



CIRCULAIRE BOUW

ZELFBEHEER

WIJKGERICHT

COLLECTIEF WONEN

SOCIALE HUUR



BOSCHGAARD IN HET KORT



Boschgaard combineert duurzaam bouwen en zelfwerkzaamheid, en is daarmee op deze gebieden een pionier in Nederland. Het is een woonproject dat duurzaamheid zeer serieus neemt en dat in samenwerking met woningcorporatie Zayaz 19 sociale huurwoningen neerzet in Den Bosch Oost, gecombineerd met een buurtcentrum. Boschgaard komt op de plek van De Patio, het oude buurthuis van de Graafse Wijk. Er komen 25-30 bewoners in het gebouw.

Het is in Den Bosch het eerste bouwproject binnen de sociale huur waarbij het initiatief volledig bij de toekomstige bewoners vandaan komt. Zayaz financiert en blijft eigenaar van het pand, maar wij als toekomstige bewoners hebben het eigenaarschap over het project. Wij kwamen met het idee, zitten tijdens de realisatie op de bestuurdersstoel, en zullen het geheel later ook zelf bestieren.

Kort gezegd wordt Boschgaard dus een pand in collectief zelfbeheer, waar iedereen die er woont evenveel inspraak heeft in het reilen en zeilen van de coöperatie, en waar we met zijn allen energie in steken. Een pand dat bijdraagt aan de buurt en de stad, en het milieu niet tot last is.

ZELFWERKZAAMHEID

Het initiatief van Boschgaard komt volledig vanuit de toekomstige bewoners. Vanaf het begin van het project hebben wij als Boschgaarders met alle partners aan tafel gezeten, zelf gekozen wie Boschgaard moest ontwerpen en bouwen, onderhandelingen gevoerd en de belangrijke beslissingen gemaakt. Dit alles uiteraard in goed overleg met Zayaz. Zo bepaalde Boschgaard na een procedure dat Superuse onze architect moest zijn. En ook dat Versteegden onze aannemer werd.

Dit eigenaarschap voor huurders is soms natuurlijk een ingewikkelde zaak. Want wij zijn leken, die in korte tijd een hoop hebben moeten leren. En ook voor een corporatie: wat kunnen we wel en niet overdragen? Wat zijn de regels, wat kunnen en durven we los te laten? Over dit soort vragen en problemen is flink overlegd.

In de toekomstige praktijk betekent het dat Boschgaard een 'beheercoöperatie' vormt. Die coöperatie neemt het eigenaarschap, en is verantwoordelijk voor vrijwel het volledige beheer. Het onderhoud, de verhuur, administratie, eigenlijk alles gaan de bewoners via die coöperatie zelf regelen. De uiteindelijke papieren verantwoordelijkheid ligt natuurlijk bij Zayaz, daarom hebben we regelmatig overleg, evalueren we de situatie en sturen eventueel bij.



HORIZONTALE ORGANISATIE

Boschgaard organiseert zich horizontaal: iedereen heeft evenveel te zeggen binnen het collectief, waardoor iedereen zich betrokken blijft voelen. Dat is ook nodig, want er is inzet



nodig van iedereen. Dit vergt af en toe wat vergaderen, maar tot nu toe is deze manier van organiseren succesvol gebleken voor het project. In de praktijk betekent het dat de maandelijkse ALV het beslissende orgaan is. We nemen beslissingen daar op basis van consensus: alleen als alle Boschgaarders zich erin kunnen vinden zijn we akkoord. We nemen besluiten plenair op grote lijnen, de details worden door werkgroepen uitgevoerd.

EEN STUKJE TIJDLIJN:

- In 2005 kraakte een groep kunstacademiestudenten het oude buurthuis 'de Patio'.
- Zo'n 15 jaar werd het pand bewoond en gebruikt als werkruimte.
- Er onstond ook een connectie met de buurt: eerst een jeugdhonk en later moestuintjes.
- Van daaruit werd al snel Transfarmers opgericht, een organisatie die ecologie, vergroening en sociale betrokkenheid combineert.
- In 2013 startten zij op een naastgelegen braakliggend stuk grond 'de Graafse Akker'. In de tien jaar sindsdien ontstond daar een bloeiend openluchtbuurthuis, dat inmiddels via crowdfunding door Transfarmers aangekocht is.
- In 2016 zond woningcorporatie Zayaz, eigenaar van de Patio, de bewoners een ontruimingsbrief. Op basis van veiligheid en hoop op nieuwe ontwikkeling moesten ze weg. Vanuit de buurt kwam een breed gesteunde petitie: wat hier gebeurt is waardevol en willen we niet kwijt. De bewoners en Zayaz gingen in gesprek, en losten de veiligheidszorgen op.
- Begin 2017 ging dat gesprek een stap verder: de bewoners deden Zayaz een voorstel om wat er in de Patio gebeurde – wonen, kunst en buurtwerk – te verduurzamen. Zowel letterlijk, dat het kan blijven, als figuurlijk in de groene zin.
- Van hieruit ontstond een goede samenwerking. Via een haalbaarheidsonderzoek en daarna een lang plantraject werd Boschgaard uitgedacht.
- In oktober 2021 begon dan eindelijk de bouw.
- In oktober 2023 staat de oplevering gepland.

DUURZAAM BOUWEN

Wat het project – naast het bewonersinitiatief – uniek maakt, is dat dit het eerste woningbouwproject in Den Bosch is dat met zoveel mogelijk hergebruikte materialen wordt gebouwd. Geen nieuwe producten, maar materialen die vrijkomen uit sloop- en renovatieprojecten.

Al bestaande materialen hergebruiken is immers altijd nog duurzamer dan nieuwe producten produceren.

In die zin doen we dus aan directe circulariteit. Waarbij circulariteit geen buzzword is waarmee we praten over de economie van de toekomst, maar gewoon iets wat we nu doen. Daarmee zijn we ook een proeftuin, want deze werkwijze brengt een hoop uitdagingen met zich mee, maar door samen de schouders er onder te zetten zijn er al een hoop obstakels overwonnen!

Als proeftuin hopen we wel, en werken we ook aan, dat er lessen geleerd worden aan waar wij tegenaan lopen. Hoe zorgen we dat de extra arbeid die het kost (zowel het inkopen als het bewerken ervan) de prijs niet teveel opdrijft?



Waarom gelden duurzaamheidssubsidies wel voor nieuwe eco-materialen of vers gekapt FSC-hout, maar niet voor hergebruikt steenwol en hout dat decennia geleden al tot balk verwerkt is? Hoe maken we plek voor de opslag die deze werkwijze extra nodig heeft?

ECOLOGISCH WONEN

Naast de duurzaamheid die we toepassen in de bouw, is ook in het ontwerp ecologie en duurzaamheid erg belangrijk geweest. Op zoveel mogelijk vlakken hebben we de vooruitstrevendste optie gekozen die haalbaar was. Dit levert een interessant pand op. Belangrijk is natuurlijk energieverbruik. De eerste stap naar fossielvrij is namelijk niet méér groene energie, maar mínder verbruik. En dus is Boschgaard zo ontworpen dat het optimaal gebruik maakt van passieve energie, zodat we zo min mogelijk hoeven te verwarmen of koelen. Ook zitten er zo min mogelijk installaties in, en wat er wel nodig was wordt zo low tech mogelijk.

Verwarmen doen we natuurlijk gasloos (net als koken). Via ondiepe warmteputten halen we aardwarmte op, die een klein beetje bijverwarmd wordt om de vloerverwarming te voeden. Daarbij komt dat we niet iedere ruimte verwarmen. We vinden het eigenlijk niet normaal om je hele huis altijd op 20° te stoken.

De energie die we wel nodig hebben wekken we zelf op, met zonnepanelen. Ook zijn we nog aan het onderzoeken hoe we die energie ook kunnen opslaan. Zoutwaterbatterijen, die dus geen vervuulende delfstof zoals lithium nodig hebben, hebben momenteel onze aandacht.

Aan de waterhuishouding is ook gedacht. De platte daken worden groen, en dan niet het ecologisch vrij saaie sedumdak dat je vaak ziet. We hebben de daken extra stevig laten uitvoeren, zodat er een dikkere laag substraat op kan waarin verschillende planten kunnen groeien. Die laag substraat houdt water vast, zodat er minder regenwater het riool in gaat. Ook koelt die het huis in de zomer. Daarnaast hebben we een grijs watersysteem. Regenwater van de schuine daken wordt in grote tanks in de grond opgeslagen, waarmee we bijvoorbeeld WC's doorspoelen. Die groenheid is, naast de wateropslag, ook een ecologische pijler van het huis. Door de groene daken en gevels zorgen we dat ons huis niet alleen voor ons fijn is, maar ook voor de flora en fauna om ons heen. We zorgen actief voor een diverse beplanting en inrichting van onze buitenruimte.



Tenslotte is er nog een duurzaamheidstak die minder zit in wat er is, maar in wat we doen: delen. Door ruimte en faciliteiten te delen hoeven we simpelweg minder te bouwen of kopen. Zo hebben we meerdere grote woonkeukens waar Boschgaarders gebruik van kunnen maken. Ook is er een grote badkamer (sociale huurders met een ligbad en een dure eco recirculatie douche, als je deelt kan het!), een wasserette, een autodeelsysteem, en gedeelde berging. Je hebt geen grote privéruimte nodig als je je verjaardagsfeestje ook in de gedeelde huiskamer kan geven, en waarom zou elk huishouden een eigen auto nodig hebben?

WIJKCENTRUM

In het wijkcentrum komt o.a. een ontmoetingsruimte, een workshopruimte en een buurtwerkplaats. Deze laatste is al gebouwd en hebben we omgedoopt tot De Buurtschuur!

En ook deze ruimtes en de activiteiten die daarin zullen



plaatsvinden zullen door de bewoners samen met de buurt worden gerund. Het wordt een plek dóór de buurt vóór de buurt. Dit is voor de initiatiefnemers niks nieuws. Op de plek waar het project komt te staan bestiert stichting Transformers al een flink aantal jaren De Graafse Akker, een grote buurtmoestuin waar samen met de buurt veel activiteiten georganiseerd worden die veel hebben bijgedragen aan de sociale samenhang in de wijk. Met de komst van het nieuwe buurtcentrum kan dit alleen nog maar beter worden!

PARTNERS

Dit alles doen we natuurlijk niet alleen. Er is een eindeloze stroom aan betrokkenen, maar er zijn drie hoofdpartners:

Sowieso is er natuurlijk Zayaz, die als woningcorporatie de nek uitstaken om ons wilde plan een kans te geven. Het was even aftasten, van beide zijden, maar al snel was de samenwerking heel goed. Ideeën en vragen krijgen vrijwel nooit 'nee' als antwoord, maar veel eerder 'laten we even kijken hoe we dit voor elkaar moeten krijgen'.



Als architect is Superuse Studio's bij Boschgaard betrokken.



Jeroen Bergsma en Césare Peeren zijn degenen die onze droom

in een vorm wisten te gieten. Toen ze hun pitch gaven en vertelden over hun visie op duurzaamheid, namelijk hergebruik, wisten wij het gelijk: dit is de juiste partij. Ze zijn pioniers op het gebied van bouwen met materialen die uit sloop of reststromen komen, en houden zich al decennia met radicaal circulair bouwen bezig. Zo startte Superuse Oogstkaart, een landelijke marktplaats waarop je kunt vinden welke materialen je kunt 'oogsten'.

Bouwbedrijf Versteegden is de aannemer. Dit bouwbedrijf uit Erp



is van origine een vrij traditionele bouwer, met de wortels in het

metselen. Maar juist omdat het een traditioneel bedrijf is, met mensen

die het vakmanschap van de bouw nog in de vingers hebben, is het de juiste partij om onze niet-conventionele materialen te verwerken. En het werkt aanstekelijk: Mark Versteegden vertelt vaak over hoe ze nu ook op hun andere projecten anders met materiaalstromen omgaan, en ze zijn ook betrokken geraakt bij Ecodorp Veldhoven.

DILEMMA'S

Zoals gezegd is Boschgaard op een aantal vlakken een pionier. En pioniers lopen tegen

problemen aan. Hordes op de weg die we aan de kant moeten ruimen om te zorgen dat we

niet een gek projectje zijn, maar een voorbeeld voor hoe andere projecten kunnen worden.

Die dilemma's liggen grofweg op twee vlakken: bewonersinitiatief (van huurders) en duurzaam bouwen met hergebruik. Een aantal voorbeelden:

BEWONERSINITIATIEF

- We zijn in de praktijk een CPO-project. We zijn collectief, we zijn zelf de bewoners (en dus particulieren), en wij zijn in vrijwel alle opzichten de opdrachtgever. Wij zitten achter het stuur, en Zayaz op de bijrijdersstoel. Toch komen we niet in aanmerking voor regelingen die CPO-projecten ondersteunen. Omdat het eigendom bij Zayaz ligt vallen we officieel net buiten de definitie. Wij denken dat bewonersinitiatief en hoe dat gewaardeerd wordt niet af zou moeten hangen van of je huurder of koper bent.
- Als leek is het regelwerk echt een hoge drempel. Projecten als deze zijn zeer complex, en de rij hoepels waar je door moet is erg lang. Regels en wetten, ambtenarij, financiën, overleg en onderhandeling, we kunnen ons niet anders voorstellen dan dat veel mensen afhaken voor ze echt op pad zijn. Dit haakt ook in op het vorige dilemma: voor CPO-projecten zijn regelingen om hulp en advies in te winnen.

-
- Daaraan gekoppeld zit ook dat een project als dit heel veel tijd en energie kost. Een dilemma wat lastig op te lossen is, maar dat er wel duidelijk is. Het is een traject van zo'n 7 jaar dat al die tijd een flink beslag legt op onze tijd, naast onze normale werkzaamheden. Bij ons zijn inmiddels meer mensen weer afgehaakt omdat het niet meer in hun leven paste, dan dat we nu in de groep hebben.
 - Het is, als sociale huurders en mensen die zich niet vaak in kantoren bevinden, soms lastig om serieus genomen te worden bij instanties.
 - Aan de kant van de woningcorporatie is het ook geen makkelijke exercitie. Hoe doe je dat eigenlijk, bewoners eigenaarschap geven? Welke wetten en regels zijn er, hoe vinden we een plek voor een project dat eigenlijk in geen enkele van die wetten en regels goed past?

Samenvattend: het is een zwaar traject, en constant zoeken naar het hoe en wat. Het zou goed zijn als corporaties meer handvatten en incentive kregen om groepen die een woon- of beheerscoöperatie willen opzetten te ondersteunen.

DUURZAAMHEID

- Onze smaak van duurzaam bouwen, met zoveel mogelijk hergebruik, past ook alweer niet in de bestaande categorieën. Dat komt onder andere naar voren in subsidiebeleid. Zo is er bijvoorbeeld de MIA. We zijn vrij radicaal bezig met circulair bouwen, dus eigenlijk denk je dat een duurzaamheidsregeling met circulariteit in het vaandel een no-brainer is. Toch komen we niet in aanmerking. Hergebruikte materialen en afvalstromen zijn namelijk niet in de puntentelling opgenomen. Onze houten balken hebben geen FSC-keuring, omdat ze soms een halve eeuw oud zijn, en dus levert het geen punten op. De sandwichpanelen komen uit reststromen, hebben we feitelijk van de afvalberg gered, maar dat is geen factor die je in kunt vullen. Dus, het metaal en de PIR die daar in zitten moeten we als 'nieuw' opvoeren, en die kóst punten.
- Maar ook andere duurzaamheids-subsidies lopen we mis, omdat we geen eigendom hebben. De groene daken bijvoorbeeld kunnen huiseigenaren laten subsidiëren maar huurders niet. En ook de zonnepanelen zijn als huurdersvereniging een stuk lastiger te regelen dan een 'normale' VVE, die feitelijk hetzelfde doen.
- Ook in de regels is daadwerkelijk circulair bouwen nog een ingewikkelde. Zo is er bijvoorbeeld het bouwbesluit, waarin staat dat trappen een bepaalde hoek moeten hebben en deuren een bepaalde hoogte. Goed, natuurlijk, maar eens in de zoveel tijd worden die regels aangescherpt. En als je met materialen werkt die 30 jaar geleden geproduceerd zijn, is dat dus lastig.
- Hergebruik kost meer arbeid. Het zoeken van materialen is erg intensief, de logistiek en opslag zijn een flinke puzzel, en het verwerken ervan is vaak ingewikkeld. Wij kunnen er als Boschgaard eigen uren in steken, vooral in het zoeken en de logistiek, maar ook dan nog is het voor de aannemer vaak meerwerk. Zonder actieve, betrokken initiatiefgroep zoals wij gaat het voor een bouwbedrijf niet snel mogelijk worden om hergebruik op grote schaal toe te passen. Het kost simpelweg teveel extra uren, en zou dus de bouwkosten opdrijven.

Dus: als we de (bouw-)economie écht circulair willen maken, dan moeten we het ook meer plek geven. Het zal in regels meegenomen moeten worden, maar ook moet het rendabeler worden. Een factor die hierin zou kunnen helpen is de lastenverlegging van arbeid naar vervuilende materialen, zoals Ex'tax die voorstelt.