demografische kenmerken, zoals leeftijd en levensfase.

Door de nadruk op sociale menging en gemeenschapsvorming in gebouwen en huizenblokken worden meer algemeen bekende kenmerken van woon- en leefomgevingen die integratie en sociale relaties van migranten stimuleren, deels uit het oog verloren. Zo blijkt uit ons eigen onderzoek dat de locatie, de bereikbaarheid van voorzieningen zoals openbaar vervoer, en de inbedding in de buurt bepalend zijn voor het succes van Magic Mix projecten met betrekking tot goede sociale uitkomsten voor statushouders.

## Sociale programma's

Verbetering van de sociale cohesie is een belangrijk onderliggend doel van het sociale mix beleid, zowel op buurtniveau als op kleinschaliger niveau, zoals dat van een

woningbouwproject. Bij Magic Mix woningen worden de relaties tussen lokale Nederlandse bewoners en statushouders versterkt door een duidelijke structuur van zelforganisatie en een activiteitenprogramma. Het standaard sociale programma (dat voor een meerderheid van de projecten door één organisatie wordt verzorgd) omvat gewoonlijk gemeenschapsmanagers, Nederlandse bewoners die het contact onderhouden tussen de beheerende woningbouwverenigingen en de bewoners, en bewonerscommissies, waarin een mix van bewoners verantwoordelijk is voor functionele taken en sociale activiteiten. Regelmatig georganiseerde activiteiten, zoals diners, of taalcafés waar statushouders en Nederlandse bewoners elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar in contact kunnen komen, zijn ook kenmerken van deze programma's. Projecten die niet het standaardprogramma volgen, hebben vaak een meer ad hoc manier van organisatie van bewoners. Soms wordt een buddiesysteem ingevoerd om bewoners op individueel niveau met elkaar in contact te brengen, maar ook om de relaties buiten het Magic Mix project en in de buurt te versterken.

De verantwoordelijkheid van huurders, samen met hun toewijzing als 'rolmodel bekwaame huurders' versus 'kwetsbare huurders', structureert bepaalde vormen van sociaal contact binnen gemengde woningtypologieën. De nadrukkelijke aandacht voor de integratie van kwetsbare bewoners (vooral als het migranten of statushouders zijn) onderstreept deze sociale contacten en de mate van cohesie tussen bewoners.

## Gemeenschappelijke ruimten

Gemeenschappelijke ruimten zijn een belangrijk ingrediënt van de Magic Mix, bedoeld om sociale interactie en de ontwikkeling van gemeenschappelijke normen en waarden onder bewoners te vergemakkelijken. Er zijn verschillende elementen in een ruimtelijke indeling die sociale interactie kunnen bevorderen, waaronder de grootte, positie en zichtbaarheid van de ruimte vanuit verkeersruimte. De ruimtelijke indeling heeft echter geen invloed op de sociale interactie als zodanig. In plaats daarvan biedt het een kader waarbinnen sociale interactie kan plaatsvinden. Er zijn echter wel bepaalde ingrediënten nodig om de ruimte te activeren. De functie, het karakter en de sfeer van de

ruimte bieden verschillende mogelijkheden voor sociale interactie, volgens de architectuurtheorie.

In het geval van Magic Mix woningen hebben gemeenschappelijke ruimten een duidelijk doel, namelijk het ondersteunen van sociale interactie tussen Nederlandse bewoners en statushouders en het bevorderen van integratie. In termen van functie bieden de meeste projecten ten minste één gemeenschappelijke leefruimte, naast andere gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gedeelde keuken, een gemeenschappelijke buitenruimte zoals een tuin, of meer utilitaire ruimten zoals een gemeenschappelijke wasruimte. Ons onderzoek naar verschillende ruimtelijke configuraties van Magic Mix projecten laat zien dat zowel functioneel noodzakelijke als optionele gedeelde ruimten nodig zijn voor diverse soorten sociale interactie. Bovendien zijn gedeelde ruimtes voor kleinere groepen bewoners meestal laagdrempelig, wat interacties tussen verschillende groepen bevordert, terwijl gemeenschappelijke ruimtes bedoeld voor het hele blok/gebouw minder laagdrempelig zijn voor interactie, en meer activering vereisen via sociale programma's. Tenslotte is het belangrijk dat gemeenschappelijke ruimtes goed zichtbaar zijn vanaf ingangen en verkeersruimtes, om spontane ontmoetingen en informele gesprekken te bevorderen.

Concluderend kan worden gesteld dat Magic Mix typologieën een groot potentieel hebben om de integratie en sociale banden van statushouders te verbeteren. Het benutten van dit potentieel vereist echter veel meer aandacht voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van deze woonprojecten. Gezien de huidige wereldgebeurtenissen zal de behoefte aan dit type huisvesting waarschijnlijk toenemen, waardoor meer aandacht van beleidsmakers, planners en ontwerpers nodig is.

## Oana Druta

Assistant Professor Urbanism  
Department of the Built Environment, TU Eindhoven

## Pauline van den Berg

Assistant Professor Real Estate and Urban Systems  
Department of the Built Environment, TU Eindhoven

i Bektaş, Y., & Taşan-Kok, T. (2020). Love thy neighbor? Remnants of the social-mix policy in the Kolenkit neighborhood, Amsterdam. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-19.

ii Tersteeg, A. K., & Pinkster, F. M. (2016). "Us Up Here and Them Down There" How Design, Management, and Neighborhood Facilities Shape Social Distance in a Mixed-Tenure Housing Development. *Urban Affairs Review*, 52(5), 751-779.

iii Czischke, D., & Huisman, C. J. (2018). Integration through collaborative housing? Dutch starters and refugees forming self-managing communities in Amsterdam. *Urban Planning*, 3(4), 156-165. <https://doi.org/10.17645/up.v3i4.1727>

vi Costarelli, I., Kleinhans, R., & Mugnano, S. (2020). 'Thou shalt be a (more) responsible tenant': exploring innovative management strategies in changing social housing contexts. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(1), 287-307.





Cie.

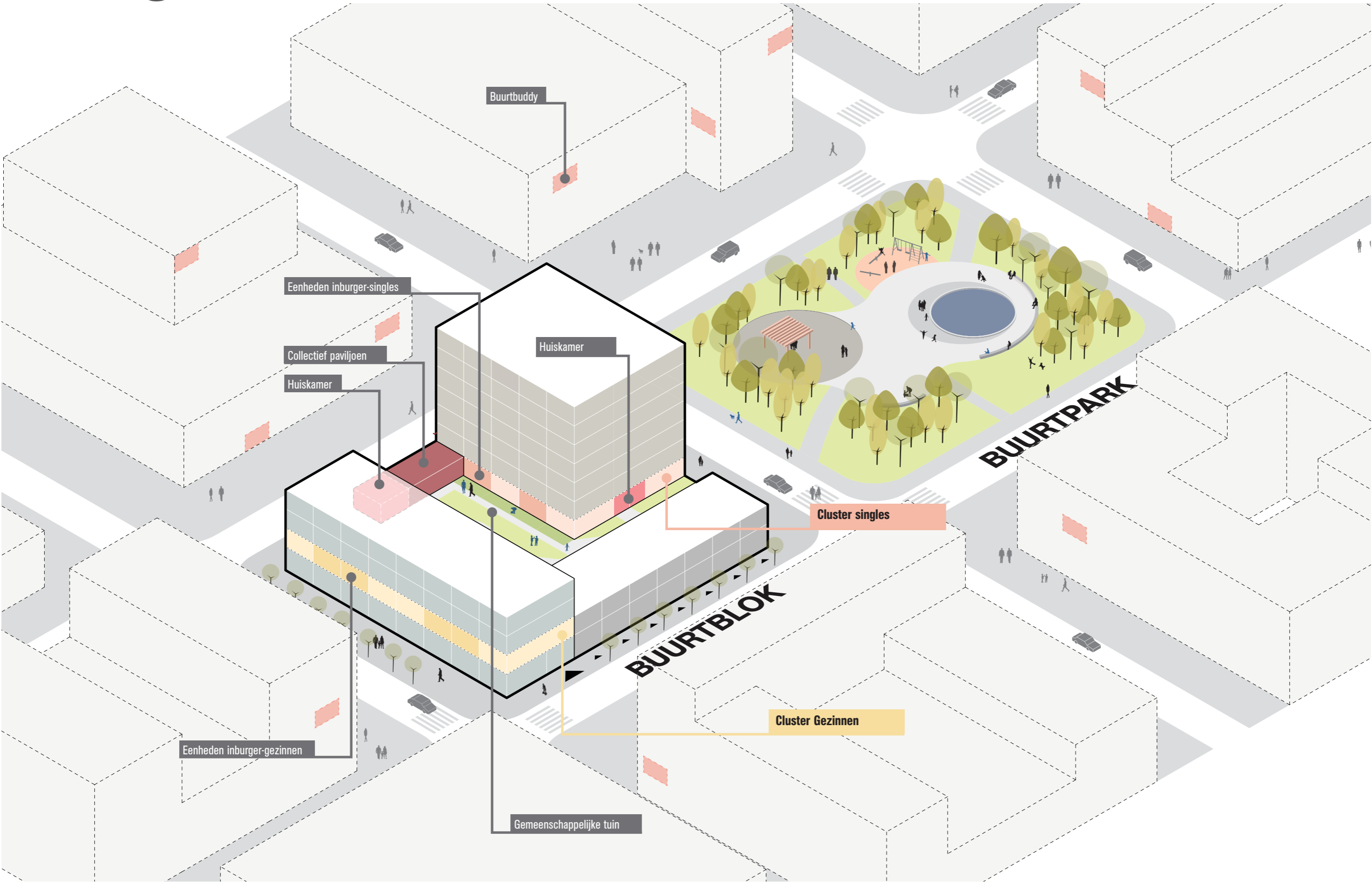
# Inburgeren in de buurt

## **Buurt, blok, cluster**

Op de volgende pagina's wordt een fictieve casus getoond. Om aansluiting te vinden met de samenleving is contact op de verschillende niveaus onmisbaar. De casus laat drie niveua's (buurt-blok-cluster) zien voor de inburgeraar. Contact binnen de verschillende niveaus ontstaat niet zomaar. Er is een aanleiding nodig. De gebouwde omgeving kan hiervoor de ruimte bieden, de ruimte dient vervolgens wel via een sociale weg te worden ingevuld.

Beginnend bij de directe leefomgeving, het cluster, waarbij directe buren contact kunnen maken met elkaar binnen de huiskamer. Hier vindt dagelijks contact plaats en kunnen de gebruikers zelf invulling geven aan de ruimte. Op blok niveau is dagelijks contact lastiger te realiseren. Ruimte bieden voor activiteiten als een barbecue, tuin dag of anderszins zorgt voor contact op een bredere (en regelmatige) schaal. Met behulp van een verenigingsstructuur, dat wordt aangestuurd door een professional, kan het gevoel van eigenaarschap worden gecreëerd en een cohesieve sfeer worden opgebouwd. Op buurtniveau is contact lastiger te maken, zeker voor inburgeraars. Met behulp van een buddysysteem buiten het blok, wordt voor inburgeraars de kans gegeven om ook op dit niveau contacten te kunnen maken en zo langzaam vertrouwd te raken met de omgeving.

# Inburgeren in de buurt



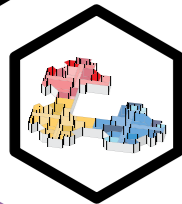
# Samenleven in het blok

## Inburgeraars

De inburgeraar in dit project woont in een van de twee clusters. Zijn cluster bestaat uit 8 woningen. Het ene cluster is voor singles, het andere voor families. Het totale project bestaat uit 160 woningen, waarvan 10% inburgeraar is.



Door de configuratie van woningen is een wooncarriere binnen het buurtblok mogelijk. De woningen zijn niet tijdelijk van aard.



Het project bestaat uit twee typen clusters; voor singles en voor families. Een cluster bestaat uit maximaal 8 huishoudens.



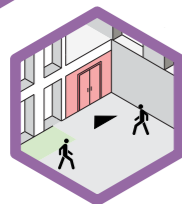
Beide clusters hebben een eigen, gezamenlijke, huiskamer.



Het gehele buurtblok kan gebruik maken van het gemeenschappelijk paviljoen aan de daktuin.



Het gehele buurtblok heeft toegang tot de gedeelde daktuin.



De clusters binnen het buurtblok delen een gezamenlijke opgang.



Door cultuurverschillen kan wel eens overlast ontstaan. De woningen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit.



Het project kent een community manager. Verantwoordelijk voor de begeleiding van de community binnen het buurtblok.



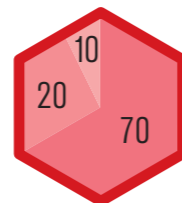
Er zijn een aantal commissies die verschillende taken uitvoeren binnen het buurtblok (vb. evenementen commissie).



sociale ondersteuners hebben toegang tot een kantoor op de begane grond.



Een aantal bewoners, niet wonend in de clusters, opteren als buddy. Buddies helpen inburgeraars met alledaagse vragen.



Het project bestaat voor 10% uit inburgeraars, 20% sociaal en 70% voor midden en hoog segment.



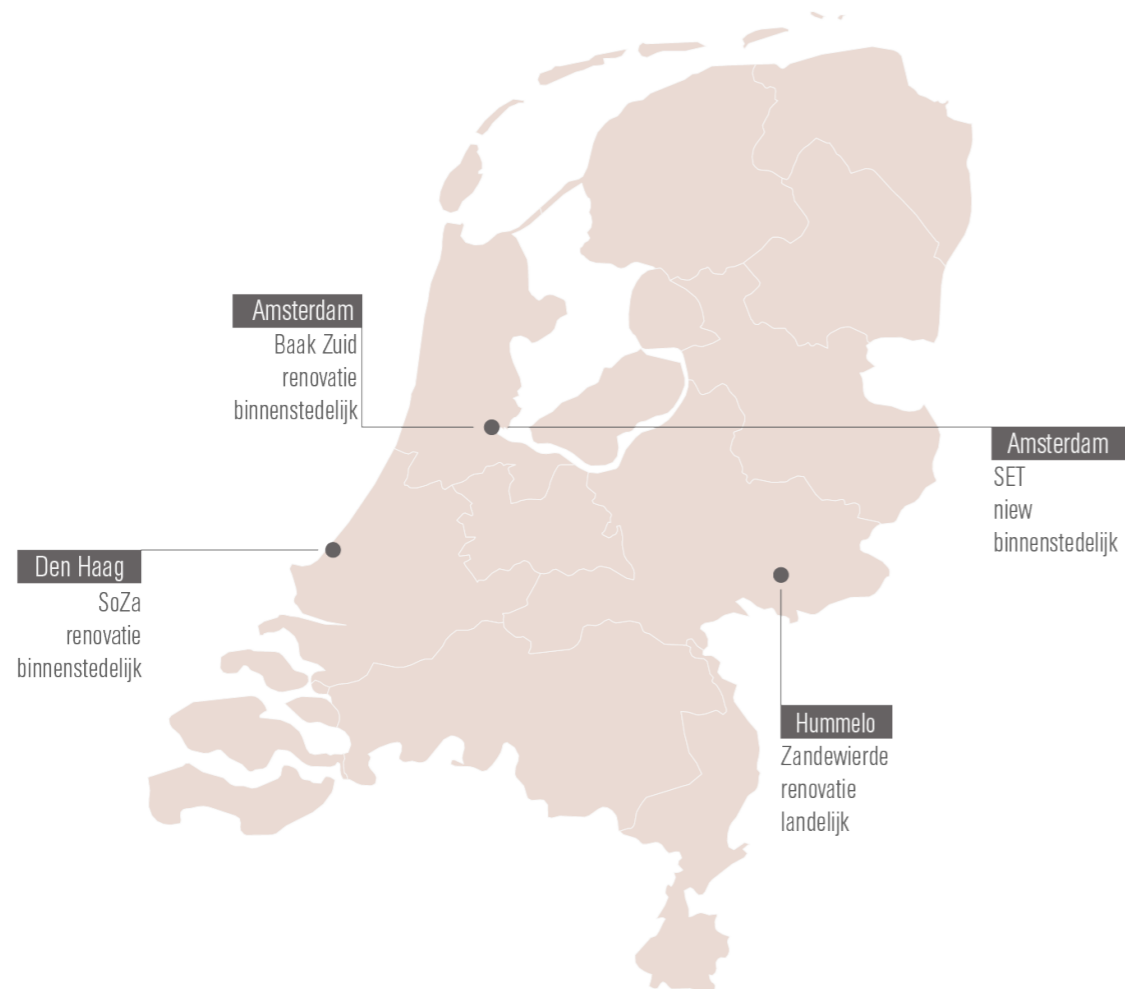
## Cluster gezinnen

- eenheden inburgeraars
- reguliere eenheden
- huiskamer

## Cluster singles

- eenheden inburgeraars
- reguliere eenheden
- huiskamer
- gemeenschappelijk tuin
- collectief paviljoen





# Lessen uit bestaande projecten

## Bestaande woonvoorzieningen

Om een goed overzicht van de theorie te krijgen zijn hierna een viertal gerealiseerde projecten geanalyseerd. De projecten verschillen alle vier op een aantal onderdelen.

Het eerste verschil is te vinden in de locatie. De locatie van de projecten kan in een stedelijk of landelijk gebied liggen. Daarnaast kan een project in een woonbuurt gelokaliseerd zijn, of juist daar ver vandaan.

Het tweede verschil waarop de projecten geselecteerd zijn, is de grootte van het project. Het aantal inwoners binnen het initiatief. Dit verschilt van 35 tot 141.

Het derde en laatste verschil heeft betrekking op de bouwmethodiek. Er zijn projecten die gerenoveerd zijn, en projecten die uit modulaire units opgebouwd zijn.

Tevens kennen de projecten ook een aantal overeenkomsten. Zo worden in alle vier de projecten de inburgers gemixt met studenten en is deze verhouding bijna altijd rond de 50/50. De projecten kennen ook allen een aanpak waarbij sociale begeleiding op locatie is gerealiseerd.

De vier geselecteerde projecten geven het spectrum van variatie aan waarbinnen de Magic Mix projecten worden ontwikkeld. Dit wil niet zeggen dat hierbuiten geen uitzonderingen zijn, die zijn er wel degelijk. Maar met deze vier voorbeelden onttrekken wij de belangrijke eigenschappen waaruit het volgende Magic Mix project 2.0 uit zou moeten bestaan.



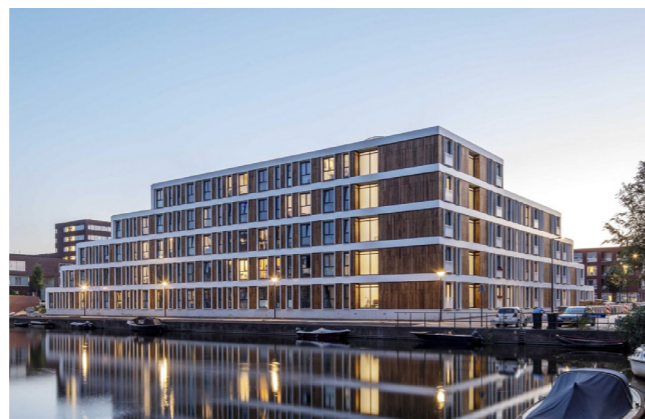
Baak-Zuid | Amsterdam Zuid



Sociale zaken | Den Haag



Zandewierde | Hummelo



SET | IJburg



# Toolbox

## Ruimtelijk en sociaal

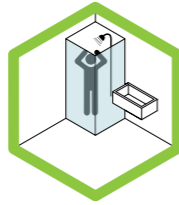
Uit de analyse van de vier voorbeeldprojecten is gebleken dat de projecten uit verschillende componenten zijn opgebouwd, met eenzelfde doel voor ogen; het huisvesten van inburgeraars.

De projecten verschillen in ruimtelijke componenten, maar ook in sociale componenten. Zo hebben alle projecten allemaal een gedeelde woonkamer, maar wordt deze binnen ieder project op een andere manier gebruikt. Zo dagelijks, in andere situaties weer incidenteel.

Een overzicht van alle componenten binnen de Magic Mix projecten staat hiernaast opgesomd. De componenten bestaan uit ruimtelijke en sociale componenten. In sommige gevallen kunnen ruimtelijke componenten sociale componenten ondersteunen. Zoals het beschikbaar stellen van een werkruimte voor sociale ondersteuning of een gemeenschappelijke woonkamer waar burens ook toegang tot hebben.

Een passende combinatie tussen de componenten, of tools, is afhankelijk van externe factoren en de behoefte van verschillende doelgroepen. De vier voorbeeldprojecten laten zien op welke manier verschillende tools gecombineerd zouden kunnen worden voor alleenstaande inburgeraars. Echter, met de kennis van vandaag en meerdere doelgroepen binnen inburgeraars (meerpersoonshuishouden en gezinnen) zouden er geoptimaliseerde combinaties worden gerealiseerd.

## Persoonlijke voorzieningen



### Persoonlijke badruimte

De bewoner heeft toegang tot een eigen badkamer



### Persoonlijke keuken

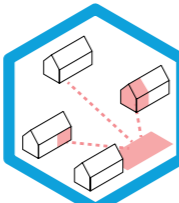
De bewoner heeft toegang tot een eigen keuken



### Kwalitatieve woning

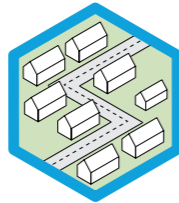
Door verschillende manieren van leven kan overlast ontstaan. De woningen dienen hier rekening mee te houden. Geluids- en klimaatbestendigheid is de basis.

## Voorzieningen in de buurt



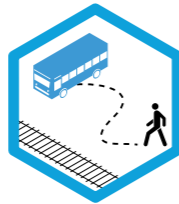
### Contact met de buurt

Een betrokken buurt is belangrijk om de inburgeraars in contact te brengen met verschillende onderdelen van de samenleving die buiten hun directe leefomgeving plaats vinden.



### Onderdeel van een woonwijk

Wonen binnen een 'buurt' is belangrijk om je uiteindelijk onderdeel te laten voelen van een samenleving. Ook zijn voorzieningen en openbaar vervoer toegankelijk in de nabijheid.



### Nabij OV

Omdat inburgeraars afhankelijk zijn van het OV is het van belang dat deze voorziening dicht bij de woning (loopafstand) is gesitueerd.



### Voorzieningen op loopafstand

Om onderdeel te worden van een samenleving moet je de samenleving 'tegen komen'. Daarvoor moeten voorzieningen binnen loopafstand bereikbaar zijn.

## Gemeenschappelijke voorzieningen



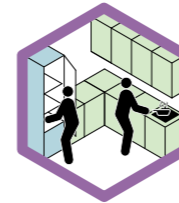
### Gemeenschappelijke studie-werkruimte

Het delen van een ruimte dat gebruikt wordt voor studiedoeleinde. Hier kunnen bewoners elkaar opzoeken.



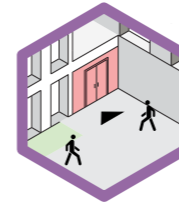
### Gemeenschappelijke woonkamer

Een gedeelde woonruimte dat, het liefst centraal, toegankelijk is binnen het cluster voor alle bewoners.



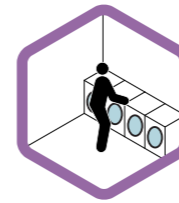
### Gemeenschappelijke keuken

Een gedeelde keuken met de bewoners.



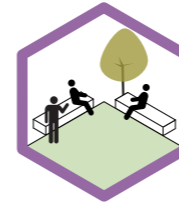
### Collectieve entree

Een gemeenschappelijke entree kan ervoor zorgen dat bewoners elkaar informeel ontmoeten. Echter hebben de bewoners altijd de mogelijkheid om te kiezen voor een contactmoment. Bewoners gaan elkaar herkennen.



### Gedeelde wasruimte

Het delen van wasmachines met de bewoners



### Collectieve buitenruimte

Een woonblok samen te brengen kan binnen een gemeenschappelijke buitenruimte dat wordt onderhouden door de bewoners, net als de activiteiten die daar plaatsvinden. Eigenaarschap bij de bewoners is hierbij belangrijk.

## Sociale voorzieningen



### Community manager

Een formele positie die de verantwoordelijkheid draagt voor de sociale cohesie binnen het buurtblok. Bewoners worden gestimuleerd en begeleid om activiteiten te ondernemen en elkaar aan te spreken wanneer nodig. Dit alles wordt binnen een gepaste structuur gerealiseerd.



### Sociaal werker

Sociale ondersteunende organisaties zijn bij iedere inburgeraar betrokken. Een mogelijkheid voor de sociaal werker binnen het buurtblok om in gesprek te gaan met bewoners ondersteunt de sociaal werker.



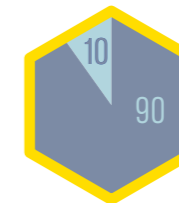
### Bewoners bestuur en commissies

Activiteiten ondernemen en eigenaarschap uitdragen dient binnen een structuur te gebeuren. Een verenigingsstructuur van een bestuur – commissie kan daarbij helpen.

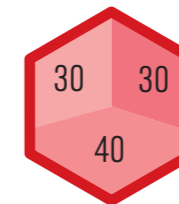


### Betrokken burens

Om inburgeraars individueel te helpen in het kennismaken met de samenleving is het van belang om de samenleving buiten het buurtblok te laten zien. Met behulp van burens, buurtbuddies, kunnen inburgeraars worden meegenomen in de omgeving om het buurtblok heen. Daar waar ze op zich zelf lastig contact mee kunnen maken.



Gezonde verdeling statushouders



Gezonde verdeling woonsegmenten



## ZANDERWIERDE - HUMMELO

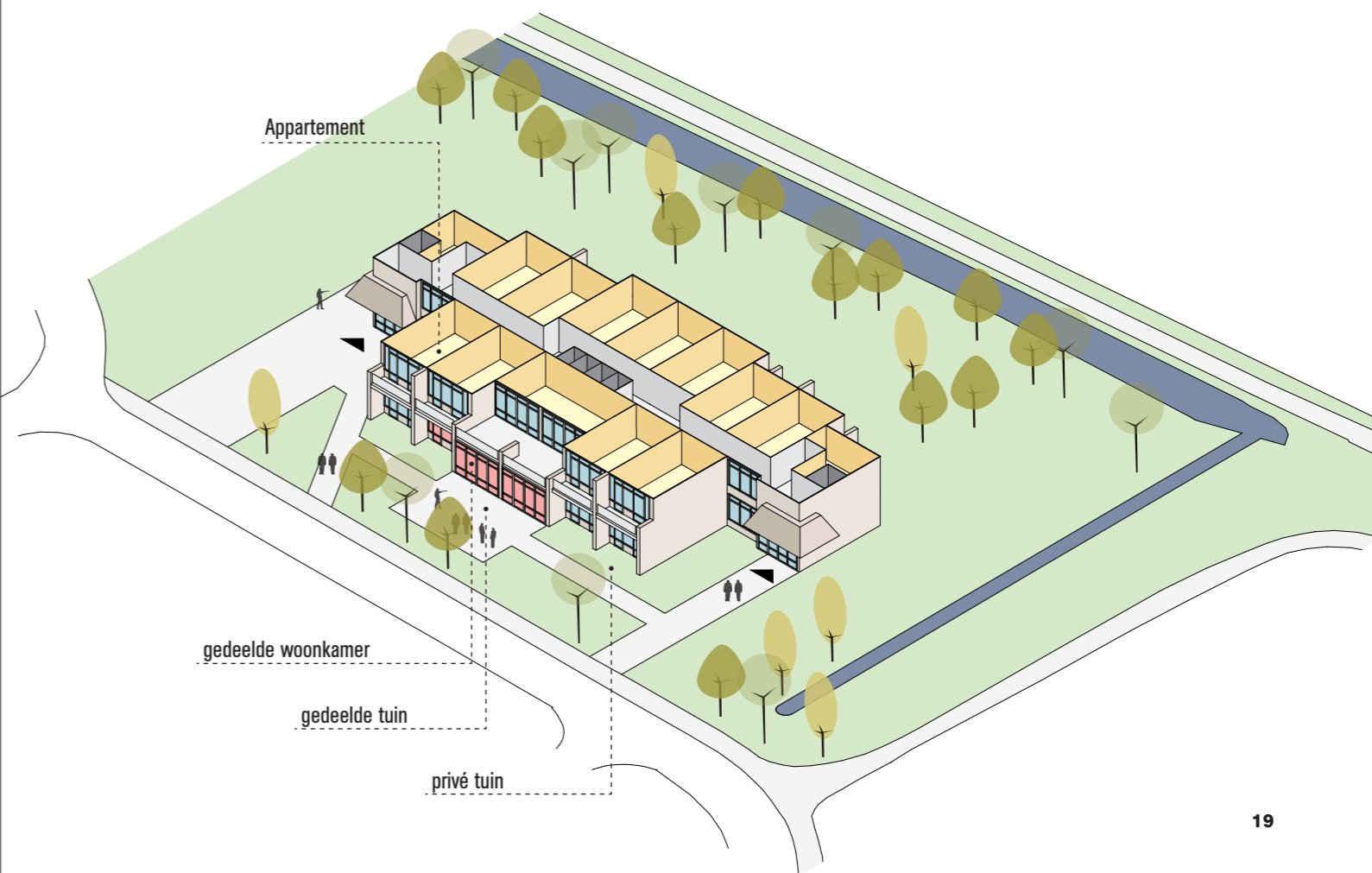
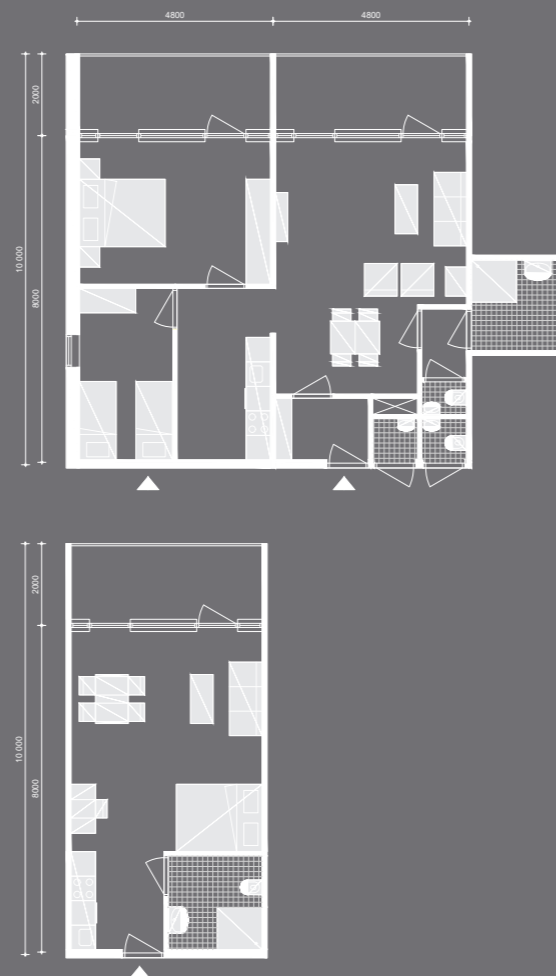
### LANDELIJK KLEINSCHALIG

Het voormalige verzorgingstehuis is door woningbouwcorporatie Sité her-ontwikkeld naar een Magic Mix. Het verzorgingstehuis is gelokaliseerd in Hummelo, een gemeente vlak bij Doetinchem met ruim 1600 inwoners.

Het project ligt in een gebied met een lage dichtheid en ligt in de kom van een N-weg. Tevens kent de locatie een eendimensionale functie: wonen. Het gebied wordt ontsloten door een buslijn die loopt tussen Zutphen en Doetinchem.

Het project kent een twintigtal studio appartementen die geschikt zijn voor gezinnen en alleenstaanden. De studio's bevinden zich op de begane grond en eerste verdieping. De studio's hebben een eigen stukje tuin of balkon. Tevens zijn alle studio's voorzien van een keuken en badkamer, maar bevindt zich in het hart van het complex een grote woonkamer met keuken die gedeeld wordt met alle bewoners en omwonenden.

Het complex wordt beheerd door Sité in samenwerking met de gemeente. Op het project is een beheerder verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken binnen het complex, activiteiten, selectie van nieuwe bewoners en contact met hulporganisaties zoals Vluchtelingenwerk Nederland. Tevens helpt de beheerder met het koppelen van inburgeraars aan werkgevers uit de omgeving.







## SET - IJBURG

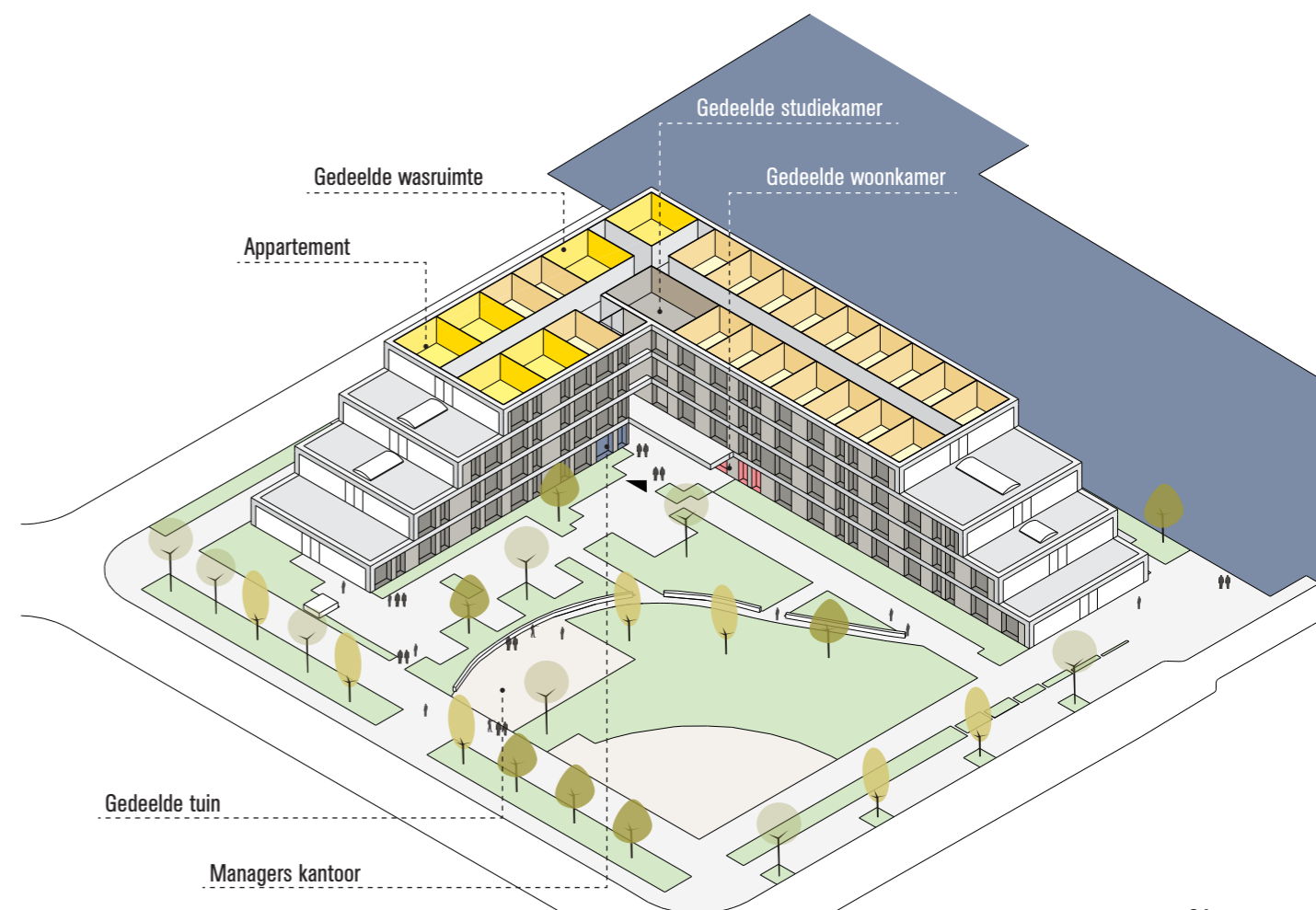
### BINNENSTEDELIJK MODULAIR NIEUWBOUW

Het project SET staat midden op IJburg Amsterdam. Het project won in 2021 de woonpionierprijs van VPRO Tegenlicht. De locatie van SET is bijzonder, namelijk midden in een woonwijk. Waar het originele plan een groter aantal woningen omvatte, maakte de buurt bezwaar tegen het plan. Het vernieuwde plan zorgde voor een betrokkenheid van de buurt, ook na de oplevering.

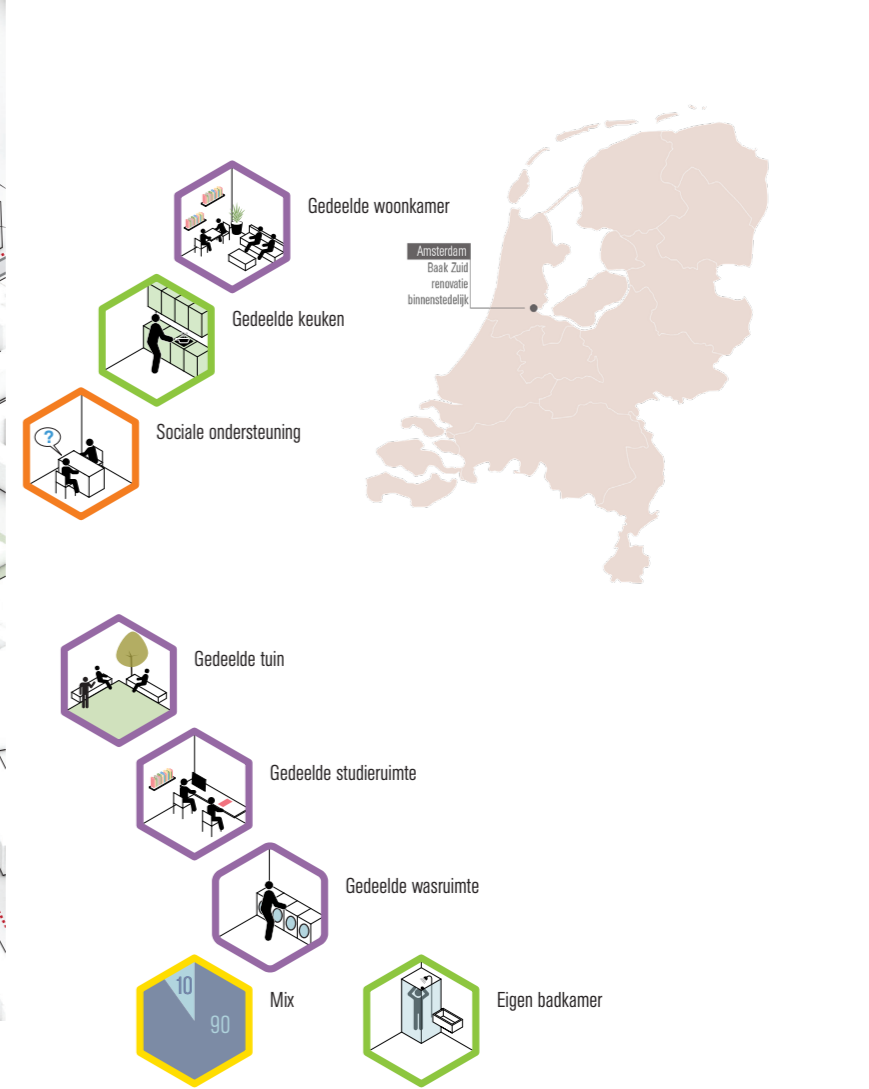
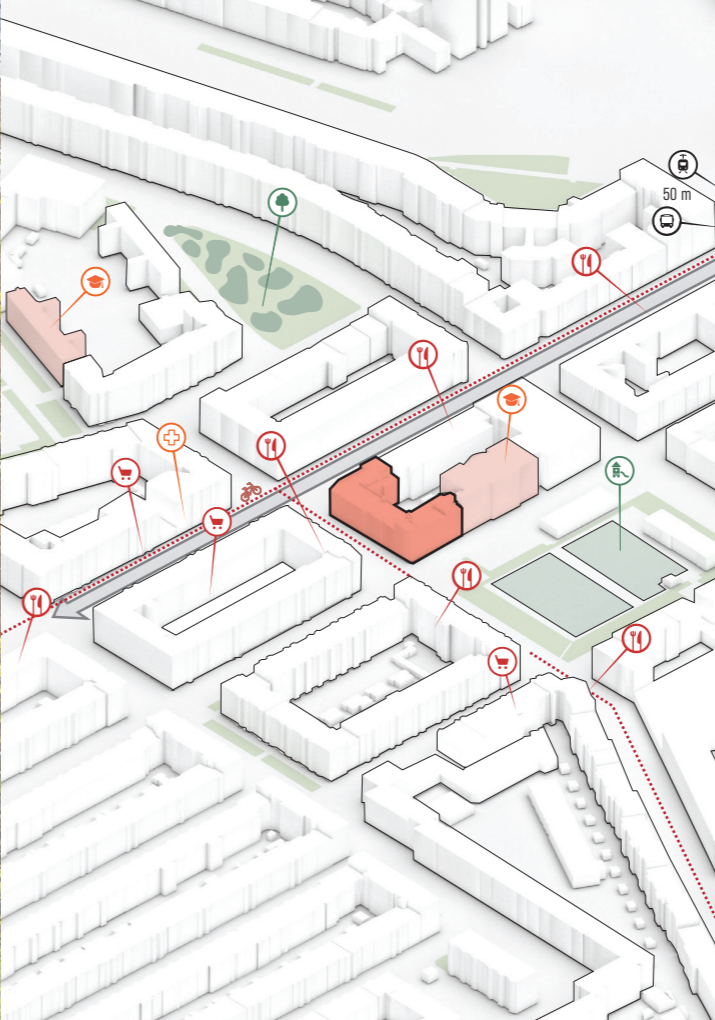
Het gebied om SET heen kent een hoge dichtheid. Tevens bestaat het gebied uit een zeer gevarieerde mix van functies zoals scholen, winkels en restaurants. Het project is ontsloten door een bus en tramroute die op loopafstand van SET liggen. Deze openbaarvervoerslijn rijdt tussen het centraal station en IJburg.

De grond waar het project op gesitueerd staat, wordt voor een vaste afgesproken tijd gehuurd van de gemeente Amsterdam. Dit maakt het project en de huurcontracten van tijdelijke aard.

Het modulaire project bestaat uit 141 wooneenheden, een aantal gemeenschappelijke (studeer) ruimtes, een gemeenschappelijke woonkamer (ook voor de burens), een kantoor voor de communitymaker en locatiebeheerder, gedeelde wasruimte en een gemeenschappelijke tuin. Een wooneenheid heeft een eigen keuken en badkamer. Het complex wordt beheerd door de communitymaker en locatiebeheerder, die beiden steunen op de hulp van de zogenoemde gangmakers. De gangmakers (aanwezig op iedere verdieping) zijn bewoners die een aantal extra taken vervullen zoals signaleren, communiceren en kennismaken met nieuwe bewoners.







## BAAK ZUID - AMSTERDAM

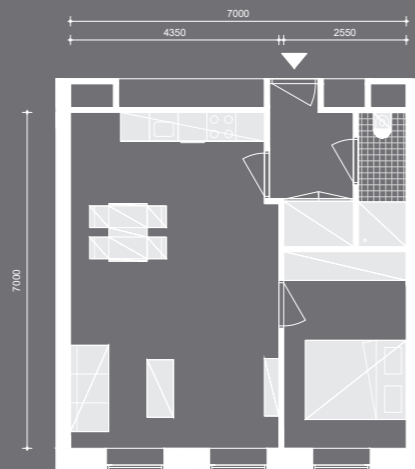
### BINNENSTEDELIJK KLEINSCHALIG

Onderdeel van een in Amsterdamseschoolstijl gebouwde woningblok, is Baak Zuid. Midden in de Rivierenbuurt zijn de oude kleuterschool en het zusterhuis getransformeerd naar een gemixt huisvestingsblok.

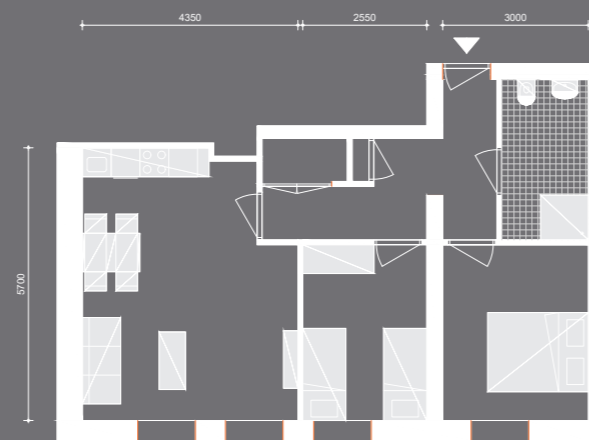
Het project ligt binnen een gebied met een hoge dichtheid. De buurt kent een hoge mate van variatie in functies binnen loopafstand. Tevens is de locatie ontsloten door een bus en tramverbinding richting alle windstreken.

Het gebouw bestaat uit 35 woningen, een gemeenschappelijke woonkamer, een gemeenschappelijk balkon en een gemeenschappelijke tuin (ook toegankelijk voor de buurt). Een woning is voorzien van een badkamer, keuken, woonkamer en slaapkamer.

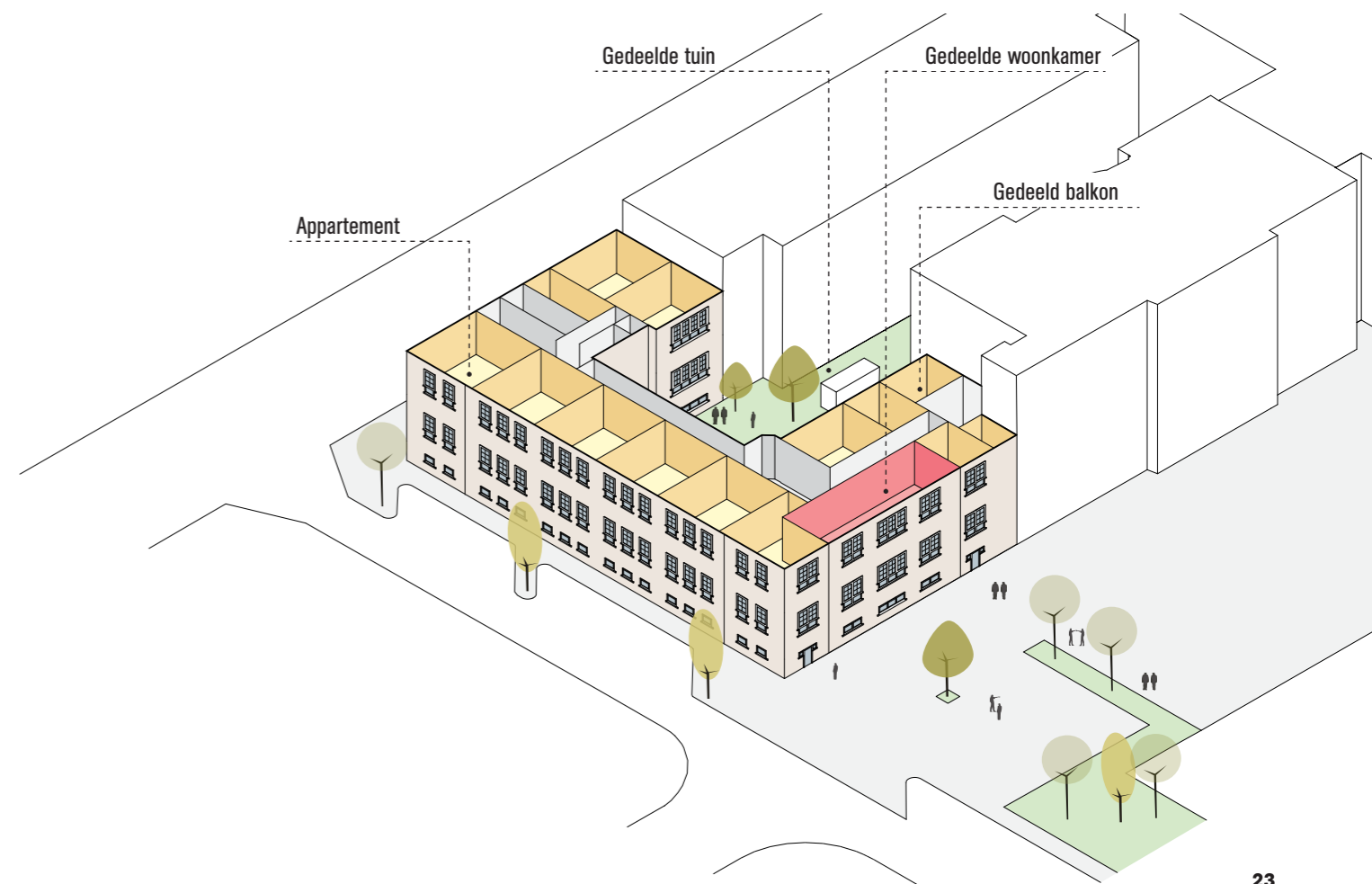
Het project wordt beheerd door een externe community maker van het bedrijf Academie van de Stad met behulp van vier interne community builders (bewoners). De community builders hebben de taak om bepaalde sociale aspecten op te pakken.



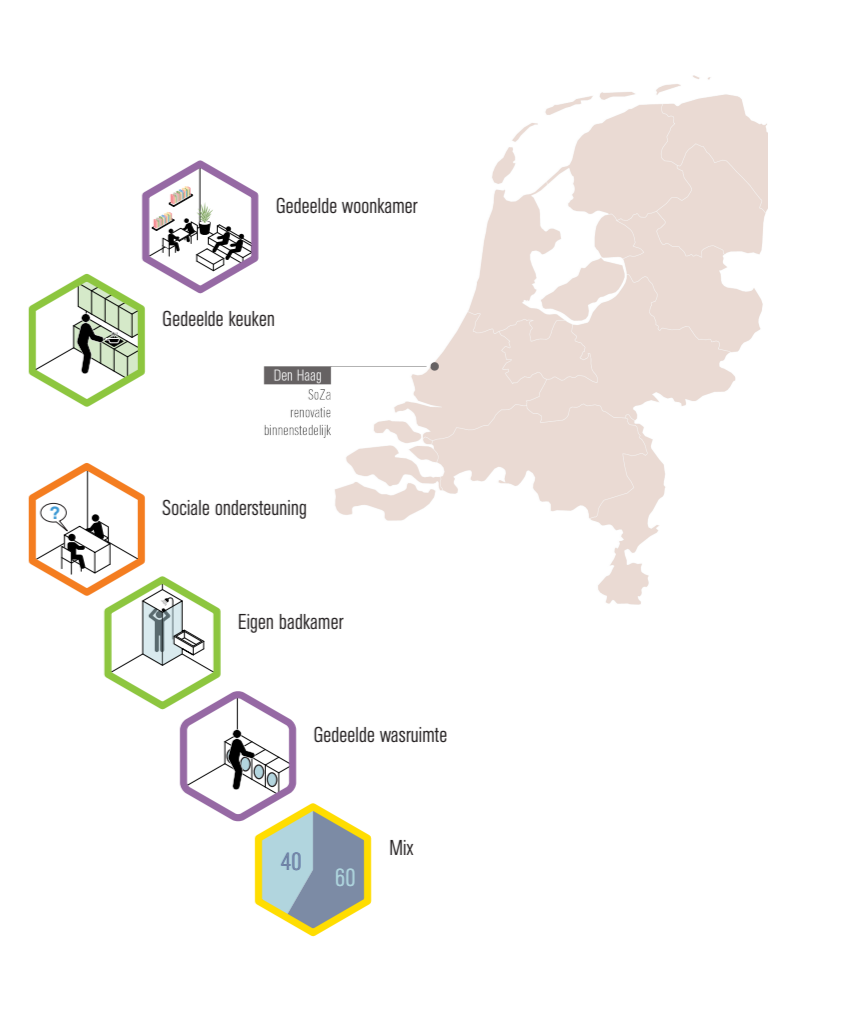
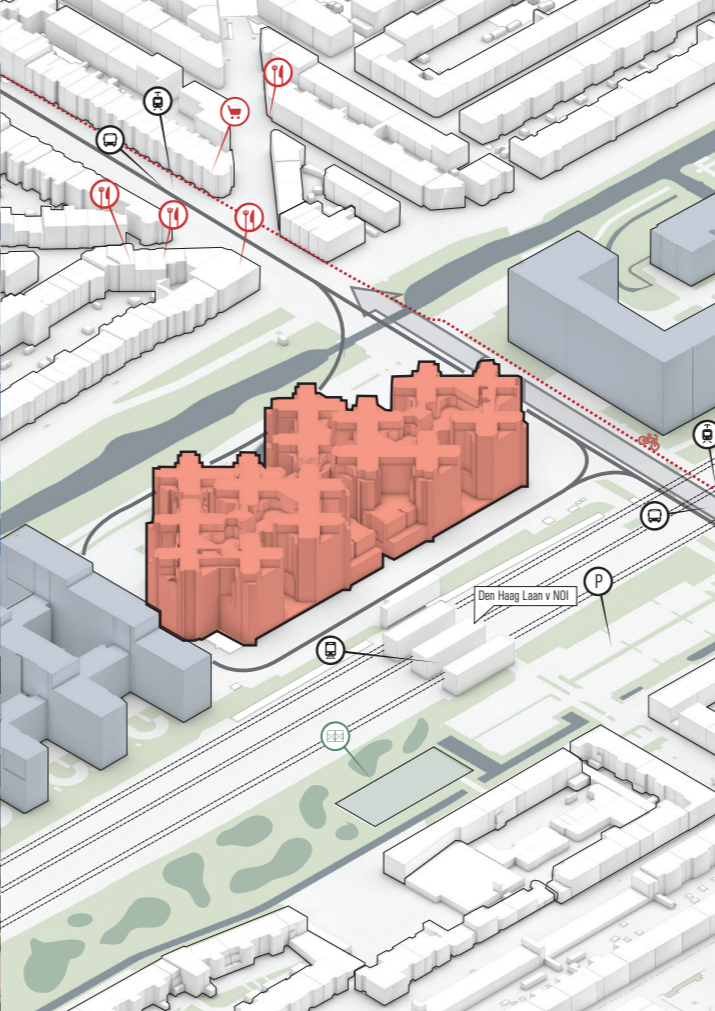
2 kamer appartement



3 kamer appartement







## SOZA - DEN HAAG

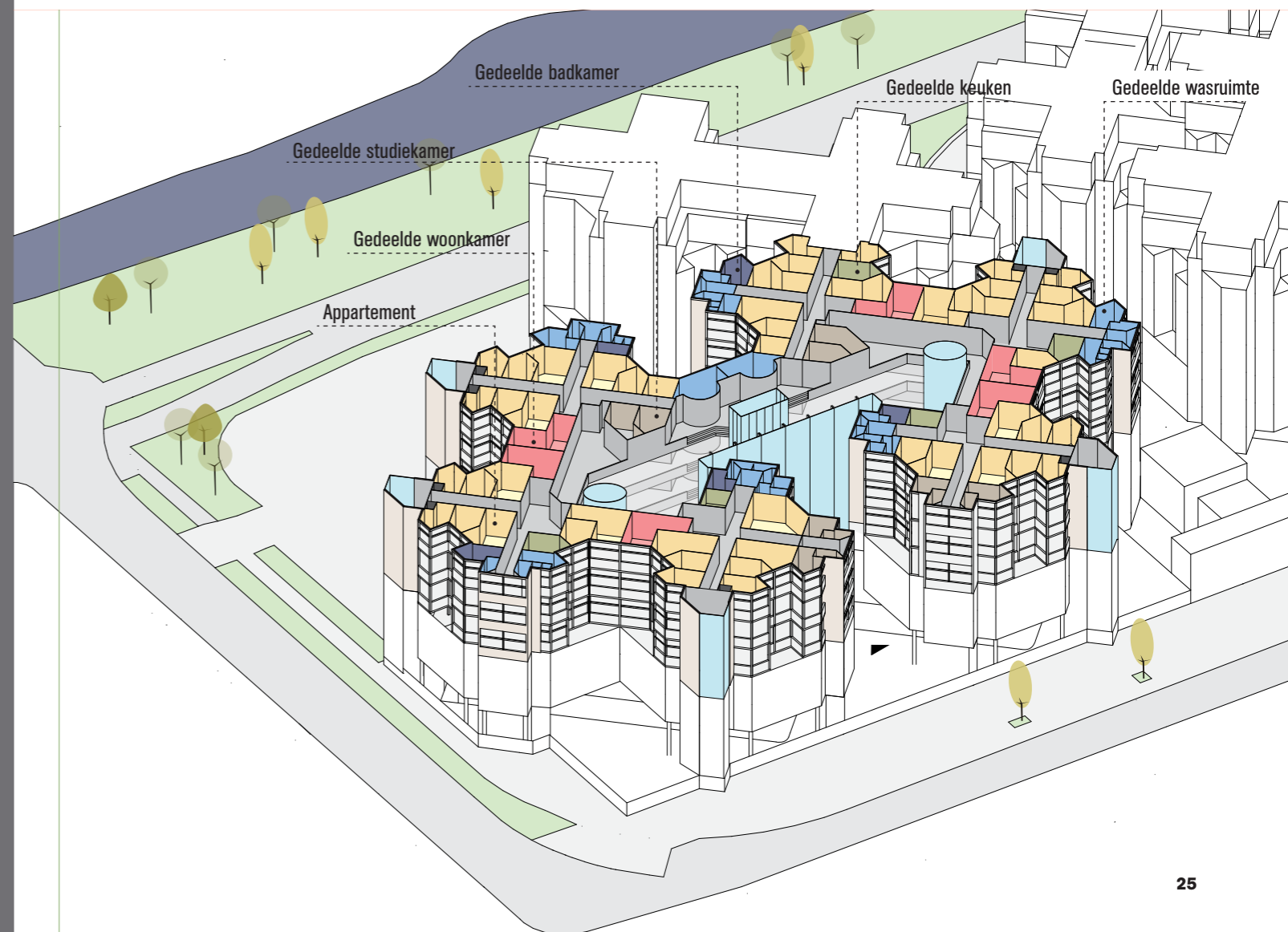
### BINNENSTEDELIJK TRANSFORMATIE

Een sterk voorbeeld van het structuralisme is het voormalige Sociale Zaken kantoor, ontworpen door Herman Hertzberger. Het gehele kantoorpand staat op de lijst voor herontwikkeling en zal op termijn naar alle waarschijnlijkheid worden gesloopt. Tot die tijd huisvest het gebouw verschillende functies waaronder een aantal verdiepingen voor gemixte huisvesting voor inburgeraars en studenten. De woningen worden onder de leegstandswet verhuurd en zijn dan ook van tijdelijke aard.

Het gebouw ligt ingesloten tussen de spoorlijn tussen Den Haag centraal en Leiden en de druk bereide Schenkade. Tevens staat het gebouw in een strip van kantoorpanden. Het gebied kent dan ook een hoge dichtheid, maar de functie wonen ontbreekt.

Door het grid dat Hertzberger heeft gebruikt voor het gebouw, ontstonden clusters. Deze clusters zijn intact gebleven en getransformeerd naar woningclusters met daarbij 8 huurders per cluster. Het cluster bestaat uit een gemeenschappelijke woonkamer, gemeenschappelijke badkamer, 8-tal woningen een gedeelde studieruimte en een gedeeld balkon.

Het project wordt beheerd door het Jeugd Interventie Team (JIT) Den Haag en begeleidt de inburgeraars met hun inburgeringstraject, daar waar een vastgoedbeheerder de zaken rondom huisvesting op zich neemt.





# Het welzijn van een statushouder

Onzekerheid over huisvesting kan voor stress zorgen bij de bewoner. Aangezien de meeste gemixte huisvestingsprojecten een tijdelijk component kennen, zorgt dit voor een noodzaak voor bewoners om binnen een bepaalde periode (vaak 5 jaar) te verhuizen. Niet voor iedere bewoner een probleem, studenten weten dat ze na het afstuderen opzoek gaan naar een nieuwe woning, maar wellicht stress verhogend voor de ander. Zeker als een bewoner de woning dient te verlaten als die gene een gezin wil stichten. De huidige gemixte huisvestingsprojecten voorzien niet in een optie voor een wooncarrière.

Door de onzekerheid in de woonsituatie kan het ook lastig zijn om te binden met de buurt waar het Magic Mix project in is gesitueerd. Het 'binden' met de buurt gebeurt op verschillende manieren waarvan een met de burens zelf is. Het betrekken van omringende burens bij het Magic Mix project kan zorgen voor een gevoel van erbij horen voor de bewoners. De burens hoeven niet actief dagelijks een taak te vervullen binnen het project, maar dit kan op een vrijwillige basis georganiseerd worden.

Voor inburgeraars is het maken van nieuwe contacten binnen hun persoonlijk netwerk belangrijk om hun plek in hun nieuwe samenleving te vinden. Betrokken burens

binnen het woonblok kunnen daarbij helpen. Hetzelfde geldt voor ondersteunende organisaties die binnen de Magic Mix werken. Deze organisaties, met lokale kennis, kunnen de inburgeraars introduceren bij bijvoorbeeld werkgevers uit de omgeving. In de buurt wonen van voorzieningen en openbaar vervoer zijn daarbij van belang.

Om binnen de grenzen van het Magic Mix project een goede sociale cohesieve woonomgeving te creëren, moeten er kansen ontstaan voor bewoners om elkaar te ontmoeten. De kleinschalige clustervorming binnen SoZa is een goed voorbeeld om bewoners de kans te geven elkaar te ontmoeten. Echter, intensief met elkaar een cluster delen is niet voor iedere doelgroep geschikt. Gezinnen zullen waarschijnlijk minder snel voor kiezen om voorzieningen intensief met anderen te delen.

Een gedeelde woonkamer, gedeelde buitenruimte of werk / studieruimtes zijn onderdelen binnen een Magic Mix project waar ruimte wordt geboden voor ontmoeting. Echter, de sociale begeleiding binnen het project bepaalt mede óf en hoe deze ruimten worden gebruikt. Een extern verantwoordelijke partij, ondersteund door verantwoordelijke bewoners, kunnen het gebruik stimuleren.

# Theorie

Bestaand onderzoek gericht op het mixen van inburgeraars (vluchtelingen met een tijdelijke verblijfsvergunning) is vaak op het buurtniveau uitgevoerd. Door de Magic Mix projecten is de mix op buurniveau verschoven naar het gebouwniveau. Onderzoek naar het mixen van inburgeraars op gebouwniveau is op dit moment dun gezaaid. In dit hoofdstuk leest u een verkorte samenvatting van het onderzoek 'Magical Housing for status holders' (2021). De onderzoekers hebben verschillende inburgeraars, woonachtig in verschillende Magic Mix projecten, ondervraagd en is vervolgens een aantal statische analyses uitgevoerd op basis van de antwoorden.

Allereerst schetst het onderzoek de basisbehoeften voor iedere statushouder waarbij integratie en een positief subjectief welzijn de behoefte is. Vervolgens wordt omschreven hoe de gebouwde omgeving invloed heeft op de integratie en het subjectieve welzijn van inburgeraars. Concluderend omschrijft het onderzoek de kenmerken van Magic Mix projecten die het subjectieve welzijn en integratieproces van inburgeraars beïnvloeden.

## Magic Mix projecten

Magic Mix projecten binnen Nederland voor inburgeraars ontstonden na de eerste vluchtelingen crisis rond 2014 / 2015. De Magic Mix projecten waren toentertijd snel gebouwd (modulair op tijdelijke locaties) en konden grote aantallen inburgeraars in één keer huisvesten. Omdat de eerste 'golf' vluchtelingen voornamelijk bestond uit jonge mannen, werden (en worden) inburgeraars in bijna alle Magic Mix projecten gemixt met studenten. Dit omdat de woningen (studio's) uitwisselbaar zijn. Beide doelgroepen hebben een vergelijkbare ruimtelijke behoeften.

De huidige Magic Mix projecten, gebouwd door woningbouwcorporaties, voorzien niet alleen in huisvesting maar voegen ook een sociaal component toe aan het project in de vorm van sociale begeleiding. Deze begeleiding heeft, naast signaleren, ook de taak om een community te vormen binnen het project.

## Integratie

Als er over integratie wordt gesproken, wordt er vaak gedoeld op de uitkomsten van het integratieproces. Meetbare onderdelen zoals het hebben van een baan, inkomen en opleidingsniveau zijn hier voorbeelden van. De behoeften van inburgeraars gedurende hun integratieproces om deze meetbare uitkomsten te behalen, worden vaak overgeslagen. In het model van Ager en Strang (2008)<sup>i</sup> wordt integratie in combinatie met de behoeften toegelicht. De hoogste laag (markers and means) van het model representeert de uitkomsten waar vaak over wordt gesproken. Om als individu dit niveau te behalen is allereerst een erkenning van het land nodig (onderste laag) en vervolgens kennis omtrent de cultuur en taal. Als derde laag zouden sociale contacten gemaakt moeten worden die nodig zijn om uiteindelijk de doelen van integratie te behalen. Social bridges (sociale bruggen) en social bonds (sociale banden) kunnen gemakkelijk voorgesteld worden. Als een persoon lid wordt van een politieke partij, dan bindt deze partij haar leden met de idealen van de partij en overbrugt bijvoorbeeld verschillen tussen sociaal economische klasse binnen de partij.

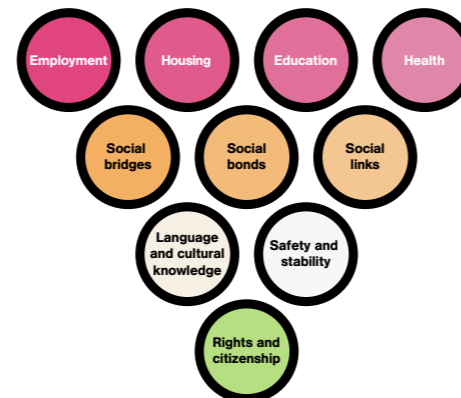
Magic Mix projecten ondersteunen met name de derde laag van sociale verbindingen. Faciliteiten die worden aangeboden die deze sociale verbindingen mogelijk maken, zoals een gedeelde woonkamer, mét sociale begeleiding, kunnen inburgeraars helpen.

### Markers and means

### Social connection

### Facilitators

### Foundation



<sup>i</sup> Alastair Ager, Alison Strang, Understanding Integration: A Conceptual Framework, Journal of Refugee Studies, Volume 21, Issue 2, June 2008, Pages 166–191, <https://doi.org/10.1093/jrs/fen016>

## Subjectieve welzijn

Huisvesting dat voldoet aan de wensen van een individu, draagt bij aan het subjectieve welzijn. Inburgeraars hebben vaak niet (of nauwelijks) de mogelijkheid om huisvesting te kiezen. Het is daarom aan de gemeenten om huisvesting aan te bieden waarin het subjectieve welzijn goed wordt ondersteund. U heeft waarschijnlijk, ten opzichte van een statushouder, meer mogelijkheid in keuze gehad waar u bent gaan wonen. De locatie en/of woningen hebben een aantal kenmerken die u aanspreken. Dicht bij werk, in het groen of juist de architectuur die u aanspreekt. Huisvestingstevredenheid is een uiting van het wel of niet hebben van een optimale leefsituatie. Tevreden zijn levert niet alleen een positief subjectief welzijn op, het geeft ook ruimte aan het individu om te focussen op andere belangrijke zaken in zijn of haar leven. Zoals het opbouwen van een sociaal netwerk binnen onze maatschappij.

De Magic Mix projecten zouden daarom een krachtige sociale omgeving kunnen vormen voor inburgeraars als ze aan een aantal behoeften van inburgeraars voldoen.

## De sociale omgeving

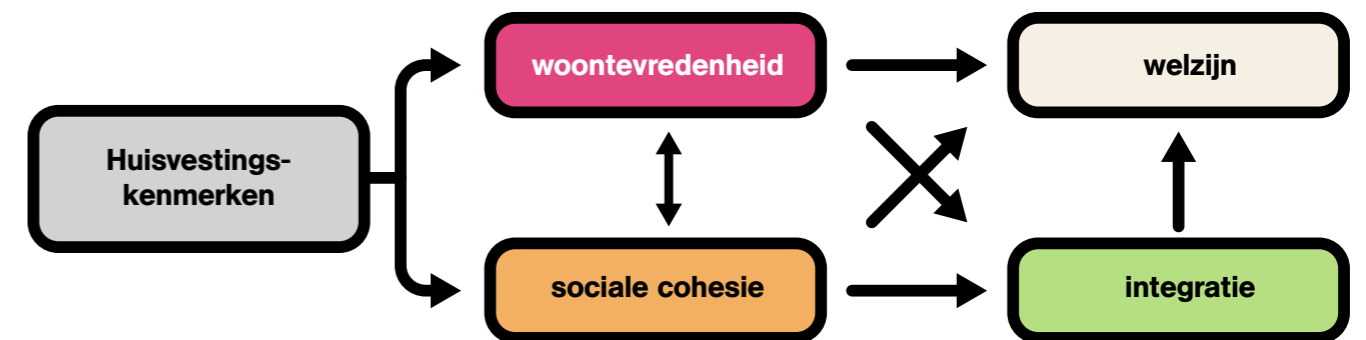
De sociale omgeving van individuen kan via twee gradaties worden uitgelegd. De eerste omschrijft de cohesieve omgeving waarin meerdere individuen participeren met hun eigen persoonlijke netwerk. Deze cohesieve omgeving volgt specifieke (omgangs-)regels, heeft gedeelde waarden en vormt een territoriale eenheid (er bij horen).

De tweede gradatie bestaat uit individuele sociale netwerken. Deze netwerken bestaan per individu uit sociale bruggen en sociale banden. Deze kunnen worden ingezet om een individueel doel te behalen. Bijvoorbeeld een kennis vragen voor een introductie binnen een bedrijf voor een nieuwe baan. Echter, om deze sociale contacten toe te kunnen voegen aan een individueel netwerk, dient er zich een kans voor te doen en moet het individu vertrouwen hebben in de cohesieve omgeving waarbinnen de kans plaats vindt.

Magic mix projecten kunnen een sociale omgeving scheppen waarbinnen zich een kans voor inburgeraars voordoet. Ruimtelijk moeten er gebieden zijn waarbinnen de kans zich voor kan doen. Echter, door een ruimtelijk ontwerp ontstaat er niet 'magisch' een verbinding tussen individuen. Sociale ondersteuning binnen het project moet worden toegevoegd om kansen te bieden aan de bewoners en een cohesieve omgeving worden opgezet.

## Resultaten onderzoek

De sociale cohesieve omgeving en daarbinnen het sociale netwerk van inburgeraars zijn nodig om te integreren in onze samenleving. De kwaliteit van deze sociale aspecten bepaalt, deels, hoe iemand integreert. De sociale bruggen en banden van inburgeraars kunnen worden geslagen met ondersteuning van een Magic Mix project. Echter, de bewoners, waaronder inburgeraars, moeten een kans krijgen om een sociaal netwerk op te bouwen binnen een sociale cohesieve omgeving. Deze cohesieve omgeving kan worden gecreëerd door de creatie van een gemeen-



schappelijk doel, omgangsregels en het gevoel onderdeel te zijn van een groep. Magic Mix projecten kunnen deze onderdelen faciliteren.

Het onderzoek laat zien dat de huisvestingstevredenheid en de cohesieve omgeving een relatie met elkaar hebben, zoals te zien is op de vorige pagina. Beide variabelen kennen ook een sterke relatie met het subjectieve welzijn van inburgeraars. Tevreden zijn met je woning en bij een cohesieve groep horen, verhogen het subjectieve welzijn van de inburgeraars binnen een Magic Mix project. Ook worden de sociale banden van inburgeraars positief beïnvloed door een positieve huisvestingstevredenheid.

De huisvestingstevredenheid wordt op zijn beurt beïnvloed door de kenmerken van het Magic Mix project. Inburgeraars zijn meer tevreden binnen Magic Mix projecten die binnen een buurt liggen met directe burens en binnen Magic Mix projecten die herbestemd zijn (ten opzichte van modulaire projecten). De projecten binnen buurten hebben de mogelijkheid om de cohesieve omgeving breder te trekken dan alleen binnen het project. Burens kunnen inburgeraars betrekken bij sociale activiteiten en helpen met uitdagingen van inburgeraars. Projecten die buiten buurten gelegen zijn, zijn afhankelijker van de Nederlandse bewoners binnen in het Magic Mix project.

#### **Implicaties**

Magic Mix projecten kunnen inburgeraars ondersteunen in het vormen van een sociaal netwerk en aansluiten binnen een cohesieve groep. Zoals aangetoond, is het 'horen bij een groep' en tevreden zijn met je huisvesting belangrijk. De locatie en bouwmethodiek (modulair of herbestem-

ming) hebben invloed op de huisvestingstevredenheid, waarbij de locatie van het project de belangrijkste factor is. Het plaatsten van Magic Mix projecten binnen buurten brengt een aantal (positieve) restricties met zich mee. De projecten kunnen geen grote aantallen bewoners huisvesten (negatief voor het huisvestingsprobleem in breed perspectief, positief voor de huisvestingstevredenheid), de projecten zijn onderhevig aan zwaardere esthetische voorwaarden en de directe burens moeten worden betrokken bij de ontwikkeling van het project. Met name het betrekken van burens in een vroegtijdig stadium en deze groep ook een plek geven ná oplevering van het Magic Mix project kan ervoor zorgen dat inburgeraars niet alleen onderdeel zijn van een groep binnen hun Magic Mix, maar ook daarbuiten.

Dit betekent niet dat Magic Mix projecten meedingen naar populaire woonlocaties in binnensteden. Een voorbeeld hiervan is het project Zandwierde in Hummelo dat laat zien dat een dergelijk project ook in een kleine, landelijke kern geplaatst kan worden. De burens hebben in Hummelo een actieve rol en betrekken de inburgeraars bij de buurt middels een buddy systeem. Ook het project SET laat zien dat, ondanks een turbulente start, de buurt van waarde kan zijn.

De Magic Mix projecten in Nederland mixen inburgeraars bijna altijd met studenten. Op het moment dat een statushouder een meerpersoonshuishouden gaat vormen of het tijdelijk huurcontract afloopt, de statushouder een andere woning moet zoeken. Een wooncarrière binnen het Magic Mix project zelf is in bijna geen enkel geval mogelijk.





**Cie.**

**de Architecten Cie. b.v.**

Klaprozenweg 75 A  
Postbus 576 | P.O.Box 576  
NL - 1000 AN Amsterdam  
The Netherlands

T +31 20 5309300  
F +31 20 5309399

arch@cie.nl  
www.cie.nl