



DRENTHE WOONT CIRCULAIR: EEN WONDERLIJK JAAR IN DE DRENTSE PROEFTUIN

Drenthe Woont Circulair is volop in beweging. Met dit samenwerkingsverband willen de Drentse woningcorporaties fundamentele verandering brengen in de manier van bouwen en exploiteren. Samen met marktpartners gingen ze de uitdaging aan om in de sociale huursector circulaire woningen te ontwikkelen die betaalbaar, herhaalbaar en opschaalbaar zijn. Bouwen in het Noorden keek terug op ruim een jaar Drentse Proeftuin met Jaap Boekholt, directeur-bestuurder van De Volmacht, en met Arjan Bruining, ontwikkelmanager bij Actium, respectievelijk voorzitter en programma-manager bij Drenthe Woont Circulair.

Boekholt kijkt terug op 'een wonderlijk jaar'. 'We waren klaar om van start te gaan, hadden de structuur opgezet, Proeftuinlabs gepland. En toen kwam corona. De projecten binnen De Proeftuin liepen gewoon door. We maakten heel snel de switch naar digitaal overleggen en dat ging ook heel goed. Het overkoepelende van De Proeftuin, het leren en de wisselwerking tussen de pilots dreigde te stagneren. Dat kwam mede doordat we in heel korte tijd heel groot zijn geworden. De belangstelling voor onze eerste bijeenkomst in Het Provinciehuis in Assen overtrof met 225 bezoekers alle verwachtingen. Vervolgens ontvingen we 31 visiedocumenten van consortia, een vertegenwoordiging van zo'n 175 bedrijven. Het groeide ons wat boven het hoofd. We konden het niet waarmaken en moesten ons herbezinnen. Daarvoor zijn we samen met de consortia en de corporaties om tafel gegaan. Dat heeft tijd gekost.' Ondertussen is er een nieuwe aanpak geformuleerd en zitten de partijen weer constructief om tafel.



Nieuwe structuur

Er is vooral veel tijd gestoken in het opzetten van een nieuwe structuur. Lastig, want de oorspronkelijke structuur was wel de basis waar iedereen ‘ja’ tegen heeft gezet. De corporaties vonden echter dat ook de partijen die in de pilots zitten een rol aan tafel moesten krijgen. Boekholt: ‘Iedereen trekt aan zo’n vehikel. We hebben nu een duidelijke bestuurlijke structuur opgezet, een programmamanager en we hebben een aantal tafels gecreëerd waaraan gewerkt of besloten wordt, zodat ieder een heldere rol heeft. En we hebben Kwartiermakers in de Bouw gevraagd ons te helpen in de projectleiding.’

deze toe zouden leiden. ‘Ik zag binnen onze eigen groep een dynamiek ontstaan, die eigenlijk was veroorzaakt door een andere groep. Het is heel mooi, die bewegingen die dan ontstaan.’

Digitale proeftuin

Arjan Bruining, sinds eind 2018 namens Actium betrokken bij Drenthe Woont Circulair, is als programmamanager de verbindende schakel tussen de stuurgroep - die visie en ambitie bepaalt - en de teams die in de pilots aan het werk zijn. Het programmamanager werkt overkoepelend en zorgt

‘Van een mislukt project kun je ook leren’
- Jaap Boekholt

Het mag schuren

In de beweging die op gang is gebracht mag het schuren, vindt Boekholt. De structuurverandering heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat kartrekker Alex van Oost van NICE zich nu alleen richt op het Leren in De Proeftuin. “De beweging” is opnieuw in de steigers gezet. Boekholt: “Zes verschillende corporaties met zes heel verschillende projecten met heel verschillende partijen. Je ziet dat de een het makkelijker heeft dan de andere; er zijn kleine en grote projecten. Er zijn organisaties die zeggen: “ik ga ervoor” en organisaties die zeggen “ik ben best wel kritisch, en het mag maar zoveel kosten”. Het zou zomaar kunnen dat niet alle zes projecten gerealiseerd worden. Maar van een mislukt project kun je óók leren. Door dingen te delen blijkt soms dat iets op een andere manier wél kan.’

Kruisbestuiving

Hoppend van de ene virtuele bijeenkomst naar de andere doen de deelnemers veel ideeën op. ‘Er ontstaan heel veel keuzes’, zegt Boekholt. Een “zoek- of beslisboom” geeft dan mogelijkheden om de opties in kaart te brengen en te zien waar





'De circulaire proeftuin is ook een digitale proeftuin geworden'

- Arjan Bruining

voor de dagelijkse organisatie. Bruining: 'Afgelopen jaar is er in de zes teams heel hard gewerkt. Door corona is de circulaire proeftuin ook een digitale proeftuin geworden. Digitale brainstorms via Zoom en Teams hebben een enorme vlucht genomen. Daar hebben wij bij het project van Actium in Kloosterveen in Assen veel voordeel van gehad. Wij hebben ruim tijd besteed aan het formuleren van onze eigen doelen, en hoe we gaan samenwerken.'

Diversiteit

Bruining signaleert grote diversiteit binnen de teams. 'Er zijn teams die begonnen zijn met een onderzoeksfase om kennis te vergaren over tools op gebied van circulariteit. Maar er zijn ook teams die eerst een ontwerp maken, en van daaruit doorredeneren hoe je dat circulair kunt uitvoeren. Bij het project van Woonborg hebben ze zich meer gericht op betaalbaarheid en het eigenaarschap van een huurwoning, en een mogelijke leaseconstructie van woningen. Het team van Lefier werkt heel hard aan een tactisch sturingsmodel: welke keuzes maak je met vastgoed, welke strategieën kun je daarop loslaten. Het is ook de meerwaarde van De Proeftuin dat je al deze aanvieligroutes kunt testen, en dat je van elkaar kunt leren.'





 **‘We hebben ons huiswerk gedaan, we gaan nu aan de slag’**
 - Arjan Bruining

Tijdsfactor

De factor tijd lijkt niet heel belangrijk. Toch is er zeker wel een globale planning. Bruining: ‘We hebben de onderzoeksfase zo langzamerhand afgerond. We weten wat er in de wereld te koop is. Nu komt het aan op keuzes maken en moeten we concreet aan het werk gaan. Met ontwerpen, met overleggen met gemeenten, contact zoeken met stakeholders... Voor alle teams geldt: we hebben ons huiswerk gedaan, we gaan nu aan de slag.’ Medio 2021 gaat de eerste schop - waarschijnlijk bij het project van Woonservice - de grond in.

Bij De Volmacht (hoofdkantoor Gieten) werken ze aan een project waarbij ruim zestig woningen gesloopt worden. Al twee jaar geleden is begonnen met het betrekken van wijkbewoners en kwam de wens voor sloop en nieuwbouw naar voren. Van de woningen zijn nog ongeveer 25 bewoond met een traditioneel huurcontract; voor de overige woningen geldt een tijdelijk contract via leegstandsbeheer. Boekholt: ‘Wij zijn zover dat we eind dit jaar de omgevingsvergunning kunnen aanvragen. De wijziging voor het bestemmingsplan loopt nu. Daar hebben we wel de visie van het circulaire project overheen kunnen leggen.’ Boekholt denkt op zijn vroegst begin volgend jaar te kunnen gaan bouwen.

Bruining voorziet dat het nieuwbouwproject van Actium eind dit jaar van start kan. ‘Onze pilot is in de uitbreidingswijk Kloosterveen in Assen. Het wachten is op het bouwrijp maken van de locatie door de gemeente. We hebben een sloopproject toegevoegd aan de pilot. Want we willen ook het hergebruik van materialen onderzoeken, en of we onze toekomstige sloopopgave op een andere manier kunnen organiseren.’ Actium kocht daartoe een kerkgebouw aan, die nu als donorlocatie dienst doet om te onderzoeken wat er met de materialen mogelijk is - binnen of buiten de pilot.





De middelen

Drenthe Woont Circulair neemt veel tijd, en dus ook geld. Hoe is de financiering geregeld? Boekholt: 'Voor het eerste traject - tot maart vorig jaar - hadden we subsidie. Vanaf het moment dat de nieuwe subsidie-aanvraag werd gecancelld, dragen de corporaties voor een deel de kosten. Een aantal ontwikkelingstrajecten wordt betaald uit middelen van NICE. We zijn op zoek naar meer middelen, maar zolang die er niet zijn staan de corporaties garant. Op dit moment zijn de kosten voor overkoepelende zaken - omdat vrijwel alles digitaal gaat - te overzien. Maar zodra je weer fysieke bijeenkomsten gaat organiseren, zullen de kosten oplopen.'

Scholingsprogramma

Aan het begin van het traject is veel aan scholing gedaan. Dat heeft bij veel deelnemers geleid tot nieuwe inzichten. Zo ook bij Arjan Bruining. 'Toen ik aanhaakte, was ik best sceptisch; ik vond het veel gepraat, en vroeg me af: wanneer gaan we nu iets dóen? Als technuten zijn wij gewend om projecten te draaien: je begint en werkt naar een doel toe. Zo ben ik dit ook aangevlogen, maar in de loop van de scholingsperiode besepte ik dat dit geen project is, maar een systeemverandering.' Voor Bruining ging er een wereld open. 'Ik had de welbekende ideeën bij circulair bouwen: veel hout, geitenwollensokken, dat niveau. Maar als je je erin gaat verdiepen, zie je dat er een hele systeemwereld achter zit. Ik ben echt op een andere manier naar bouwen en wonen gaan kijken.'





Circulair = normaal

Het sneeuwbal effect van Drenthe Woont Circulair is ook buiten de provinciegrenzen merkbaar. Bedrijven van de consortia nemen bijvoorbeeld ideeën vanuit De Proeftuin mee om hun eigen koers te bepalen. 'Dat is ook ons doel,' zegt Boekholt, 'circulair bouwen moet normaal worden.' Honderd procent circulair bouwen kunnen de corporaties op dit moment overigens nog niet. Boekholt: 'We weten nog onvoldoende en hebben onvoldoende middelen ter beschikking. Maar we komen steeds dichterbij.' Bruining merkt dat ook binnen de pilot van De Volmacht, waar HuneBouw in het con-

sortium zit. 'Directeur Klaas Graveland en diens zoon Richard zijn ervan overtuigd dat je als bedrijf mee moet met deze ontwikkeling. Richard trekt mede het traject en doet ook dingen die voor dit complex misschien nog niet eens aan de orde zijn, maar die hem wel weer een stap verder brengen. Wij hebben in ons project niets uitgesloten. Keuzes die een doodlopende weg lijken, kun je naast je neerleggen, maar vroeg of laat kom je ze toch weer tegen. Die dingen kunnen invloed hebben op keuzes die je aan andere tafels gaat maken. Dan krijg je die beweging, die verandering van het proces. Dat vind ik het mooie.'

📍 **'We weten nog onvoldoende, maar we komen steeds dichterbij'**

- Jaap Boekholt

Geen maakbare wereld

Circulair bouwen lijkt nu echt voet aan de grond te krijgen, en daarmee komt er eindelijk vaart in een ontwikkeling die al decennia geleden is ingezet. Boekholt: 'We hebben in de jaren '90 ook wel casussen gehad met duurzaam bouwen, maar we waren er als corporaties niet klaar voor. We hebben bijvoorbeeld altijd houtskeletbouw afgehouden, omdat we dachten dat het qua beheer en onderhoud te veel werk was. En nu is houtbouw het nieuwe Walhalla voor circulair bouwen.' Bruining: 'Er is nu zoveel informatie voorhanden die je aan het denken zet over hoe we onze wereld naar de knoppen helpen.' Boekholt is het met hem eens. 'We hebben heel lang gedacht dat alles op deze wereld oneindig was. Maar dingen kunnen niet zo snel aangroeien als wij ze consumeren, we verzuipen in ons eigen afval. Met bepaalde grondstoffen raken we de bodem. Je merkt dat er nu bewustwording ontstaat dat op deze wereld in principe alles eindig is.'

