

Excursie naar BOSCHGAARD

's-Hertogenbosch, 26 maart 2025



“Een klein buurtje in één gebouw”

“Dat dit woonproject gelukt is!” Jurgen Arts van corporatie Zayaz loopt nog altijd met verwondering bij wooncoöperatie Boschgaard rond. En met terechte trots. Want dit bijzondere woonproject met 19 sociale huurwoningen in Den Bosch is door bewoners grotendeels zelf gebouwd. Cooplink en ZorgSaamWonen organiseerden recentelijk, op een zonnige lentemiddag in maart, een unieke bijeenkomst bij deze beheercoöperatie. Er vond namelijk ter plekke een evaluatie van het woonproject plaats, met afgevaardigden van allerlei betrokken partijen. In totaal kwamen 30 deelnemers bijeen, waaronder bewoners, corporatie Zayaz uit Den Bosch, architect SuperUse studios uit Rotterdam, adviesbureau Vannimwegen uit Amsterdam en aannemersbedrijf Versteegden uit Erp. Daarnaast waren diverse experts uitgenodigd om te reflecteren. En er waren ook een aantal ‘leken’ uit het hele land bij. Iedereen was het roerend eens: dit is een prachtig woonproject dat navolging verdient. Want wat hebben we deze fraaie middag gezien en geleerd?

Van krakers tot zelfbouwers

Laten we bij het begin beginnen. Boschgaard staat op de plek van De Patio, het oude buurthuis van de Graafse Wijk. Het pand stond jarenlang leeg en een groep vrienden kraakte het pand. Met buurtbewoners samen legde de groep een buurtakker aan en in de jaren die volgden ontstond er een buurtcentrum waar gewoond en gewerkt werd. Bovendien werd het een plek van ontmoeting. In 2016 wilde woningcorporatie Zayaz, eigenaar van het gebouw, de boel slopen om ruimte te maken voor nieuwe plannen. De bewoners bedachten echter een mooi plan om het gebouw en omgeving te behouden. Omdat Zayaz best wilde experimenteren met alternatieve woonvormen met de regie bij bewoners, kwamen ze in gesprek. Ze besloten daarom samen het bouwplan uit te voeren, met de bewoners in de hoofdrol.



Meindert de Vries, bewoner van het eerste uur

Tomatensaus

“In 2022 hebben we de eerste spijker uit de balken getrokken en zijn we begonnen met (ver)bouwen. Na 2,5 jaar waren we klaar. Al met al heeft het proces acht jaar geduurd”, vertelt Meindert de Vries, één van de initiatiefnemers van het eerste uur. Hij leidt ons rond en vertelt geanimeerd over de totstandkoming. Met grappige en mooie anekdotes. Door zijn verhaal werd meteen duidelijk dat dit een heel sociaal en hartverwarmend initiatief is. Méér dan wonen alleen. “We zijn een klein buurtje in één gebouw”, vindt Meindert. De woningen van de 31 bewoners zijn compact en zij delen gemeenschappelijke ruimten als keukens, een tuin, een schuur en een dakterras. Het dakterras is eigenlijk meer een daktuin vol planten die mens en dier kunnen eten. “We hebben heel veel tomatensaus gegeten na een enorme tomatenooft. Iemand had kennelijk pitjes rondgestrooid.” De jongste bewoner van Boschgaard is twee maanden oud is en de oudste achter in de zeventig. “Hij wil zijn leeftijd niet prijsgeven.” Er wonen gezinnen, alleenstaanden, starters. Er zijn kunstenaars, een fietskoerier, een grafisch ontwerper, een boekhouder en *social workers*.

Regenwater

Duurzaamheid is een belangrijke pijler van het woonproject. Het gebouw is zo duurzaam mogelijk gebouwd. “85% van het materiaal is hergebruikt. Eén balk in het dak is nieuw maar dat komt omdat we er onderweg tijdens het vervoer eentje waren kwijtgeraakt”, zegt Meindert. De architect heeft geholpen met het kiezen van de juiste materialen. Voor de gevel is gebruik gemaakt van resten van het oude gemeentehuis van Roosendaal. “Het kan mij niet genoeg regenen”, zegt Meindert lachend. “We vangen namelijk regenwater op en gebruiken het voor de tuin, de wasmachine maar ook voor het toilet. Regenwater is kalkrijk dus dat is uitstekend voor je wasmachine. Het is bovendien zonde om je drol te spoelen met kwalitatief hoogwaardig leidingwater.” De 221 zonnepanelen die Boschgaard heeft zijn bewust gekozen. “We hebben onderzoek gedaan naar ‘zuivere’ panelen. We willen duurzaam zijn maar ook zorgen dat onze producten eerlijk gemaakt zijn en het liefste nabij geproduceerd zijn.” De zonnepanelen zijn in Europa gemaakt. “We kunnen bij wijze van spreken zelf op bezoek gaan bij de fabriek.” De bewoners leven duurzaam, ook in hun woongedrag. Zo doen ze de gordijnen op tijd dicht, zetten ramen op het juiste moment open enzovoort. “We douchen niet eindeloos want dan is het warm

water op en dat is niet zo leuk voor je medebewoners”, zegt Meindert. “Er is ook een ligbad en die kun je reserveren.” De bewoners delen spullen zoals auto’s, wasmachines en gereedschap. Al het gereedschap is in de schuur te vinden die de bewoners als eerste hebben gebouwd. Het is een prettig gebouw om te klussen, fietsen te repareren en elkaar te ontmoeten.



Boschgaard op de dag van de excursie

Circulair bouwen

Gedurende het ontwikkelingstraject zijn diverse toekomstige bewoners afgehaakt. Meindert zelf hield vol. “Je moet de jeu erin houden, wetende dat het vroeg of laat toch afkomt. Dus je moet steeds het eindplaatje in je hoofd houden en successen vieren.” Mark Versteegden, van het gelijknamige bouwbedrijf Versteegden, kijkt tevreden terug op het proces. “Het heeft me als mens veranderd. Ik heb zo positief met de bewoners samengewerkt. Je moet de tijd nemen om elkaar te leren kennen en te ontdekken wat je wel en niet van elkaar kunt verwachten.” De bewoners klusten veel zelf. Mark lette op de veiligheidsvoorschriften en gaf de bewoners ook trainingen, tips en advies. “Maar ik kon ook van hen leren.” Circulair bouwen is geen gesneden koek voor leveranciers en ondernemers. Het kost moeite om hen mee te krijgen. De bouwwereld is nog altijd redelijk traditioneel. “Zo doen we altijd” is een gevleugelde uitspraak. “Maar hier doen we het anders”, was het antwoord van het bouwteam. En het is gelukt. “We hebben we veel van geleerd en proberen nu circulariteit in al onze projecten terug te laten komen”, zegt Mark.

Vertrouwen

Voor woningcorporatie Zayaz was het ook wennen. “Onze systemen zijn complex. Dat moesten we goed aan bewoners uitleggen en dan is er zeker begrip aan hun kant. Het vertrouwen groeide. Telkens keken we samen: hoe kan het wel, ondanks de systemen”, vertelt Jurgen. Het gebouw is eigendom van Zayaz maar de bewoners beheren het zelf. Onderdeel van het woonproject is het buurtcentrum, de Buurtschuur waar van alles kan plaatsvinden. Op dinsdag is er een knutselochtend, op woensdag is er een biomarkt met voorverkoop, waardoor je direct bij lokale producenten kunt kopen, op donderdag is er het eetcafé met een betaalbaar, vegan en bio, driegangenmaal. Zo draagt Boschgaard ook bij aan de buurt. Er zijn ook optredens en andere activiteiten. “Als corporatie zien we de meerwaarde van dit woonproject voor de buurt. Dat is wat we graag willen.”



In groepjes werd er gereflecteerd

Geleerde lessen

Continu investeren in vertrouwen en de regie bij bewoners laten, dat zijn belangrijke lessen. Maar ook: geen vrijheid zonder kaders. En héél belangrijk: de wil was aanwezig bij alle partijen. Iedereen wilde graag dat het project zou slagen. Die gezamenlijke drive is een succesfactor. Ook de korte lijnen tussen de betrokken medewerkers van Zayaz en de bestuurder van deze corporatie droegen bij aan de voortvarendheid. “Bewoners hielden vast aan hun principes. Dat vond ik wel mooi om te zien”, zegt architect Jeroen Bergsma van SuperUse. “En daarom is het zo’n succes geworden en wonen zij er met veel plezier.”



Het resultaat van de reflectie werd zichtbaar gemaakt in een collage

De deelnemers aan de excursie zien het met eigen ogen. Zij zijn verrast door de enorme drive van de samenwerkende partijen. “Iedereen is er zichtbaar trots op. Dit is een inspirerend voorbeeld voor nieuwe projecten”, zegt een van de deelnemers. Meindert sluit af: “We wonen hier heerlijk. Het was het allemaal waard.”