

## AUTEURS

Kirsten Tinnemans

Alfons Fermin

Maarten Davelaar



Kennisplatform  
Integratie &  
Samenleving



EEN KANS VOOR ONDERSTEUNING VAN STATUSHOUDERS BIJ INTEGRATIE EN PARTICIPATIE

# GEMENGD WONEN MET STATUSHOUDERS

April 2019



# Inhoudsopgave

	Samenvatting	3
1	Inleiding	5
2	Onderzoeksvragen en aanpak	6
3	Beschrijving van de onderzochte initiatieven	7
4	Effecten	16
5	Knelpunten	21
6	Werkzame elementen	23
7	Conclusies en aanbevelingen	29
	Bijlage	
	Deelnemers aan de expertbijeenkomst d.d. 10 december 2018	32
	Literatuur	33



# Samenvatting

Met dit verkennend onderzoek hebben we inzicht proberen te verkrijgen in wat initiatieven op het gebied van gemengd wonen, waarbij statushouders en reguliere huurders in een wooncomplex samenleven, kunnen bijdragen aan de integratie en participatie van statushouders.

In de meeste van de onderzochte woonprojecten wonen alleenstaande statushouders samen met starters op de woningmarkt (studenten en werkende jongeren). In twee complexen wonen jongeren met ouderen. In twee andere woonprojecten wonen ook gezinnen. De omvang van de onderzochte gemengde woonprojecten varieert van woonprojecten met tien (Tinga tiny houses in Sneek) tot 282 statushouders (Startblok Riekerhaven in Amsterdam).

Tussen de 12 onderzochte gemengde woonprojecten met statushouders bestaan grote verschillen van aspecten, zoals grootte, locatie, inrichting, soort mix en doelstelling. Ook maken de wooninitiatieven elk hun eigen keuzes, zoals bijvoorbeeld bij de invulling van het professionele en eventuele zelfbeheer. Vaak wordt voor het algemeen beheer een professionele beheerder ingezet (al dan niet voor een bepaalde periode/op een bepaald vast moment in de week). Bij enkele projecten wordt dit deels aan de bewoners overgelaten. Sociaal beheer valt in sommige projecten onder de taken van de beheerder van het complex, in andere gevallen is hiervoor een professional van een maatschappelijke organisatie aangesteld. In sommige woonprojecten ligt het bevorderen van sociale, gezamenlijke activiteiten vooral bij de bewoners zelf, die daarvoor al dan niet een specifieke taak hebben (zoals 'diversity captains', 'gangmakers' of commissieleden).

Bij een aantal woonprojecten is aanvullende begeleiding van statushouders georganiseerd rondom het woonproject, vanuit gemeentelijke instanties en/of maatschappelijke organisaties, ter ondersteuning van statushouders bij hun integratie- en participatieproces.

De gemengde woonprojecten hebben een groot aantal (meest positieve soms ook meer negatieve) effecten gehad op het samenleven van verschillende groepen en de participatie van statushouders, aldus de geïnterviewde betrokkenen. Zo is in een aantal van de onderzochte woonprojecten geconstateerd dat er regelmatig onderling contact is tussen statushouders en Nederlandse jongeren. Soms zijn er veel contacten over groepsgrenzen heen in de beginfase, wanneer de nieuwe woningen worden betrokken, maar neemt de intensiteit daarna geleidelijk af. Met passende ondersteuning kan het enthousiasme van het begin beter worden vastgehouden.

De opzet van een gemengd woonproject kan sociale contacten vergemakkelijken, door onder andere 'gestippeld' te huisvesten. Contacten over groepsgrenzen heen ontstaan ook door spontane gezamenlijke activiteiten op basis van gemeenschappelijke interesses of dagelijkse activiteiten (zoals eten, televisiekijken, sporten). Ook zijn er minder goede ervaringen, zoals het naar elkaar toetrekken van bewoners met dezelfde achtergrond (en herkomst), geluidsoverlast en irritaties of conflicten over het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes.

Bewoners van gemengde woonprojecten doen de nodige activiteiten samen, georganiseerd en spontaan. Bewoners eten samen, gamen en sporten samen; uiteraard altijd in kleinere groepjes die interesses delen. Ook helpen bewoners elkaar bij de inrichting van de eigen woning en/of de gezamenlijke ruimte en ondersteunen mensen elkaar op andere terreinen, bijvoorbeeld bij huiswerk, invullen van formulieren of taal. Deze interacties en activiteiten kunnen een positief effect hebben op statushouders, alleen al doordat zij zich hierdoor welkom en gewaardeerd voelen.

Veel gemengde woonprojecten hebben aandacht besteed aan het creëren van draagvlak in de buurt. Sommige geïnterviewden hebben een duidelijke verandering waargenomen, waarbij weerstand is omgebogen naar draagvlak. Dit hebben de woonproject-



ten onder andere gedaan door tijdig de buurt te informeren over het initiatief, en/of activiteiten te organiseren waar ook buurtbewoners aan kunnen deelnemen (zoals een eetcafé) en het zorgen voor een vast aanspreekpunt voor de buurt. Bij sommige woonprojecten stond het draagvlak in de buurt minder hoog op de agenda, vanwege de locatie op een bedrijventerrein of een (relatief) afgelegen locatie.

Veel van de geïnterviewden vinden het lastig om te beoordelen in hoeverre het woonproject bijdraagt aan integratie van statushouders in de buurt en/of woonplaats. Sommige geïnterviewden hebben wel de indruk dat statushouders in een gemengd woonproject het beter doen dan statushouders die niet in een gemengd woonproject wonen.

Genoemde knelpunten bevinden zich op het vlak van selectie (statushouders worden in de meeste gevallen niet geselecteerd op motivatie) en samenstelling (een te groot aandeel van statushouders ten opzichte van Nederlandse bewoners). Andere genoemde knelpunten zijn te weinig aandacht voor begeleiding en voor het opzetten van sociaal (zelf)beheer, problemen rondom handhaving van huisregels, taal- en cultuur verschillen, en het ontbreken van (geschikte) gemeenschappelijke ruimten in het woonproject.

Er zijn verschillende door de geïnterviewden aangeduide mogelijke werkzame elementen tijdens dit verkennend onderzoek naar voren gekomen.<sup>1</sup> De volgende werkzame elementen dragen bij aan integratie en participatie van statushouders in het wooncomplex en in de samenleving:

- Een passende mix (van statushouders en reguliere huurders).
- Een zorgvuldige selectie van de bewoners (o.a. door ook statushouders goed voor te lichten over wat een gemengd woonproject inhoudt).
- Passende ruimtelijke opzet (binnen het complex en op een locatie waarbij contacten met de buurt mogelijk zijn).
- De inrichting en locatie van het wooncomplex (beschikbare ruimtes om elkaar te ontmoeten en om gezamenlijke activiteiten te ondernemen).

Daarnaast is het belangrijk om per initiatief te bepalen welke vorm van beheer het meest passend is, waarbij opgemerkt moet worden dat het voorbereiden en vormgeven van algemeen en sociaal beheer aandacht vergt en tijd kost. Bewoners, zoals diversity captains, gangmakers, en leden van een activiteiten-

commissie, kunnen een rol spelen bij het vormgeven van sociaal beheer. Duidelijke huis- en leefregels zijn van belang voor de leefbaarheid van de gemengde woonlocaties. Ook is goede informatie voor en introductie van nieuwe bewoners van belang in het kader van verwachtingenmanagement. Aanvullende persoonlijke begeleiding door maatschappelijke organisaties en/of instanties is ten slotte ook een element dat de integratie en participatie van statushouders ten goede kan komen.

We hebben in dit verkennend onderzoek ook gekeken naar mogelijke werkzame elementen die bijdragen aan het creëren, vergroten en/of versterken van draagvlak voor de huisvesting van statushouders in de buurt, dorp of stad. Een daarvan is de (tijds) informatievoorziening aan (individuele) buurtbewoners (via kennismakingsbijeenkomsten, uitnodigingen voor de opening etc.). Een andere is het bieden van meerwaarde aan de bewoners van de buurt rondom een gemengd woonproject door het openstellen van zaken als een eetcafé of een ruilwinkel) en door vrijwilligerswerk in en voor de buurt door bewoners van het woonproject.

---

<sup>1</sup> Besproken door de aanwezige projectvertegenwoordigers en andere experts tijdens een bijeenkomst op 10 december 2018.



# 1

# Inleiding

De afgelopen jaren zijn tal van projecten ontwikkeld en gerealiseerd waarbij statushouders met andere groepen bewoners samenwonen in een wooncomplex. Gemengde woonprojecten zijn projecten “waarin verschillende groepen mensen doelbewust samenwonen, contact onderhouden en gezamenlijk activiteiten ondernemen” (Davelaar e.a. 2018, p. 12). In dit onderzoek beperken wij ons tot woonprojecten waarin reguliere huurders samenwonen met statushouders, eventueel gemengd met andere doelgroepen (zoals mensen uit de maatschappelijke opvang). De gemengde woonprojecten zijn vaak niet alleen ontwikkeld om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte voor de verschillende groepen, maar ook om maatschappelijke doelen zoals participatie en integratie van statushouders te bevorderen. Dit doel van het bevorderen van integratie en participatie wordt vaak weer specifiek ingevuld, zoals het stimuleren van sociale contacten, taalontwikkeling, het opbouwen van een sociaal netwerk en het vergroten van de maatschappelijke acceptatie van statushouders.

Het idee van gemengde wooncomplexen is de laatste jaren populair geworden vanwege het tekort aan sociale huurwoningen voor starters en de vraag naar woningen voor allerlei groepen met (tijdelijke en) urgente woonbehoeften in vele gemeenten (zie Van der Velden e.a. 2017). Tegelijkertijd hebben gemeenten te maken met leegstand van vastgoed waarin tijdelijke woonruimte gerealiseerd zou kunnen worden en onbebouwde percelen waarop tijdelijke (prefaB) woningen geplaatst kunnen worden. De woningnood in de sociale huursector maakt het voor vele gemeenten moeilijk om te voldoen aan hun taakstelling wat betreft de huisvesting van statushouders (en die voor huisvesting van andere bijzondere doelgroepen, zoals mensen uit begeleidde woonvormen en de maatschappelijke opvang). Gemengd wonen kan in zo'n situatie bijdragen aan het realiseren van de taakstelling (zie ook Smits van Waesberghe en Razenberg 2016, Fermin en Wassenberg 2019).

Op dit moment ontbreekt een overzicht van de verschillende soorten initiatieven van gemengd wonen met statushouders.<sup>1</sup> Ook is er nog maar weinig onderzoek gedaan naar de opbrengsten van deze projecten en is er geen gremium dat gezamenlijk leren van lopende gemengde woonprojecten met statushouders in Nederland faciliteert. Dit verkennende onderzoek wil het Kennisplatform Integratie en Samenleving (KIS) een aanzet geven om in deze kennislacune te voorzien.

---

1 Platform31 heeft overzichten gemaakt van initiatieven van gemengde woonprojecten met allerlei verschillende doelgroepen (Van der Velden e.a. 2017 en Beuzenberg en Wasserberg 2017), maar het gaat hier om een selectie van projecten waarbij gemengde woonprojecten met statushouders een van de beschreven initiatieven zijn. Bovendien komen er steeds nieuwe projecten bij, terwijl andere projecten stoppen; de continu veranderende situatie vraagt om regelmatige updates.



# 2

# Onderzoeksvragen en aanpak

Dit onderzoek gaat in op de volgende kennisvraag:

*“Wat kunnen initiatieven op het gebied van gemengd wonen, waarbij statushouders en andere bewoners in een wooncomplex samenleven, bijdragen aan de integratie en participatie van statushouders?”*

Daarbij zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- Welke soorten initiatieven van gemengd wonen met statushouders worden momenteel in Nederland ontwikkeld en uitgevoerd?
- Wat zijn de overeenkomsten en verschillen in doel, aanpak en opzet van de projecten?
- Wat zijn volgens de betrokkenen –de initiatiefnemers en uitvoerders – bij deze projecten de werkzame elementen die bijdragen aan participatie en integratie van statushouders in het wooncomplex, de buurt en de samenleving?
- En wat werkt volgens hen niet goed (de valkuilen)? Wat zien de betrokkenen als positieve effecten van de initiatieven, in termen van bijdrage aan integratie in en participatie van de statushouders aan de samenleving, en in termen van draagvlak in de wijk? En welke negatieve effecten constateren zij?
- Aan welke randvoorwaarden moeten succesvolle initiatieven volgens de betrokkenen voldoen?
- Welke aanbevelingen worden door de betrokkenen geformuleerd voor gemengde wooninitiatieven met statushouders? En tot slot, welke eventuele vervolgstapen (zoals vervolgonderzoek) zijn gewenst?

Voor dit onderzoek hebben we een inventarisatie gemaakt van gemengde woonprojecten met statushouders in Nederland. Op basis van deze inventarisatie (van zo'n 50 projecten) is een selectie gemaakt van 12 woonprojecten verspreid over Nederland die verschillen wat betreft type gemeente (grote en kleinere gemeenten), regio (spreiding over Nederland) en die verschillen in doel, opzet en grootte. Bij elk van deze projecten hebben we gesproken met twee betrokkenen: met een initiatiefnemer (of ontwikkelaar) en met een medewerker die van dichtbij betrokken is bij de uitvoering en begeleiding van het woonproject. Dit waren steeds betrokkenen van een gemeente en/of een woningcorporatie of woonondernemer. In een enkel geval (zoals bij het woonproject Place2BU en Robijnhof) is voor dit onderzoek ook met een betrokkene van de lokale afdeling van VluchtelingenWerk gesproken, om ook van die kant te horen in welke mate het project bevorderlijk lijkt te zijn voor de integratie van statushouders. Vervolgens hebben we tijdens een bijeenkomst met de onderzochte woonprojecten en andere betrokkenen op dit gebied aanvullende informatie opgehaald ten aanzien van de ervaringen met gemengd wooninitiatieven, en zijn aanbevelingen geïnventariseerd ten behoeve van huidige en toekomstige gemengde woonprojecten.

Dit rapport begint met een beschrijving van de onderzochte initiatieven, gevolgd door de door geïnterviewde betrokkenen geconstateerde effecten, die mogelijk bijdragen aan integratie en participatie van bewoners, binnen de woongemeenschap, in de buurt en in de bredere samenleving. Vervolgens beschrijven we knelpunten en werkzame elementen die naar voren kwamen in de interviews, daar waar relevant aangevuld met verwijzingen in de literatuur over dit onderwerp. Tot slot beschrijven we een aantal aanbevelingen die volgen uit de werkzame elementen of uit de bijeenkomst (of groepsgesprek) met de woonprojecten en andere experts. We eindigen dit rapport met een conclusie aan de hand van de hoofdvraag van dit verkennend onderzoek.



# 3

## Beschrijving van de onderzochte initiatieven

In dit verkennend onderzoek hebben we 12 woonprojecten (of interventies) bestudeerd. In het schema hieronder beschrijven we welke woonprojecten dat zijn, waar zij zich bevinden, wanneer zij zijn gestart en in welke hoedanigheid de geïnterviewden bij het woonproject betrokken zijn.

Tabel 1 de 12 geselecteerd woonprojecten, hun locatie, startdatum en de geïnterviewden

	Naam woonproject	Locatie	Start	Gesproken met
1	Dirk Veermanhof	Wognum	2017	Directeur en woonconsulent van De Woonschakel.
2	Locatie Salem	Katwijk	2016	Directeur en locatiemanager Locatie Salem van DSV/verzorgd Leven.
3	Magic Mix in Zandewierde	Hummelo gemeente Bronckhorst	2017	Projectadviseur en combinatiefunctionaris van Sité Woondiensten.
4	Odeonpark	Almere	2017	Gebiedsontwikkelaar, gebiedscoördinator en medewerker uitvoering van De Alliantie.
5	Place2BU	Utrecht	2017	Sociaal beheerder Portaal en procesbegeleider Place2BU + consulent Vluchtelingenwerk.
6	Robijnhof	Leiden	2016	Manager van Libertas, complexbeheerder Robijnhof van De Huischmeesters en contactpersoon VluchtelingenWerk.
7	Set	Amsterdam	2018	Directeur en coördinator van Socius Wonen.
8	SoZa Co-Living	Den Haag	2018	Programmamanager gemeente Den Haag en trajectbegeleider JIT.
9	Startblok Riekerhaven	Amsterdam	2016	Projectleider en projectcoördinator Riekerhaven, van De Key.
10	Tinga tiny houses	Sneek	2017	Medewerker en coördinator ontwikkeling De Accolade.
11	Woondiversiteit	Delft	2017	Manager en woonconsulent van Villex BV.
12	Woonzorgcentrum Nijvelt	Nijmegen	2017	Woonconsulent en bestuurder van Woningbouwstichting De Gemeenschap.



## Aanleiding en initiatiefnemers

De aanleiding voor het ontstaan van de onderzochte gemengde woonprojecten, komt voort uit de taakstelling van gemeenten om een bepaalde aantal statushouders te huisvesten. Statushouders (ook wel vergunninghouders genoemd) zijn asielzoekers die als vluchteling zijn erkend en een voorwaardelijke verblijfsvergunning hebben gekregen. Daarmee hebben statushouders ook recht op woonruimte. Gemeenten krijgen per jaar een bepaalde taakstelling voor het opnemen van statushouders die nog in een AZC verblijven en om hen een sociale huurwoning aan te bieden. De tijdelijk verhoogde instroom van asielzoekers in 2015 zorgde later dat jaar en in de jaren erna voor een toename van het aantal statushouders die recht hadden op woonruimte. Tal van gemeenten ondervonden problemen met het voldoen aan hun taakstelling voor het aanbieden van huisvesting aan statushouders. Er werd gezocht naar andere (vaak tijdelijke) creatieve tussenoplossingen. Zodoende werden verschillende innovatieve oplossingen voor de huisvesting van statushouders verkend en ontwikkeld, zoals het benutten van (tijdelijk) leegstaand vastgoed en prefab woningen op nog niet bebouwde kavels in de gemeente (Beuzenberg en Wassenberg 2017). Regelmatig werden innovatieve oplossingen gezocht van tijdelijke woonruimte voor verschillende doelgroepen tegelijk, zoals statushouders, uitstromers uit begeleid wonen en maatschappelijke opvang, starters en soms ook ouderen.<sup>2</sup>

De initiatiefnemers varieerden van gemeenten, woningcorporaties en woonondernemers, tot eigenaren van (leegstaand) vastgoed. In enkele gevallen werden de initiatieven door meerdere organisaties samen ontwikkeld. Enkele woonondernemers en -corporaties hadden al ervaring met gemengde woonprojecten en/of passen het concept vervolgens toe op nieuwe woonprojecten, zoals De Huischmeesters, De Key, Villex, Portaal en De Alliantie (zie ook Bronsvort e.a. 2018). Ook wordt binnen verschillende woonprojecten samengewerkt met maatschappelijke organisaties die ervaring hebben op het vlak van gemengd wonen (Socius Wonen werkt bijvoorbeeld samen met De Alliantie bij SET in Amsterdam en was ook betrokken bij de startfase van Startblok Riekerhaven), en in Place2BU werken woningcorporaties Portaal en Mitros samen met o.a. De Tussenvoorziening en Vluchtelingenwerk.

---

<sup>2</sup> Platform Opnieuw Thuis, een samenwerkingsverband van het Rijk, VNG, IPO, COA en Aedes, ondersteunde gemeenten en corporaties met het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (vergunninghouders). In 2016 was er een prijsvraag binnen een zoektocht naar nieuwe, flexibele huisvestingsconcepten voor de opvang van asielzoekers en andere woningzoekenden, geïnitieerd door het COA en gepubliceerd op de website [ahomeawayfromhome.nl](http://ahomeawayfromhome.nl).

## Locatie

Gemengde wooncomplexen met statushouders verrijzen door het hele land, in grote, middelgrote en kleine steden en in dorpen. Er zijn grote verschillen in ruimtelijke situering van de complexen. Wooncomplexen staan of worden geplaatst en/of gebouwd in een bestaande wijk of buurt of op een nog onbebouwd gebied, soms in het centrum (zoals Veermanhof in Wognum en Odeonpark in Almere) maar vaker aan de rand van de gemeente. Verplaatsbare prefab-woningen worden neergezet op onbebouwde kavels, waarvoor vaak wel plannen in ontwikkeling zijn om in de toekomst een nieuwe buurt of woningen te ontwikkelen. De projecten die gerealiseerd zijn in leegstaand vastgoed dat tijdelijk benut wordt voor huisvesting bevinden zich zowel in woonwijken als op bedrijventerreinen.

## Omvang/schaal

Meestal omvat een gemengd woonproject een wooncomplex met eenkamerwoningen (met gedeelde keuken en sanitaire voorzieningen), studio's (eenkamerappartement met eigen sanitaire voorzieningen en keuken) en/of 2-kamerappartementen. In enkele gevallen omvat het woonproject eengezinswoningen (Dirk Veermanhof en De Magic Mix).

De omvang van de woonprojecten verschilt sterk. Het is niet verwonderlijk dat de grootste projecten zich in de grote steden bevinden; deze hebben immers ook de grootste taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Het grootst wat betreft omvang zijn Startblok Riekerhaven en Place2BU met respectievelijk 565 en 490 verplaatsbare prefab-woningen. De omvang van de andere woonprojecten varieert van 175 (SoZa Co-Living) tot 10 (Katwijk). Zie tabel 2 voor een overzicht met informatie over het aantal woningen per locatie, het aantal woningen beschikbaar voor statushouders, het type woningen en een beschrijving van de gemeenschappelijke ruimte(n).





Tabel 2: kenmerken 12 woonprojecten

Woonproject	Locatie	Aantal woningen	Aantal woningen statushouders	Overige bewoners	Type woningen	Gemeenschappelijke ruimte(n)
Dirk Veermanhof	Wognum (gemeente Medemblik)	32	24	Starters	Woongebouw met appartementen (1-2 personen) en eengezinswoningen.	Geen
Locatie Salem	Katwijk	10	10	Ouderen in verzorgingshuis	Appartementen met gedeelde keuken in voormalig verzorgingstehuis.	Gedeelde keuken
Magic Mix in Zandewierde	Hummelo	20	Ca.10	Jongeren	Voormalig zorgcomplex omgebouwd tot studio's en appartementen.	Ontmoetingsruimte
Odeonpark	Almere	72	24	Jongeren	Verplaatsbare woonunits, 2- en 3-kamerwoningen.	Buurthuis
Place2BU	Utrecht	490	40	Mensen uit maatschappelijke opvang (circa 90) en starters	1-kamer appartementen met keuken en badkamer in demontabele woonunits.	20 gemeenschappelijke kamers, centrumgebouw, tuin en buitenruimte.
Robijnhof	Leiden	84	20	30 mensen met lichte zorgvraag en 34 starters/studenten	Appartementen (1-persoon, enkele voor 2 personen) in voormalig verzorgingstehuis.	Gemeenschappelijke ruimte, hal, keuken en tuin.
Set	Amsterdam	141	ca. 70	Starters/studenten	Nieuwbouw studio's en 2 kamer-appartementen.	Gemeenschappelijke woonkamers en keukens.
SoZa Co-Living	Den Haag	175	ca. 87	starters/studenten	Kamers met gemeenschappelijk voorzieningen in bestaand gebouw.	Gemeenschappelijke woonkamers en voorzieningen.
Startblok Riekerhaven	Amsterdam	565	ca. 282	Starters/studenten	Kamers met gedeelde voorzieningen en studio's met keuken en badkamer in verplaatsbare woonunits.	Gemeenschappelijke woonkamers en clubhuis.
Tinga tiny houses	Sneek	20	ca. 10	m.n. alleenstaanden	Tiny Houses	Gemeenschappelijke tuin
Woondiversiteit	Delft	46	17	starters/studenten	Eenkamerwoningen met gedeelde keuken en sanitair in leegstaand vastgoed.	Gedeelde keuken en sanitaire voorzieningen.
Woonzorgcentrum Nijveelt	Nijmegen	20	20	ouderen in verpleeghuis	Woningen in een woonzorgcentrum.	Geen

Het aantal bewoners per wooneenheid is afhankelijk van de omvang van de woonruimte die wordt geboden. In de meeste van de onderzochte woonprojecten gaat het om eenpersoonshuishoudens. Soms wonen in het gemengde woonproject ook tweepersoonshuishoudens (met name in appartementen) en in enkele gevallen gezinnen (Dirk Veermanhof en De Magic Mix).



## Gemeenschappelijke ruimte

Grotere woonprojecten (Startblok Riekerhaven, Place2BU, SET, SoZa Co-Living, De Woondiversiteit) zijn vaak georganiseerd in afdelingen (gangen, verdiepingen, units) met een gemeenschappelijke ruimte per afdeling. In complexen met onzelfstandige woningen (kamers) zoals SoZa Co-Living en de Woondiversiteit, worden keukens en sanitaire voorzieningen en/of wasserette gedeeld.

Veel van de complexen hebben gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners samen kunnen komen en elkaar ontmoeten. Bij verschillende woonprojecten zijn er een of meerdere gezamenlijke huiskamers (ingericht door bewoners), soms per gang in enkele grote complexen. Daarnaast kan een ruime hal (entree), gemeenschappelijke keukens of (moes-) tuinen dienen als plek waar bewoners elkaar tegen kunnen komen. Twee projecten hebben een centrumgebouw of clubhuis (Place2BU, Startblok Riekerhaven). In die woonprojecten waar er geen interne ruimte is om samen te komen is er vaak buiten vlak bij de locatie een buurthuis of wijkgebouw, waar bewoners gebruik kunnen maken van faciliteiten als zij iets willen organiseren (Odeonpark, Tinga tiny houses). Twee van de onderzochte woonprojecten (Dirk Veermanhof en Nijevelt) hebben geen gemeenschappelijke ruimte.

## Duur en type huurcontract

Bijna alle projecten zijn van tijdelijk duur, vaak medebepaald door de planning van de (her-) ontwikkeling van het gebied of het pand. De duur van het woonproject is in de meeste gevallen acht tot tien jaar, soms vijftien jaar. De Robijnhof vormt hierop een uitzondering. Door de snelle herontwikkeling van de locatie wordt het project in de loop van 2019 (na vier jaar) al beëindigd. Het gemengd wonen bij Locatie Salem was eenmalig voor de duur van de opleiding van de bewoners die intussen is afgerond. Enkele projecten hebben een permanent karakter, zoals Veermanhof Wognum.

De huurcontracten voor tijdelijke woonprojecten zijn ook tijdelijk van aard. Vaak zijn het huurcontracten met bijzondere voorwaarden (bijv. wat betreft leeftijd, niet-samenwonen, enz.) en voor een maximale duur (vaak voor vijf jaar maximaal). Sinds 2016 zijn de mogelijkheden rond tijdelijke huurcontracten uitgebreid (zie Van der Velden e.a. 2017). In veel van de onderzochte projecten worden de mogelijkheden ingezet die wet- en regelgeving biedt om een tijdelijk verblijf van bewoners vast te leggen, bijvoorbeeld onder de Leegstandwet of vanwege een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan (bijvoorbeeld bij de Woondiversiteit, waar

woningen in een leegstaand kantoorpand zijn gerealiseerd) of omdat het niet-zelfstandige woonruimte (kamers) betreft.

Daarbij komt dat de opzet van de projecten vaak zodanig is (sobere kleine woningen, soms met gemeenschappelijke keukens en sanitair) dat bewoners vanzelf verhuizen als ze in een volgende levensfase komen. In een enkel geval wordt dit ook mogelijk gemaakt door doorstroming naar reguliere huurwoningen makkelijker te maken. De inschrijving voor een huurwoning in Utrecht (via WoningNet) blijft bij bewoners van Place2BU gewoon doorlopen, omdat het een tijdelijke woning betreft, en bovendien krijgen bewoners uit de bijzondere doelgroepen na twee jaar verblijf een aanvulling van zeven jaar op hun inschrijving). Ook zijn er vaak andere speciale voorwaarden aan de huurcontracten verbonden, zoals huisregels en soms ook een leeftijdsgrens. Bij Locatie Salem in Katwijk gold de afspraak dat statushouders op zoek gaan naar een andere woning na afronding van de opleiding. Ook verschillen soms de huurcontracten voor statushouders en reguliere bewoners. Bij Tinga tiny houses krijgen statushouders bijvoorbeeld een huurcontract van vijf jaar en reguliere bewoners een huurcontract van twee jaar om doorstroming van hen te bevorderen, terwijl de inschrijfduur behouden blijft. In een enkel woonproject, zoals bij de Magic Mix in Zanderwiede, krijgen bewoners een regulier huurcontract voor onbepaalde tijd.

## Doelgroepen en soort mix

In de meeste van de onderzochte woonprojecten wonen alleenstaande statushouders samen met starters op de woningmarkt (studenten en werkende jongeren), behalve in twee complexen waar statushouders samenwonen met ouderen (Nijevelt en Locatie Salem). Bij sommige woonprojecten worden geen leeftijdsgrenzen gesteld en staan de woningen ook open voor meerpersoonshuishoudens (zoals Tinga tiny houses; al zijn deze woningen te klein voor gezinnen). Bij Veermanhof zijn er specifieke gezinswoningen, bij Magic Mix zijn er appartementen voor statushouders en hun gezinnen).

Bewoners in de woonprojecten zijn overwegend alleenstaand; dat komt zowel door het type woningen dat wordt aangeboden (vaak eenkamerwoningen of studio's) als de eisen in het huurcontract. Bij twee woonprojecten (Dirk Veermanhof Wognum en de Magic Mix in Zanderwiede) wonen ook statushouders met hun gezinnen.

Vooraf voor de reguliere bewoners (studenten en werkende jongeren) worden leeftijdsgrenzen gehanteerd bij binnenkomst. Dit geldt veel minder voor de bijzondere doelgroepen van statushouders en mensen met een licht zorgvraag. Vaak wordt wel



rekening ermee gehouden dat de bijzondere doelgroepen tussen jongeren wonen in een vaak sober wooncomplex. Bij Place2BU is de leeftijdsgrens voor statushouders al snel naar beneden bijgesteld (van maximaal 35 naar maximaal 28/30 jaar) omdat bleek dat oudere statushouders zich niet zo thuis voelden in een complex met studenten en starters t/m 27 jaar. In De Woondiversiteit in Delft wonen ook zes alleenstaande minderjarige statushouders (AMV'ers) die worden begeleid door Jeugdformaat (een regionale organisatie voor specialistische jeugd- en opvoedhulp).

In twee complexen wordt de combinatie statushouders en starters aangevuld met mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen (Place2BU en Robijnhof). Het gaat hier om mensen met een 'lichte zorgvraag' (zoals ze op de Robijnhof worden aangeduid). In een complex (Dirk Veermanhof in Wognum) wordt tevens gemengd met gezinnen.

Bij de meeste projecten is de verhouding statushouders ten opzichte van reguliere bewoners 50%-50%. Bij de twee projecten waar statushouders wonen met mensen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen (dus met een lichte zorgvraag) zijn verhoudingsgewijs minder statushouders gehuisvest, namelijk 8% (en 20% uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen bij Place2BU) en 25% (en 35% mensen met een lichte zorgvraag bij de Robijnhof). Dit is een bewuste keuze, omdat beide doelgroepen als 'vragende bewoners' worden beschouwd, in de zin dat initiatiefnemers ervan uit gaan dat ze vooral in de beginfase over het algemeen minder bijdragen aan gezamenlijke activiteiten en zelfbeheer. In Odeonpark is ervoor gekozen om statushouders te beperken tot een derde (33%) van de bewoners. In de woonprojecten waar statushouders met ouderen in een complex wonen is een relatief klein deel statushouder (20 in Nijvelt en tien in Locatie Salem) ten opzichte van het aantal ouderen dat in hetzelfde complex woont. In Veermanhof in Wognum zijn verhoudingsgewijs juist meer statushouders gehuisvest: 24 woningen voor statushouders (waarvan 8 eengezinwoningen) en 16 woningen voor starters uit Wognum en omgeving. Hier speelde vooral mee dat een bepaald aantal statushouders moest worden gehuisvest, en dat tevens voldaan moest worden aan de vraag naar extra sociale huurwoningen.

Aan de keuze van de doelgroepen en de verhouding tussen de percentages van de verschillende doelgroepen, liggen veelal veronderstellingen ten grondslag over wat het beste zal uitpakken met het oog op de doelstellingen van het project en met het oog op zelfbeheer en leefbaarheid. Daarnaast speelt ook de taakstelling van gemeenten een rol wat betreft het aantal (alleenstaande) statushouders dat gehuisvest moet worden.

Alleenstaande statushouders worden vooral met (werkende en studerende) jongeren gehuisvest omdat ze op zoek zijn naar hetzelfde type woningen (goedkope sociale huurwoningen voor alleenstaanden).

Door de (tijdelijke) huisvesting niet alleen aan statushouders beschikbaar te stellen, maar ook aan groepen die op de wachtlijst staan voor vergelijkbare sociale huurwoningen, wordt tevens voorkomen dat het idee postvat of wordt versterkt dat statushouders worden voorgetrokken. Of positief geformuleerd: zo wordt er draagvlak gecreëerd voor de huisvesting van statushouders en andere bijzondere doelgroepen. Soms werd vanuit de gemeente of buurt gevraagd om ook ruimte te bieden aan woningzoekenden uit de eigen gemeente (bijv. de Magic Mix in Zanderwiede).

Gemeenten (en dus ook woningcorporaties) hebben ook een taakstelling voor huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen. Door de combinatie van die taakstelling voor huisvesting van bijzondere doelgroepen zijn er soms weinig sociale huurwoningen beschikbaar voor starters die niet tot die doelgroepen behoren. Zeker in studentensteden hebben studenten en werkende jongeren mede daarom moeite om een woning te vinden (dit geldt bijv. in Delft, Amsterdam en Utrecht). Veel van de woonprojecten in de steden zijn dan ook tevens bedoeld om een bijdrage te leveren aan het verlichten van de tekorten aan betaalbare sociale huurwoningen voor deze jongeren.

## Doelstellingen

De doelstellingen van de woonprojecten variëren. De meeste projecten zijn in ieder geval mede bedoeld om snel (en soms met spoed) tijdelijke, passende en betaalbare huisvesting te bieden aan statushouders, maar ook aan andere starters op de woningmarkt en soms andere bijzondere doelgroepen. Een enkel project beperkt zich tot de huisvestingsdoelstelling (Nijvelt in Nijmegen). In enkele andere projecten, namelijk Odeonpark in Almere, Tinga Tiny houses en Veermanhof in Wognum, waren er weliswaar - naast huisvesting en het beheersbaar houden van het project - geen (sociale) doelstellingen geformuleerd. Wel is de impliciete veronderstelling dat het mixen een positief effect zal hebben op beide groepen en dat statushouders bewoners ondersteuning kunnen ontvangen van de andere bewoners.

Naast de huisvestingsbehoefte hebben veel (8 van de 12) van de onderzochte woonprojecten ook sociale doelstellingen, met name het bevorderen van het samenleven van bewoners en de ontwikkeling van een gemeenschap of een 'community' (in het wooncomplex). Zie de specifieke doelen bij de acht projecten in de tabel.



Tabel 3: sociale doelstellingen 8 woonprojecten

Woonproject	Sociale doelstellingen
Dirk Veermanhof in Wognum	Bevorderen van integratie statushouders in het dorp, mede door locatie in kern van dorp.
Locatie Salem in Katwijk	Statushouders gelegenheid bieden om een leerwerktraject te volgen.
Magic Mix in Zandewierde in Hummelo	Doelgroepen mixen om elkaar te leren kennen en om integratie van statushouders te bevorderen (door samen dingen te doen o.a.).
Place2BU in Utrecht	Vorming van een gemeenschap binnen de wijk, waar mensen een goede buur zijn, elkaar ondersteunen in samenleven en werken aan een prettige, schone, veilige en actieve buurt.
Robijnhof in Leiden	Zorgen dat alle bewoners zich kunnen ontwikkelen door samen te leven, samen dingen te doen en elkaar te helpen (gemeenschapsvorming); naast persoonlijke ontwikkeling zorgt dit ook voor vermindering van vooroordelen.
Set in Amsterdam	Alle bewoners een goede thuisbasis bieden voor een goede start in Amsterdam, betrokkenheid bevorderen door samen dingen te doen (community vorming).
SoZa Co-Living in Den Haag	Statushouder een goede startpositie geven, een lokaal netwerk ontwikkelen, en zo snel mogelijk integreren en participeren.
Startblok Riekerhaven in Amsterdam	Een community opbouwen waarin jongeren met verschillende achtergronden zich persoonlijk kunnen ontwikkelen om daarna vervolgstappen te kunnen maken.
Woondiversiteit in Delft	Het creëren van een prettige en veilige leefomgeving voor bewoners (community-vorming) en het bevorderen van integratie en participatie van statushouders.

Beheersbaarheid en leefbaarheid van het complex is uiteraard ook een doel van de andere vier woonprojecten. Maar bij de 8 projecten met sociale doelstellingen gaan de ambities verder en wordt ernaar gestreefd de statushouders (en vaak ook de overige bewoners) een goede startpositie te geven in de lokale samenleving waar zij zich vestigen. In sommige projecten staat het bevorderen van participatie en integratie van statushouders voorop (Dirk Veermanhof, SoZa Co-Living, de Woondiversiteit, Locatie Salem, de Magic Mix), terwijl andere projecten tot doel hebben alle bewoners een goede start te geven. Deze laatstgenoemde projecten zijn alle in studentensteden gesitueerd (Leiden, Amsterdam, Utrecht), waar veel van de studenten van elders komen en een nieuwe start moeten maken in de stad. Voor mensen die uitstromen uit begeleid wonen en de maatschappelijke opvang wordt het gemengd wonen vaak gezien als een tussenstap naar zelfstandig wonen in het proces van herstel en (re-)integratie.

Bij veel projecten staat gemeenschapsvorming voorop, vanuit het idee dat door samen te leven, samen dingen te doen en elkaar te ondersteunen de bewoners in het algemeen en de statushouders (en mensen met een lichte zorgvraag) in het bijzonder worden geholpen bij het vinden van hun weg in de lokale en Nederlandse samenleving. Het kan statushouders ondersteunen bij het leren van de Nederlandse taal en het ontwikkelen van een netwerk. Ook kan het helpen bij het bevorderen van wederzijdse acceptatie, het verminderen van vooroordelen, en statushouders bekend maken met de levenswijze in Nederland (dit zijn doelen bij de Woondiversiteit en de Magic mix Hummelo).

Het woonproject Locatie Salem in Katwijk is een bijzonder initiatief binnen de groep van onderzochte woonprojecten. De status-

houders die in dit wooncomplex met ouderen wonen volgden een opleiding tot verzorgende (MBO-3 niveau) via een speciaal voor hen opgesteld leerwerktraject in de ouderenzorg. De veronderstelling hierbij was dat werk en inkomen de kans op integratie van de statushouders zal vergroten. In de twee woon-zorgcomplexen waar statushouders samen met ouderen zijn gehuisvest, zijn overigens geen expliciete doelen inzake het mengen van beide groepen.

## Selectie bewoners

In de meeste onderzochte projecten selecteert in de praktijk het COA (soms in samenwerking met de lokale afdeling van Vluchtelingenwerk en de gemeente) de statushouders die in het gemengde woonproject het gemengde woonproject geplaatst zullen worden. Soms bepaalt de gemeente zelf welke statushouders in het woonproject komen te wonen. In de meeste onderzochte projecten maken de statushouders die in een gemengd woonproject komen wonen hier geen bewuste keuze voor. Alleenstaanden die op gezinshereniging wachten, worden meestal niet geplaatst in projecten met studio's of eenkamerwoningen, omdat die niet geschikt zijn voor meerpersoonshuishoudens. Anders zou binnen enkele maanden weer naar een nieuwe geschikte woning gezocht moeten worden. Enkele malen werd door geïnterviewden opgemerkt dat in de praktijk – vaak pas in de loop van het project, al doende lerend- wel een inschatting wordt gemaakt of iemand in een gemengd woonproject kan meekomen, zich thuis zal voelen tussen jongeren (bijv. Robijnhof, Place2BU, Soza Co-living). Mensen met een te zware psychische problematiek (trauma's) zouden volgens de geïnterviewden niet goed kunnen functioneren in een gemeenschap en/of een te zware belasting vorming voor de overige bewoners. Probleem



hierbij is dat van tevoren hier niet altijd goed zicht op is en dat trauma's zich pas later kunnen openbaren. Bij een woonproject (Robijnhof) wordt aan de statushouders ook specifiek de eis gesteld om aan de inburgering te beginnen (voor zover dat nog niet het geval is) om in aanmerking te komen voor een woning.

In sommige projecten zijn de eisen in de loop van de tijd aangepast. Zoals eerder gezegd, is de leeftijdsgrens voor statushouders in Place2BU verlaagd, op grond van minder goede ervaringen met oudere statushouders. Ook werd men zich ervan bewust dat het nodig is om meer aandacht te geven aan het voorbereiden van statushouders op wat het wonen in een gemengd woonproject betekent. Zo krijgen statushouders bij Place2BU vooraf voorlichting over het woonproject en over wat ze kunnen verwachten.

Over het algemeen mogen statushouders het aanbod van huisvesting niet weigeren, alleen als hier zwaarwegende redenen voor zijn. In Utrecht (Place2BU) mogen statushouders ook het aanbod weigeren als ze goede redenen hebben waarom ze niet in een wooncomplex als Place2BU passen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen VluchtelingenWerk Midden-Nederland en de gemeente Utrecht.

Daar waar het woonproject primair een opleidingsdoel heeft (Locatie Salem in Katwijk), hebben statushouders bewust een keuze gemaakt voor het volgen van een opleiding en daarmee samenhangend de woonlocatie. Statushouders zijn hiervoor door DSV Verzorgd Leven die verantwoordelijk is voor Locatie Salem, in samenwerking met de opleider, geselecteerd op geschiktheid voor het volgen van de opleiding, zoals welke opleiding is gevolgd in het land van herkomst, leerbaarheid en beheersing van de Engelse taal.

Hoewel bijna alle statushouders direct vanuit de AZC's worden geplaatst, kunnen soms ook statushouders die al elders een woning hebben zich voor dit soort complexen inschrijven als reguliere woningzoekende. In dat geval moeten zij zelf het initiatief nemen. Zo zijn in Place2BU ook enkele statushouders komen wonen die zich in de hun toegewezen woning eenzaam voelden. Ook hebben bij SoZa Co-Living zich inmiddels statushouders zelf aangemeld die hebben aangegeven graag in het woonproject te willen wonen.

De overige bewoners van de gemengde woonprojecten die niet onder de bijzondere doelgroepen vallen en die in aanmerking willen komen voor een woning binnen zo'n woonproject, moeten zich ervoor aanmelden en aan een aantal criteria voldoen. Het kan dan gaan om leeftijd (daar waar het gaat om woningen voor jongeren of ouderen), hoogte van het inkomen (geldt altijd

voor sociale huurwoningen), inschrijfduur in de gemeente en persoonlijke motivatie om in het woonproject te wonen. In sommige gevallen speelt inschrijfduur een minder belangrijke rol, omdat het woonproject van tijdelijke duur is en bijzondere voorwaarden zijn afgesproken met de gemeente.

Bij zes woonprojecten staat de motivatie van een potentiële bewoner en hun bereidheid om een bijdrage te leveren aan het woonproject voorop. Het idee achter selectie aan de poort is dat de sociale doelen van het project (gemeenschapsvorming, elkaar ondersteunen, en soms ook zelfbeheer) alleen gehaald kunnen worden met gemotiveerde jongeren. De selectie gebeurt soms alleen op basis van een inschrijfformulier en een gesprek (bij de Magic Mix; en bij SoZa Co-Living). Vaker wordt de selectie aan de poort gedegener aangepakt, door middel van een motivatiebrief in combinatie met een gesprek (bij de Woondiversiteit en Robijnhof) en soms ook in combinatie met een verplichte informatiebijeenkomst (Place2BU, Startblok Riekerhaven, SET). Bij de Woondiversiteit (met een vergaande vorm van zelfbeheer) werd bij de selectie tevens gekeken wie van de potentiële huurders mogelijk als een van de drie "diversity captains" zou kunnen en willen functioneren.<sup>3</sup> Met hen werd een extra gesprek gevoerd. Bij Place2BU is de selectieprocedure na verloop van tijd aangescherpt, omdat bewoners in de praktijk te weinig bijdroegen aan de gemeenschap en het zelfbeheer. De selectie overlaten aan de bewoners zelf leek dus niet goed te werken; daarom is er bij dit woonproject tegenwoordig ook een professional (sociaal beheerder) bij de gesprekken aanwezig.

Bewoners moeten soms samen met het huurcontract ook een huishoudelijk reglement ondertekenen (Robijnhof, SET, SoZa Co-Living, Startblok Riekerhaven, Woondiversiteit). Maar ook in andere gevallen zijn er vaak huisregels, zonder dat die ondertekend hoeven te worden.

In twee complexen (Place2BU en de Robijnhof) wonen statushouders samen met mensen met een lichte zorgvraag. Bewoners uit deze doelgroepen worden aangedragen door maatschappelijke organisaties. Bewoners uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen die in deze woonprojecten willen wonen moeten aan veel eisen voldoen. Zij moeten in staat zijn om in een drukke en sociale omgeving met anderen samen te wonen. Bij de Robijnhof was de selectie van deze groep behoorlijk streng, om tegemoet te komen aan de eisen van de buurtbewoners (in de

---

3 Diversity captains zijn verantwoordelijk voor de hem of haar toegewezen verdieping en moet ervoor zorgen dat de gemeenschappelijke ruimtes schoon, leefbaar en veilig zijn. Hij of zij bevordert tevens de sociale cohesie en fungeert als eerste aanspreekpunt en schakel tussen huurders en woningcorporatie Villex (zie Villex 2017).



klankbordgroep bij het project). Buurtbewoners waren bevreesd voor overlast van deze groep, vanwege verslavingsproblematiek, geweldsverleden en/of schuldenproblematiek. Alleen mensen met een 'lichte' problematiek en een lichte zorgvraag zijn toegelaten tot dit project. Overigens worden ook in Place2BU geen mensen uit begeleid wonen en de maatschappelijke opvang geplaatst die een zware, complexe problematiek hebben, omdat dit te belastend zou zijn voor de leefgemeenschap (van vooral jongeren).

## Algemeen beheer en sociaal (zelf)beheer

### ALGEMEEN BEHEER

In alle gevallen is de woningcorporatie verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het complex en fungeren ze als aanspreekpunt voor bewoners als er klachten zijn. In enkele complexen is een professioneel beheerder (huismeester, complexbeheerder, projectcoördinator) regelmatig aanwezig op de locatie (SET, Odeonpark), alleen in de opstartperiode (de Magic Mix), of soms alle dagen (Dirk Veermanhof, Place2BU, Startblok Riekerhaven, Robijnhof). In andere gevallen komt de woonconsulent (de Woondiversiteit) of een buurt- of wijkbeheerder (Tinga en Nijeveld) langs, indien nodig (op verzoek) en/of op eigen initiatief. Tot de taak van de beheerder hoort ook het aanspreken van bewoners als ze voor overlast zorgen of op andere punten zich niet aan de huisregels houden. Soms wordt deze taak (deels) aan de bewoners zelf overgelaten (de Woondiversiteit, SET, Startblok Riekerhaven, Magic Mix, en uiteraard in projecten zonder beheerder, zoals Tinga Tiny houses). In enkele complexen worden de bewoners ook betrokken bij het onderhoud van het complex (tegen een vergoeding; zoals bij Startblok Riekerhaven).

### SOCIAAL BEHEER

Afhankelijk van de omvang en doelstellingen van de woonvorm heeft de beheerder (complexbeheerder, projectcoördinator, gebiedscoördinator of combinatiefunctionaris) soms een dubbelfunctie in de zin dat hij of zij eveneens verantwoordelijk is voor het op gang brengen en onderhouden van de sociale kant van het samenleven in het woonproject. Soms is daarvoor een professional vanuit een maatschappelijke organisatie ingehuurd (een vaste sociaal beheerder bij Place2BU), soms alleen voor de opstartfase (Socius bij Startblok Riekerhaven, waar sociaal beheer door De Key werd overgenomen). Ook zijn er verschillende maatschappelijke organisaties of gemeentelijke instanties regelmatig actief op de locaties met het oog op bevordering van gezamenlijke activiteiten en gemeenschapsvorming, zoals de Academie van de Stad bij Odeonpark en medewerkers van het JIT (Jeugd Interventie Team) bij SoZa Co-Living. In enkele

gevallen wordt het bevorderen van sociale, gezamenlijke activiteiten geheel of grotendeels aan de bewoners overgelaten waarbij soms enkele bewoners hierbij speciale functies vervullen (zoals diversity captains bij de Woondiversiteit of leden van een commissie voor sociale activiteiten bij bijvoorbeeld Startblok Riekerhaven en Place2BU).

### VORMEN VAN ZELFBEHEER

Naast beheer door professionele, betaalde medewerkers, zijn er ook verschillende vormen van zelfbeheer door bewoners van een woonproject, al dan niet georganiseerd en al dan niet tegen een beperkt financiële vergoeding. Bewoners hebben altijd de gezamenlijke verantwoordelijkheid om de gemeenschappelijke ruimtes schoon en netjes te houden (de huisregels). Bij woonprojecten met grotere aantallen bewoners wordt zelfbeheer soms nadrukkelijker georganiseerd, met name bij Startblok Riekerhaven, Place2BU en de Woondiversiteit.

Zo zijn bij Startblok Riekerhaven per gang twee gangmakers aangesteld, die zorgen voor de leefbaarheid per gang. Daarnaast is er een beheerteam onder professionele leiding met verschillende commissies (beheer/huurzaken, technisch beheer, PR, community development) waar bewoners tegen een financiële vergoeding een rol in kunnen spelen. Een van de commissies betreft het organiseren van sociale activiteiten (tuinieren, sport, muziek, enz.). Bij Place2BU bestaat een vergelijkbare structuur van gangmakers en van commissies, inclusief commissies voor evenementen, kleinschalige activiteiten en sport (zie ook Place2BU, 2017). Het verschil is dat hier de woonvereniging Place2BU een grote rol speelt (ook bij de selectie van bewoners) en de leden van de commissie geen vergoeding ontvangen. Het eerste anderhalf jaar was er een professionele coach op het complex van Place2BU aanwezig om de community te helpen opbouwen, en een procesbegeleider voor het begeleiden van de organisatie van het (zelf)beheer door de woonvereniging en de commissies.

Bij de Woondiversiteit is het idee van zelfbeheer verder doorgevoerd. Er is een systeem van zelfbeheer opgezet in de vorm van buddy's en zogenoemde diversity captains. In principe zijn bij dit initiatief alle reguliere jongeren buddy's voor de andere bewoners en vooral statushouders op de verdieping (dus geen buddy's in een één-op-één relatie). Van deze buddy's wordt verwacht "dat ze een waardevolle bijdrage leveren aan de integratie van statushouders", maar omgekeerd dat ze ook weer wat kunnen leren van statushouders. Daarnaast zijn er drie zogenaamde Diversity Captains, één per verdieping. Hij of zij zorgt ervoor dat de gemeenschappelijke ruimtes schoon, leefbaar en veilig zijn, bevordert de sociale cohesie, en fungeert als eerste aanspreekpunt en schakel tussen huurders en de wooncorpo-



ratie Villex. Hiervoor ontvangt de diversity captain een kleine vergoeding (huurkorting). In de praktijk blijkt deze aanpak niet naar verwachting te werken en worden de woonconsulenten van Villex naar hun zeggen te vaak benaderd om problemen op te lossen. Voor een nieuw (en groter) gemengd woonproject in Amsterdam zoekt Villex daarom naar een andere vorm van zelf-beheer (met een vaste huismeester).

Op de Robijnhof is bewust ervoor gekozen geen zelfbeheer voor zaken van algemeen en sociaal belang in te stellen.

*“Bewoners kunnen in een lastige positie komen als ze medebewoners moeten aanspreken bij overlast en moeten handhaven; daarvoor is een buitenstaander nodig”, aldus een betrokkene bij Robijnhof.*

Op dit complex is een professioneel beheerder (meer dan) 40 uur per week aanwezig, en deze heeft ook sociaal beheer en het stimuleren van gezamenlijke activiteiten in zijn pakket. Toch zijn ook in dit complex de bewoners zelf vooral verantwoordelijk voor het organiseren van sociale activiteiten. De bewoners zijn hier verplicht om gemiddeld twee uur per maand aan vrijwilligerswerk te besteden. Deze verplichting zorgt ervoor dat veel bewoners actief zijn in het complex zelf maar ook voor de ouderen in de buurt (die in aanleunwoningen bij het complex wonen).

## Begeleiding

Bij verschillende woonprojecten zijn er naast bovengenoemde vormen van beheer ook aanvullende specifieke begeleidingsmogelijkheden voor statushouders ter plaatse, op de locatie van het woonproject zelf of in de buurt. Deze begeleiding is vrij uitgebreid bij SoZa Co-Living vanuit het JIT (Jeugd Interventie Team). Jonge statushouders worden hier begeleid bij het wonen in het complex, bij persoonlijke problemen, en bij hun integratie in de wijk en de samenleving. Medebewoners worden hierbij betrokken en ook worden buurtorganisaties erbij betrokken voor sportactiviteiten, het oefenen van de spreekvaardigheid en het verkrijgen van toegang tot gezondheidszorg.

Bij de Robijnhof in Leiden is vanuit Libertas (een zorgorganisatie, de eigenaar van het voormalige verzorgingstehuis) een sociaal werker die een paar keer per week in de centrale hal aanwezig is om bewoners (met name statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang) te helpen bij vragen over brieven van de overheid en bijvoorbeeld bij het bevorderen van vrijwilligerswerk. Bij Woonzorgcentrum Nijeveld in Nijmegen is een woonconsulent betrokken die één uur per week praktische vragen van bewoners beantwoordt. In Startblok Riekerhaven is een stichting voor Eritreeërs betrokken die Eritreeërs ondersteunt (o.a. helpt bij vertalen) en sportactiviteiten organiseert.

Ook is er veelal aanvullende individuele begeleiding voor statushouders door vrijwilligers van de lokale afdeling van Vluchtelingenwerk. Daarnaast zijn ook vanuit andere hoeken vrijwilligers actief, vanuit de kerk, school of buurt. Zo werden bijvoorbeeld bij Locatie Salem in Katwijk buddy's geworven om statushouders wegwijs te maken in de Katwijkse samenleving.

Ook de andere bijzondere doelgroep, van mensen met een lichte begeleidingsvraag (uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen), ontvangen individuele begeleiding door ambulante hulpverleners vanuit maatschappelijke organisaties, bij hun herstel en (re-)integratie, zoals woontraining.



# 4

## Effecten

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat volgens de geïnterviewden de effecten zijn die van de gemengde woonprojecten met statushouders. Welke interactie is volgens hen tussen bewoners op gang gekomen, welke initiatieven hebben zij zien ontstaan, welke bijdrage is er mogelijk geweest aan participatie en integratie van statushouders, en aan het creëren van draagvlak in de wijk? De antwoorden die de betrokkenen op deze vragen gaven komen in dit hoofdstuk aan de orde.

Het is belangrijk hierop te merken dat 'effecten' die in dit hoofdstuk worden beschreven niet moeten worden opgevat als 'bewezen' effecten. De effecten die we hier beschrijven zijn de effecten die volgens de geïnterviewde initiatiefnemers en dagelijks betrokkenen zijn geïdentificeerd. Zij deelden met ons de door hen geconstateerde effecten, die kunnen bijdragen aan integratie en participatie van bewoners. Vaak gaven de geïnterviewden zelf al aan dat ze het moeilijk vonden om de vraag naar de effecten te beantwoorden, omdat er zoveel verschillen bestaan tussen bewoners. Bovendien is de term 'effecten' voor verschillende uitleg vatbaar. De initiatieven kunnen vele effecten hebben, zowel bedoelde als onbedoelde, directe en indirecte. We hebben ons, gezien de hoofdvraag van dit onderzoek, in de interviews en het groepsgesprek bovendien beperkt tot effecten van de woonprojecten die direct of indirect relevant zijn voor de integratie en participatie van statushouders.

Integratie is een proces waarbij nieuwkomers hun weg vinden in de nieuwe samenleving, de taal leren en nieuwe netwerken opbouwen. Participatie is hierbij een dimensie van integratie, van deelname aan sociale verbanden en instituties van de samenleving. Integratie van nieuwkomers wordt gewoonlijk opgevat als een tweezijdig proces, omdat de rest van de bevolking ook ruimte moet bieden aan hen om als volwaardige burgers deel

te kunnen nemen aan de samenleving.<sup>4</sup> In dit onderzoek ligt het accent op de sociaal-culturele dimensie van integratie, van het opbouwen van een sociaal netwerk en het leren van de taal en omgangsvormen in de lokale samenleving.

Leven in een gemengd woonproject kan direct effect hebben op de integratie en participatie van de statushouders, door contacten met medebewoners en het samen ondernemen van activiteiten. Doordat daardoor de statushouders een groter netwerk opbouwen en bijvoorbeeld beter of sneller de Nederlandse taal machtig worden, kan ook de deelname aan de bredere samenleving eerder en soepeler verlopen. Integratie is een (vaak langdurig) proces en enkele van de geïnterviewden merkten op dat statushouders in het begin vooral bezig zijn met het regelen van allerlei zaken rond hun vestiging in Nederland voordat ze bijvoorbeeld tijd kunnen maken voor deelname aan allerlei sociale activiteiten. Dit tijdsaspect moet ook in gedachten worden gehouden bij beoordeling van de mogelijke bijdrage van de woonprojecten aan integratie en participatie.

Hieronder maken we bij de door betrokkenen genoemde effecten onderscheid tussen integratie en participatie binnen de woongemeenschap, in de buurt en in de bredere samenleving. Zoals gezegd hangen deze nauw samen. Bezien vanuit de gangbare definitie van integratie (van het SCP) is het een teken van sociale integratie als statushouders regelmatige contacten hebben of vriendschappen ontwikkelen met leden van andere etnische groepen en samen activiteiten organiseren. Doordat ze de Nederlandse taal en omgangsvormen beter leren kennen,

---

4 Integratie wordt in de literatuur veelal opgevat als het proces van de incorporatie van migranten in de maatschappij. Daarbij is het gebruikelijk om integratie op te vatten als een multidimensionaal en tweezijdig proces (zie bijv. SCP 2017). Gewoonlijk wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen een sociaaleconomische dimensie van integratie (de positie op terreinen als onderwijs, werk, inkomen en huisvesting) en een sociaal-culturele dimensie van integratie (met emotioneel-affectieve, sociale en culturele componenten). Soms wordt ook nog een politieke dimensie onderscheiden (politieke participatie en vertrouwen in de instituties).





en doordat ze hun sociale netwerk uitbreiden naar leden van andere groepen, zou dit hen ook helpen bij de participatie in de bredere samenleving.

## Effecten op de integratie en participatie in de woongemeenschap

### CONTACTEN TUSSEN BEWONERS

Gemengde woonprojecten hebben gewoonlijk als doel sociale contacten te bevorderen tussen verschillende typen bewoners die worden gemengd (Davelaar e.a. 2018). Het gaat hierbij om dagelijkse, oppervlakkige contacten, maar er kunnen ook meer diepgaande contacten (vriendschappen) uit voortkomen. De contacten kunnen weer leiden tot bijstelling van de beeldvorming over de 'andere groep' (Davelaar e.a. 2018). Dagelijkse interactie kan ook een rol spelen als een vorm van positieve sociale controle, van aandacht voor elkaar hebben, bijvoorbeeld als het tijdelijk minder goed met iemand gaat, of elkaar aanspreken bij bijvoorbeeld overlast (zie Davelaar e.a. 2018). Het doel van 'community building' of gemeenschapsvorming binnen verschillende projecten heeft met dergelijke bedoelde effecten te maken: interactie, wederzijdse integratie (gemeenschapsvorming) en wederzijdse acceptatie bevorderen. In hoeverre worden deze effecten opgemerkt door de geïnterviewden?

Gemengd wonen biedt mogelijkheden voor meer contacten. In veel woonprojecten wordt aangegeven dat er regelmatig onderling contact is. Zo merkt een geïnterviewde over Odeonpark in Almere op:

*"In de zomer zag je echt een campusachtig gebeuren, jongeren hebben contact met elkaar."*

Volgens geïnterviewden is bij Tinga Tiny houses een sterk gevoel van saamhorigheid ontstaan juist door deze bijzondere woonvorm. Hierdoor zouden er blijvende contacten zijn ontstaan. Het samen leven en samen activiteiten ondernemen kan er volgens geïnterviewden aan bijdragen dat er in deze woonprojecten vriendschappen ontstaan en soms ook liefdesrelaties (bijvoorbeeld bij Tinga Tiny houses en Locatie Salem). Een van de woonprojecten geeft aan dat vriendschappen zijn ontstaan uit contacten tussen statushouders en hun buddy's en soms ook met de gezinnen van de buddy's (Locatie Salem).

De interactie tussen bewoners kan zich in de loop van het project ontwikkelen. In het begin zijn bewoners nieuw en enthousiast. Het is een bekend fenomeen dat het moeilijk kan zijn om het enthousiasme en idealisme van het begin van een gemengd woonproject vast te blijven houden en bewoners meer hun eigen weg gaan (Fermin e.a. 2019). Zo wordt door geïnterviewden over enkele woonprojecten, zoals Soza Co-living in Den Haag,

aangegeven dat de sociale interactie en (onderlinge) ondersteuning vooral in de beginfase groot was. Dit is niet onlogisch gezien het feit dat de bewoners vaak in dezelfde periode in deze woonprojecten nieuw kwamen wonen, en ze samen invulling moesten geven aan het vormgeven van deze woonprojecten, zoals bijvoorbeeld het maken van afspraken en het inrichten van gemeenschappelijke ruimtes.

Over Startblok Riekerhaven wordt opgemerkt dat vooral in het begin veel Nederlandse jongeren de statushouders hielpen en aan een Maatjesproject begonnen, maar dat dit op den duur verwaterde. Dat zou volgens de geïnterviewde mede door taal- en cultuurverschillen komen, o.a. wanneer statushouders niet kwamen opdagen bij afspraken (zie ook Knoester 2017). Maar ook de grootschaligheid van het project, de grootte van de afdelingen speelde hierbij een rol op Startblok Riekerhaven, volgens de geïnterviewden. In de beginfase had meer tijd door de sociaal beheerder gestoken moeten worden in het inventariseren van interesses en aan elkaar koppelen van maatjes met vergelijkbare interesses. Na twee jaar begint het enthousiasme van het begin en de focus op de community wat weg te ebben in de ervaring van Startblok Riekerhaven. Bekeken wordt hoe het enthousiasme weer kan worden versterkt. Dit is een knelpunt dat zich over het algemeen bij gemengd woonprojecten voordoet, waarbij gekozen is voor zelfbeheer en waarbij veel van bewoners wordt verwacht.

Het is belangrijk als in het begin een goede basis wordt gelegd voor onderling begrip en sociaal contact. Zo was er op locatie Salem in Katwijk tijd uitgetrokken om statushouders te laten vertellen over wie ze zijn en waar ze vandaan kwamen, wat zorgde voor (h)erkenning tijdens het eerste contact tussen de bewoners van het woonzorgcentrum en de statushouders.

De opzet van het project kan bevorderlijk zijn voor dagelijkse contacten. In studio's of appartementen met een eigen keuken en sanitaire voorzieningen zijn er meer mogelijkheden voor individuen om zich op zichzelf terug te trekken, en dat gebeurt ook vaker (o.a. opgemerkt bij Startblok Riekerhaven; ook geconstateerd door Knoester 2017). Juist om interactie tussen bewoners met verschillende achtergrond (reguliere huurders en uit bijzondere doelgroepen) te stimuleren, worden ze vaak gemengd (gestippeld) gehuisvest, ook per verdieping of gang. Een verhouding van 50% -50% zou in dit opzicht ook positief uit kunnen werken (Czischke & Huisman 2018 over Startblok Riekerhaven). Bij Veermanhof in Wognum was hiervoor minder aandacht. In dit woonproject zijn alleen gezinnen van statushouders gehuisvest, terwijl het gemengd wonen zich beperkt tot de appartementen voor starters. Hier is bijvoorbeeld de taalachterstand ten opzichte van gezinnen van statushouders, die wel bij



Nederlandse gezinnen gehuisvest zijn, groot volgens een betrokkene. Door de afwezigheid van een mix zitten de kinderen van deze gezinnen te veel op elkaars lip en ze gaan naar dezelfde school. In de praktijk is relatief weinig contact tussen de statushouders en Nederlandse jongeren. Ook zijn er sociale spanningen geconstateerd tussen statushouders uit hetzelfde land van herkomst, namelijk tussen modernere en meer traditionele gezinnen uit desbetreffend land.

In verschillende projecten werd verder opgemerkt dat er sprake is dat bewoners met dezelfde achtergrond elkaar meer opzoeken. Zo is de ervaring van betrokkenen bij Startblok Riekerhaven dat bepaalde groepen statushouders (met name Eritreeërs) vooral elkaar op te zoeken, wat volgens de geïnterviewde mede veroorzaakt wordt door taalproblemen en door culturele verschillen (vooral met betrekking tot eet- en drinkgewoontes). Maar het geregeld met elkaar optrekken van groepen statushouders hoeft niet altijd een belemmering te zijn om bijvoorbeeld ook met andere bewoners op de afdeling contacten hebben. Daarnaast komt het nu eenmaal voor dat er subgroepjes binnen woonprojecten ontstaan, die elkaar vinden op bijvoorbeeld interesses, en samen koken, televisiekijken, gamen en sporten (o.a. opgemerkt door geïnterviewde van de Robijnhof).

Door dagelijks contacten en omgang kunnen bewoners elkaar ook aanspreken op bijvoorbeeld overlast en huisregels (sociale controle). In enkele woonprojecten wordt dit ook expliciet van bewoners verwacht (zoals bij de Woondiversiteit).

Het samenleven in soms gehorige kamers en dicht op elkaar kan in de praktijk voor geluidsoverlast zorgen en tot irritaties, sociale spanningen en conflicten. In projecten waar sanitaire voorzieningen en keukens worden gedeeld, kunnen zich meer irritaties ten aanzien van het schoonhouden ervan voordoen, deels ook vanwege verschil in opvatting over wat schoon (genoeg) is. Ook is soms sprake van overlast (geluid, rommel op de verkeerde plek), zoals bij Magic Mix in Hummelo en bij Woonzorgcentrum Nijvelt. Bij dit laatste woonproject kwam dit in het begin mededoor het verschil in leeftijd en het verschil in levensstijl tussen statushouders en de ouderen. Vergelijkbare ervaringen op het gebied van geluidsoverlast en/of overlast ten aanzien van schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes deden zich voor bij andere onderzochte projecten (o.a. Place2BU).

In praktijk blijkt het niet altijd makkelijk te zijn voor bewoners (jongeren) om elkaar hierop aan te spreken. Bij de Woondiversiteit kunnen de diversity captains dit soort problemen niet altijd oplossen, en wordt de hulp van de woonconsulenten van Villex regelmatig ingeroepen. Bij sommige projecten is ervoor gekozen om gangmakers en beheerders hiervoor in te zetten. Daarbij is

het de bedoeling dat zij betrokken worden als dit soort situaties zich voordoen.

### DEELNAME AAN ACTIVITEITEN

Bewoners doen een hoop verschillende activiteiten samen, al dan niet georganiseerd vanuit het gemengde woonproject of het gemengde woonproject. Bewoners ondernemen spontane gezamenlijke activiteiten (samen koken, voetballen, e.d.) en nemen deel aan georganiseerde activiteiten, zoals een jaarlijkse rommelmarkt (de Robijnhof). De meer georganiseerde activiteiten worden vaak ondersteund door de sociaal beheerder of commissies voor activiteiten (bij grote complexen), en soms door de woonondernemer (de Woondiversiteit). Zulke activiteiten kunnen bijdragen aan gemeenschapsvorming en kunnen er ook een uitdrukking van zijn (de mate waarin bewoners eraan deelnemen of activiteiten organiseren). Voor statushouders die aan deze activiteiten deelnemen kan het een bijdrage leveren aan integratie en participatie aan de Nederlandse samenleving, zoals aan netwerkvorming, en het leren van de Nederlandse taal. Ook de deelname van statushouders aan commissies of actief worden in de functie van gangmaker of als diversity captain, kan een teken zijn van integratie. Grotere complexen met zelfbeheer (bijv. Place2BU, Startblok Riekerhaven, de Woondiversiteit) streven ernaar om gangmakers en leden van de commissies een afspiegeling te laten zijn van de samenstelling van de woongemeenschap. Zo heeft Startblok Riekerhaven en Place2BU twee gangmakers per gang, bij voorkeur een uit de groep van 'reguliere' huurders en een uit de bijzondere doelgroepen (bij Place2BU zijn dat er twee).

In de verschillende woonprojecten, zo blijkt uit de interviews, wordt een breed scala aan activiteiten georganiseerd of spontaan samen dingen gedaan. Bewoners komen samen tijdens allerlei dagelijkse activiteiten, zoals koken en/of eten (bijv. Soza Co-living, Woondiversiteit, Place2BU, Startblok Riekerhaven, Robijnhof), een gezamenlijk dagelijks theemoment in de grote hal (Robijnhof), samen sporten (bijv. Soza Co-Living, Place2BU) of samen televisiekijken of gamen. Er worden geregeld op incidentele basis gezamenlijke sociale activiteiten georganiseerd, zoals een barbecue (Tinga), worden gezamenlijke uitjes georganiseerd, zoals samen naar een pretpark gaan (Soza) of samen schaatsen (Magic Mix). Bewoners helpen elkaar bij de inrichting van de eigen woning en/of de gezamenlijke ruimte, zoals door samen naar de kringloop te gaan (Soza Co-Living). Bij sommige initiatieven is een gemeenschappelijke moestuin, waar bewoners voor zorgen (zoals bij Magic Mix, de Robijnhof) of denken bewoners mee over de inrichting van de tuin (Tinga). Daarnaast ondersteunen bewoners elkaar bij het maken van huiswerk (m.n. voor de inburgeringscursussen), en werken bewoners aan de taalontwikkeling van statushouders door



het organiseren van een taalcafé (Magic Mix, Robijnhof). Ook ondersteunen bewoners elkaar bij het verbeteren van digitale vaardigheden, zoals door middel van een door bewoners zelf opgericht internetcafé in Robijnhof in Leiden. Appgroepen van bewoners vergemakkelijken in veel complexen de communicatie, en maken het ook makkelijker om samen activiteiten te organiseren. Sommige woonprojecten hebben hun eigen (besloten) facebook pagina (Robijnhof, Magic Mix, Soza Co-Living).

Bij sommige projecten worden activiteiten georganiseerd in het kader van vrijwilligerswerk door bewoners in en rondom het woonproject. Zo zijn bewoners bij Robijnhof verplicht tot gemiddeld twee uur per maand vrijwilligerswerk in het complex zelf of in de buurt. In woonproject Nijveelt waar statushouders met ouderen wonen, doen statushouders vrijwilligerswerk in de zorg. Bijvoorbeeld door bewoners naar fysiotherapeut te brengen of door mee te helpen met een activiteit zoals wandelen.

Bewoners uit alle doelgroepen nemen deel aan de activiteiten. Zo draait een aantal mensen uit de maatschappelijke opvang bardiensten bij Place2BU in Utrecht. En bewoners uit deze groep zijn hier ook actief als gangmaker. Bij Robijnhof in Leiden zijn sommige mensen met lichte zorgvraag actief betrokken bij het eetcafé en bij kunstactiviteiten die georganiseerd worden. Maar er wordt ook opgemerkt dat er groepen bewoners zijn die weinig of nooit deelnemen. Dat kan gaan om studenten die hun eigen weg gaan (Knoester 2017 over Startblok Riekerhaven), of statushouders. Zo merkte de geïnterviewde over Startblok Riekerhaven op dat bewoners met een Eritrese achtergrond vooral in het begin achterbleven bij deelname aan gezamenlijk activiteiten, wat mogelijk te maken zou kunnen hebben met taal- en cultuurverschillen. Ondertussen zijn statushouders uit deze groep in dit woonproject beter aanspreekbaar, en is de deelname aan activiteiten toegenomen. Toch blijven er ook bewoners die zich op hun kamer (of op hun groep) terugtrekken en moeilijker benaderbaar zijn. Vooral bij grote projecten is hier minder zicht op (zoals Place2BU, Startblok Riekerhaven).

Overigens zijn verschillende 'doelgroepen' niet homogeen. Ook onder de 'reguliere huurders' of die uit begeleid wonen en de maatschappelijke opvang kunnen mensen zitten met een migratie-achtergrond. Zij kunnen soms een brugfunctie vervullen. Zo merkt een betrokkene van Robijnhof in Leiden op dat Arabisch sprekende ex dak- en thuislozen in het wooncomplex veel misverstanden en complicaties onder statushouders hebben kunnen voorkomen, door te helpen bij het vertalen van Nederlandse brieven van instanties en door hen te betrekken bij activiteiten. Zij vervullen soms ook een brugfunctie tussen statushouders en overige bewoners van het woonproject. Dit lijkt te hebben bijgedragen aan een de taalontwikkeling bij status-

houders, en aan meer eigenwaarde bij ex dak- en thuislozen. Bij een ander woonproject werd geconstateerd dat statushouders van het woonproject naarmate ze verder zijn in het integratieproces, zelf ook anderen op weg zijn gaan helpen. Statushouders bij dit initiatief (Locatie Salem) helpen intussen andere Eritreeërs in de gemeente door zich in te zetten als tolk.

Al deze interacties en spontane of georganiseerde activiteiten kunnen voor statushouders positieve effecten hebben op hun integratie, doordat ze zich welkom en gewaardeerd voelen, meer contact hebben met burens, hun taalvaardigheid kunnen oefenen en verbeteren, en niet thuis zitten als ze niet naar de inburgeringscursus moeten, maar met medebewoners actief zijn. Zo merkten bijvoorbeeld geïnterviewden van Place2BU en Robijnhof op dat ze de indruk hadden dat over het algemeen statushouders, maar ook de mensen uit de maatschappelijke opvang zich welkom en geaccepteerd voelden. Ook zou het leiden tot het herzien van stereotype opvattingen over de andere groepen (Van der Meij 2018 over de Robijnhof).

## Effecten op draagvlak en integratie in de buurt

Bij vrijwel alle woonprojecten is aandacht besteed aan het vergroten van draagvlak in de buurt. In veel gevallen heeft dit positief uitgedrukt, aldus de betrokkenen.

In sommige gevallen (zoals Soza Co-living in Den Haag, bij Magic Mix in Bronckhorst en de Robijnhof) is volgens de betrokkenen serieuze weerstand in de buurt rondom het gemengde woonproject het gemengde woonproject omgebogen naar draagvlak. Een geïnterviewde van Magic Mix geeft aan:

*“Toch wel fijn dat de beeldvorming van de omwonenden flink veranderd is over statushouders. We hebben daarin het begin landelijk veel telefoontjes gehad over hoe het liep en nu hopen we een voorbeeld te kunnen zijn voor andere gemeentes omdat het gewoon kan”.*

Ook een betrokkene bij Socius wonen in Amsterdam geeft aan dat het mooi is om een ontwikkeling op het gebied van draagvlak te zien:

*“Dat je gaandeweg het vertrouwen wint van de buurt en dat zie ik ook bij andere projecten, die gevoelig lagen in de buurt en daar kunnen wij wel mee omgaan. Je ziet dat mensen inzien dat het wel meevalt en best leuk is.”*

Bij Robijnhof was aanvankelijk veel weerstand in de buurt tegen de plannen voor een mix van groepen. Er leefden met name zorgen rondom de komst van bewoners met een lichte zorgvraag, in de tweede plaats kwamen de zorgen rondom overlast



door studenten, en in de laatste plaats om het feit dat er statushouders gehuisvest zouden worden. Deze weerstand is geleidelijk verdwenen, onder andere doordat Robijnhof activiteiten voor de buurt organiseert (zoals een eetcafé en een rommelmarkt, beide toegankelijk voor buurtbewoners), door het oprichten van een klankbordgroep van buurtbewoners, en een vast aanspreekpunt op het complex.

Bij sommige andere woonprojecten is het effect op draagvlak in de buurt minder uitgesproken. Er zijn ieder geval geen klachten uit de buurt, aldus een betrokkene bij Tinga in Sneek. In een enkel geval werd geen verbetering van het draagvlak in de buurt geconstateerd (Veermanhof).

Enkele woonprojecten zijn gelokaliseerd op een bedrijventerrein of een locatie waar nog een buurt moet worden ontwikkeld, en hebben dus geen directe burens (de Woondiversiteit, Place2BU, Startblok Riekerhaven). De locatie op een afgelegen terrein (in de omgeving van kantoren, geen woonhuizen) maakt dat Startblok Riekerhaven meer naar binnen gekeerd is, aldus een betrokkene.

Op Place2BU worden bewust allerlei activiteiten in de bredere buurt georganiseerd om het isolement te doorbreken. Bewoners van Place2BU hebben meegedaan met culturele activiteiten in Leidsche Rijn, zoals de wijksafari, en aan kunstzinnige activiteiten in de buurt. Ook bewoners van Robijnhof hebben deelgenomen aan diverse kunstactiviteiten in de buurt of stad, zoals de kunstroute in Leiden.

Soms kan de buurt ook een negatief effect hebben op het wooncomplex, zoals bij Odeonpark in Almere, waar veel drugskoeriers in de buurt van het complex werden gesignaleerd en mede door de slechte straatverlichting er weinig controle op was. Inmiddels zijn door contact met de wijkagent maatregelen genomen, zoals het aanbrengen van 24 uren verlichting.

## Effecten op integratie en participatie in de bredere samenleving

De betrokkenen bij de onderzochte woonprojecten geven vaak aan dat het voor hen lastig is om te beoordelen in hoeverre het woonproject bijdraagt aan integratie van statushouders in de buurt en/of woonplaats. Het gaat hier enerzijds om een effect dat pas na verloop van tijd waarneembaar zal zijn (integratie vergt tijd), terwijl anderzijds betrokkenen vaak geen vergelijking kunnen maken met statushouders die niet in de woonprojecten wonen. De twee geïnterviewde medewerkers van Vluchtelingenwerk (betrokken bij Place2BU en de Robijnhof) hadden hier beter zicht op. Ook gaf een aantal geïnterviewden aan dat zij het lastig vonden om hier uitspraken over te doen,

aangezien het effect van het wonen in een gemengd woonproject verschilt van persoon tot persoon.

Sommige geïnterviewden spraken zich hier wel over uit. Zo zijn bij Startblok Riekerhaven in Amsterdam signalen (o.a. vanuit VluchtelingenWerk) dat statushouders in een gemengd woonproject het beter doen dan statushouders (in Amsterdam) die niet in een gemengd complex wonen. Zo zouden Eritrese statushouders bij Startblok Riekerhaven meer aan scholing doen en vaker bijbanen hebben dan de Eritreeërs die in reguliere woningen in Amsterdam wonen. Bij dit woonproject zijn er volgens betrokkenen meer mogelijkheden voor sociale controle of alles wel goed gaat. Ook is de woningcorporatie hier door de dagelijkse aanwezigheid van de beheerder beter in staat om met statushouders te communiceren en sneller door te verwijzen, als dat nodig is in verband met bijvoorbeeld psychische klachten.

Ook bij Soza Co-living in Den Haag bestaat de indruk dat statushouders het een stuk beter doen dan statushouders die niet in een gemengd woonproject wonen. Vrijwel iedereen van de negentig statushouders (op een paar na) is voorzien van dagbesteding. Statushouders gaan naar school, hebben werk of doen een combinatie daarvan. Bij degenen die een opleiding volgen is er, ondanks het vereiste taalniveau en gerelateerde belemmeringen, een redelijk tot goede doorstroom naar regulier onderwijs. Zo merkt een van de geïnterviewden van Soza Co-living de vooruitgang die sommige statushouders hebben gemaakt na acht maanden gewoond te hebben in het gemengde woonproject:

*“Toen spraken ze geen woord Nederlands. En nu: zitten ze in het Nederlands met studenten te praten over de inrichting van de [gemeenschappelijke] woonkamer. Dan ben ik trots waar ik het voor doe.”*

De betrokkene van VluchtelingenWerk bij Robijnhof in Leiden geeft aan de indruk te hebben dat statushouders, die in dit gemengd woonproject wonen, beter geïntegreerd zijn dan statushouders die niet in een gemengd woonproject wonen. Zo lijkt er meer contact met de burens te zijn, en is er intensiever contact, en hebben statushouders hun administratieve zaken beter op orde. Ook geeft deze geïnterviewde aan dat de taalvaardigheid iets beter ontwikkeld lijkt te zijn dan bij reguliere statushouders die even lang in Leiden wonen. De veronderstelling is dat dit komt door de taallessen die door bewoners worden gegeven en meer mogelijkheden om de Nederlandse taal te oefenen.

Bij locatie Salem is de opbrengst van het gemengde woonproject het gemengde woonproject heel concreet, op het gebied van opleiding. Maar liefst vijf statushouders hebben met goed gevolg hun diploma behaald, iets waar de betrokkenen met wie we spraken heel trots op zijn.



# 5

# Knelpunten

In dit hoofdstuk gaan we in op enkele knelpunten die betrokkenen aangeduid hebben bij de voorbereiding en de realisering van de gemengde woonprojecten met statushouders en die relevant zijn met het oog op het bevorderen van de integratie en participatie van statushouders en het draagvlak in de buurt.

De genoemde knelpunten betreffen belemmeringen bij het bevorderen van de doelen van de projecten. Veel van de genoemde knelpunten zijn in feite aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden bij het ontwikkelen en het beheer van dit soort projecten.

We hebben alle geïnterviewden gevraagd naar knelpunten. Daar waar ze betrekking hadden op belemmering bij het bevorderen van de doelen van de projecten, hebben wij ze in dit hoofdstuk opgenomen. We beschrijven in dit hoofdstuk de door de betrokkenen genoemde knelpunten op het gebied van selectie en samenstelling en op het gebied van sociaal beheer en begeleiding.

## Selectie en samenstelling

Statushouders kunnen in principe niet zelf beslissen of zij in het woonproject willen wonen. Zij krijgen de woning toegewezen als ze aan bepaalde kenmerken voldoen (zoals alleenstaand zijn). Dit is een veelgenoemd knelpunt. Statushouders die in de gemengde woonprojecten komen te wonen worden niet geselecteerd op motivatie om in zo'n project te wonen. In de praktijk vielen de vaak sobere en kleine studio's die statushouders toegewezen kregen in hun ogen wel vaak tegen. De kleine studio's en het samenleven met anderen en delen van gemeenschappelijke ruimten deden hen te veel denken aan het leven dat zij daarvoor geleid hadden in een AZC.

Een hiermee samenhangend knelpunt is dat bij de selectie van statushouders vaak onvoldoende wordt gescreend op psychische klachten, zoals trauma's. Dit knelpunt werd bij enkele projecten genoemd. Het zou goed zijn als vanaf de overdracht

door het COA – voor zover deze inschatting op dat moment gemaakt kan worden - beter gekeken wordt of statushouders geschikt zijn om in een gemengd wooncomplex te wonen. Bij zware trauma's moeten betrokkenen dan soms alsnog -met medische urgentie – in een andere woning worden geplaatst. Een van de geïnterviewden merkte op dat meer informatie vooraf over eventuele trauma's van statushouders behulpzaam zou zijn geweest bij de toewijzing van woningen, omdat er rekening mee gehouden had kunnen worden bij de plaatsing van desbetreffende statushouder (al dan niet in een gemengd woonproject, en evt. mee rekening houdend met locatie binnen een gemengd woonproject).

Daarnaast kan ook de samenstelling van de 'mix' ongunstig uitvallen voor de doelen van integratie en participatie. Eenzijdige samenstelling van delen van het woonproject of een te groot aandeel statushouders in een gemengd woonproject (met het oog op het huisvesten van zo veel mogelijk statushouders) kan het doel van integratie belemmeren. Dit was de ervaring van een van de onderzochte gemengde woonprojecten, waar ook gezinnen wonen. Doordat Nederlandse gezinnen bij dit gemengd woonproject ontbraken hebben statushouders en hun gezinnen die er wonen minder gelegenheid om bijvoorbeeld de Nederlandse taal te oefenen en een (sociaal) netwerk met Nederlanders op te bouwen.

## Sociaal Beheer en begeleiding

Net als selectie en de juiste mix, vormt sociaal beheer een cruciaal element voor het slagen van gemengde woonprojecten, maar is vooraf niet altijd te bezien wat de juiste keuze is. Het is een van de 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden bij dit soort projecten om betere resultaten te bereiken.



## TE WEINIG AANDACHT VOOR SOCIAAL BEHEER EN BEGELEIDING IN DE BEGINFASE

De startfase wordt door verschillende geïnterviewden als cruciaal gezien voor het opbouwen van een gemeenschap, maar dan is er vaak onvoldoende aandacht voor sociaal beheer doordat allerlei andere zaken van de opstartfase de aandacht vragen. Dit probleem speelt vooral bij grotere projecten met sociale doelen. Door allerlei opstartzaken zoals technisch beheer, intakegesprekken kan het bevorderen en ondersteunen van sociale initiatieven er in het begin bij inschieten. Zo kan een voorgenomen maatjesproject niet goed van de grond komen, doordat onvoldoende ondersteuning omdat andere zaken de aandacht vragen in de opstartfase (dit was het geval bij Startblok Riekerhaven). Het kost tijd om mensen te koppelen die interesses delen. De complexbeheerder van de Robijnhof merkte op dat het belangrijk is om in de opstartfase iemand (parttime) aan te stellen voor bijvoorbeeld gesprekken over vrijwilligerswerk, gezamenlijke activiteiten en voor bijvoorbeeld het beantwoorden van vragen van statushouders. Voorwaarde is wel dat daar een budget voor beschikbaar is (wat vaak niet het geval is). Een dergelijke functie werd wel voorzien en begroot in Place2BU. Bij dit project werd subsidie aangevraagd voor het kwartier maken en voor een procesbegeleider en coach voor de beginfase (aanvankelijk voor 1 jaar, later tot 1,5 jaar uitgebreid) voor het vervullen van o.a. deze taken.

## PROBLEMEN EN DILEMMA'S BIJ HET HANDHAVEN VAN HUISREGELS EN AFSPRAKEN

Het handhaven van de huisregels door de bewoners en beheerders is een vaak genoemd knelpunt. Veel van de regels gaan over het schoon en leefbaar houden van de woonomgeving. Vooral het schoonhouden van woonomgeving is een moeilijk onderdeel van het gemengd wonen. Vooral als het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten en gedeelde sanitaire voorzieningen en keukens aan de bewoners zelf wordt overgelaten, blijkt het een punt te kunnen leiden tot irritaties, spanningen en conflicten. Dat komt ook omdat de bewoners – meestal jongeren – er verschillende opvattingen op na houden van wat schoon is. En bewoners houden zich niet altijd aan de huisregels over het schoonhouden van ruimten. Ze komen niet altijd de afspraken na over schoonmaakroosters. Het blijkt ook moeilijk te zijn voor bewoners – ook als ze bijvoorbeeld gangmaker of diversity captain zijn – om medebewoners aan te spreken op het overtreden van de huisregels of het niet houden aan het schoonmaakrooster. Bij enkele projecten waar het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten aan de bewoners was overgelaten, zijn ondertussen professionele schoonmakers ingehuurd voor enkele van de schoonmaaktaken (o.a. bij de Woondiversiteit en Place2BU. Bij een van de projecten werd opgemerkt dat een

beheerder, huismeester of conciërge, dus iemand met overwicht, juist voor dit soort zaken wordt gemist

Het handhaven van het regelement kan ook beheerders voor dilemma's plaatsen. Zo hebben enkele bewoonsters van het gemengde woonproject het gemengde woonproject Startblok Riekerhaven in de tussentijd kinderen gekregen, terwijl dit tegen het regelement is. Doordat de woningen klein en gehorig zijn, zorgt dat voor overlast. De corporatie en de gemeente zijn hiervoor naar een oplossing aan het zoeken.

## TAAL- EN CULTUURVERSCHILLEN

Het gebrek aan beheersing van de Nederlandse taal is bij een aantal woonprojecten (o.a. in de beginfase) een belemmering voor deelname aan activiteiten. "In het begin kunnen statushouders nog niet zo goed Nederlands. Sommige statushouders die nooit op school hebben gezeten trekken zich in deze situaties eerder terug", aldus een betrokkene van Set in Amsterdam. Ook geïnterviewden van enkele andere projecten (Robijnhof, Woondiversiteit en Nijenvelt) constateren dat taal in de beginfase een belemmering is gebleken om sommige statushouders bij het woonproject te betrekken. Volgens sommigen komt dat niet alleen door problemen met de Nederlandse taal, maar ook door culturele en religieuze verschillen. Verscheidene geïnterviewden hebben de ervaring dat vaak in de praktijk bewoners uit de groep Eritrese statushouders in het eerste jaar (of eerste twee jaar) beperkt meedoen met activiteiten en moeilijker te benaderen zijn.

## ONTBREKEN PASSENDE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Gemeenschappelijke ruimten zijn essentieel voor het organiseren van gezamenlijke activiteiten. Te kleine ontmoetingsruimten kunnen – zoals bij Startblok Riekerhaven – een belemmering vormen voor gezamenlijke activiteiten. Daardoor is het moeilijker om iets voor een grotere groep te organiseren.

Sommige van de bovengenoemde knelpunten kunnen later weer 'hersteld' worden, bijvoorbeeld als zelfbeheer niet goed lijkt te werken voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. Andere knelpunten – zoals een te kleine ontmoetingsruimte – zijn niet meer goed te maken in het desbetreffende project. Maar vaak worden dit soort leerpunten wel meegenomen in een volgend woonproject.



# 6

## Werkzame elementen

In dit hoofdstuk beschrijven we de werkzame elementen die uit de gesprekken met de onderzochte gemengde woonprojecten naar voren zijn gekomen. We hebben gekeken naar werkzame elementen die bijdragen aan van de doelen van integratie en participatie van statushouders in het woonproject en in de bredere samenleving (inclusief buurt) en elementen die bijdragen aan het draagvlak in de buurt voor een woonproject met/huisvesting van statushouders. Per element geven we aan welke woonprojecten dit zelf als werkzaam ervaren hebben en waar dat volgens hen in zat. Niet alle wooninitiatieven streven expliciet de genoemde doelen na. Toch hebben we in alle gevallen wel gevraagd naar aspecten die zouden kunnen bijdragen aan integratie, participatie en draagvlak in de buurt.

### Werkzame elementen die bijdragen aan integratie en participatie van statushouders in het wooncomplex en de samenleving

Wat zijn volgens de betrokkenen elementen uit de projecten die statushouders ondersteunen bij hun integratie en participatie in de woongemeenschap, buurt en samenleving? Omdat integratie een tweezijdig proces is, moet hierbij uiteraard ook oog zijn voor de kijk van de overige bewoners op het samenleven met de statushouders en voor hun perceptie op de aard van de contacten en de ontwikkelingen daarin. Uit eerder onderzoek van de Hogeschool Utrecht en van Platform 31 naar gemengde woonprojecten is al het een en ander bekend over factoren binnen deze initiatieven die bewoners helpen bij hun (re)-integratie in de samenleving (Davelaar et al., 2018; Van der Velden et al., 2017; Fermin et al., 2016). Hoewel het in veel van de onderzochte projecten vooral gaat om gemengde woonprojecten met mensen uit de maatschappelijke opvang en begeleid en beschermde woonvormen, is het waarschijnlijk dat deze factoren ook relevant zijn voor de integratie en participatie van statushouders. (Van der Velden beschrijft bovendien ook projec-

ten speciaal gericht op gemengd wonen met statushouders en in andere projecten wonen vaak ook enkele statushouders). Het gaat dan om factoren als: ballotage/selectie van bewoners en de omvang en opzet van het project inclusief ruimten voor ontmoeting en activiteiten, de buurt/omgeving van het complex, het sociaal beheer en de verdere begeleiding van bewoners. In zekere zin gaat het hier om vormen van 'social engineering': welke elementen bij elkaar zorgen ervoor dat de gestelde doelen gerealiseerd worden? Per project zal de combinatie van deze elementen anders moeten zijn. De juiste combinatie van elementen en verhoudingen is vaak een zoekproces, van tevoren is het niet allemaal te voorzien, en daarom is het belangrijk dat er ruimte is om te leren van ervaringen en zaken te kunnen bijstellen.

#### ZOEKEN NAAR EEN PASSENDE MIX

Een goed doordachte en uitgevoerde mix kan bijdragen aan het ontstaan van sociale interactie tussen bewoners. Het gaat daarbij om de vraag welke groepen in welke verhouding gemengd kunnen worden en of je bijvoorbeeld een project alleen gericht op jongeren moet starten, of juist niet. Deze vraag wordt heel verschillend beantwoord in de twaalf onderzochte projecten. Dat is geen verrassing; uit eerder onderzoek was al duidelijk geworden dat het zoeken naar de passende mix een complex proces is, en dat de uitkomst verschilt per project afhankelijk van de doelstellingen, omvang, het type woningen en het beheer (Davelaar e.a. 2018; Van der Velden e.a., 2017): dé magic mix bestaat niet.

In de ervaring van de Robijnhof (Leiden) is het belangrijk om te zorgen voor een goede, getalsmatige, balans tussen "vragende" en "dragende" bewoners. Het eerste half jaar dragen de zogenoemde vragende bewoners veelal weinig bij aan de community. Dit geldt bijvoorbeeld voor statushouders omdat ze het druk hebben met het regelen van allerlei zaken, en ook omdat ze vaak de Nederlandse (of Engelse) taal nog onvoldoende beheersen. De Veermanhof (Wognum) trekt ook als les dat het belangrijk is



om getalsmatig een balans te hebben, maar tevens dat je moet kijken naar de aansluiting die jongeren met jongeren kunnen vinden of juist gezinnen met gezinnen. Als dit onvoldoende is, lopen statushouders belangrijke voordelen van gemengd wonen mis (zoals sociaal contact met Nederlanders, ervaring opdoen met de Nederlandse taal).

De vraag wat de gepaste, getalsmatige, verhouding is verschilt per project. In veel projecten is gekozen voor een 50/50 mix van statushouders (of andere bijzondere doelgroepen binnen het woningbeleid) en 'reguliere' huurders. Dit lijkt bij veel van de projecten te werken. Soza Co-living en Startblok Riekerhaven hebben daar goede ervaringen mee. In enkele projecten zijn de statushouders enigszins of sterk in de minderheid. In twee projecten is dit overigens gedaan, omdat in het project ook mensen uit de maatschappelijke opvang en begeleide woonvormen gehuisvest zijn (Robijnhof en Place2BU).

Bij grotere complexen is het bovendien van belang om de groepen in ruimtelijke zin goed doordacht te mixen met het oog op het bevorderen van de sociale interactie. Zo heeft Robijnhof bewust gezorgd voor een 'gespikkelde huisvesting': de verschillende doelgroepen wonen verspreid over zowel het complex als de woonunits binnen het complex. Eventueel wordt hiervan bewust afgeweken, als dat in het belang is van het individu (zoals de huisvesting van bewoners met autisme op de meest rustige bovenste verdieping). Ook bij bijvoorbeeld Place2BU, Startblok Riekerhaven, SET en de Woondiversiteit zijn de diverse groepen gespikkeld gehuisvest, wat betreft herkomst/achtergrond en soms ook leeftijd. Ook rond de Veermanhof heeft men geleerd dat de ruimtelijke indeling erg bepalend is. Een hele rij gezinnen van statushouders bij elkaar die fysiek gescheiden wonen van een rij 'Nederlandse' gezinnen bevordert het contact niet.

Soms worden statushouders binnen de woonunits bewust geplaatst met statushouders uit hetzelfde lande van herkomst. Soza Co-living heeft goede ervaringen met deze aanpak. Zo wonen statushouders met een Eritrese achtergrond in de woonunits samen met Nederlandse jongeren. In andere woonunits wonen statushouders met een Syrische achtergrond samen met jongeren met een Nederlandse achtergrond.

Een andere vraag is die naar de optimale omvang van een gemengde woonlocatie. Het is moeilijk daarop een eensluidend antwoord te geven. Dat bleek eerder overigens ook al uit de hierboven aangehaalde onderzoeken. Een grotere omvang kan zowel voor- als nadelen hebben, zo bleek ook uit de groepsdiscussie. Volgens betrokkenen bij de iets grotere projecten (SET en SoZa Co-living) zou een omvang tussen de 100 en 200 bewoners het beste werken. Volgens de betrokkenen bij deze woonprojec-

ten is dan de kans groter dat mensen meer met elkaar gemeen hebben. Een ander voordeel is dat er op deze manier een grotere pool van bewoners kan ontstaan die samen iets willen ondernemen en activiteiten kunnen organiseren. Een ander voordeel van grotere projecten zoals Place2BU (490 bewoners) is dat vanwege de schaal het mogelijk is om ook gemeenschappelijke voorzieningen te organiseren, zoals een groot centrumgebouw met activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden. Bij een groter project is dit financieel haalbaarder, hoewel dit ook op kleinere schaal soms mogelijk is. In kleinere projecten is het feit dat iedereen elkaar (enigszins) kent een belangrijke meerwaarde, aldus de betrokkenen die wij spraken.

Of de omvang werkbaar, of beter gezegd, leefbaar en stimulerend is, hangt af van allerlei andere randvoorwaarden - zoals de aanwezigheid van sociaal beheerders en/of community builders - en moeilijker te beïnvloeden factoren: zijn er mensen die zich opwerpen als gangmaker en/of zich daartoe kunnen ontwikkelen binnen de woongemeenschap?

#### ZORGVULDIGE SELECTIE VAN DE BEWONERS.

Zorgvuldige selectie van de bewoners van het woonproject is belangrijk, zoals aangegeven door betrokkenen van Soza Co-Living, Place2BU, Startblok Riekerhaven, de Woondiversiteit, en Robijnhof en andere projecten. Hoe en waarop geselecteerd wordt verschilt per project. Wat opvalt is dat bij sommige projecten niet of nauwelijks geselecteerd wordt op motivatie van de 'reguliere' bewoners, en in andere gevallen juist vrij sterk. Als zelfbeheer een belangrijke rol speelt wordt hierop soms apart geselecteerd bij enkele projecten, bijvoorbeeld voor het 'aantrekken' van bewoners die diversity captains bij de Woondiversiteit willen zijn.

Bij Place2BU stond de werving van de eerste lichter bewoners onder (te) grote tijdsdruk, en bleken te veel bewoners te weinig actief. Inmiddels is besloten om de selectie strenger te maken en worden bovendien de gesprekken met potentiële nieuwe bewoners niet alleen door medebewoners gehouden (bij Place2BU is de woonvereniging hiervoor verantwoordelijk), maar ook met een buitenstaander bij (sociaal beheerder) die kan adviseren. Ook wordt bij dit woonproject iedere drie maanden een voortgangsgesprek gehouden met de nieuwe bewoner, over zijn/haar ervaringen binnen het woonproject en (voornemens voor) deelname aan activiteiten. Startblok Riekerhaven organiseert informatieavonden waarbij het beheerteam aanwezig is, om zo een beter beeld te krijgen van de potentiële nieuwe bewoners en dat mee te kunnen nemen in de selectie. De selectieprocedure (ballotage) geldt overigens vrijwel alleen voor 'reguliere huurders'.





Net als mensen die vanuit beschermde woon- en opvangvoorzieningen een plek krijgen in de woonvormen, worden statushouders in een gemengd woonproject 'geplaatst'. Nog minder dan bij de eerste genoemde groepen het geval is, worden zij geselecteerd op motivatie. Wel wordt er soms opgelet dat statushouders die geplaatst gaan worden niet te zware psychische problemen hebben om in een collectieve woonvorm te kunnen functioneren. Vanuit meerdere woonprojecten klinkt wel het signaal dat het welbelangrijk zou zijn ook statushouders op motivatie te selecteren, of dat in ieder geval meer aan goede voorlichting vooraf moet worden gedaan, zodat de statushouders beter weten wat ze kunnen verwachten binnen zo'n project. Gemeenten zijn huiverig om bij statushouders de suggestie te wekken dat, zeker in de grotere steden en de randstad, er wat te kiezen valt op het punt van huisvesting, maar hebben wel oog voor het belang om mensen goed te plaatsen. Zeker ook vanuit het belang van goed functionerende woonvoorzieningen voor de integratie en participatie van de daar woonachtige statushouders.

### **PASSENDE RUIMTELIJKE OPZET, INRICHTING EN LOCATIE VAN HET WOONCOMPLEX**

De locatie van een wooncomplex is uiteraard relevant als het bevorderen van contacten met en participatie in buurt, stad of dorp belangrijk worden geacht. Bij een complex als Place2BU waar de buurt eromheen nog ontwikkeld moet worden, moeten de bewoners meer moeite doen om contact te maken met andere bewoners van de stad. Daarvoor is onder andere een buurtsafari georganiseerd. Tegelijkertijd is de schaal van dit project met bijna 500 mensen zodanig groot en de faciliteiten voor activiteiten zo ruim aanwezig, dat er in het woonproject zelf veel te ontmoeten en doen valt. Woonprojecten in bestaande woonwijken kunnen vaak aansluiten bij de bestaande sociale infrastructuur en bijvoorbeeld relatief gemakkelijk vrijwilligers (maatjesprojecten) uit de directe omgeving vinden. Maar starten in een wijk kan ook minder goed verlopen. Tijdens de groepsdiscussie werd opgemerkt dat in wijken waar door meerdere problemen de leefbaarheid onder druk staat, een woonproject met een groep statushouders op z'n best koel wordt ontvangen. Een dergelijke houding zou er overigens óók zijn bij (plannen voor) de huisvesting van andere 'bijzondere' groepen.

Een stad kan voordelen bieden voor de participatiemogelijkheden van statushouders, maar de kleine schaal van een dorp heeft ook zo zijn voordelen, bijvoorbeeld doordat persoonlijke ontmoetingen buiten het wooncomplex makkelijker ontstaan.

Een goed doordachte opzet en inrichting van een wooncomplex kan veel latere problemen en ongemak voorkomen, komt uit gesprekken met verschillende woonprojecten naar voren. Gemeenschappelijke ruimten zijn belangrijk voor het

mogelijk maken van van ontmoeting en gezamenlijke activiteiten, in kleiner of groter verband. Het kan daarbij gaan om gezamenlijke woonkamers per gang, gedeelde keukens en grotere ontmoetingsruimten. Zo is bij Place2BU een centrumgebouw en buitenruimte (voor tuinieren en sportactiviteiten) belangrijk voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. In het centrumgebouw is een bar en ruimte voor gezamenlijke maaltijden, feesten en andere activiteiten. Bij Startblok Riekerhaven wordt juist een ontmoetingsplaats voor grotere groepen node gemist (er is alleen een 'clubhuis' voor maximaal 30 personen), waardoor het niet goed mogelijk is grotere gezamenlijke activiteiten te organiseren. Bij het tiny house-project Tinga zorgt de gedeelde openbare ruimte ervoor dat je sneller elkaar ontmoet. Doordat er geen schuttingen zijn, is er altijd contact met mensen die langlopen, wat het contact leggen vergemakkelijkt.

In sommige van de complexen delen bewoners gezamenlijke voorzieningen, zoals keukens en sanitaire voorzieningen. Dit kan contacten bevorderen, maar ook irritaties over het schoonhouden ervan opleveren. In complexen met zelfstandige woonunits/appartementen en in grotere complexen kunnen bewoners zich makkelijker terugtrekken. Maar volgens verschillende betrokkenen wordt dit na verloop van tijd vaak wel opgemerkt door directe burens en beheerders.

### **PASSENDE VORMEN VAN BEHEER**

Wooncomplexen waarin verschillende groepen samenwonen, soms samen met (andere) kwetsbare groepen (zoals uit de maatschappelijke opvang), hebben een passende vorm van beheer nodig. Hoe intensief dat beheer moet zijn, laat zich moeilijk in algemene richtlijnen vatten. Wel is het zo dat hoe groter de locaties, hoe meer mensen met grote integratiemoeilijkheden er wonen, en hoe meer verschillende 'doelgroepen' van het huisvestingsbeleid er samenwonen, hoe steviger dat beheer moet zijn, vaak als een combinatie van professioneel beheer en zelfbeheer. Het voorbereiden en vormgeven van algemeen en sociaal beheer (via zelfbeheer en/of professionele ondersteuning) vergt aandacht, kost tijd en is mede afhankelijk van de doelen van het project. Het beheer moet van begin af aan goed geregeld én flexibel zijn, zo benadrukken veel betrokkenen. Het opzetten en laten groeien van een systeem van zelfbeheer vergt ongeveer een jaar, zo blijkt uit de ervaring van Place2BU dat daarvoor een systeem met een woonvereniging en gangmakers (zoals ook toegepast door huisvestingsontwikkelaar Socius in onder andere Startblok Riekerhaven) koos.

Bij Woondiversiteit spelen diversity captains (bewoners met speciale verantwoordelijkheden voor het samenleven) een centrale rol in het sociaal beheer. De persoonlijkheid van de diversity captain en daarmee een goede selectie is daarbij bepalend



voor het succes. Dit systeem functioneert zonder een aanwezige professionele beheerder niet goed, aldus de geïnterviewde betrokkenen, omdat bewoners het bij overlast moeilijk vinden om elkaar aan te spreken op overtreding van de huisregels. Zodoende is het voornemen dat bij een volgend project dat op Woondiversiteit is geïnspireerd wel een huismeester aanwezig zal zijn.

Robijnhof heeft mede om die redenen bewust de keuze gemaakt om een organisatie verantwoordelijk te maken voor het gehele beheer en niet te koersen op zelfbeheer. De complexbeheerder is overdag ter plekke aanwezig en is in de avonden en weekenden bereikbaar voor urgente zaken. Wel is er bij Robijnhof een informele 'dorpsoudste' per gang: die, als er overlast is of als iemand de deur niet uitkomt, dat door kan geven aan de complexbeheerder. Ook andere bewoners kunnen dat signaleren en doorgeven. Zelfbeheer lijkt overigens wel goed te werken bij Place2BU en Startblok Riekerhaven, maar zelfbeheer is hier sterk georganiseerd (op het niveau van gangen en in commissies) en in nauwe afstemming met de professionele beheerder.

Actieve hoogopgeleide jongeren zoals studenten spelen in het zelfbeheer van de genoemde projecten en van Soza Co-Living een belangrijke rol. Studenten met ervaring in het vrijwilligers- of bestuurswerk zijn vaak degenen die zich aanmelden voor de commissies voor zelfbeheer in het complex. Daarnaast kan een sociaal beheerder of community builder (zoals bij Place2BU, Startblok Riekerhaven en Robijnhof) actief ondersteuning bieden aan de opbouw van de community. Zij sturen ook gaandeweg bij op basis van ontwikkelingen in een woonproject.

Duidelijke huis- of leefregels en duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden van bewoners voor de gemeenschappelijke ruimten vormen de basis voor de leefbaarheid van de gemengde woonlocaties, zo benadrukken betrokkenen bij onder andere Locatie Salem en Startblok Riekerhaven. Vaak ondertekenen bewoners deze regels en afspraken. Startblok Riekerhaven kent daarnaast bijvoorbeeld een boeteregeling (inkomsten uit de boetepot komen overigens vaak weer ten goede van de community). Ook werkt dit project met – zoals eerder gemeld - actieve en sociaalvaardige gangmakers die medebewoners aanspreken op naleving van regels.

Als werkzaam element worden duidelijke aanspreekpunten voor bewoners van de woonprojecten genoemd. Soza Co-Living kent voor de bewoners drie gemakkelijk toegankelijke contactpersonen: namelijk één lokatieregisseur voor gemeentezaken, één contactpersoon van het JIT (Jeugd Interventie Team) voor maatschappelijke ondersteuning en één contactpersoon voor de huurzaken. Bij de Magicmix is het aanspreekpunt bereikbaar per

telefoon of per app. Dit werkt daar beter dan iemand op vaste tijden kantoor laten houden, aldus een betrokkene. Maar vooral: "Iemand moet benaderbaar zijn en vertrouwen bij de bewoners kunnen opbouwen."

Binnen de Robijnhof is de onafhankelijke complexbeheerder belangrijk als aanspreekpunt, ook voor de buurt. De complexbeheerder kan zijn of haar netwerk inzetten (van hulpverleners, wijkteam, wijkagent en cetera) en kan personen met vragen en problemen doorverwijzen.

### **GOEDE INFORMATIE VOOR EN INTRODUCTIE VAN NIEUWE BEWONERS**

Goede informatie voor nieuwe bewoners, over wat ze kunnen verwachten en wat van hen verwacht wordt en een goede introductie zijn van groot belang volgens meerdere geïnterviewden. In aanvulling daarop probeert Place2BU nieuwe bewoners direct enthousiast te maken door ze positieve ervaringen te laten opdoen. Dat gebeurt onder andere door het organiseren van een welkomstdiner en na drie maanden een gesprek met de nieuwe bewoners te organiseren over de ervaringen tot dan toe.

Odeonpark heeft goede ervaringen met het organiseren van een startgesprek door de gemeente met alle bewoners. In dat gesprek komt aan de orde wat diegene nodig heeft op het gebied van werk of school. Ook benadrukt Odeonpark dat het belangrijk is om iedereen hartelijk te verwelkomen als nieuwe huurder.

### **ONDERLINGE ONDERSTEUNING EN VRIJWILLIGERSWERK**

In sommige complexen wordt de 'spontane' onderlinge hulp op gang geholpen. Soms worden daarbij ook burens en vrijwilligersorganisaties in de buurt betrokken. Zo kunnen buddy's, vrijwilligers en/of taalmaatjes statushouders ondersteunen bij hun integratieproces. Bij Locatie Salem dragen zo de buddy's van de statushouders (elke statushouder heeft er een) bij aan het opbouwen van sociale contacten en aan het initiëren van activiteiten, zoals op het gebied van sport, werk, sociaal contact.

Ook vergemakkelijkt in de ervaring van Robijnhof het doen van twee uur vrijwilligerswerk per maand- bijvoorbeeld het geven gitaarles door een statushouder aan een andere bewoner of Nederlandse taallessen aan een statushouders - de informele kennismaking tussen bewoners. Dit lokt ook lichte zorg voor elkaar uit. Ook lijkt het "extreem spikkelen" ertoe bij te dragen dat de bewoner hierdoor in de dagelijkse omgang niet op de eigen groep gericht is, maar op de medebewoners van de eigen gang. Waar bij dit woonproject lange tijd statushouders uit Eritrea hier de uitzondering op leken te zijn vanwege (de gebrekkige beheersing van) de taal, komt de sociale interactie rond deze groep inmiddels op gang.



## AANVULLENDE PERSOONLIJKE BEGELEIDING DOOR INSTANTIES

Statushouders kunnen in verschillende complexen voor vragen voor persoonlijke begeleiding terecht bij de gemeente en/of Vluchtelingenwerk (of een andere maatschappelijke organisatie).

Een goede start van de begeleiding is belangrijk zo formuleert betrokkene van Nijvel:veit:

*“Op dag één je welkom voelen als statushouder heeft effect voor de rest van iemands leven”.*

Bij een aantal van de onderzochte gemengde woonprojecten hebben statushouders toegang tot aanvullende ondersteuning en begeleiding door betrokken organisaties en/of individuen.

Zo benadrukken betrokkenen bij Soza Co-Living het belang van goede begeleiding al vanaf de opstartfase. Daar brengen bovendien de medewerkers van het JIT veel tijd door binnen de wooneenheden en gaan zo outreachend te werk. Bij Nijvel:veit wordt het belang benadrukt van het werken aan duurzame oplossingen voor de bewoners door samen te werken met partners als buurtverenigingen, studenten en VluchtelingenWerk.

In veel van de beschreven woonprojecten vervullen de (jonge) Nederlandse bewoners een wegwijsfunctie voor de statushouders. Dit is een belangrijke toegevoegde waarde van het gemengd wonen.

## Werkzame elementen die bijdragen aan het creëren, vergroten van en/of versterken van draagvlak in buurt, dorp of stad

Enkele projecten hebben ook doelen ten aanzien van het creëren of het vergroten van draagvlak in de wijk (en daarbuiten) voor het huisvesten van statushouders. Soms is dat noodzakelijk, omdat buurtbewoners bezwaren hebben tegen plannen voor een (tijdelijk) wooncomplex. Het blijkt belangrijk te zijn om al in de planfase open te zijn naar de buurt toe en de buurt geïnformeerd te houden als het project loopt. Het hebben van een vast aanspreekpunt voor de buurt mocht overlast optreden is ook essentieel. Waar mogelijk kan ook gezocht worden naar het bieden van directe meerwaarde voor de buurt, bijvoorbeeld door het opzetten van een eetcafé of door activiteiten in de openbare ruimte die de uitstraling en leefbaarheid van de buurt ten goede komen.

## INFORMATIEVOORZIENING EN IN GESPREK GAAN MET DE BUURT

In contact staan met buurtbewoners en/of dorpsbewoners is door veel woonprojecten genoemd als werkzaam element bij het verhogen van draagvlak in de buurt of daarbuiten (dorp of stad) voor het gemengde woonproject het gemengde woonproject. De meeste woonprojecten communiceerden met buurtbewoners over het woonproject tijdens bewonersbijeenkomsten/informatieavonden (bijvoorbeeld bij Tinga in Sneek). Soza Co-Living trok samen op met (wijk)organisaties in de buurt bij het organiseren van bijeenkomsten, het leggen van contacten, en het verder blijven verstrekken van informatie. Bij enkele woonprojecten zonder directe burens, was die noodzaak tot communicatie er veel minder (zoals Place2BU, Startblok Riekerhaven, de Woondiversiteit en Odeonpark).

Bij bijeenkomsten georganiseerd door woonprojecten wordt de dialoog gezocht. Vanuit de Veermanhof is tijdens een bijeenkomst voor omwonenden, samen met de burgemeester, wethouder en corporatiebestuurder uitleg gegeven over het woonproject. Ook is het hier belangrijk gebleken om aandacht te blijven houden voor de zorgen van andere (“normale”) woningzoekenden en steeds te laten zien wat er gedaan wordt voor deze groepen op de woningmarkt.

Betrokkenen bij Locatie Salem geven aan dat belangrijk is om als initiatief open te zijn richting de samenleving over wat je wilt doen, en wat je visie is. Ook benadrukt het woon- (en opleidings) project dat het belangrijk is het gesprek gaande te houden, en ook met mensen in contact te blijven die geen begrip hebben voor de komst van statushouders. Bekendheid van het project door bezoek van koning Willem-Alexander zorgde bij dit initiatief voor een meer positieve blik op het initiatief in de Katwijkse samenleving.

Sommige woonprojecten geven ook ruimte aan de wensen van omwonenden. Zo gaf Magicmix in Zandewierde in een vroeg stadium een stem aan omwonenden door veel aandacht te besteden aan de wensen van omwonenden en andere betrokkenen. De omwonenden en de huurders in het woonproject hebben samen de verantwoordelijkheid voor de regie en uitvoering van de initiatieven die hieruit zijn voortgekomen genomen. Bij de Robijnhof werd een klankbordgroep gevormd waar buurtbewoners deel van uit maakten. In die wijk was er veel weerstand tegen het complex (in mindere mate vanwege de statushouders). Het was mogelijk om via de klankbordgroep met de bewoners in discussie te gaan. De klankbordgroep komt elk half jaar bij elkaar; dan wordt het halfjaarlijks rapport over de Robijnhof, over o.a. wat er speelt en incidenten, besproken. In de



beginfase zijn samen met de klankbordgroep 'eisen' opgesteld waaraan bewoners moeten voldoen.

Enkele woonprojecten hebben actief contact gezocht met individuen en/of organisaties en instanties in de buurt. Zo is SET individueel met omwonenden in gesprek gegaan. Binnen deze groep is het woonproject op zoek gegaan naar 'ankers' in de buurt, naar bewoners die bereid waren om samen te werken. Soza Co-Living heeft goede ervaringen met het instellen van een wekelijks locatieoverleg met organisaties en contactpersonen in de wijk en gemeentelijke diensten. Na verloop van tijd is dit teruggegaan naar één keer per maand. Deze afbouw van het overleg met de buurt komt vaak voor, omdat er geen aanleiding toe is en/of omdat mensen elkaar intussen beter weten te vinden met vragen of klachten.

Vaak leidt het georganiseerde karakter (directe aanspreekpunten, sociaal beheer) van een gemengd woonproject én het feit dat er kennelijk ook mensen zijn die er voor kiezen in een dergelijk project te gaan wonen, ertoe dat omwonenden de initiatiefnemers van een dergelijk project vaak het voordeel van de twijfel gunnen (zie ook Davelaar et al., 2018).

### MEERWAARDE BIEDEN IN DE BUURT

Een aantal woonprojecten heeft goede ervaringen met het uitnodigen van buurt- of dorpsgenoten. Het helpt als buurtbewoners met eigen ogen kunnen zien hoe het wooncomplex er uitziet en wie er wonen. Zo heeft Tinga het plaatsen van de woningen (de tiny houses) vastgelegd op film. Ook zijn bij Tinga buurtgenoten uitgenodigd voor de opening van het woonproject, zodat mensen uit de buurt kennis konden maken. En Place2BU heeft een buurtsafari georganiseerd, waar veel belangstelling voor was.

In de Robijnhof wordt van alles georganiseerd waarbij ook buurtbewoners welkom zijn. Zo zijn bij het theemoment in de centrale hal van Robijnhof aan einde van de middag ook buurtbewoners welkom. Er komen regelmatig ouderen uit aanleunwoningen bij deze theemomenten. Elke vrijdag is er een eetcafé voor bewoners van het complex waar ook (oudere) buurtbewoners regelmatig komen eten. Ook worden er andere activiteiten georganiseerd waar de buurt welkom is, zoals een vlooiemarkt. Verder kunnen bewoners van de Robijnhof hun verplichte vrijwilligerswerk ook in de buurt doen. Zo zijn er bewoners, waaronder statushouders, die ouderen in de aanleunwoningen helpen bij het instellen van hun televisie, een wandeling met hen maken, of hen gezelschap houden bij de thee (zie bijvoorbeeld Leidsch Dagblad 2017: Irakese statushouder en een oudere van in de zeventig uit de aanleunwoning: "Hij is een kleinzoon voor mij geworden, en ik vervang zijn oma".)

De weerstand in de buurt die er oorspronkelijk bestond tegen het gemengd wooncomplex is mede door dit soort activiteiten en het betrekken van de buurt helemaal verdwenen.



# 7

## Conclusie en aanbevelingen

Met dit onderzoek hebben we een antwoord proberen te geven op de vraag wat initiatieven op het gebied van gemengd wonen, waarbij statushouders en andere bewoners in een wooncomplex samenleven, bijdragen aan de integratie en participatie van statushouders.

Het onderzoek laat zien dat veel van de woonprojecten naast het vervullen van een woonbehoefte (van statushouders en reguliere woningzoekenden en soms ook bewoners vanuit de maatschappelijke opvang) ook sociale doelstellingen hebben, zoals het bevorderen van het samenleven van bewoners en de ontwikkeling van een gemeenschap of een 'community' in een wooncomplex en in het verlengde daarvan participatie en integratie van de statushouders in de wooncommunity en de bredere maatschappij.

Volgens de geïnterviewde betrokkenen hebben deze gemengde woonprojecten een groot aantal effecten op de statushouders (en andere bewoners) gehad, die bevorderlijk zijn geweest voor hun participatie en integratie. Zo is er over het algemeen regelmatig onderling contact tussen bewoners, waardoor soms ook hechte vriendschappen zijn ontstaan. Integratie is een tweezijdig proces, en de dagelijkse contacten tussen statushouders en andere bewoners kan bevorderlijk zijn voor de toename van begrip voor statushouders. Maar het gemengd wonen kan ook minder positief uitwerken voor de onderlinge verstandhouding tussen bewoners, bijvoorbeeld doordat het dicht op elkaar wonen voor overlast kan zorgen. Ook kunnen de verwachtingen rond meedoen en ontmoeting bij aanvang erg hoog zijn terwijl in praktijk het ook moeilijk kan zijn om over groepsgrenzen contacten te onderhouden. Vaak is er in de beginfase veel onderling contact en ontstaan er veel spontane gezamenlijke activiteiten, maar neemt dat na verloop van tijd af. Het is de uitdaging om dit ook daarna vast te houden.

De inrichting, opzet en het beheer van het project kan de interactie tussen bewoners ondersteunen of bevorderen, bijvoorbeeld door de aanwezigheid en inrichting van gemeenschappelijke ruimtes en de verdeling van bewoners met verschillende achtergrond over de woonunits binnen het wooncomplex (het zogenaamde 'spikkelen'). Of door het organiseren van gezamenlijke (reguliere en incidentele) activiteiten, zoals samen eten of sporten, taalbuddy's of door gezamenlijke uitjes. Daarbij is een goed door-dachte organisatie van het van het algemeen en sociaal beheer, al dan niet via zelfbeheer, van essentieel belang.

Samengevat biedt gemengd wonen statushouders extra mogelijkheden bij hun proces van integratie en participatie in de Nederlandse maatschappij. Het biedt hen mogelijkheden om makkelijker in contact te komen met Nederlanders, in veel gevallen Nederlandse jongeren die net als zij starters zijn op de woningmarkt, maar ook met buurtbewoners. Deze wijze van wonen biedt verder mogelijkheden om de Nederlandse taal intensiever te kunnen oefenen en sneller een sociaal netwerk in Nederland op te bouwen. Ook kunnen deze projecten het maatschappelijk draagvlak voor de huisvesting van statushouders vergroten. Sommige van de onderzochte woonprojecten hebben serieuze weerstand in de buurt om kunnen buigen naar acceptatie en soms actieve ondersteuning vanuit de omgeving. Dit kan worden bereikt door onder meer tijdige informatie voorziening en het blijven betrekken van buurtbewoners bij het woonproject en door meerwaarde voor de buurt te genereren via bijvoorbeeld de organisatie van activiteiten voor buurtbewoners.

### Aanbevelingen

Aan de hand van de beschrijving van de (vermoedelijke) effecten, knelpunten en werkzame elementen in de voorgaande hoofdstukken, komen we tot een aantal aanbevelingen en tips. Daarbij hebben we dankbaar gebruik gemaakt van de aanbevelingen die de betrokken woonprojecten en experts gedeeld hebben tijdens



een bijeenkomst in december 2018.<sup>5</sup> We hebben de aanbevelingen geordend naar fase (voorbereidingsfase, uitvoeringsfase) van een gemengd woonproject met statushouders.

## Vorbereidingsfase

### UITSTRALING WOONCOMPLEX EN LOCATIEKEUZE

- Geef een woonproject een herkenbare identiteit en een positieve uitstraling mee zodat het een gevoel oplevert: "daar wil ik wonen!" en bewoners graag willen meedoen aan activiteiten binnen het project.
- Plan een gemengd woonproject met statushouders eventueel op een plek waar je snel en tijdelijk kunt bouwen, maar bij voorkeur niet op een afgelegen locatie. Voorzieningen in een buurt (buurthuizen, sportclubs, culturele initiatieven) kunnen ondersteunend zijn aan het woonproject.
- Denk in een vroegtijdig stadium na over de vorm van zelfbeheer en community opbouw, zodat je er bijvoorbeeld al mee rekening kunt houden bij de inrichting van het gebouw zelf, zoals bij het bepalen van de toekomstige gemeenschappelijke ruimtes. Zorg bij grotere gemengde wooncomplexen daarbinnen ook voor kleinere units/gangen. Zorg voor gemeenschappelijke faciliteiten én de (zelf) organisatie van de dagelijkse gang van zaken.

### CREËREN/VERGROTEN VAN DRAAGVLAK C.Q. HET OPBOUWEN VAN EEN COMMUNITY IN DE WIJK

- Betrek omwonenden gedurende het hele proces bij het gemengde woonproject, óók voor de start van het woonproject. Houd betrokkenen uit de buurt op de hoogte van ontwikkelingen, ook na de start. Hierdoor voelen omwonenden zich serieus genomen. En wellicht levert het vrijwilligers of andere verbindingen met de buurt op.
- Probeer de verbinding met activiteiten in de wijk te leggen, zodat je niet alleen werkt aan draagvlak in de wijk, maar ook aan het opbouwen van een community in de wijk. Organiseer bijvoorbeeld evenementen waar ook buurtbewoners aan kunnen deelnemen. Stel bijvoorbeeld een restaurant of eetcafé ook open voor buurtbewoners, die er voor een toegankelijke prijs kunnen eten, of kunnen deelnemen aan een sportactiviteit of een buurtmarkt.

### VISIE OP DE MIX BINNEN EEN WOONPROJECT

- Zorg voor een doordachte getalsmatige balans in de 'mix'. Zorg in ieder geval voor voldoende 'reguliere' bewoners

ten opzichte van statushouders - waardoor statushouders (ongeacht of het om alleenwonenden of gezinnen gaat) ook echt sociaal contact kunnen opbouwen met niet-statushouders. Een 50%-50% verhouding is het maximum. Vanuit het oogpunt van (versnelling van) integratie van statushouders lijkt een kleiner aandeel van statushouders beter te werken.

- Hanteer een goede 'spikkeling' (dat wil zeggen spreiding) van statushouders over een locatie, en maak bewuste keuzes rond het al dan niet binnen een woonunit plaatsen van statushouders uit verschillende landen van herkomst. Houd ook zoveel mogelijk rekening met mogelijke andere woonbehoeften of kwetsbaarheden van vrouwen binnen een complex (zoals bij evt. gezamenlijk gebruik van sanitaire voorzieningen en/of verlichting rondom het complex).
- Kijk of je de diversiteit ook in termen van leeftijd kunt inbouwen: voor de stabiliteit van een woonproject kan het goed zijn naast het aantrekken van jongeren ook voor mensen uit andere leeftijdscategorieën woonruimte te realiseren.
- Maak al in de voorfase afspraken over de aanwezigheid van voldoende professioneel beheer (de benodigde intensiteit ervan is afhankelijk van de verhoudingen in de mix en de mate van inzet van de bewoners zelf) dat bovendien op- of afgeschaald moet kunnen worden.

### SELECTIE EN VOORLICHTING VAN BEWONERS

- Statushouders worden normaliter niet geselecteerd maar geplaatst in een volgens overheidsregels passende woning, bijvoorbeeld binnen een gemengd woonproject. Besteed evenwel waar mogelijk ook aandacht aan de motivatie van statushouders voor gemengd wonen. En zorg voor goede voorlichting over het gemengde woonproject aan statushouders: maak bijvoorbeeld duidelijk dat collectieve woonvormen met kamerbewoning of kleine appartementen een normaal onderdeel uitmaken van de wooncarrière van veel mensen in Nederland, zeker in de meest gewilde steden.
- Wederzijdse kennismaking tussen nieuwe bewoner en het woonproject is van belang. Het is belangrijk om vooraf – meer dan op basis van alleen een motivatiebrief – inzicht te krijgen in motivatie en diens mogelijke bijdrage aan het gemengde woonproject. Zet zodoende een selectieproces voor reguliere (nieuwe) huurders op dat verder gaat dan het laten schrijven van een motivatiebrief. Organiseer verplichte informatieavonden voor nieuwe bewoners en/of zorg voor een persoonlijk toelatingsgesprek tussen nieuwe bewoners en beheerder/medewerkers. Naast een goede informatievoorziening is het temperen van te hoge verwachtingen en bieden van een realistisch beeld van het

<sup>5</sup> Centrale vraag daarbij was: "Wat zou je – op basis van je eigen ervaring met gemengd woonprojecten – anderen willen aanbevelen voor de aanpak van gemengd woonprojecten met statushouders?"



gemengde woonproject aan (potentiële) nieuwe bewoners essentieel.

Let bij het toewijzen van woonruimte aan statushouders op hun draagkracht. Grote (psychische) problematiek kan verstrend werken voor burens en het collectief als geheel. Heb hier ook aandacht voor bij de selectie van de niet-statushouders (onder wie mensen die uit de maatschappelijke opvang komen): zorg dat zij zelf niet te grote problemen hebben, of zorg bij voorbaat voor passende begeleiding.

## Als het project loopt (uitvoeringsfase)

### PROFESSIONEEL EN ZELFBEHEER

- Zorg voor duidelijke afspraken over het samenleven en communiceer hier goed over. Beperk je wel in regelgeving vooraf: geef bewoners de ruimte om zelf afspraken en leef- of huisregels te laten formuleren, zodat ze echt van henzelf worden.
- Stimuleer en faciliteer dat bewoners (kleine) dingen met elkaar opzetten en ondernemen (elkaar helpen, samen TV kijken, werken in de tuin, koffie-inloop, gezamenlijke maaltijden, sporten, muziek maken, et cetera). Deze zaken ontstaan niet altijd vanzelf en vragen om begeleiding. Vraag vooral de bewoners zelf naar hun ideeën.
- Wees helder over rollen en taakverdeling tussen beheerders, begeleiders van individuele bewoners, (eventuele) casemanager van de gemeente, community builders en actieve bewoners.
- Zorg voor korte lijnen met sociale teams en vrijwilligersinitiatieven in de wijk of in het dorp, zodat deze instanties en initiatieven ook toegankelijk zijn voor statushouders.

### SOCIAAL BEHEER

- Wees je ervan bewust dat het opbouwen van sociale relaties en het op gang komen van gezamenlijke activiteiten tussen bewoners onderling tijd kost. Investeer vooral in de beginfase voldoende energie in gemeenschapsvorming, zodat je later meer aan de bewoners zelf kunt overlaten.
- Verlaag de drempels voor statushouders: besteed specifiek aandacht aan het betrekken van statushouders bij activiteiten en bekijk samen met hen wat zij willen organiseren, en onderzoek aan welk contact zij behoefte hebben.
- Vrijwillige gangmakers of community builders zijn een waardevolle aanvulling op de professionals en kunnen de kern van zelfbeheer vormen. Nodig ook statushouders hiervoor actief uit. Nodig eventueel hiervoor ook mensen van buiten uit, zoals kunstenaars, die samen met bewoners aan de slag gaan en mensen kunnen verbinden.

### PLAATSING REGULIERE BEWONERS

- Wees zorgvuldig bij de selectie van de reguliere bewoners. Durf te besluiten om reguliere bewoners die te veel aandacht blijken te vragen (in verband met bijvoorbeeld psychische problemen) en die daardoor de dynamiek van het gemengde woonproject ten negatieve beïnvloeden, uit het gemengd wooncomplex te plaatsen.

### VORMEN EN REIKWIJDTE VAN BEGELEIDING VAN STATUSHOUDERS

- Zorg voor duidelijke aanspreekpunten (bij voorkeur één) voor statushouders bij wie ze terecht kunnen voor vragen van administratieve en praktische aard.
- Heb bijzondere aandacht voor kwetsbare statushouders en/of statushouders die als gevolg van trauma's of aanpassingsmoeilijkheden overige bewoners en activiteiten mijden.
- Richt je in je benadering op zelfstandigheid van bewoners. Neem mensen serieus en luister naar wat zij willen en kijk of je kunt werken met de ideeën en energie die in de woongemeenschap aanwezig zijn.
- Streef ook naar diversiteit in het begeleidend team, door bijvoorbeeld mensen met een migratieachtergrond in het team op te nemen. Dat kan bijdragen aan de kwaliteit en toegankelijkheid van de begeleiding.
- Durf in te grijpen als een bewoner toch duidelijk niet bij het woonproject blijkt te passen, vanwege bijvoorbeeld psychische problematiek.
- Houd overigens met alle bewoners regelmatig een gesprek over of ze zich nog op hun plek voelen. (Dat gesprek kunnen ook actieve bewoners, zoals vrijwillige gangmakers of community builders voeren.)



# Bijlage deelnemers aan de expertbijeenkomst d.d. 10 december 2018

Naam	Functie	Naam van de organisatie
Alrita Borst	Plv. Programmadirecteur Flexibilisering Asielketen / Programmamanager Gemeenschappelijke Vreemdelingen Lokatie	Ministerie van Justitie en Veiligheid
Jacky Cordoba	Teamleider Utrecht-Stad	VluchtelingenWerk Midden-Nederland
Niels Driegen	Case-regisseur statushouders	Gemeente Den Haag
Corine van Egten	Stafmedewerker Integratie	VluchtelingenWerk Nederland
Stijn Geljon	Procesbegeleider Place2bu	De Tussenvoorziening
Gerard Herbrink	Directeurbestuurder	Verzorgd Leven DSV
Carla Huisman	Postdoctoraal onderzoeker (in verband met onderzoek naar Startblok Riekerhaven)	Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Ralph Komen	Locatiemanager	De Huischmeesters
Pim Koot	Commercieel directeur	Socius Wonen
Sanne den Ouden	Consulent wonen	Villex
Charlotte Scholte	Manager	Villex Vastgoedbescherming
Frans Somers	Maatschappelijk begeleider	VluchtelingenWerk Leiden
Jeroen van der Velden	Projectleider en onderzoeker	Platform31
Wilma Viel	Gebiedsmanager Stad Oost	Gemeente Almere Afdeling BVLS, team Leefbaarheid
Vincent Walet	Beleidsmedewerker	Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid
Naam	Functie	Naam van organisatie
Bora Avric	Senior adviseur	Movisie
Maarten Davelaar	Onderzoeker I projectleider Ontwikkelwerkplaats Gemengd Wonen	Maarten Davelaar Sociaal Onderzoek & Innovatie
Alfons Fermin	Onderzoeker	Fermin Onderzoek & Advies
Femke Stoutjesdijk	Onderzoeker	Het Verwey-Jonker Instituut
Kirsten Tinnemans	Onderzoeker	Het Verwey-Jonker Instituut





# Literatuur

Beuzenberg, Vera en Frank Wassenberg, 2017, *Huisvesting vergunninghouders in beeld*. Voorbeelden uit de praktijk. Den Haag: Platform31

Bronsvort, Irene, Jeroen van der Velden en Frank Wasserberg, 2018, *Nieuwe huisvesters in het flexwonen*. Den Haag: Platform31

Czischke, D. & C. Huisman, 2018, 'Integration through collaborative housing? Dutch starters and refugees forming self-management communities in Amsterdam', in *Urban Planning* 3 (4), p. 156–165

Davelaar, Maarten, Aly Gruppen, Jeroen Knevel, 2018, *Goede burens; lessen uit gemengde woonprojecten in Utrecht*. Utrecht: Kenniscentrum Sociale Innovatie, Hogeschool Utrecht.

Fermin, Alfons & Frank Wassenberg, 2019, *A Home away from Home: Housing Refugees in the Netherlands during the European Refugee Crisis*, in: Anacker, K. B., M. T. Nguyen, and D. P. Varady, eds. *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*. New York, NY: Routledge

Fermin, Alfons, Christiansson, M., Doorn, L. van, & Beek, G. van (2016). Case study 't Groene Sticht/The Green Sticht. *Innosi (Innovative Social Investment: Strengthening communities in Europe)*.

Fermin, Alfons, Sandra Geelhoed & Rob Gründemann, 2019, The creation of a socially diverse neighbourhood in the Netherlands, p. 147-163 in: Susan Baines, Andrea Bassi, Judit Csoba and Flórián Sipos (eds.) *Implementing innovative social investment*, The Policy Press, University of Bristol.

Knoester, Nanoek, 2017, *Wonen en 'gezelligheid' met statushouders*. Een studie naar de betrokkenheid van

*Nederlandse bewoners in het woonproject Startblok* Riekerhaven, Amsterdam. MA thesis Cultural and Social Anthropology, Universiteit van Amsterdam.

Meij, P.M. van der, 2018, *Grassroots perspectives on a top-down housing project. An anthropological case study of the social effects of a mixed housing project in Leiden, the Netherlands*. MA Thesis Cultural Anthropology & Development Sociology, Leiden University

Place2BU, 2017, Communityplan Place2BU, 1 juli 2017, Utrecht.

Smits van Waesberghe, Eliane, and Inge Razenberg, 2016, *De huisvesting van vergunninghouders*. Utrecht, The Netherlands: Verwey Jonker Instituut and Stedenennetwerk G32

Velden, Jeroen van der, Pim Tiggeloven, Sander Glinck, 2017, *De Magic Mix – de update. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*. Den Haag: Platform 31

Villex, 2017, *De Woondiversiteit, 'leren van elkaars culturen, eigenschappen, kennis en kunde'*. Uitwerking van het Buddysysteem. Delft: Villex bv

Willem Huijnk, Iris Andriessen, SCP, 2016, *Integratie in zicht? De integratie van migranten in Nederland op acht terreinen nader bekeken*. Den Haag: SCP

Santing, F en F. Vermeulen, 'Er wordt veel nagepapegaaid', in *De Groene Amsterdammer*, 22 februari 2017





**Kennisplatform  
Integratie &  
Samenleving**

## Colofon

Financier: Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid  
Auteurs: Drs. C.G.M. Tinnemans  
Dr. A. Fermin  
Drs. M. Davelaar  
Drs. B. Avric  
Met medewerking van: F. Stoutjesdijk, MSc  
K. Holle, MSc  
Foto omslag: De Key, Startblok Riekerhaven  
Ontwerp: Design Effects  
Uitgave: Kennisplatform Integratie & Samenleving  
P/a Kromme Nieuwegracht 6  
3512 HG Utrecht  
T (030) 230 3260

De publicatie kan gedownload worden via de website van het Kennisplatform Integratie & Samenleving: <http://www.kis.nl>.

ISBN 978-90-5830-939-6

© Kennisplatform Integratie & Samenleving, Utrecht 2019.  
Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut.  
Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.  
The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute. Partial reproduction of the text is allowed, on condition that the source is mentioned.

### KENNISPLATFORM INTEGRATIE & SAMENLEVING

Kennisplatform Integratie & Samenleving doet onderzoek, adviseert en biedt praktische tips en instrumenten over vraagstukken rond integratie, migratie en diversiteit. Daarnaast staat het platform open voor vragen, signalen en meningen en formuleert daar naar beste vermogen een antwoord op.

Deze kennisuitwisseling is bedoeld om een fundamentele bijdrage te leveren aan een pluriforme en stabiele samenleving. Blijf op de hoogte van alle projecten, vragen en antwoorden en andere kennisuitwisseling via [www.kis.nl](http://www.kis.nl), de [nieuwsbrief](#), [Twitter](#) en [LinkedIn](#).

