



# Evaluatie Boschgaard

Wooncoöperatie: van start tot eerste paal

Tanja Morsheim en Frank Wassenberg

## **Uitgave**

Platform31

Den Haag, maart / augustus 2022

De publicatie was in maart gereed, door een digitale hack bij woningcorporatie Zayaz is deze publicatie in augustus gepubliceerd.

**Auteurs:** Tanja Morsheim en Frank Wassenberg

**Redactie:** Platform31

Coverfoto: Superuse Studios

### **Platform31**

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de trends in stad en regio. We verbinden beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een aanpak waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

*Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.*

# Inhoudsopgave

<b>1 Over Boschgaard</b>	<b>4</b>
<b>2 Evaluatie door Platform31</b>	<b>6</b>
<b>3 Uitgangspunten en doelstellingen van Boschgaard, Zayaz en gemeente</b>	<b>7</b>
<b>4 Het proces</b>	<b>9</b>
<b>5 Eigenaarschap (de wooncoöperatie)</b>	<b>13</b>
<b>6 Circulariteit</b>	<b>15</b>
<b>7 Waarde voor de buurt</b>	<b>17</b>
<b>8 Het budget</b>	<b>19</b>
<b>9 Conclusies en lessen</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>25</b>

# 1 Over Boschgaard

Boschgaard is een bijzonder woonproject in 's-Hertogenbosch. Woongroep Boschgaard heeft zelf het eigenaarschap over het ontwerp, de bouw, zelfwerkzaamheid en exploitatie van 19 huurwoningen met een maatschappelijke ruimte. De groep heeft een hoge ambitie op het gebied van circulariteit, duurzaamheid en ecologische impact. Eigenaarschap bij de huurders en circulariteit, dat zijn de ingrediënten waar het project Boschgaard om draait.

Het doel is een wooncoöperatie te realiseren, deels in nieuwbouw, deels als verbouw van een voormalig buurtcentrum. De groep zet veel in op zelfwerkzaamheid. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van tweedehands bouw materiaal, het gebouw wordt zo CO<sub>2</sub>-neutraal mogelijk en het krijgt een lage ecologische voetafdruk. Bewoners betalen hun huur aan Boschgaard en dragen samen zorg voor onderhoud. De initiatiefnemers dragen op deze wijze eigenaarschap voor hun woning en het gebouw.

Woningcorporatie Zayaz en de gemeente steunen het project. Boschgaard gaat van start als beheercoöperatie, waarbij Zayaz het pand formeel in eigendom heeft en het als geheel verhuurt aan de bewonersgroep. Het idee is dat de bewonersgroep later het pand collectief aankoopt. Een eventuele verkoop vindt uitsluitend plaats binnen de geldende wet- en regelgeving en met goedkeuring van Autoriteit Wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De uitgangspunten voor een eventuele aankoop op termijn zijn bepaald en vastgelegd in een koopoptie. De verkoopprijs is gerelateerd aan de hoogte van de investeringskosten voor de realisatie van Boschgaard. Dit stimuleert zelfwerkzaamheid, eigenaarschap en het gebruik van goedkope tweedehandsmaterialen.

4



Foto vanaf de doorgaande weg



Foto vanaf de zijkant richting Albert Heijn

## De locatie

Boschgaard ligt aan de Pater van den Elsenstraat en het parkeerterrein van het winkelcentrum aan het Mgr. Van Roosmalenplein. De locatie is 1.900 m<sup>2</sup> groot en voor de helft bebouwd met een gemetseld éénlaags gebouw, het voormalige buurthuis De Patio. De onderhoudstoestand daarvan was slecht tot matig. Gemeente 's-Hertogenbosch heeft in november 2014 een voorbereidingsbesluit genomen. Dat houdt in dat een ander bestemmingsplan in voorbereiding is.

Naast Boschgaard ligt de Graafse Akker, een stuk verwilderd groen tussen huizenblokken en een parkeerterrein in. Het terrein was sinds 2012 eigendom van ontwikkelaar AM. In 2021 is het terrein, door Zayaz, aangekocht om het terrein te verbinden met de ontwikkeling van de wooncoöperatie Boschgaard en Stichting Transformers, een stichting waarin de initiatiefnemers van Boschgaard actief

deelnemen. Transformers zet zich in voor stadslandbouw en buurtmoestuinen voor bewoners van Den Bosch en omstreken. De bewoners willen dit terrein graag zelf aankopen. Zayaz werkt daaraan mee. Inmiddels is duidelijk dat Boschgaard/Transformers vanuit crowdfunding het gehele terrein van Zayaz gaat overnemen<sup>1</sup>.

*“Vanaf 2013 groeit De Graafse Akker, een groene oase in ‘s-Hertogenbosch Oost van 11.000 m<sup>2</sup> groot wat wordt ingezet als één groot groen en sociaal openlucht buurthuis met een grote gezamenlijke buurtmoestuin een sociale duurzame achtertuin van heel de stad”, staat te lezen op de eigen website van de Graafse Akker.*



5

*Afbeelding van Google Maps: waar Marktschwärmer staat, ligt het oude buurthuis De Patio, dat nu verbouwd wordt tot de wooncoöperatie Boschgaard. (Het is onduidelijk wat die term Marktschwärmer op het kaartje doet.) De ingang van de Graafse Akker is aangegeven; het hele terrein ligt er rechtsboven.*

<sup>1</sup> Juni 2022: de overdracht vindt in juli 2022 plaats

## 2 Evaluatie door Platform31

Woningcorporatie Zayaz en woonproject Boschgaard hebben Platform31 gevraagd om het project Boschgaard te evalueren. Op 4 november 2021 is na een lang voortraject de eerste paal geslagen van dit project. Nu is het een goed moment om het voortraject, van initiatief tot start bouw, onder de loep te nemen.

Boschgaard kent drie bijzondere doelstellingen waarop deze evaluatie zich richt:

- Het verleggen van het eigenaarschap (van de corporatie) naar de bewoners
- Circulair bouwen
- Buurtfunctie van Boschgaard voor de buurt

Zayaz en Boschgaard lopen bij bovengenoemde punten voorop in het land en beiden willen hun opgedane kennis graag delen.

De evaluatie richt zich op het gehele proces dat nu bijna vijf jaar loopt, op de genoemde onderwerpen en op het landelijk delen van de opgedane kennis. De evaluatie betreft het gehele voortraject, nu in november 2021 de symbolische eerste paal is geslagen.

### **Werkwijze**

In overleg met wat we de begeleidingsgroep noemen (vanuit Boschgaard: Sophie Gruijters en Meindert de Vries, vanuit Zayaz: Jurgen Arts en Christel van Vught) hebben we een korte en snelle werkwijze bepaald voor de evaluatie. Eerst lazen we alle ter beschikking gestelde stukken. In december 2021 interviewden we 14 mensen. In de bijlage staan ze genoemd. Op de eerste dag hielden we de interviews op locatie. Uit alle teksten en alle interviews stelden we de voorliggende evaluatie op. Deze is bewust kort gehouden, maar biedt tegelijkertijd ook context voor degenen die wat verder van Boschgaard af staan.

Door de tekst heen plaatsen we delen van de gehouden interviews. Deze dienen ter illustratie en zijn anoniem opgeschreven.

Nog een opmerking over de verschijningsdatum van deze evaluatie. De publicatie was in maart gereed. Door een digitale hack bij woningcorporatie Zayaz is deze publicatie echter pas in juli gepubliceerd.



### 3 Uitgangspunten en doelstellingen van Boschgaard, Zayaz en gemeente

Het startpunt lag voor de verschillende partijen niet gelijk. Hieronder bekijken we per partij wat uitgangspunten en doelen waren (en zijn).

#### Bewoners

In de Startnotitie Boschgaard staat benoemd wat initiatiefgroep Boschgaard voor ogen heeft:

- Sloop-nieuwbouw naar een collectief wijkgericht woongebouw.
- Eén gebouw dat zowel de woningen als de buurtfuncties huisvest.
- Er wordt gebruikgemaakt van zo duurzaam mogelijke bouwmaterialen. Het gebouw voorziet zoveel mogelijk in zijn eigen energiebehoefte en zal gebouwd worden van op alle mogelijke manieren hergebruikte materialen en grondstoffen.
- Het zal gaan om huisvesting binnen de wettelijke kaders van sociale woningbouw.
- Er komen 19 wooneenheden voor ongeveer 30 mensen, namelijk vier gezinseenheden (ca. 90 m<sup>2</sup>), zeven eenheden voor stellen (ca. 60m<sup>2</sup>) en acht eenheden voor één persoon (ca. 35 m<sup>2</sup>). Een deel daarvan zal zelfstandig zijn, een deel zal meer groepsgericht zijn.
- Verschillende gezamenlijke ruimtes, zoals keukens, badkamers, een woonkamer en een wasserette.
- Voldoende ruimte voor maatschappelijke initiatieven. Tussen de 300 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> in het pand, plus buitenruimte voor het stadstuinieren.
- Het gebouw zal beheerd worden door Boschgaard zelf, met zoveel mogelijk zelfwerkzaamheid van bewoners en gebruikers.
- Het gebouw zal toekomstbestendig moeten zijn, en daarmee ook mee moeten kunnen bewegen met de levensloop van bewoners.

7

In deze opsomming komen de drie doelen van Boschgaard naar voren: collectief eigenaarschap van het pand; de circulaire bouwwijze en nut voor de buurt.

#### Zayaz

- De ambitie van Zayaz is om (de regie van) het wonen zoveel als mogelijk van de huurder zelf te maken. Daarom staan zij open voor nieuwe vormen van (vergaand) eigenaarschap en realiseren we nieuwe woonvormen.
- Zayaz wil leren van anderen en andere voorbeelden. En ze willen anderen van de Bossche ervaringen laten profiteren.
- Uitgangspunt voor Zayaz is dat partijen handelen binnen alle wet- en regelgeving geldend voor een toegelaten instelling, in het bijzonder de Woningwet.
- Partijen handelen volgens corporate governance Zayaz, inclusief inkoopbeleid. Exploitatie en resultaat 'zoals altijd' en in overeenstemming met beleid Zayaz.
- Het eigenaarschap ligt – zoveel als mogelijk binnen deze kaders – bij Boschgaard. Zayaz stelt kennis en expertise op gebied van ontwikkeling, realisatie en exploitatie van vastgoed ter beschikking.
- Insteek is: Zayaz wordt gebouweigenaar, Boschgaard huurt als collectief van Zayaz.
- Woningtoewijzing gaat via coöptatie, rekening houdend met passend toewijzen volgens de wetgeving.

Zayaz hanteert het driekamermodel als afwegingskader, met daarin een maatschappelijk kader, een financieel kader en een vastgoedkader.

Het maatschappelijk kader (uit nov. 2017) is in feite de bril waardoor Zayaz kijkt naar het project De Patio. Initiatiefgroep Boschgaard en Zayaz voeren in 2017 en 2018 samen het haalbaarheidsonderzoek uit. De maatschappelijke inzet is onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek. De maatschappelijke inzet komt naar voren in de meerwaarde voor de buurt(bewoners).

*“Boschgaard doet veel voor de bewoners in de buurt. Ze weten veel mensen in de buurt erbij te betrekken, dat is knap. Hun maatschappelijke buurtbijdrage gaf eigenlijk de doorslag voor het project.”*

In principe wordt het financiële beleid van Zayaz gevolgd. Dat betekent onder meer dat de investeringen niet hoger mogen zijn dan de (leeg)waarde van het gebouw. Gaandeweg blijken de rekenexercities voor de bewoners van Boschgaard veel te ingewikkeld. Deze complexiteit beperkt het eigenaarschap en uitlegbaarheid. Zayaz stelt vervolgens een sterk versimpeld model op. De belangrijkste parameters zijn de kosten voor de bouw en (de invloed daarvan op) de uiteindelijke huurhoogte.

Vanuit het vastgoedkader heeft Zayaz haar vastgoedsturing geprofessionaliseerd en gestandaardiseerd. Voor de reguliere woonvormen zijn productmarktcombinaties opgesteld. Met de groep is gezocht hoe deze productmarktcombinaties konden worden toegepast. Bij het opstellen van de beheerovereenkomst kon geen standaardcontract als uitgangspunt worden gebruikt, omdat Boschgaard ‘anders is dan anders’. Aan beide kanten is was dit een ingewikkeld proces. Ook het inzicht in elkaars belangen en het opbouwen van een band is nodig om voor beide partijen tot goede contracten te komen.

8

#### **Gemeente**

- Ook de gemeente steunt innovatie en vernieuwing in het woonbeleid. Naast Boschgaard is ook Minitopia – kleine tijdelijke huizen in zelfbouw elders in de stad – een mooi voorbeeld.
- Duurzaamheid is belangrijk. Niet alleen energie, maar ook: materialen, leefomgeving en gedrag.
- De sociale infrastructuur van de buurt is belangrijk. Bewoners van De Patio “hebben een bewezen positieve invloed op de maatschappelijke en sociale ontwikkeling in de wijk en de directe bewoners”; Graafse Tuin, Graafse Akker en andere activiteiten.
- Er lag al tijden een verbeterplan, of beter: een idee, voor de hele wijk. Er gebeurde echter niets, ook al omdat de eigenaar van het nabije winkelcentrum geen actie ondernam. De gemeente was blij dat in ieder geval één partij iets ondernam.

Binnen de gemeente is de algemene houding positief. Het gemeentebestuur en de Raad zijn positief over het vernieuwende experiment en steunen Boschgaard. Ook in de uitvoering bij de gemeente is dit project ‘anders dan anders’:

*“Innovatie is belangrijk, daarom ook hebben we Minitopia in Den Bosch. Het is belangrijk om de opgave centraal te stellen, en vervolgens pas te kijken hoe dit past binnen de regelgeving. Je gaat dan spelen met het systeem.”*

*“Het proces met de gemeente is zwaar. Met name vanuit de uitvoering zijn verkeerde verwachtingen geschept die geleid hebben tot grote teleurstellingen bij de groep bewoners. Boschgaard wordt bestuurlijk gedragen. De Raad was unaniem voor en is als geweldig ervaren door de groep.”*



## 4 Het proces

In 2016 kwam Zayaz tot de conclusie dat het verder gedogen van bewoning niet langer verantwoord was. Het pand was brandgevaarlijk, het werd nauwelijks onderhouden, de kwaliteit ging achteruit en de povere uitstraling kwam de leefbaarheid van de buurt niet ten goede. Het eerste plan was sloop en nieuwbouw van 26 betaalbare rug-aan-rugwoningen. Het pand ‘de Patio’ is, nadat het een tijd had leeggestaan in 2005 gekraakt. De groep krakers kwam – zij woonden er toen al 11 jaar– in verzet.

Eind 2016 ontstond bij de groep bewoners het idee om het gebouw zelf te verbouwen en als een wooncoöperatie te beheren. Dat sloot goed aan bij een net verschenen beleidsnota van Zayaz, waarin expliciet meer ruimte wordt geboden voor eigenaarschap en zelfbeheer.

*“Ze hadden het ondernemingsplan goed gelezen. Ze boden aan uit te voeren wat wij hadden opgeschreven: eigenaarschap, zeggenschap, binding met de buurt, leefbaarheid verbeteren, ruimte voor specifieke gemeenschappen. Ze boden aan onze wijkfunctie over te nemen. Hun plan voldeed eigenlijk aan ons eigen plan. Ze maakten een stevige indruk en wisten wat ze wilden.”*

Binnen Zayaz waren er de nodige zorgen. Kunnen ze dat wel? Dringen ze niet voor? Het past niet in onze werkwijzen. Wordt het kwalitatief wel goed? Hoe moet dat in de toekomst? Hoe leggen we dat aan onze andere 13.000 huurders uit?

De volgende stap was een presentatie juni 2017 door Boschgaard van hun plan in de kantine van Zayaz, gevolgd door een interne poll. Alle medewerkers mochten stemmen of ze er vertrouwen in hadden of niet. De uitslag was 24 wel, 10 niet en 4 neutraal. Er bleken drie categorieën argumenten vóór:

- We hebben geen keuze (“wat kunnen we anders met het kraakpand?”)
- Kans op experimenteren (“nieuwe woonvorm vereist coöptatie”)
- Boschgaard verdient het (“bewoners doen er veel voor”).

Binnen Zayaz bleek er na de presentatie enige basis van vertrouwen te zijn, waarop werd doorgebouwd. In juli 2017 werd een intentieovereenkomst getekend en startte een haalbaarheidsonderzoek.

**Tijdslijn Boschgaard: (met belangrijke momenten)**

1. 1998: MABON b.v. (een verre rechtsvoorganger van AM b.v.) koopt Graafse Akker
2. 2004: Zayaz koopt voormalig buurthuis De Patio
3. 2005: het pand wordt gekraakt; bewoners worden sindsdien gedoogd
4. 2012: AM b.v. notarieel vastgelegd als eigenaar van De Graafse Akker
5. Juni 2015: Oorspronkelijk plan voor 26 rug-aan-rug-woningen
6. 2016: Zayaz schrijft een nieuw ondernemingsplan 'Wonen doe je samen' met daarin aandacht voor partnerschap en eigenaarschap voor bewoners
7. Juni 2017: presentatie Boschgaard in kantine Zayaz
8. 10 juli 2017: startbesluit voor collectief wijkgericht woongebouw. Ondertekenen van de intentieovereenkomst Boschgaard – Zayaz en start van een haalbaarheidsonderzoek
9. Augustus 2017: architectenselectie, keuze voor architectenbureau SuperUse
10. 6 november 2017: vaststelling maatschappelijk kader
11. 27 november 2017: vaststelling financieel kader, met versimpeld rekenmodel.
12. 19 maart 2018: besluit verlenging intentieovereenkomst (=onderzoeksfase) Boschgaard – Zayaz
13. 4 juni 2018: investeringsbesluit en budgetbepaling. Boschgaard is een project
14. April 2019: aannemersselectie, keuze voor bouwbedrijf Versteegden b.v.
15. 23 maart 2020: Bespreking financiële stand als gevolg van een compleet nieuw ontwerp en keuzen materialen en installatie passend bij duurzaamheidsdoelstellingen
16. 6 mei 2020: toekenning pilot Platform31, met procesbegeleider
17. 11 juni 2020: realisatiebesluit om de bouw te kunnen starten. Dat werd toch anders (zie het volgende besluit)
18. 19 april 2021: Bespreking financiële stand als gevolg van extra kosten brandveiligheid, geluid, bijkomende kosten en indexering.
19. 12 juli 2021: de tijd- en budgetoverschrijding t.o.v. het realisatiebesluit vastgelegd
20. 23 juli 2021: aankoop Graafse Akker door Zayaz
21. 4 november 2021: eerste paal
22. Lopend: crowdfundingactie van Boschgaard om de Graafse Akker over te kopen van Zayaz

**De lange duur**

De gehele voorbereiding heeft bij elkaar zo'n vijf jaar geduurd. Zelfs na het eerste startbesluit (juli 2017) duurde het nog ruim vier jaar alvorens er (ge)(ver)bouwd ging worden. In het Realisatiebesluit van juni 2020 staat dat mooi verwoord: "De weg voor zo'n bijzonder project is allerminst geplaveid. De ontwerpfase en RO-procedure hebben bij elkaar ruim tweemaal zoveel tijd gekost als eerder voorzien, waardoor de oplevering anderhalf jaar later is. Het nieuwe bestemmingsplan kostte veel doorlooptijd, maar is inmiddels onherroepelijk. Ook is door het ontwerpteam (waar Boschgaard onderdeel van uitmaakt) het ontwerp uitgewerkt, wat vanwege het hergebruik van de oude Patio technisch zeer uitdagend was. Het was een proces van vallen en opstaan en van kronkelige zandpaden die soms doodlopend waren. En vooral een proces van volharding!"

En toen zou het nog een jaar duren. Zonder heel veel geduld en volharding zou het er nooit van zijn gekomen. Keer op keer traden er vertragingen op. Voor professionals zijn vertragingen een risico dat bij het werk hoort. Vertragingen waren met name voor de bewoners – die ondertussen elders een 'normaal' huis huurden – frustrerend. Hun levens staan als het ware stil.

*“We hebben een paar keer actief nieuwe mensen erbij gehaald. De bouw leek immers keer op keer snel te kunnen starten. Als het dan weer vertraagde, haakten ze weer af. Niet iedereen kan zo'n lange tijd wachten. Dat was teleurstellend.”*

Het blijkt allemaal ingewikkelder, duurder en tijdrovender dan gepland. Procedures vergen veel tijd, voor bewoners is vaak onduidelijk waarom procedures zoveel tijd vergen. In onze interviews werd het meest genoemd de omgevingsvergunning, waarbij iedereen van zes weken uitging, totdat op het laatst er opeens 26 weken verwerkingstijd nodig bleek te zijn. Dat stuitte op veel onbegrip en ergernis. De bewoners van Boschgaard hebben er veel energie in gestoken om nóg meer vertraging te beperken:

*“We hielden constant druk op de ketel. We gingen achter de procedures aan, en moesten er voortdurend op letten dat het niet onder op de stapel kwam. Dat heeft ons veel tijd en energie gekost.”*

Ook het ontwerp leidde tot vertraging. Boschgaard wilde zoveel mogelijk circulair met tweedehands materialen werken, maar bij 'materialen oogsten' moet je het maar doen met wat je kunt krijgen. Als voorbeeld werd meermaals genoemd oude dakspanten van de bibliotheek in Sint-Michielsgestel, waarvan de hellingshoek 5 graden afweek ten opzichte van het bestemmingsplan. Dat kostte veel tijd om die goedgekeurd te krijgen.

Uiteindelijk neemt Zayaz in juni 2020 een realisatiebesluit. Desondanks gaat de bouw nog niet van start. Het plan moet eerst verder worden uitgewerkt op brandveiligheid en geluidseisen. De planning en budget als gevolg hiervan worden bijgesteld. In juli 2021 volgt een nieuw realisatiebesluit en de (ver)bouw kan beginnen. In november 2021 volgt dan officieel 'de eerste paal'.

11



*Toekomstige bewoners bij de maquette van Boschgaard*

## De groep

Er is vanaf het begin een kerngroep van zo'n vijf personen. Zij maken het gehele proces, met inbegrip van alle tegenvallers en vertragingen, mee. Nieuwe bewoners worden bewust ingewerkt. Zij worden actief meegetrokken het 'systeem' in door deelname in werkgroepen, besluitvorming en hebben een buddy. Gedurende het proces zijn er veel bewoners bijgekomen en ook weer afgevallen, mede door de lange duur van het proces. Levens gaan door, en zo'n intensief proces vraagt veel tijd en soms ook om andere plannen uit te stellen. Er is veel energie gegaan in het zoeken en betrekken van nieuwe bewoners, en afscheid nemen is ook een pijnlijk proces. Het kost veel tijd, energie en stress voor de kerngroep en ook voor de toekomstige bewoners.



12

*Wekelijkse zondagvergadering*

Vanuit de bewoners krijgen we een paar 'lessen' mee.

*“Je kunt het beste van tevoren een visie opstellen met de groep, zodat iedereen weet wat de uitgangspunten zijn. Die staan dan vast, hoef je daar niet meer over te bakkeleien. Bovendien weten nieuwelingen dan wat de bedoeling is.”*

*“De gehele bewonersgroep heeft aangegeven overal bij te willen zijn, en alle informatie te willen hebben. Hier kun je wel je vraagtekens bij zetten: moet je als toekomstige bewoner wel overal bij willen zijn? Wat kun je overlaten aan professional?”*

*“Je hebt bij zo'n proces een lange adem nodig. Daarvoor is het goed dat er een hechte kerngroep is. Je deelt het zware proces en helpt elkaar accepteren als het even tegenzit.”*

*“Kijk naar de balans tussen de groepsgrootte en de hoeveelheid werk dat gedaan moet worden. Het is allemaal vrije tijd. Een periode van twee jaar kun je als mens overzien en ben je ook bereid om te investeren en je levensplannen uit te stellen. Neem belangrijke beslissingen met zoveel mogelijk mensen, maar pas wel op met de hoeveelheid energie die je stopt in de nieuwe groepen bewoners.”*

## 5 Eigenaarschap (de wooncoöperatie)

In het ondernemingsplan (2016) van Zayaz werd onder meer aandacht gevraagd voor meebewegen met veranderende woonvormen en niet praten over maar met bewoners. Het geven van 'eigenaarschap' aan een groep huurders is daarvan de meest pure vorm. Boschgaard gaf deze woorden in hun plan betekenis. Bovendien had de groep al vanaf het kraken van de Patio eigenaarschap en heeft dit vervolgens ook getoond door het organiseren van activiteiten voor de buurt, in de Graafse Tuin en de Graafse Akker voor de binding met de buurt. Het eigenaarschap werd ook versterkt door het plan dat zij voorlegden aan Zayaz.

Dat was een belangrijke stap in het proces van eigenaarschap, gevolgd door de presentatie aan de medewerkers van Zayaz. Het eigenaarschap is tijdens het proces steeds verder ingevuld en versterkt. Ook de realisatie van de Graafse Akker, de buurtschuur en het daadwerkelijk bouwen van de Boschgaard en straks het beheren zijn stappen in het eigenaarschap.

Het eigenaarschap ligt bij Boschgaard niet bij een of enkele personen, maar bij de hele groep bewoners. De besluitvorming vindt plaats door consensus. Dat is soms ingewikkeld, maar iedereen accepteert dat. Binnen de groep zijn taken verdeeld, zo heeft een bewoner de taak om voor het proces van formele besluitvorming te zorgen. In de 'structorganivisie'<sup>1</sup> van Boschgaard ligt vast waar welke besluiten genomen worden, de gradatie van besluitvorming en de monitoring van processen.

Het eigenaarschap is niet vooraf bepaald, maar tijdens het proces ingevuld. Kernwoorden zijn: onafhankelijk, zelf verantwoordelijk zijn en ook zelf doen. Voor de bewoners betekent dit dat zij:

- proactief een plan schreven voor Boschgaard op locatie De Patio;
- zelf de architect en aannemer kozen;
- eigenaarschap in ontwerp en een directe lijn met de architect en met de aannemer hadden;
- zelf de groepsgrootte hebben bepaald, niet te groot i.v.m. leefbaarheid (van 5 naar 30 naar uiteindelijk 19 woningen);
- eigenaarschap hadden in rol van ontwikkelaar: geen onverhuurbare woningen en zelfbeheer;
- ontworpen hebben volgens woonwensen van de (beoogde) bewoners;
- de groep overal bij betrokken en zelf dingen deden.

13

### Eigenaarschap vs. eigendom

Het hebben van eigenaarschap is niet hetzelfde als het in eigendom hebben van het pand. Zo zijn tussen Boschgaard en Zayaz afspraken gemaakt over de relatie tussen de totale bouwkosten en de hoogte van de collectieve huur. Hoe lager de bouwkosten, hoe lager de collectieve huur. Echter de bouwkosten zijn fors gestegen en ook het oogsten van materialen levert niet het gewenste bouwkostenvoordeel. Dat zijn onvoorziene omstandigheden die niet beïnvloedbaar zijn door de betrokkenen. Als uitgangspunt is afgesproken dat de totale kosten voor het oogsten maximaal de totale kosten van nieuwe materialen bedragen.

*“De prijzen vliegen de pan uit. We hebben veel concessies gedaan in comfort en de grootte van de woning. De kosten zijn nu afhankelijk van het gehele bouwproces, het vinden van materialen en de enorme bouwkostenstijgingen. We zijn overgeleverd, we doen ons best en alles duurt veel langer.”*

Als coöperatie hebben de bewoners wel de wens – en ze hebben deze ook vastgelegd in een overeenkomst – om op termijn het gebouw te kopen. Dit zorgt voor een zekere balans in eigenaarschap



en eigendom. Zayaz fungeert om dit mogelijk te maken als ruggensteun, zowel financieel als qua kennis.

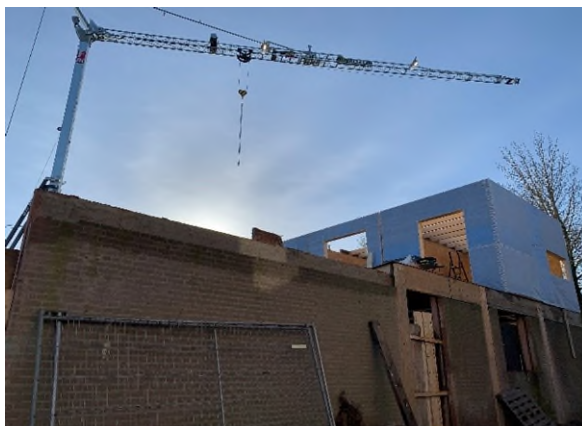
*“Om de initiatiefgroep eigenaarschap te geven heeft Zayaz maximaal gefaciliteerd door zo min mogelijk te interveniëren of te doen. De rol van Zayaz was om met Boschgaard zaken te doorgronden. Zijn er beren op de weg of niet? Her en der een duwtje in de rug gegeven en ook een helpende hand. Zayaz heeft geen taken of besluiten overgenomen van de initiatiefgroep. De rol is mogelijke wegen te schetsen en de keuze aan de initiatiefgroep te laten.”*

Zayaz heeft om deze nieuwe rol op te pakken een (externe) projectleider gevraagd om regie te geven aan de bewoners en te zorgen dat Zayaz dat ook doet. Regie geven klinkt eenvoudig, maar heeft veel impact. Het vraagt om te 'levelen' met je bewoners en maximale keuze en vrijheid te geven. Tegelijkertijd ook zorgen voor duidelijke kaders voor eigenaarschap, voor keuzes van de groep en regie. Waren de kaders duidelijk? Wat is genoeg? En tegelijkertijd hoe beargumenteer je het project naar de rest van de woningcorporatie en haar huurders?

Ook nu we terugblikken is er niet één antwoord. Soms hadden de bewoners het gevoel dat de bal te veel bij hen lag en geeft men aan dat, zeker na de haalbaarheidsfase, Zayaz meer naast hen had mogen staan. Het bouwproces en formele processen zijn ingewikkeld. Die mogen begrijpelijker, grijpbaarder en doorzichtiger worden voor leken. Besteed tijd aan het doordenken van verschillende scenario's in het voortraject. Neem tijd om te reflecteren en leg deze momenten in het gehele proces vast. Voor verschillende fasen in het proces heb je verschillende adviseurs nodig. De externe projectleider die het proces begeleidt, wordt door alle partijen als een must ervaren. De partijen zijn het erover eens dat er eerder een bouwprojectleider namens Boschgaard het bouwproces en bouwkosten managet. Iemand met technische en financiële kennis die vooraf de financiële risico's bij de groep Boschgaard kan neerleggen.

14

Bouwen is een ingewikkeld traject: *“Bij wie kun je terecht als het even niet lukt?”*



*De bouw is op gang*



## 6 Circulariteit

Circulariteit in de bouw is de tweede hoofddoelstelling van Boschgaard. De ecologische principes zijn bepalend voor de keuzes die Boschgaard maakt. De ecologische uitgangspunten en het duurzaam 'oogsten' van gebruikte materialen staan centraal. Het nieuwe woongebouw moet zoveel mogelijk worden gebouwd met hergebruikte bouwmaterialen. Om te beginnen worden zoveel mogelijk delen van het oude gebouw opnieuw gebruikt, waaronder (delen van) de buitenmuur, de fundering en de vloer. De bewoners van Boschgaard zien het 'oogsten' van gebruikte bouwmaterialen als hun opgave. In de uiteindelijke afspraken met Zayaz wordt een stelpost opgenomen voor het toepassen van gebruikte materialen in het nieuwe gebouw. Het gebouw zal uiteindelijk voor een groot deel uit gebruikte bouwmaterialen bestaan. Het is aan de bewoners om deze te vinden, te 'oogsten', indien nodig gebruiksklaar te maken (bijvoorbeeld ontspijkeren), op te slaan en op tijd op de bouwplaats bij de aannemer af te leveren.

De circulaire oplossing is vanuit het realiseren van een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk voor de bewoners leidend in de besluitvorming en ondergeschikt aan de kosten. Het maakt dus niet uit of die goedkoper of duurder is. Tegelijkertijd is met Zayaz wel de randvoorwaarde afgesproken dat dit niet meer mag kosten dan nieuw.

Voor het bouwproces en welstand zijn er wel eisen: om goed te kunnen bouwen heeft de aannemer series van dezelfde bouwelementen nodig (bijvoorbeeld series dakspanten, raamkozijnen, wc-potten of vensterbanken). De aantallen zijn afgestemd op het ontwerp zodat er per eenheid (toren; gevelwand) ook eenzelfde uitstraling en bouwdetaillering is. Het vinden van series kan lastig zijn, het ontwerp van het gebouw dient hierop afgestemd te zijn. Hergebruikte materialen vergen dus een flexibel ontwerp en een welstandsbesluit dat daarbij passend is.

15

De bedoeling was dat de hergebruikte materialen de bouwkosten zouden verminderen. Ondertussen is geleerd dat 'oogsten' van hergebruikte materialen veel tijd kost. De laatste tijd is hergebruik van materialen populair en daarmee schaars en duur geworden. Dat is op zichzelf een goede beweging, want afval is circulair. In het begin was het financieel nog voordeliger om met hergebruikte materialen te werken. Voor en tijdens de uitvoeringsfase is er een commerciële markt ontstaan voor hergebruikte materialen. De financiële voordelen zijn niet meer vanzelfsprekend. Ook heeft de sloper nu een webwinkel.

Naast de materiaalkosten zijn er ook extra arbeidsuren voor het vinden en spijkervrij maken, en alle gevonden materialen worden gekeurd door de aannemer en onderaannemer. Het bouwen met hergebruikte materialen vergt ook een behoorlijke opslagruimte en is logistiek een uitdaging. De gevonden materialen komen uit het hele land en moeten vervoerd worden naar de opslaglocatie en daar bewaard worden tot ze daadwerkelijk gebruikt worden. De zoektocht is een tijdrovende puzzel; voor de opslag zijn loodsen nodig en dit alles vergt ook een goede administratie. Tegelijkertijd is het vinden van materialen ook een succes dat gevierd wordt en tot vreugde leidt bij het hele team.

Voor alle partijen is het werken met hergebruikte materialen een leerproces. Als meer partijen hier ervaring mee hebben, kunnen het ontwerp-, vergunnings- en bouwproces sneller. In het begin haalden de bewoners materialen nog door het hele land op. Nu zoekt en vindt men steeds vaker de benodigde materialen dichtbij huis. Dat bespaart tijd en vervoerskosten. Een landelijk, digitaal toegankelijk informatiepunt waar materialen vindbaar zijn, vereenvoudigt het zoekproces. De kwaliteit van hergebruikte materialen is niet nieuw en leidt tot onzekerheden in beheer en onderhoud. Zijn de



onderdelen nog wel leverbaar? Niet altijd kan men aan de nieuwste bouwbesluiten voldoen, simpelweg omdat gebouwen met bijvoorbeeld deuren van 2,30 m hoogte (huidige wetgeving) nog niet gesloopt worden. Cou lance is hiervoor nodig van de gemeente. Daar waar de gemeente coulant kan zijn, zoals bij de hoogte van de deuren, is zij dat ook.

*“Circulariteit is gaandeweg het proces voor Boschgaard nog belangrijker geworden. Het oogsten van hergebruikte materialen ligt bij de bewoners. Het vinden van de juiste, ecologische materialen die ook van goede kwaliteit zijn is een lastig en tijdrovend proces.”*

Omdat bijvoorbeeld op hergebruikte materialen geen garantie zit of veel detailleringen tijdens het bouwproces bepaald of aangepast moeten worden. De aannemer staat in voor de maakbaarheid en bruikbaarheid van de sloopmaterialen. Omdat de aannemer geen garantie kan geven op het hergebruikte materiaal, neemt Zayaz dat risico over.

*“Je kunt niet altijd de kwaliteit van oude materialen beoordelen. Dat kan problemen geven met onderhoud op termijn. En er zit natuurlijk geen garantie meer op.”*

*“Als Zayaz dit risico niet had willen dragen, betekende dat ook een nee tegen de groep.”*

*“Inkoop van materialen ligt nu bij bewoners. Materialen zijn een cruciaal deel van het bouwproces. Het is relaxter als aannemer dit zelf doet.”*

16



*Aan de slag*

## 7 Waarde voor de buurt

Het derde doel van Boschgaard is de meerwaarde voor de buurt. Zowel Boschgaard, Zayaz als de gemeente hechten hier veel waarde aan.

Het verleden van Boschgaard ligt in het oude buurthuis De Patio. Dat werd gesloten, waarna het in 2005 werd gekraakt. Kraken was toen nog legaal. Enkele huidige initiatiefnemers van Boschgaard behoren tot de krakers van het eerste uur.

In het begin was de relatie met de buurt onwennig, en op enig moment zelfs vijandig. Ruiten werden ingegooid en auto's beschadigd. Pas later – daar zat een paar jaar tussen – begrepen de bewoners de vijandigheid van sommige buurtbewoners: die hadden het idee dat de krakers hun buurthuis hadden afgepakt. Door bezuinigingen is het buurthuis door de gemeente gesloten. Hieruit ontstond het idee om meer voor de buurt te doen. De bewoners van Boschgaard gingen op zoek naar oplossingen en gingen actief aan de slag met een moestuin. In 2013, het eerste jaar, werden op 500 m<sup>2</sup> aardappelen gepoot. Met de oogst van de aardappelen is een groot Aardappelfeest, met lekkere gerechten, voor de buurt georganiseerd, en heeft men aan heel Den Bosch middels een persbericht laten zien wat er op de Graafse Akker ontstond. Door dit initiatief ontstond er binding met de buurt.

Als gevolg hiervan heeft de buurt de bewonersgroep ook gesteund op het moment dat zij als krakers gevraagd werden om het pand te verlaten. De buurt heeft massaal een petitie getekend voor Boschgaard en de Graafse Akker. Het opgebouwde sociaal kapitaal is een belangrijke legitimatie voor de bewonersgroep en voor Zayaz.

17

De Graafse Akker is met de stichting Transfarmers uitgegroeid tot een 'openluchtbuurthuis'. Er is een grote moestuin waar buurtbewoners groenten, fruit en bloemen kunnen oogsten, er vinden buiten of in een kas andersoortige activiteiten plaats (ze maakten kaarsen toen wij er waren), er worden lessen gegeven aan basisschoolleerlingen, er is een kindermoestuin, het is een leergemeenschap voor zorginstellingen en dagbesteding. Meer dan honderd mensen zijn ondertussen betrokken bij de Graafse Akker.

*“We zijn de tijdelijkheid voorbij. Dat hebben we laten zien en gedaan met wat we kunnen. We zijn al 15 jaar committed en gaan nu voor onbepaalde tijd invulling geven aan de grond, de sociale ruimten en de Transfarmers.”*

Boschgaard en de Transfarmers willen allerlei activiteiten voor de buurt doen. Niet tijdelijk, maar blijvend. Zoals een eetcafé, weggeefwinkel en bijeenkomsten organiseren. In het pand worden workshopsruimten gebouwd en ingericht voor de buurt. Als voorproef is de buurtschuur gerealiseerd en wordt de Graafse Akker aangekocht. De aankoop van de Graafse Akker heeft prioriteit voor Boschgaard. Onlangs is een crowdfundingactie gestart, waar binnen een paar maanden al 507 mensen hebben gedoneerd of een aandeel gekocht, en is bij elkaar 58.000 euro opgehaald.

De Transfarmers is een stichting die op een laagdrempelige manier, met de Graafse Akker en de sociale ruimten in het pand, mensen wil verbinden. Er komt een inclusief plan, dat inspireert en uitwaaiert.



*De Buurtschuur*

## 8 Het budget

Net als bij andere projecten wordt eerst een startnotitie opgesteld. Zayaz neemt vervolgens het besluit om te starten met het haalbaarheidsonderzoek: het 'startbesluit'. Dit besluit tot een haalbaarheidsstudie Boschgaard past bij het ondernemingsplan, portefeuillestrategie, maatschappelijke strategie, alsook bij het gunstigste ontwikkelscenario voor deze locatie.

Met het startbesluit zijn ook de kaders voor een intentieovereenkomst Boschgaard-Zayaz vastgesteld. Hierin zijn afspraken over afbakening vanuit wet- en regelgeving, proces, doelgroep, locatie, product en financiële kaders gemaakt. In deze fase gaat het om 19 daeb-woningen, zelfstandig en onzelfstandig, aangevuld met maatschappelijk onroerend goed voor zover toegestaan in de woningwet, een duurzaamheidsambitie; zoveel mogelijk zelfvoorzienend en/of energieneutraal. Voor wat betreft financiën; exploitatie en resultaat: 'zoals altijd' en in overeenstemming met beleid Zayaz. Er wordt een maatschappelijk kader opgesteld, dat als hulpmiddel dient om het haalbaarheidsonderzoek te kunnen beoordelen. Het is voor zowel Boschgaard als Zayaz belangrijk om van elkaar te weten hoe de maatschappelijk inzet en verwachte effecten worden beoordeeld.

Het financiële 'zoals altijd' toetsingssysteem vindt op onderdelen geen aansluiting bij Boschgaard én is bovendien bijzonder complex waardoor het nauwelijks uitlegbaar is aan de initiatiefgroep Boschgaard. Dat laatste maakt het voor initiatiefgroep Boschgaard extra lastig om het eigenaarschap goed te kunnen pakken tijdens het haalbaarheidsonderzoek. Om effectief op een haalbare casus te kunnen sturen, moet je immers wel inzicht hebben in hoe het financiële toetsingssysteem werkt. Daarom is een route opgesteld met diverse stappen om met initiatiefgroep Boschgaard tot financieel inzicht en eigenaarschap te komen. Naast deze route maakt Zayaz een eenvoudig rekenmodel, gebaseerd op kasstromen. Bewoners kunnen dit model zelf invullen en makkelijk volgen.

19

Het financiële kader rekent met een direct rendement van 2,25% op basis van een exploitatie van 15 jaar. Het project wordt extern getoetst door een taxateur met als toetsingskader leegwaarde groter of gelijk aan de investering. Daarmee is ook een taakstellende investering bepaald. Boschgaard en Zayaz hebben afgesproken om de huurprijs te koppelen aan de investering. Hoe minder investering, hoe lager de huur. Er zijn daarmee twee knoppen om de financiële doelstellingen te sturen. Alleen onvoorziene omstandigheden die buiten de invloedssfeer liggen van Boschgaard, komen voor rekening en risico van Zayaz. Een voorbeeld is de onverwachte aanwezigheid van asbest.

De weg voor zo'n bijzonder project is allerm minst geplaveid. Zo is er een compleet nieuw ontwerp gekomen met meer licht en lucht in de woningen en zijn kwalitatieve buitenruimten toegevoegd. Boschgaard heeft zelf een hoge ambitie op circulariteit en duurzaamheid. Om deze ambitie waar te maken wordt gekozen voor houtbouw, een compleet hemelwatersysteem en specifieke installatie-eisen, die aanvankelijk te laag geraamd waren. Deze maatregelen zijn beheersbaar door de koppeling van de huurprijs aan de investering. Zayaz en anderen leren ervan hoe in 2050 volledig circulair te kunnen bouwen. Daarmee wordt de (woon)wens van Boschgaard om te leven met een zo laag mogelijke ecologische impact realiteit. Door het innovatieve project hebben de ontwerpfase en de RO-procedure ruim tweemaal zoveel tijd gekost als eerder voorzien, waardoor de oplevering anderhalf jaar later is.

Ook waren er tegenvallers. Asbest was er een van. Materialen zijn schaars en duurder en door marktontwikkelingen stijgen in toenemende mate ook de kosten voor tweedehands materialen. De bewoners van Boschgaard zijn druk materialen aan het oogsten. Het oogsten van materialen resulteert



in een volle opslagschuur en de noodzaak om een tweede schuur te huren. Circulair oogsten blijkt tegenwoordig niet goedkoper. Maar ook daarvan wordt geleerd.

Een opmerkelijke constatering is dat over gebruikte bouwmaterialen ook 21% btw moet worden betaald. Eigenlijk wordt er dus twee keer btw geheven over hetzelfde product.

*“Het is merkwaardig te noemen dat je over hetzelfde product nu twee keer btw betaalt. Dat zou eraf moeten, want die btw is al betaald. Een wooncoöperatie kan ook geen btw terugvragen van de belasting.”*

Gedurende het traject zijn de kosten opgelopen. Om die reden is de uiteindelijk afgesproken huurprijs hoger uitgevallen dan bij de start. De nieuwe huur is exclusief de in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken korting op de MOG-ruimte, zo lang als Boschgaard zich voldoende maatschappelijk inzet voor de buurt. En het is ook exclusief de beheervergoeding voor het gebouw.

Het project Boschgaard heeft Boschgaard de ontwerper en ook de aannemer gekozen. De betrokkenen werken op een integrale manier samen aan het bouwproject Boschgaard. Kennis en ervaring over het bouwen met circulaire materialen wordt uitgewisseld tussen alle betrokkenen. Toch is het voor alle partijen, inclusief de aannemer, een zoektocht. Alle partijen staan achter de ecologische uitgangspunten van Boschgaard.

20



Zayaz-bestuurder Mohamed Acharki (l) en wethouder Roy Geers (r) halen symbolisch een spijker uit een hergebruikte balk. Foto: Jasper Toeli Video

## 9 Conclusies en lessen

### A. Het proces: conclusies

- Boschgaard en Zayaz delen eenzelfde visie: 'wonen weer van de huurders'. Dit bleek een basis voor de samenwerking.
- Twijfels van collega's bij Zayaz mochten er zijn. Hier werd gehoor aan gegeven doordat Boschgaard hun plan heeft gepresenteerd, gevolgd door interne poll bij Zayaz. Ook in latere fasen bleef er aandacht voor interne betrokkenheid en mogelijke twijfels bij collega's.
- Bij het project is gewerkt, gehandeld en vond besluitvorming plaats vanuit de bedoeling: Zayaz hanteert hiervoor het driekamermodel, waarin investeringen integraal afgewogen worden vanuit financiën, vastgoed en maatschappelijke kaders. Tijdens het gehele proces is terecht de vraag gesteld: "kan ik het (nog steeds) uitleggen?"
- Een projectleider binnen Zayaz werd contactpersoon voor wooncoöperatie Boschgaard, met een heldere opdracht; faciliteer zo min mogelijk en maximaliseer continu eigenaarschap.
- Het gehele proces tot de bouw bleek allemaal ingewikkelder, duurder en tijdrovender dan gepland. Zayaz en de gemeente zijn hieraan gewend ('want alles duurt altijd langer'), maar voor de bewoners was dit frustrerend en niet te begrijpen.
- Boschgaard is innovatief en experimenteel. Als consequentie moet dan worden geaccepteerd en als uitgangspunt gehanteerd dat gebruikelijke werkwijzen niet zullen voldoen.

**Lessen.** De relatie tussen de betrokken partijen was goed, en steelde op onderling vertrouwen en coullance. Dat is een voorwaarde voor een innovatief project als Boschgaard. Net zoals het voorop zetten van het doel, en niet de gangbare procedures of regels. Het is goed dat Zayaz zich flexibel opstelde, met het doel in gedachten.

21

Bewoners stellen en stelden zelfregie voorop, maar dat kent zijn grenzen. Het is goed van tevoren helder te maken wat er bij zo'n project kan komen kijken, en de vraag te stellen – en te beantwoorden – op welke onderdelen bewoners die zelfregie belangrijk vinden en op zich willen nemen. Bij een project als Boschgaard komen heel veel onderdelen kijken, en het is de vraag of je die als bewonersgroep allemaal zelf wil uitvoeren: planvoorbereiding, ontwerp, inrichting, financiering, businesscase, groepsvorming, moestuin, gezamenlijke ruimte, bouwcontrole, zelfwerkzaamheid, vergunningsaanvraag, ruimtelijke procedures, et cetera. Alles vergt tijd en inzet; soms zijn keuzes nodig. Dat betekent vooraf realiseren waar wel en geen of minder zelfregie wenselijk is. Boschgaard heeft ervoor gekozen veel zelf te willen doen. Dat betekende echter ook dat de bewoners moesten omgaan met werkwijzen, procedures en instrumenten die bedoeld zijn voor professionals, en die niet inzichtelijk en begrijpelijk zijn voor bewoners ('leken'). Dat heeft geleid tot soms lastige keuzes, ergernis, achteraf herstellen van aanvragen en onnodige, kostbare vertraging in het proces. Project Boschgaard is innovatief, en dat betekent zoeken. Het helpt toekomstige projecten als er voorbeeldmodellen, -contracten en -werkwijzen bestaan.

## B. Eigenaarschap: conclusies

- Eigenaarschap is tijdens het proces ingevuld.
- Eigenaarschap is niet hetzelfde als eigendom.
- Tussen wooncoöperatie Boschgaard en woningcorporatie Zayaz zijn tijdig afspraken gemaakt over een koopoptie met een al bepaalde verkoopprijs met een bandbreedte. De collectieve huur wordt gekoppeld aan de bouwkosten: hoe lager de bouwkosten, hoe lager de collectieve huur. Dat bevordert zelfwerkzaamheid en zorgt voor een balans tussen eigenaarschap en eigendom.
- Een (externe) projectleider is een must om regie te geven aan dit proces; dat vraagt om continue afstemming met bewoners om maximale keuze en vrijheid te geven. En tegelijkertijd te zorgen voor duidelijke kaders, voor eigenaarschap en mogelijke keuzen.

**Lessen.** Er is niet één antwoord op wat eigenaarschap is en hoe dat ingevuld wordt. Het antwoord hierop kan per fase verschillen. Regie geven aan eigenaarschap heeft impact op het totaal. Terugkijkend gaven de bewoners aan dat Zayaz soms meer naast hen had mogen staan. Terwijl de bewoners in consensus gekozen hebben om alles zelf te willen besluiten en doen. Besteed in het voortraject gezamenlijk tijd aan het doordenken van scenario's. Neem ook tijdens het proces tijd om te reflecteren, stel die momenten vooraf vast en wees flexibel om per fase te bepalen wat eigenaarschap en zelfregie betekenen en hoe dat ingevuld wordt. En, zie hiervoor, bedenk van tevoren welk tijdsbeslag en inzet elk onderdeel van eigenaarschap kosten. Dat kan per fase, en/of per onderdeel.

## C. Circulariteit: conclusies

- Voor alle partijen is het werken met hergebruikte materialen een leerproces.
- Denk en ontwerp in series, maak ruimte voor afwijkingen in het ontwerp bij welstand.
- Hergebruik van materialen blijkt een commerciële markt geworden met commerciële prijzen. De verwachte kostenreductie wordt waarschijnlijk niet gerealiseerd.
- Doordat een wooncoöperatie in gezamenlijk eigenaarschap werkt, blijken subsidies, zoals de MIA, niet mogelijk te zijn, terwijl men wel aan de beoogde doelstelling van de subsidieregeling bijdraagt.
- Op hergebruikte materialen wordt – feitelijk voor een tweede keer – 21% btw geheven, terwijl deze belasting al eens is betaald, en men bovendien zelf de materialen vervoert en de spijkers er nog uit moet halen.
- De zoektocht naar hergebruikte materialen is een enorme puzzel, tijdrovend, vergt opslag en een goede administratie.
- Op hergebruikte materialen is geen garantie mogelijk. Bovendien zorgt tweedehands materiaal voor aanpassingen van detailleringen tijdens het bouwproces. Dit betekent een extra bouwrisico voor Zayaz.
- De waarde van hergebruik van materialen ligt niet zozeer in een monetaire waarde ('goedkoper'), maar meer in de ecologische waarde en maatschappelijke impact ('verspilling tegengaan', 'klimaattransitie', 'CO<sub>2</sub>-beperking').

**Lessen.** Het project is zijn tijd ver vooruit. Hergebruik van bouwmaterialen klinkt logisch en aantrekkelijk, echter dat is op dit moment enorm pionieren. Vanuit financieel oogpunt laat Boschgaard zien dat hergebruik van materialen tijdrovend is (verzamelen, gebruiksklaar maken) en dat op dit moment beleidsregels circulariteit tegenwerken (dubbele btw betalen, uitsluitende subsidieregelingen, onwrikbare bouw- en welstandseisen) en niet of nauwelijks financiële oogstvoordelen oplevert



Vanuit het verlagen van de milieu-impact is het wel degelijk zeer zinvol om op deze manier te bouwen, En dat is een van de doelstellingen van Boschgaard en Zayaz. Om in 2050 100% circulair te zijn, moeten we in de toekomst anders gaan bouwen. Boschgaard is daarin een zijn tijd ver vooruit.

Voor de opschaling van hergebruik is een fundamenteel andere kijk nodig. Met bijvoorbeeld een regionale opslag van herbruikbare materialen en een digitaal vindstelsel hiervoor. Met btw-voordeel in plaats van -nadeel. Met flexibiliteit in bouw- en welstandseisen. Recent heeft de stichting Madaster het Materialen Paspoort geïnitieerd; een soort van kadaster voor bouwmaterialen. Dit werkt echter nog niet voor sloopmaterialen. Daarnaast ontbreken data om een reële businesscase te maken waarin circulariteit centraal staat.

#### D. Budget: conclusies

- De baten van Boschgaard liggen niet op financieel vlak. De baten liggen op het leren van innovatie, op het leren omgaan met circulair bouwen, maar vooral op de meerwaarde voor de buurt, het derde onderscheiden doel.
- Zelfregie voor bewoners in financiële corporatiezaken kan niet op de gebruikelijke corporatiemanier, die is te ingewikkeld.

**Lessen.** Met een compleet nieuw ontwerp gebaseerd op duurzaamheid en ecologische principes (hergebruik materialen, houtbouw, hemelwateropvang, groen dak, grondgebonden warmtepompen en pv panelen) heeft Boschgaard meer gekost dan initieel begroot. Ook de huur is daarmee hoger dan initieel geraamd. Hiermee wordt deels de extra kosten opgevangen. Boschgaard is 'anders dan anders' en is zijn tijd ver vooruit. Bij innovatieve en experimentele projecten is dit vaak een onvermijdelijk risico. F'Winst' is te behalen door de meer technische kwesties (als planning, vergunningen, financiering) in de voor- en planfase meer neer te leggen bij Zayaz. Als leken het werk van professionals moeten (of willen) overnemen, kost dat erg veel tijd (en dus geld). Schakel eerder een technische procesondersteuner in, die snel door processen gaat. Rekenen met bewoners vergt een eenvoudig en begrijpelijk model met een beperkt aantal parameters.

23

#### E. Waarde voor de buurt: conclusies

- Het opgebouwde sociaal kapitaal is een belangrijke legitimatie voor Boschgaard en voor Zayaz. Dit sociale kapitaal zit vooral in het betrekken en activeren van honderden buurtbewoners. Dat is een knappe prestatie.
- De Graafse Tuin, de Graafse Akker en de stichting Transformars zijn uitgegroeid tot een 'openluchtbuurthuis'. De buurtbewoners ondersteunen de bewoners van Boschgaard en de Transformars. Dat is een stichting die op een laagdrempelige manier, met de buurttuin en de sociale ruimten in het pand, mensen wil verbinden.
- Boschgaard en de Transformars willen allerlei activiteiten voor de buurt blijven doen, waarvoor ook de nieuwe maatschappelijke ruimten in Boschgaard worden gebouwd. Ook is met crowdfunding een buurtschuur gerealiseerd, waar mensen groot gereedschap kunnen lenen. Het is positief dat de collectieve maandhuur straks wordt verminderd zolang de buurtactiviteiten plaatsvinden.

**Lessen.** Wooncoöperatie Boschgaard en de Transformars hebben een grote meerwaarde voor de buurt. De moestuin, de Graafse Akker, de diverse activiteiten, ruimte voor buurtinitiatieven, het zijn allemaal zaken die van toegevoegde waarde voor de buurt zijn. Boschgaard en de Transformars nemen buurtopbouwwerk voor hun rekening. Zayaz en gemeente kunnen dit eigenaarschap in de toekomst verder ondersteunen. Uiteraard vanuit eigenaarschap en zelfregie vanuit de buurt geredeneerd, dus

zonder dat zo'n initiatief dreigt te verzanden tussen procedures, tenders en woonzorgvisies. Hoe kunnen gemeente, corporatie(s), zorg- en welzijnsorganisaties de aangetoonde meerwaarde van Boschgaard voor de buurt laten uitgroeien tot inspiratie voor anderen? Hoe kan een innovatieve aanpak leiden tot een vitale buurt? Boschgaard is hiervoor een mooi voorbeeld.

# Bijlage 1

De begeleidingsgroep bestond uit:

- Sophie Gruijters (Boschgaard)
- Meindert de Vries (Boschgaard)
- Jurgen Arts (Zayaz)
- Christel van Vught (Zayaz)

De interviews zijn in december 2021 gehouden met:

- Sophie Gruijters (Boschgaard)
- Jochem Kromhout (Boschgaard)
- Eline Slegers (Boschgaard)
- Albert van der Most (Boschgaard)
- Marijn van Zelst (Sprong BV)
- Jurgen Arts (Zayaz)
- Meindert de Vries (Boschgaard)
- Mohamed Acharki (Zayaz)
- Frank Smits (Zayaz)
- Erik van den Oord (Zayaz)
- Nienke Vermeulen (Zayaz)
- Will Simons (Zayaz)
- Warren van Hoof (Van Nimwegen, procesbegeleider pilot Platform31)
- Edwin Persaud (gemeente 's-Hertogenbosch)