Persbericht

Naam: Wim de Boom
Mobiele nummer: 06
Email:
Namens: Initiatiefgroep Knarrenhof Krimpenerwaard

Onderwerp: Realisatie meergeneneratiehof Krimpenerwaard

Samenvatting: Ieder mens heeft behoefte aan betekenisvolle relaties in elke fase van zijn of haar leven en een meergeneratie Knarrenhof kan hier in voorzien.

Persbericht: Knarrenhof in de Krimpenerwaard.

In dit persbericht wil de trekkersgroep : 'Knarrenhof in de Krimpenerwaard' het belang van een Knarrenhof voor onze gemeente uiteen zetten.

Aanleiding
Voor jongeren en jonge gezinnen is het moeilijk om passende en betaalbare woonruimte te vinden. De vergrijzing in de samenleving neemt steeds meer toe. Steeds meer bewoners zijn aangewezen op mantelzorgers en thuiszorgorganisaties. Veel ouderen wonen in te grote eengezinswoningen als de kinderen de deur uit zijn. Ook hebben zij behoefte aan meer aandacht en sociale contacten met meerdere mensen van verschillende leeftijden en achtergrond. Het Knarrenhof-concept biedt deze mogelijkheid. Een Knarrenhof woonvorm gaat uit van aardige buurmannen en buurvrouwen die een 'oogje in het zeil houden'. En aardige buren worden geholpen, niet met zorg, maar met aandacht.

Knarrenhof Krimpenerwaard
De trekkersgroep denkt bij een Knarrenhof in de Krimpenerwaard aan een kleinschalige meergenerationele woonvoorziening voor alle leeftijden en doelgroepen. Dit betekent dat er zowel sociale huur-, middenhuur- en (starters)koopwoningen in een gezonde mix beschikbaar zijn met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en tuin. Zo kunnen starters, jonge gezinnen en senioren op een prettige wijze samenwonen. Knarrenhof is voor ons een wat misleidende naam, omdat dit al snel een beeld oproept van zorgbehoevende ouderen die samen wonen. Dit is niet waar wij aan denken.

Wat ons betreft gaat het om mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert.
Ideaal voor jongeren en jonge gezinnen, die gebruik kunnen maken van de ervaring en vrije tijd van de ouderen. Ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.
Zo kunnen starters, gezinnen, oudere jongeren, jongere ouderen en senioren met elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent. Het touwtje mag weer gewoon uit de brievenbus hangen…..

Beoogde partners
Gemeente
Qua Wonen, Beter Wonen (Ammerstol), Groen Wonen Vlist en Mozaïek Wonen (Gouderak)
Stichting Knarrenhof® voor advies en ondersteuning
Belangstellenden voor dit concept

Volgende stappen
De trekkersgroep wil na het informeren van het college van B&W en de politieke partijen een vereniging 'Knarrenhof Krimpenerwaard' gaan vormen. Het bestuur van deze vereniging zal een informatieve bijeenkomst organiseren voor belangstellenden uit de gemeente Krimpenerwaard.
De trekkersgroep kiest voor het oprichten van een vereniging, een democratische organisatievorm, omdat deze leden kent die het beleid bepalen.

Trekkersgroep bestaat uit Wim de Boom (Bergambacht), Anja de Groot (Lekkerkerk), Willem Schoof (Stolwijk) en Thea van der Wekken (Gouderak).

Voor meer informatie:

Wim de Boom.

Bijlagen: -Artikel Knarrenhof

-Website: https://knarrenhof.nl/

Naar een 'Healthy City-economy'

Over Knarrenhof, Wonen & Zorg

Sinds de jaren '80 waren Vastgoed en Grondbedrijf machtig binnen de gemeente. Dat verandert. Vanuit zestien jaar ervaring als grondboer en gebiedsontwikkelaar (o.a. Vathorst, MeerStad Groningen, Stadhagen Zwolle) en zes jaar ervaring als Stichting Knarrenhof Nederland met gemeenten een blik vooruit: hoe het anders kan.

Drs. Peter Prak[1]

Eerst worden enkele lange lijnen geschetst. Ze kruisen binnen de nieuwe verantwoordelijkheden onder de motorkap van het gemeentehuis: de financiën.

Plan- en vastgoedeconomie revisited

In de pre-Vinex gaf 'het Bruine Boekje' invulling aan het *kostprijsbeginsel*. De waarde van de grond was de sluitpost om verlies te voorkomen. Deze werkwijze leverde ons de ruime groene wijken van voor 1990. Met de opkomst van de zakelijke planeconomie werd in een stijgende markt naar residueel rekenen overgestapt. *Opbrengstmaximalisatie* was het nieuwe leitmotiv. Projectontwikkelaars én gemeenten waren grote winnaars en schreven tussen 1990 en 2005 miljoenen bij. In de recente vastgoedcrisis wisten veel grondbedrijven niet hoe snel ze weer naar vaste vierkante meterprijzen terug moesten. Het '*upward potential*' bleek fijner dan het '*downward risk*'. Gemeenten schreven miljarden af op de grond, *risicobeheersing* werd het credo. Voor de innovatie op vastgoedgebied duurde de crisis te kort. De echte kanteling van aanbieders- naar vragersmarkt haalde het net niet. De MIPIM[2] en PROVADA[3] zijn weer even druk als voor de crisis. Veel gemeenten springen gemakkelijk weer in het automatisme van de aanbiedermarkt. Na risicobeheersing gaat de kraan weer open naar '*back to business as usual*'. En dat terwijl onderzoek voor en door de gemeente Den Haag uitwees dat 'de ontwikkelaar bellen' niet standaard leidt tot de hoogste kwaliteit, afzetsnelheid en vierkante meterprijs. Per type locatie en vraagstuk zou beter het meest passende type ontwikkelen moeten worden gekozen.

Rijksbeleid revisited

Het Rijk moest fors bezuinigen. Met de zorgdecentralisatie van AWBZ naar WMO, Jeugdzorg en Participatiewet is € 11 miljard gemoeid. Ter vergelijking: het gemeentefonds keert 18 miljard uit aan de gemeenten; de zorg is nu al meer dan de helft hiervan. Hiermee neemt de integrale verantwoordelijkheid voor de gemeente toe. Dit heeft effect op vastgoedgebied en op de krachtsverhoudingen binnen de organisatie. Zorg wordt de komende jaren financieel groter dan vastgoed.
De gemeente is nu verantwoordelijk voor de ondersteuning en verzorging van haar inwoners conform scheiden van Wonen en Zorg (thuiszorg), de jeugdhulpplicht (geestelijke zorg) en het begeleiden van mensen met een grotere afstand tot werk (arbeidsmarkt). De € 11 miljard van het Rijk aan gemeenten is overigens al 30% minder toebedeeld dan het Rijk eerder zelf gebruikte in verband met '*efficiëntie-voordelen*'.

Gezondheidszorg revisited

In de afgelopen 150 jaar is de medische wetenschap vooral gedreven door curatieve innovatie. Langzamerhand blijkt deze insteek financieel niet vol te houden. Er zijn gigantische stappen gemaakt: 20% van de nu 18-jarige vrouwen wordt 100 jaar, over 20 jaar wordt ook 20% van de mannen 100. Nu is 24% van de Nederlandse volwassenen 60+, over 21 jaar is dit 51%. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt van circa 28% nu naar 47% over 20 jaar. In 2002 werd € 46 miljard aan zorg uitgegeven, in 2015 was dit al € 96 miljard (12% BNP). Daarbij blijkt eenzaamheid steeds meer de grootste veroorzaker van de stijgende zorgkosten. De laatste levensjaren zijn het meest kwetsbaar, eenzaam en duur. Met de vergrijzing en huishoudensverdunning is financieel gezien ronduit



Beeld: INBO Architecten.

een explosieve situatie ontstaan.[4] De stap naar preventieve zorg is onvermijdelijk, de gemeente staat hiervoor nu in de eerste lijn.

Nou en?

Nu denkt u wellicht: nou en? Wat hebben grondzaken en vastgoed daarmee te maken? Uw rol gaat verder dan het primair faciliteren en programmeren voor oudere eenpersoonshuishoudens. Veel gemeenten programmeren nog steeds (!!!) voor gezinnen met kinderen, ook al heeft nog maar 26% van alle Nederlandse huishoudens inwonende kinderen. Dit percentage is ook dalende, grote leegstandsrisico's liggen in het verschiet. Dit alles door de demografische transitie met een bevolkingsopbouw die wijzigt van 'pyramide' naar 'biet'.[5]
In totaal hebben de gemeenten nu de financiële zorgverantwoordelijkheid voor 800.000 Nederlanders erbij gekregen, gemiddeld is de gemeentelijke begroting met € 24 miljoen vergroot. De gemeente draagt meer financiële verantwoordelijkheid voor haar eigen kwetsbare en niet 100% zelfstandige burgers. Dit noodzaakt binnen het gemeentelijke huis tot meer samenwerking tussen de jasjes en spreadsheets van Vastgoed en de sjaaltjes en betrokkenheid van Welzijn & Zorg.

Gemeentelijk probleem

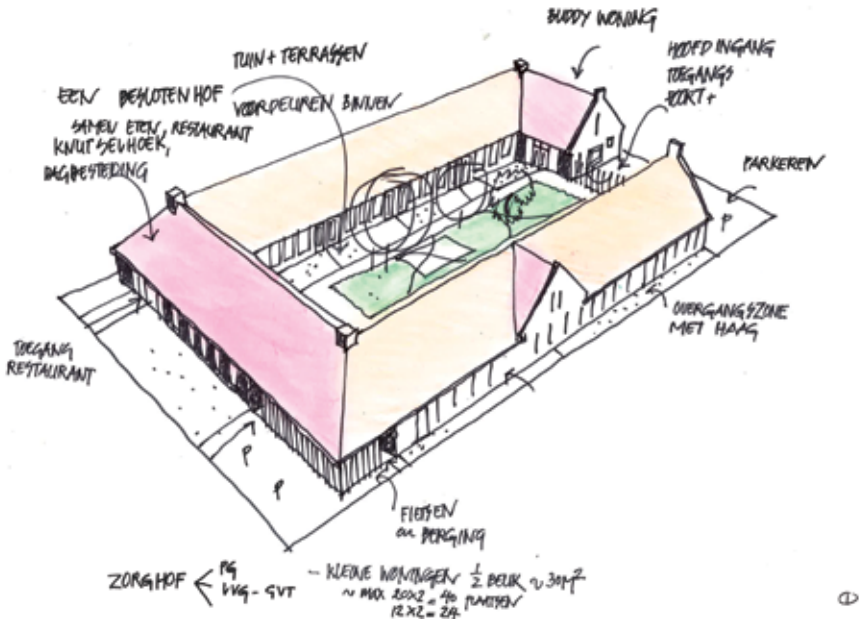
Kort samengevat liggen de volgende uitdagingen op het gemeentebord:

1. Het Rijk heeft het probleem van de immer stijgende zorgkosten naar de gemeenten gedrukt. Daar ligt het toekomstig risico. Van het WMO budget van € 4,8 miljard hebben de gemeenten in 2015 € 0,3 miljard overgehouden. Menig vooruitziende gemeente had al een spaarpot aangelegd voor een verwacht tekort en heeft het eerste jaar sterk op budget gestuurd. Maar is dat toekomst-stabiel? Dit 'overschot' is immers maar 0,06%.
2. Het zorgkostendossier kent een explosieve toekomst.
   De ziektekostenverzekering wacht een onzekere en roerige toekomst die de loyaliteit op scherp zal zetten. Hierin zullen gemeenten een positie krijgen of ze het willen of niet.
3. Met de komst van exploitatieplannen[6] heeft de lagere overheid de verantwoordelijkheid voor integraal dekkend gemeentelijk beleid. Als dit niet dekkend is dan heeft dit negatieve financiële effecten: een marktpartij kan dan onder afdracht uitkomen.
4. De corporatie mag steeds minder. Het ene ministerie (VWS) wijst op het langer moeten thuiswonen, het andere ministerie (BiZa) verkleint de mogelijkheden voor corporaties om daar toekomstbestendige investeringen voor te doen. Met nieuw beleid als gepast toewijzen wordt het investeringsbudget en dus ook zorgtoepassingen in de sociale huur sterk teruggedrongen. De oudere afhankelijke burger spartelt in het water, zorgverzekeraar en corporatie doen een stap terug. De druk op de lokale politiek neemt toe, maar er zijn oplossingen.



Samenwerkingsmogelijkheid: casus Knarrenhof

De Landelijke Stichting Knarrenhof is opgericht om haar deelnemers zo goedkoop mogelijk toekomstvast en onafhankelijk te laten wonen. De Stichting is een belangenbehartiger en geen ontwikkelaar. We worden aanbevolen door de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, het Kenniscentrum Wonen & Zorg etc. Inmiddels hebben zich 1.512 mensen (d.d. 21 juni 2016) bij ons aangesloten met de vraag of wij hun derde levenshelft willen helpen organiseren. Dat doen we met passie en inzet, maar uiteraard wel met de hulp van deze mensen zelf; Knarrenhof is een grote landelijke CPO-formule[7] aan het worden. Het concept is 100% vragersmarktgedreven. De Stichting wordt getrokken door ervaren ontwerp- en vastgoedprofessionals die het anders willen doen. Al kantelend is vanuit een ketenbenadering ook de vergrijzingsopgave van Nederland aan te pakken. Het concept is dat van een Middeleeuwse Hof, wonen rondom een gezamenlijke binnentuin. De woningen zijn WMO-proof, rolstoeldoorgankelijk, hebben een slaapkamer en natte groep op de begane grond, de stopcontacten zitten daar waar je ze als 100-jarige zou wensen etc. Uiteraard is de woning daardoor breder dan normaal. Ieder heeft privacy met een eigen voordeur, bovenverdieping en privé-terras. De ontmoeting en gezamenlijkheid zit in de selectie qua leefstijl (sociaal actief & 'noaberschap'), de gemeenschappelijke binnentuin en in de gemeenschappelijke hobbyruimte waar je kunt sleutelen aan je motor, schilderen, klussen of samen kaarten en koffiedrinken. De gemiddelde leeftijd van onze leden is 61 jaar, variërend van 43 tot 89 jaar. Bijna 20% van de leden is verpleegkundige, vooral in de ouderenzorg.
In de gemeenschappelijke ruimte kan een fysiotherapeut of huisarts spreekuur houden. Boven kan familie slapen, maar ook een nachtzuster. Kortom: een op ontmoeting en gezamenlijke zelfredzaamheid georiënteerd woon-leefconcept.
De voordelen voor de bewoners zijn veiligheid, betaalbaarheid en zelfstandigheid bij een niet-eenzame oude dag.[8]
De voordelen voor de gemeenten zijn:
1/ minder instroom in de WMO (financieel), 2/ minder aanpasbaarheidssubsidies bestaande woningen (financieel), 3/ meer sociale cohesie en een nieuw type loyaliteit door prijscategorieën heen, 4/ beleidsrendement (burgerparticipatie, ouderen, duurzaamheid, coöperatie-denken, zelfredzaamheid etc.), 5/ volkshuisvestelijk: betaalbare huisvesting door een nieuw type aanbieder en doorstroommogelijkheden voor gezinnen.
Tot nog toe is het project beperkt gebleven tot vrije sector koop in combinatie met sociale huur. Er is uitgebreid geprobeerd om vrije sectorhuur te realiseren, maar daar is van afgezien. Sommige geconsulteerde beleggers hadden moeite met de grote invloed van de bewoners en de lage BAR[9] die wij verlangden. Ons doel is immers zo goedkoop mogelijk wonen, en met 20 jaar vast met de huidige hypotheekrente moet de BAR omlaag om een enigszins vergelijkbare propositie aan te bieden. Daarom zijn we nu bezig met het opbouwen van een eigen investeringsfonds dat wel de concurrentie met koop kan aangaan en ruimte biedt aan de bewonerswensen. Daarin kunnen ook gemeenten en provincies participeren.



Beeld: INBO Architecten.

De gemeenschappelijke tuin en ruimte is eigendom van de wooncoöperatie c.q. de bewoners. Er is een meervoudig onderhandse aanbesteding gedaan waarbij nadrukkelijk gekeken is naar klantvriendelijkheid bij individueel meerwerk, lage opslagen en transparantie. Door het afzien van winstmaximalisatie en door het collectieve inkoopvoordeel niet exclusief voor de ontwikkelaar en bouwer te houden maar te delen met de deelnemers kan voor hetzelfde bouwbudget beter en breder worden gebouwd.
Verder zijn er ketenvoordelen voor ziektekostenverzekeraars. Vanuit zorgverzekeraars en hoogleraar Geriatrie[10] is verzekerd dat dit concept minimaal 10% maar waarschijnlijk 30% op de zorgkosten bespaart van 50-plussers (!). En juist deze leeftijdsgroep stuwt de zorgkosten omhoog die de gemiddelde Nederlanders samen opbrengen. Ook op pensioengebied zijn er grote voordelen. Tot op heden vinden de pensioenfondsen de ideeën interessant, maar te klein. Voor ons willen ze hun drempel-eisen wel halveren: vanaf een jaaromzet van € 250 miljoen zijn we welkom.

Gemeente-interne discussie

Zoals altijd spitst de discussie zich toe op mijn-dijn en de korte versus de lange termijn. Door een niet-commerciële insteek kan aanzienlijk goedkoper worden gewerkt. De eerste resultaten laten heel andere VON-prijzen zien (-16%). Uiteraard wordt dat ook bepaald door vanuit grondpolitiek af te zien van winstmaximalisatie. Juist de lange termijnfocus van de gemeente maakt dit mogelijk. Uiteraard is geregeld dat de individuele eigenaar of haar erfgenaam er niet met de vermogenswinst vandoor gaat.

Voor de gemeente Zwolle is berekend dat het voordeel van lagere WMO-instroom, minder woningaanpassingen de gemeente de eerste jaren al een voordeel van € 320.000 oplevert. Maar een voordeel in de toekomst, en ook nog bij een andere afdeling, kapitaliseert lastig. Ook discussies ten aanzien van afvalinzameling zijn illustratief. Als mensen in Knarrenhof (vrij naar het VEH-artikel) tot hun 113e thuiswonen, dan is het vreemd om te werken met kliko's. Want met één hand aan de kliko en één op de rollator is het vragen om ongelukken waardoor de kans op WMO-instroom vergroot wordt. Wat is dan duur? Een WMO-cliënt kost gemiddeld € 10.434 per jaar, wat kost ondergrondse afvalinzameling en hoeveel ouderen gebruiken die?

Oplossingen, lessen en aanbevelingen

De provincie Overijssel heeft ons tot op heden goed geholpen met podia en CPO-subsidie. Gelukkig zijn er ook koplopende gemeenten die snel en vooruitstrevend de zaken oppakken. In alle gevallen is een direct betrokken wethouder een succesvoorwaarde voor portefeuille-overstijgend werken. De meest proactieve voorbeelden nu zijn de gemeente Groningen, Hardenberg, Gouda en Den Haag. Kern is dat daar sprake is van een duidelijk integrale behandeling. Vanaf dag een spreken we met Wonen, Zorg en Vastgoed samen. Juist deze integrale aanpak levert inzicht en nieuwe haalbaarheden op. Er is sprake van samen mogelijkheden verkennen. Daarbij maakt de Stichting transparante procesafspraken over de grondopbrengst, er is immers een gedeeld maatschappelijk belang.

Tot slot doen wij vanuit de Stichting Knarrenhof een oproep aan u:

- Programmeer locaties binnen 1500 m van winkelcentra voor ouderen. Nog beter is de medische rollator-range van 250 m. Nabijheid zorgt voor het broodnodige 'uitje', zingeving en een dagelijks actief doel. Laten dat nu net de succesfactoren zijn voor 'healthy ageing'.
- Praat samen als Vastgoed met Zorg en Financiën over de enige echte tsunami die op u afsnelt en trek uw plan.
- Benoem een projectmanager burgerinitiatief die direct onder de gemeentesecretaris valt en die mandaat heeft om door de sectoren heen te gaan. Nu eindigen aardig wat CPO- en coöperatie-initiatieven in een ambtelijk sectoraal steekspel van 'not-invented-here'.
- Wijs mensen erop dat zelfregie betekent dat je er niet pas op je 70e mee moet beginnen. Doorgaans lopen deze trajecten 5 tot 9 jaar tot oplevering van de woningen.
- Verenigt u. Er kan veel, zolang belangen en vakgebieden worden gecombineerd. Dit kan bijvoorbeeld door het opzetten van een eigen zorg-coöperatie of coöperatieve-financiering. Alleen op die manier kan de split-benefit en split-cost discussie bij ketenbenaderingen worden opgelost. Net als ooit Bouwfonds Nederlandse Gemeenten en Essent begonnen als gezamenlijk door gemeenten gedragen maatschappelijke bedrijven, bestaat die mogelijkheid er nu ook met Knarrenhof. Hier ligt een kans voor gemeenten en provincies die hierover met ons willen doorpraten. Wij staan er klaar voor. U ook?

Noten

1 Oprichter Knarrenhof Nederland.
2 MIPIM: Le Marché International des Professionnels de l'immobilier, ook wel zonnige vastgoedvoorjaarsbeurs voor directeuren in Cannes.
3 PROVADA: Professionele VastgoedDagen.
4 Bron: UMCG Congres Building the Future in Health juni 2016.
5 Een bevolkingsdiagram met veel kinderen is aan de basis breder dan aan de top (veel kinderen) en lijkt op een pyramide. Het diagram wijzigt nu naar een biet, weinig jongeren, veel ouderen.
6 Het exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro.
7 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.
8 Met een woon-, energie-, zorg- en beheercoöperatie.
9 BAR: Bruto Aanvangs Rendement.
10 Samenwerkingspartner prof.dr. Sophia de Rooij van het UMCG.

Van: Griffie Krimpenerwaard
Verzonden: vrijdag 10 februari 2023 10:41
Aan: [redacted]@gmail.com'
Onderwerp: RE: Persbericht Knarrenhof in de Krimpenerwaard

Beste meneer de Boom,

Wij hebben uw brief d.d. 6 februari jl. ontvangen.
Wij voegen deze toe aan de openbare lijst ingekomen stukken van de raad 14 maart met het afhandelingsadvies ‘ter afweging individuele fracties’.
Tijdens deze vergadering worden de ingekomen stukken niet inhoudelijk besproken, maar neemt de raad een besluit over het afhandelingsadvies.
Van de raad als collectief ontvangt u geen schriftelijke reactie op uw brief.
Mogelijk reageren fracties of individuele raadsleden persoonlijk op uw brief.

Met vriendelijke groet,

gemeente Krimpenerwaard

Postbus 51 2820 AB Stolwijk
Bezoekadres Burgemeester van der Willigenstraat 58 2941 ES Lekkerkerk