

# Notitie Bewonersvereniging De Stoere Houtman

locatie aan de

**Houtmanstraat**

Gemeente: Arnhem



&



Betreft: Informatie voor de Bewonersvereniging De Stoere Houtman  
Locatie: Houtmanstraat, “reizende tuin”  
  
Datum: 19 juni 2022  
  
Status: definitief  
  
Opsteller: Herman Hoogstraat  
Projectmaker Knarrenhof  
herman@knarrenhof.nl

## **Inhoudsopgave:**

Inleiding

Wat is de Knarrenhof

Een Knarrenhof, een uniek concept

Ons centrale motto is

Rol procesregelaar / projectmaker bij de Knarrenhof

Relatie buurt - Knarrenhof

Wat kan de Knarrenhof betekenen voor de buurt

Wat is er tot nog toe gebeurd

Samenwerkingsrelatie Presikhaaf en Knarrenhof

Voorwaarden voor afname grond

## **Inleiding:**

De gemeente Arnhem heeft binnen het programma 'Aantrekkelijke centrumstad' besloten om per jaar één tot twee braakliggende terreinen om te vormen tot Reizende Tuinen. De Reizende Tuinen zijn per definitie tijdelijk en kunnen worden ingericht als tuin, speelplek of ontmoetingsplaats. Zo gauw het terrein bebouwd wordt, verhuist de tuin naar een ander braakliggend terrein. Omwonenden worden zoveel mogelijk betrokken bij de inrichting en/of het onderhoud van de Reizende Tuin in hun wijk.

## **Wat is de Knarrenhof:**

De landelijke Stichting Knarrenhof is een stichting die zich inzet voor het realiseren van woningen voor, in beginsel, senioren en bouwen die in de vorm van een hof, een zgn. Knarrenhof. Voor de volledige informatie kunt u de website [www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl) bezoeken, maar in het kort:

Knarrenhof is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Knarrenhof is namelijk bedoeld voor 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. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Onze Meergeneratiehofjes zijn bedoeld voor mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent.

Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Naast senioren bouwen wij ook voor ouders van gehandicapte kinderen, een meergeneratiehof, een jongerenhof etc.

We werken anders dan gebruikelijk, van mens naar stenen in plaats van andersom. Wij ontwikkelen éérs een gemeenschap van gelijkgestemden en ontwikkelen vervolgens de woningen.

Oud worden in Knarrenhof is leuker dan in een tehuis of commerciële projecten. Dit komt omdat:

U en niemand anders bepaalt hoe u woont. Wij laten de keuze bij u wat betreft de grootte van de woning, plattegrond etc. U kunt zelf burens en hofgenoten aandragen en bepaalt samen met uw medebewoners hoe de woningen en de woonomgeving er uitzien. Geen verplichte activiteiten met medebewoners, al krijgt u wel alle ruimte om dingen samen te kunnen doen. Elk Knarrenhof beschikt daarom over een gemeenschappelijke ruimte/tuin. We selecteren op aardige buurmensen en buurvrouwen die een 'oogje in het zeil houden'. En aardige burens worden geholpen, niet met zorg, maar met aandacht. Knarrenhof is tot in alle details ontworpen om onafhankelijk en zelfstandig te blijven leven. Bij ons geen "laatste station" mentaliteit of perken vol geraniums. Wel hoven vol met sociaal actieve mensen met aandacht voor elkaar.

Door de combinatie van ouderwets burenfatsoen en "noaberschap" is men in een Knarrenhof niet alleen. De gemeenschappelijke tuin en hobbyruimte bieden mogelijkheid voor ontmoeting en gezamenlijk activiteiten. Het is beslist geen woongroep, want niets moet, maar er kan veel. De toekomstige 'hovelings' organiseren samen het onderhoud, en eventueel ook de zorg, energie etc. met hulp van de landelijke Stichting in zorg- en energie-coöperaties. Door zoveel mogelijk zelf te organiseren wordt wonen actiever, leuker, beter en goedkoper.

## Een Knarrenhof, een uniek concept:

- 1) Alle woningen zijn levensloopbestendig en gebouwd van duurzame materialen
- 2) Energiearm
- 3) De woningen zijn doelmatig en sober gebouwd op basis van wensen van de bewoners
- 4) Alle woningen van iedere prijsklasse, koop en huur staan door elkaar heen, zoals hagelslag zich verspreidt over de boterham.
- 5) Het resultaat van het wonen, zoals wij dat realiseren, is een uiteindelijke besparing op de WMO gelden (ca. Euro 750 per woning per jaar) en zorggelden (WLZ) in het algemeen.
- 6) Het oogmerk is om goede en goedkope woningen te bouwen, waarbij we niet gaan voor winstmaximalisatie, maar er is zelfs in de koopakten een meerwaarde clause opgenomen, waardoor er nimmer speculatiewinsten kunnen ontstaan voor private kopers en later hun erfgenamen.

## Ons centrale motto is:

Primair gaat het om de mensen, dan om hun wensen en daarna volgen de stenen.

Dit motto heeft geresulteerd in de onderstaande drone foto van de 2 hoven in Zwolle



## Rol procesregelaar / projectmaker bij de Knarrenhof:

Binnen de stichting Knarrenhof staat naast het ontwikkelen van de stenen het maken van een community centraal. Het tweede gedeelte is het werk van de procesregelaar. Hij onderhoudt de contacten met de potentiële bewoners, houdt de gesprekken en informeert de groep, hij inventariseert de (woon)wensen en vertaalt dat naar de projectmaker, die het weer technisch uitwerkt, de contacten met de gemeente onderhoudt, de vergunningen e.d. organiseert en het aanspreekpunt is van de architect. De procesregelaar en de procesmaker trekken gedurende het gehele proces samen op en rapporteren en adviseren aan het MT van de stichting. Deze nemen uiteindelijk de

beslissing, zijn contractpartij, bewaken de filosofie van de Knarrenhof en staan met raad en daad de mensen in het veld bij. Veel van de bovenstaande activiteiten worden op basis van “no cure no pay” gedaan en er wordt tot uitbetaling overgegaan als het een concreet project is en er stenen gestapeld gaan worden.

## **Relatie Buurt - Knarrenhof:**

De Stichting Knarrenhof heeft via haar lokale Knartrekker contact gezocht met de bewonersvereniging en heeft meerdere keren contact gehad met de afgevaardigde uit de buurt. Daaruit is duidelijk gebleken, dat de buurt een actieve rol wil vervullen in het overleg van de klankbordgroep met de gemeente en niet zoals in de startnotitie is geschreven dat de corporaties en de gemeente samen een strategie willen ontwikkelen. Wij zijn dan ook van mening dat ieder ander initiatief een gelijke kans moet krijgen en niet achter in de rij moet aansluiten om te zien of er nog wat overblijft. De Knartrekker heeft afgesproken samen met de bewonersvereniging een actieve rol te willen vervullen, zeker waar het gaat om het wonen.

## **Wat kan de Knarrenhof betekenen voor de buurt:**

Bij een Knarrenhof staan de mensen centraal, in dit geval de bewoners van Presikhaaf. Samen met deze potentiële bewoners gaan we het gehele traject in. Wij onderzoeken actief met hen naar hun woonwensen en proberen die te vertalen in een woning zo volledig mogelijk naar wens van de mensen, maar in ieder geval levensloop bestendig. Op deze manier kunnen mensen langer in, de door hun gewenste, thuissituatie blijven wonen en wordt een verblijf in een zorginstelling mogelijk uitgesteld of afgesteld. Dit wordt mede uitgevoerd doordat er sprake is van een zorgzame hof, waar mensen met aandacht met elkaar omgaan.

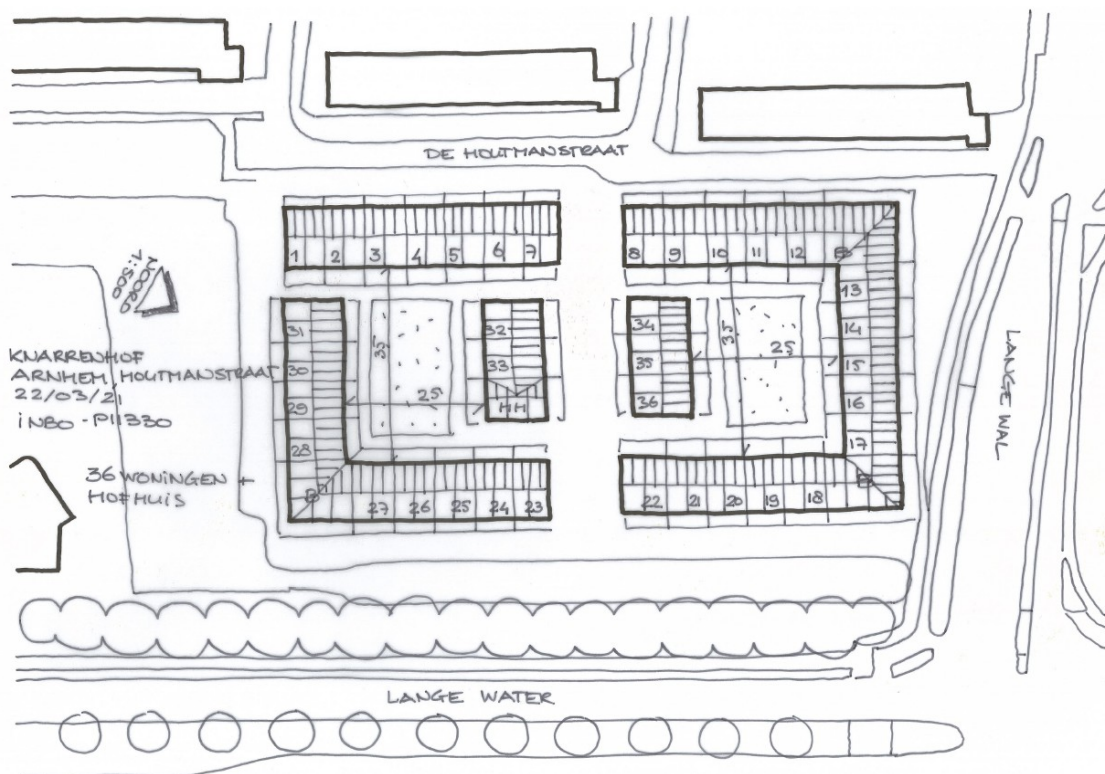
Naast de woningen bouwt de Knarrenhof ook een hofhuis, een ontmoetingsplek voor de bewoners, maar ook voor de burens in de directe omgeving. Zij worden nadrukkelijk uitgenodigd om daar ook te zijn en je welkom te voelen. Een hof is niet een naar binnen gekeerd gebeuren, maar een actief deel van de buurt. Wij willen graag mensen binden. Wij kunnen in het vervolgetraject de belangstelling nadrukkelijk peilen van de mensen uit Presikhaaf, niet alleen zijn autochtonen maar ook allochtonen mensen uit de wijk welkom, wij streven naar een multiculturele samenwerking.

Door de mensen uit Presikhaaf te benaderen werken wij actief mee aan de doorstroming binnen de woningmarkt (wij bouwen immers 30% sociaal, 40% midden en 30% midden+, maar dat met een bovengemiddelde kwaliteit, somber en doelmatig).

## **Wat is er tot nog toe gebeurd:**

Er is een aantal malen overleg gevoerd tussen de lokale knartrekker en de procesregelaar van de Knarrenhof. Samen hebben zij overleg gevoerd met een afgevaardigde van de bewonersvereniging samen met de projectmaker.

Daarbij is onder andere de onderstaande verkaveling van INBO architecten als uitgangspunt besproken.



Het uitgangspunt daarbij is geweest om het gehele terrein te verkavelen met grondgebonden woningen.

Onderzocht moet nog gaan worden om een gedeelte van de woningen in een aantal lagen te gaan bouwen, zoals de Knarrenhof in Zutphen en Gouda gedaan heeft.

Een beeld daarvan geven de onderstaande 3d-views:



## Samenwerkingsrelatie Presikhaaf en Knarrenhof:

De Knarrenhof werkt primair voor de leden van de stichting. In Arnhem zijn er op 15 juni 2022 272 huishoudens ingeschreven. De praktijk leert dat er van deze huishoudens bij een concreet wordend project 90 overblijven. Bij uitsluitend grondgebonden woningen is er ruimte voor 36 woningen. Gaan we de lucht in, dan kunnen er een aanzienlijk aantal van de ingeschrevenen een woning vinden.

Mogelijk kan er afgesproken worden dat de toekomstige bewoners voor bijvoorbeeld 50% bestaan uit mensen uit Presikhaaf, mits zij zich als lid inschrijven bij de stichting op de website ([www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl)).

Hiermee wordt de concrete lokale wens vertaald, “voor de Arnhemmers, door de

Arnhemmers”. Dit sluit goed aan bij een aantal uitgangspunten van de Knarrenhof: eerst de mensen, dan hun wensen en daarna volgen de stenen vanzelf. Daarnaast moet de stichting 30% sociaal (huur en/of koop), 40% midden en 30% midden+ (duurder) bouwen. In de statuten staat dat de stichting een kleine winst mag maken, die ten goede komt aan bijv. een (nieuw) project of gaat naar het Knarrenhof Huurfonds.

### **Voorwaarden voor afname grond:**

De randvoorwaarden waaronder de stichting Knarrenhof gronden kan afnemen zijn:

- 1) Onherroepelijk bestemmingsplan voor het realiseren van de plannen en daarmee het bouwrecht
- 2) 70% van de woningen moeten verkocht zijn
- 3) Financiering geregeld
- 4) Voldoende deelname van de Presikhavenaars (anders kleiner percentage)