

SITE
Urban
Development

Whitepaper
**Thuis is meer
dan een huis**

 **SITE**

Thuis is meer dan een huis

Oktober 2022

Thuisgevoel valt tussen wal en schip

Thuis is meer dan een gebouw waar iemand woont. Waar de een thuis definieert als een geografische afbakening ter grootte van een woning, buurt, stad of zelfs een regio, vindt de ander dat thuis een gevoel beslaat dat te vinden is in sociale verbindingen. Door dit samen te voegen wordt het **thuisgevoel meer dan de som der delen**. Meer dan wat ruimte in de fysieke zin omvat. Onze maatschappij verandert naar een maatschappij waarbij werk en leisure vermengd raken en de negen-tot-vijf mentaliteit verdwijnt. De groeiende behoefte naar **flexibiliteit** en **verrassing** in de ruimte van de stad en een uitbereiding van het thuisgevoel in de directe omgeving zijn een niet te onderschatten maatschappelijke opgave.



Het Schip in Amsterdam West is het schoolvoorbeeld van thuisgevoel in de brede zin van het woord. Het klassieke volkshuisvestingscomplex bevatte oorspronkelijk 102 woningen voor de arbeidersklasse, een kleine vergaderzaal, een postkantoor en een basisschool. Het gebouw diende als achtergrond voor de opnamesessies van de thuis is meer dan een huis podcast.

In een driedelige podcast serie bespreekt Oedsen met vrienden van SITE wat 'Thuis is meer dan een huis' voor hen betekent.

© SITE

Van tussenruimte naar thuis

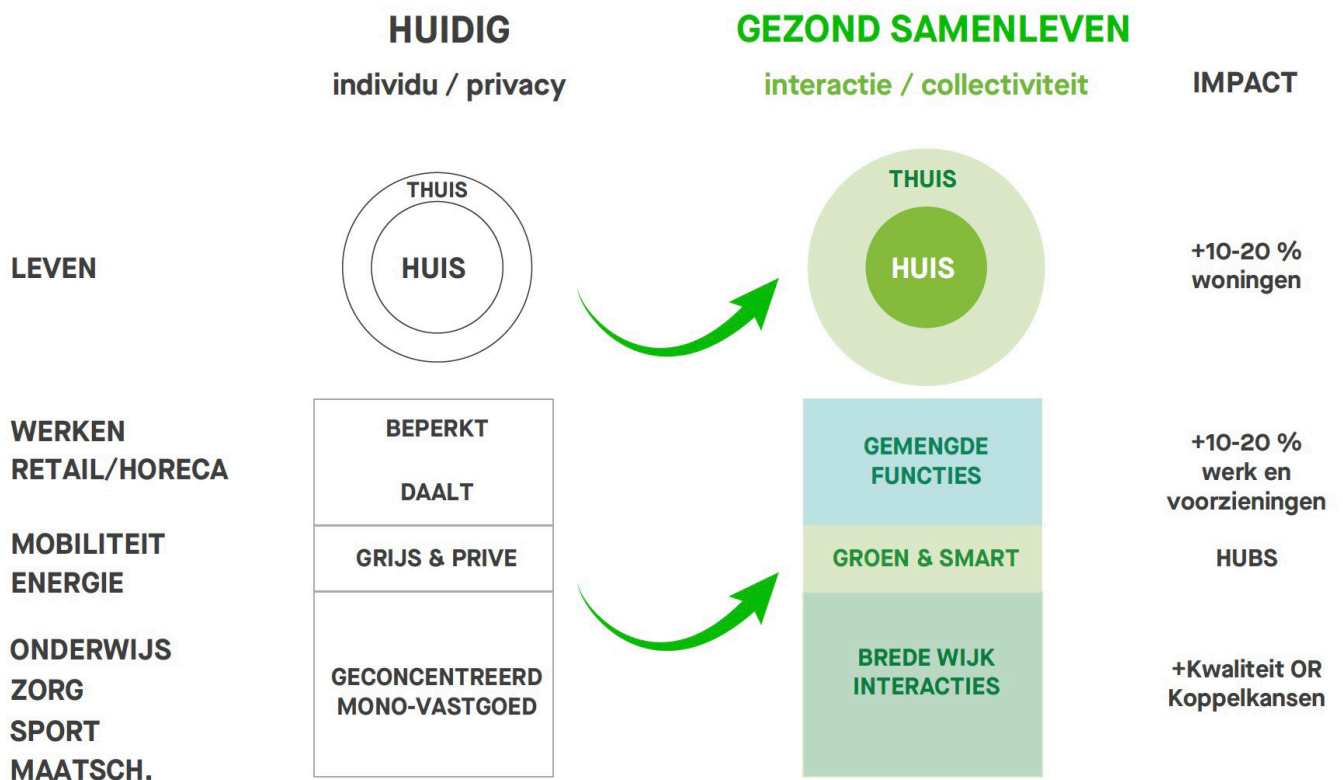
SITE ziet dat het gevoel van thuis op veel plekken in de stedelijke omgeving aan het verdwijnen is, of platgezegd weinig kans heeft gekregen om zich te ontwikkelen. Pleinen, winkelcentra en andere plekken van maatschappelijke waarde lijden onder gebrekkige visies en eindeloze besluiteloosheid. Het resultaat is dat mensen zich niet meer verbonden voelen met deze plekken. Het ontbreekt aan een aantal voorwaardelijke eigenschappen van thuis voelen, zoals veiligheid, controle, verbondenheid en identiteit. Bij het maken van keuzes over de openbare ruimte blijft veel liggen tussen de belanghebbenden in het publieke en private domein.

Een thuisgevoel maken valt zo in de brede zin **tussen wal en schip**. Het zicht op wat een thuis een thuis maakt raken we langzaam kwijt en moet daarom meer centraal staan binnen de gebiedsontwikkeling. Een bredere aanpak met een integrale visie voor het gebouw of gebied kan uitkomst bieden. Voor SITE draait gebiedsontwikkeling om het vinden van de **kracht en schoonheid** van de plek. SITE gelooft dat elke stad, wijk en buurt aan iedereen een thuis moet kunnen bieden. Meer dan enkel het definiëren van kwalitatieve waarden en inspirerende uitgangspunten ziet SITE dat het binnen gebiedsontwikkelingen noodzakelijk is om de maatschappelijke waarden te vatten in krachtige stromen die de waarde van een thuis buiten de voordeur benadrukken. In de zogeheten tussenruimtes van een plek wordt het pas spannend. Parken, pleinen, cafés en het buurthuis vormen het verlengstuk van ons traditionele 'thuis'. Samen vormen zij een netwerk van places to stay.

Dit vraagt om een **collectieve verandering** van hoe we de ruimte om ons huis heen zien. Door anders, minder afgebakend, minder monofunctioneel en minder individualistisch naar ruimte te kijken kunnen we plaats maken in de gebiedsontwikkeling voor een nieuwe manier van samenleven. Zo kunnen we een positieve impact maken op zowel de openbare ruimte, als de samenleving in zijn geheel.

Buikslotermeerplein, Amsterdam

Ooit bedacht als ontmoetingsplek voor de wijk is deze plek inmiddels verouderd geraakt. © Het Parool



Door de beschikbare ruimte anders te bekijken is er **meer ruimte voor een breed thuisgevoel.**

© SITE



Pleidooi voor meer thuisgevoel

Hoe krijgt het thuisgevoel een prominentere rol in een gebiedsontwikkeling? Dat is het vraagstuk waar SITE met bevriende professionals mee aan de slag zijn gegaan. Ruimtelijke kwaliteit, vierkante meters programma, duurzaamheid, natuurinclusiviteit en financiële kaders zijn leidende parameters binnen gebiedsontwikkelingen. Maar **de vraag hoe mensen zich er thuis gaan voelen wordt nauwelijks gesteld**, laat staan dat er een antwoord op komt. Talloze gesprekken en bevindingen uit de praktijk leiden tot een hernieuwd inzicht hoe we met het thuisgevoel om moeten gaan in komende gebiedsontwikkelingen.

Definitie van thuis

Thuis is de plek waar iemand zich het meest op zijn gemak voelt. Een plek waar je veilig bent, je jezelf voelt en kan ontwikkelen of even tot rust kan komen. Wat een thuis een thuis maakt reikt daarmee dan ook voorbij de voordeur, en soms zelfs volledig buiten de fysieke wereld. Zo is een thuis ook te vinden in de relaties die een individu ziet als dierbaar.

Waarom komt het thuisgevoel slecht tot uiting in gebiedsontwikkelingen?

- Ontwikkelingen beginnen vaak zonder goede visie
- De waarom vraag wordt vaak niet goed onderzocht
- Binnen het ontwikkelproces wordt te weinig rekening gehouden met de identiteit van de plek
- Het publieke, private en maatschappelijke domein lopen elkaar voor de voeten
- We zijn vastgeroest in ouderwets gedachtegoed over hoe er in Nederland geleefd wordt

5 uitgangspunten om een thuisgevoel te creëren

Een plek waar mensen zich thuis voelen is goud waard. Maatschappelijk goud welteverstaan. Mensen zijn er gelukkiger, minder eenzaam, gebruiken de openbare ruimte beter, er ontstaan sociale netwerken en er ontstaat meer begrip voor elkaars cultuur en achtergrond. Een goed thuisgevoel op lokaal niveau draagt bij aan een **inclusieve samenleving** en **minder polarisatie**. Toch is het in de gebiedsontwikkeling nog lang geen vanzelfsprekendheid. Hoe kunnen we dat gevoel van thuis in nieuwe gebiedsontwikkelingen verzilveren?



Iedereen wil wonen aan een park, en niet aan een parkeerplaats. Maar we bouwen parkeerplaatsen met woningen eromheen. Als we dat anders willen, dan moeten we daar vandaag mee beginnen.-
Lennart Graaff, Gemeente Zaanstad, uit de podcast 'Thuis is meer dan een huis'



1. Geef het thuisgevoel een prominente rol in je visie

Laten we beginnen met een open deur: **start met een visie**. Klinkt logisch, maar de praktijk is weerbarstig. Een goed toekomstbeeld geeft richting aan een gebiedsontwikkeling. Het maakt van ambities klinkklare taal. Duidelijke ambities helpen om een vertaalslag te maken van visie naar ruimte, en geeft sturing binnen de ontwikkeling. Een visie met heldere kernwaarden geeft houvast gedurende het gehele traject en geeft antwoord op de vraag: Hoe zorgen we dat mensen zich hier thuis gaan voelen? Deze kernwaarden helpen je betere keuzes te maken in het ontwikkelproces. Door de kernwaarden consistent uit te dragen vergroot de kans dat het eindproduct een duidelijke identiteit krijgt, zonder in te boeten op flexibiliteit en veerkracht.



2. Ga op zoek naar de vraag achter de vraag

Vormgeven aan een concept doe je met in het achterhoofd de vraag: **waarom doen we eigenlijk wat we doen** – wat is de vraag die achter de vraag verscholen gaat? Dat betekent dat je in de eerste plaats hard op zoek gaat naar het probleem. Iedere steen wordt omgekeerd, om erachter te komen waar de crux van het verhaal zit. Zo komen we uiteindelijk met passende antwoorden op de belangrijkste (maatschappelijke) vraagstukken binnen een gebied, zonder uit het oog te verliezen wat de identiteit en eigenheid van de plek is. Het is immers zonde om oplossingen te vinden voor problemen die er niet zijn.

Het Dok Onstage

Het Dok is een wooncomplex in Amsterdam Noord met een plintconcept waarbij de focus ligt op ontmoeting, ontwikkeling en verrassing. Het Dok is een plek van comfort en vertrouwde, toenadering tot elkaar en de omgeving. Gedurende het gehele ontwikkel- en verhuurtraject van het plint is hard gewerkt om de kernwaarden **pionieren, verbinden en thuis** hoog in het vaandel te houden. Voor bewoners van Het Dok dient de plint als een verlenging van de eigen woning. De (thuis)werkplek, de sportplek, de plek om vrienden te ontvangen. Maar ook bezoekers uit de omgeving zijn er meer dan welkom. Zo wordt de plint van Het Dok een ware verlenging van eenieders thuis. Door in de verhuurstrategie van Het Dok continu dit gedachtegoed in acht te houden, maken we van een simpel wooncomplex een thuis voor een community.

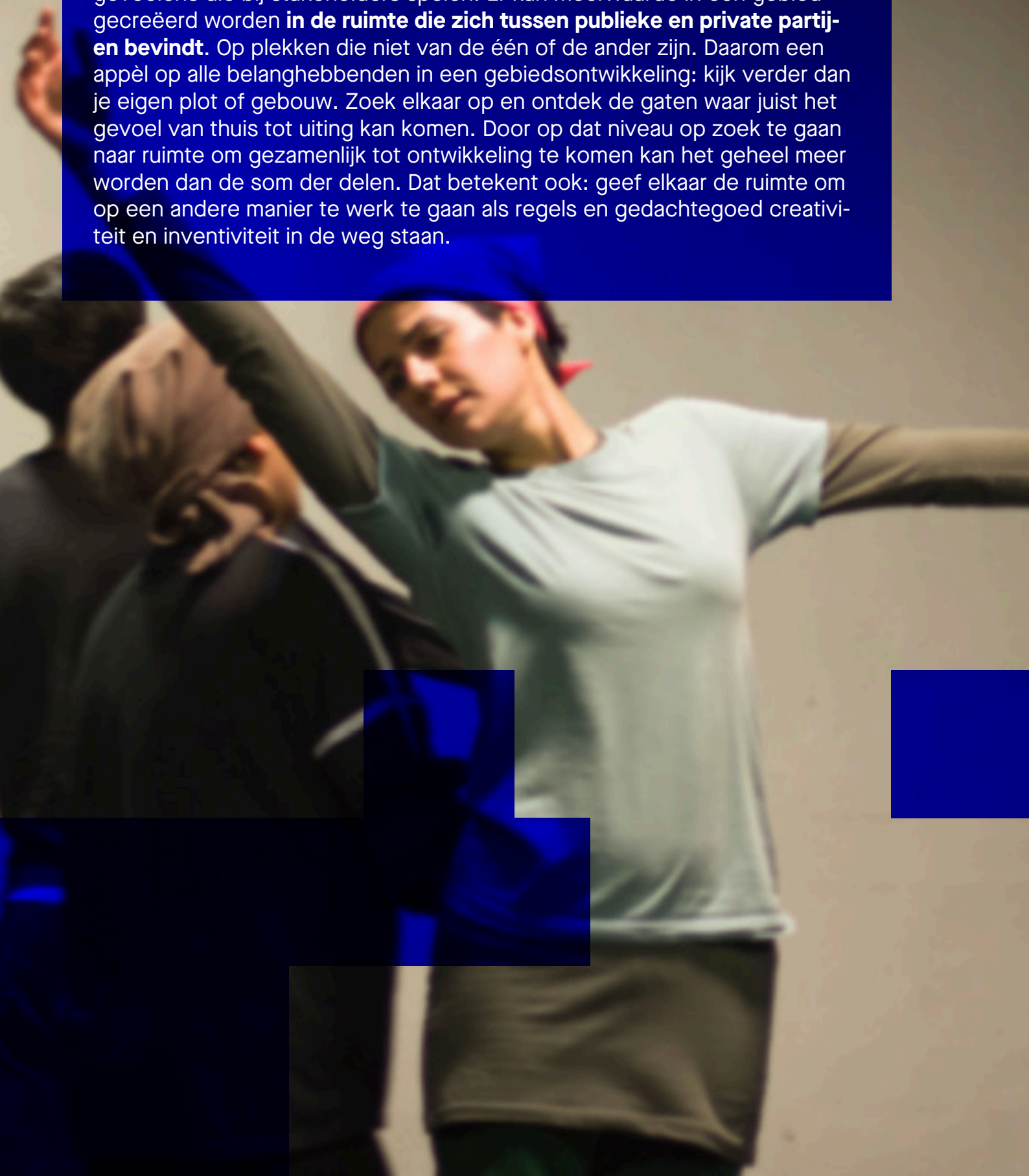


*Een goede wijk is niet afhankelijk van het soort baksteen waaruit de woningen zijn opgebouwd, maar bestaat uit een set aan sociale structuren die zich over tijd en generaties moet ontwikkelen. Een woningopgave is niet opgelost met alleen maar huizen bouwen, want zo ontstaat er geen thuisgevoel. Faciliteiten als scholen, parken en sportscholen zijn daarin cruciaal - **Marieke Mentink, Dura Vermeer, uit de podcast 'Thuis is meer dan een huis'***



3. Interactie tussen publieke en private belanghebbenden

SITE probeert alle perspectieven in acht te nemen. Zowel kijken van boven als vanaf de grond. De regels en verordeningen, maar ook de waarden en gevoelens die bij stakeholders spelen. Er kan meerwaarde in een gebied gecreëerd worden **in de ruimte die zich tussen publieke en private partijen bevindt**. Op plekken die niet van de één of de ander zijn. Daarom een appèl op alle belanghebbenden in een gebiedsontwikkeling: kijk verder dan je eigen plot of gebouw. Zoek elkaar op en ontdek de gaten waar juist het gevoel van thuis tot uiting kan komen. Door op dat niveau op zoek te gaan naar ruimte om gezamenlijk tot ontwikkeling te komen kan het geheel meer worden dan de som der delen. Dat betekent ook: geef elkaar de ruimte om op een andere manier te werk te gaan als regels en gedachtegoed creativiteit en inventiviteit in de weg staan.





Zuid Oost is koppig, er is veel ondernemerschap, het is groen, ruim en cultureel divers. Deze kernwaarden zijn onderzocht en er is op basis hiervan een beeldmerk gemaakt die ontwikkelaars moet helpen om met de menselijke maat te blijven werken. - **Saskia Bosnie, Directeur van Zuid Oost city, uit de podcast 'Thuis is meer dan een huis'**



Tigers Gym

Een oud belastingdienstkantoor dat nu dienst doet als boksschool, yogaschool, werkplek en stadsjungle in spe © Ingmar Creutzburg

Sociale cohesie ontstaat niet vanuit tekentafelarchitectuur. Daar wordt geen boulderhal met een huiskamer bedacht. Thuisgevoel ontstaat in de openbare ruimte. Binnen de hoofdstructuur moeten we ruimte laten voor eigen invulling. Hoe kunnen we dat ontregelen om meer grip te krijgen? Geef bewoners een budget met referenties. Mensen leren elkaar kennen en ze geven invulling aan de plek waar behoefte aan is. De mogelijkheid om dit soort support en kennis aan te vragen ligt gewoon in de buurt zelf. - **Ingmar Creutzburg, Unchain the Tigers, uit de podcast 'Thuis is meer dan een huis'**



4. Denk vanuit de eindgebruiker

Hecht waarde aan integraal te werk gaan in een gebied, maar dan écht. Door aandacht te geven aan alle relevante facetten die in het dagelijks leven een rol spelen om een thuisgevoel te kunnen creëren. Een gebiedsontwikkeling begint **niet op papier**, maar **bij de eindgebruikers**. Het is daarbij belangrijk om de eindgebruiker van de ontwikkeling te betrekken en niet uit het oog te verliezen. Geef ze een prominente rol en laat ze op belangrijke momenten meedenken in bijvoorbeeld buurtsessies en workshops. Hoe bewegen mensen zich door de ruimte? Waar kijken ze naar? En waarin voelen zij zich thuis?

Het is van belang ruimte over te laten voor spontaniteit en nadere ontwikkeling. Een goede wijk is immers niet afhankelijk van de baksteen waarvan woningen worden gebouwd. Een goede wijk bestaat uit een set van sociale structuren die zich over tijd en generaties moet ontwikkelen, die de identiteit van de plek gaat vormen.

Hier ligt een lastige opgave verborgen, omdat de eindgebruiker niet altijd meteen bekend is. Gebiedsontwikkeling betekent ook nadenken over hoe het stedelijk weefsel er in de toekomst uit gaat zien. Het gaat om denken over het **thuisgevoel behouden** voor de mensen die hier nu wonen, maar ook over het werken aan een thuisgevoel voor toekomstige bewoners en bezoekers. Door de eindgebruiker hierbij te betrekken kom je soms juist tot bijzonder waardevolle inzichten.

Y foundation Finland

In Finland wordt gewerkt aan communities die voormalig dak- en thuisloze mensen meer bieden dan alleen een dak boven hun hoofd. © Y Foundation



Voorheen werkte we met een taakstelling, waarin we dak- en thuisloze mensen huisvesten in woningen die vrijkwamen, het liefst zo anoniem mogelijk. [...] Nu gaan we, geïnspireerd door voorbeelden uit andere landen, op zoek naar burens die graag willen wonen met mensen die een andere route hebben afgelegd. Daarin zie je dat ex dak- en thuisloze mensen voelen dat ze er mogen zijn en er een community tot leven komt. Dat komt doordat je daar aan de voorkant het gesprek over voert met de buurt. Thuis heeft te maken met een gevoel van je welkom voelen. - **Anemoon van Dijk, manager wonen bij woningcorporatie Mitros, uit de podcast 'Thuis is meer dan een huis'**



“Geef ruimte aan coöperaties. Door ons coöperatiever te gedragen zal het systeem van de woningmarkt veranderen. Ik doe een hartekreet om de gemeenschapseconomie ruimte te geven in de woningmarkt. Niet de woningmarkt is in crisis, maar ons binaire denken daarover. Naast markt/commercieel en overheid/gesubsidieerd is er nood aan een derde bouwstroom in de stad: vanuit de gemeenschapseconomie, duurzaam betaalbaar, wonen als gebruiksgoed, niet als handelswaar.” - **Arie Lengkeek, conceptontwikkelaar, uit de podcast 'Thuis is meer dan een huis'.**

Vinzirast Mittendrin in Wenen brengt de verhalen van Anemoon en Arie samen. Op deze plek wonen oud dak- en thuisloze mensen samen met studenten in een coöperatie met gedeelde woonruimtes, waarvan sommigen ook openbaar toegankelijk. © Kurt Kuball



5. Maak ruimte in je plannen voor vernieuwende leefstijlen

In Nederland zijn veel ontwikkelende partijen vastgeroest in het traditionele systeem van de woningbouw en het gedachtegoed van de opwaartse wooncarrière. Hierbij ligt de nadruk op het bouwen van woningen, en de verwachting dat iedere Nederlander bij een woningwissel groter, mooier en duurder wenst te gaan wonen. Zo wordt Nederland door beperkte verbeeldingskracht tegengehouden andere woondynamieken te exploreren in het ontwikkelen van woningen. SITE meent dat dit doorbroken kan worden door bij (her)ontwikkelingen de nadruk te leggen op een visie en concept waarin aandacht wordt gegeven aan **hoe mensen op deze plek gaan (samen)wonen**.

Een woningopgave is dus niet opgelost met alleen maar huizen bouwen, er moet serieus gekeken worden naar plekken voor interactie tussen mens en omgeving. Faciliteiten als scholen, parken en bedrijvigheid zijn cruciaal om van een plek een thuis te maken. Breng balans in het programman en schuif sociale en culturele inzichten over de plek of die een plek kunnen vormniet zomaar van tafel.

Door **integraal** te kijken naar de buurt wordt duidelijk dat wonen buiten de woning doorloopt, en er meer ruimtes nodig zijn die mogelijke ontmoetingen stimuleren. Ruimtes die traditioneel als privéruimtes worden vormgegeven kunnen bijvoorbeeld ingezet worden als gedeelde plekken. Deze collectieve ruimtes kunnen bijdragen aan het versterken en creëren van een samenleving die echt samenleeft.

JONAS

JONAS is een gebouw met attitude op een prominente kavel aan de haven van IJburg. De uitvraag van de gemeente was om hier een iconisch programma te realiseren, dat recht doet aan deze bijzondere plek. Jonas is een statement van een meer stedelijke lifestyle op IJburg, waarbij thuis meer is dan een huis. In samenspraak met bewoners van IJburg en veel andere partijen uit Amsterdam heeft SITE een visie weten te ontwikkelen dat zowel voor de toekomstige bewoners als voor de huidige IJburgers een **betekenisvolle plek** van JONAS maakt, met o.a. een buurtplein, een huiskamer, filmvertoningen, collectieve werkplekken, een sensationele route door het gebouw naar het dak en een serviceconcept die de eindgebruiker niet uit het oog verliest.

■ SITE

gelooft in de kracht van de plek, en ziet kansen voor een andere kijk op gebiedsontwikkeling die het thuisgevoel van ieder mens kan kracht bij kan zetten.

Wij gaan graag het gesprek aan met gemeentes, beleggers, ontwikkelaars, bewoners, verenigingen en andere relevante organisaties over dit gedachtegoed. Heeft u hier een mening over en ziet u kansen voor verbetering? Dan horen we graag van u.

Podcast: Thuis is meer dan een huis

Thuis is meer dan een huis is een podcast die focust op hoe je van een huis een thuis maakt. In Nederland hebben we meer dan 1 miljoen extra woningen nodig, maar hoe zorg je ervoor dat deze uit meer bestaat dan vier stenen muren? De podcast ligt op het snijvlak van emotie en professionaliteit: Oedsen gaat in gesprek met de vrienden van SITE over wat thuis voor hen persoonlijk en in hun werkveld betekent.

HIER TE BELUISTEREN



Podcast

**Thuis is meer
dan een huis**

SITE urban development

Gedempt Hamerkanaal 91

1021 KP Amsterdam

+31 206 231 459

info@site-ud.nl