KNARRENHO

F

Powerrr to the Peoples

Ik houd hele maal niet van BEG s...!

INHOUD

KNARRENHOF

Powerrr to the Peoples

- Voorstellen team + Concept
- Opschaalbaarheid
- Aanvalsplan & Boek-ll

Wie ?

KNARRENHOF®

WIE?
KNARRENHOF

Liedeke Reitsma
Sociaal huurder in 2011:

Waarom doet niemand wat voor senioren met een smalle beurs?

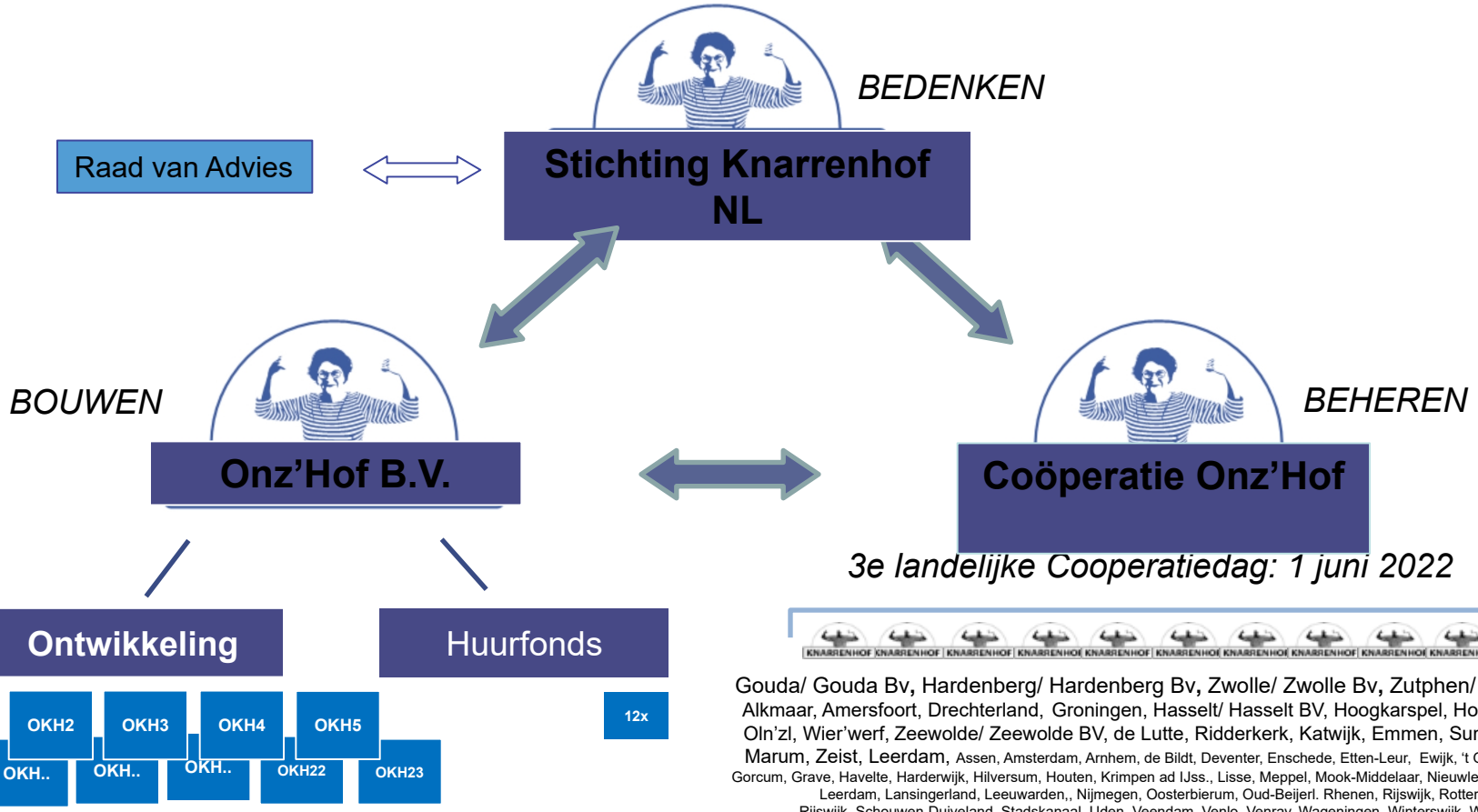
Waarom hebben alleen mensen met ‘een vet pensioen’ wat te kiezen?

Waarom doet niemand meer wat met Hofjes?

Goede vragen,
Nu 11jr verder

Knarrenhof®

> 30.746 inschrijvingen in 338 gemeenten



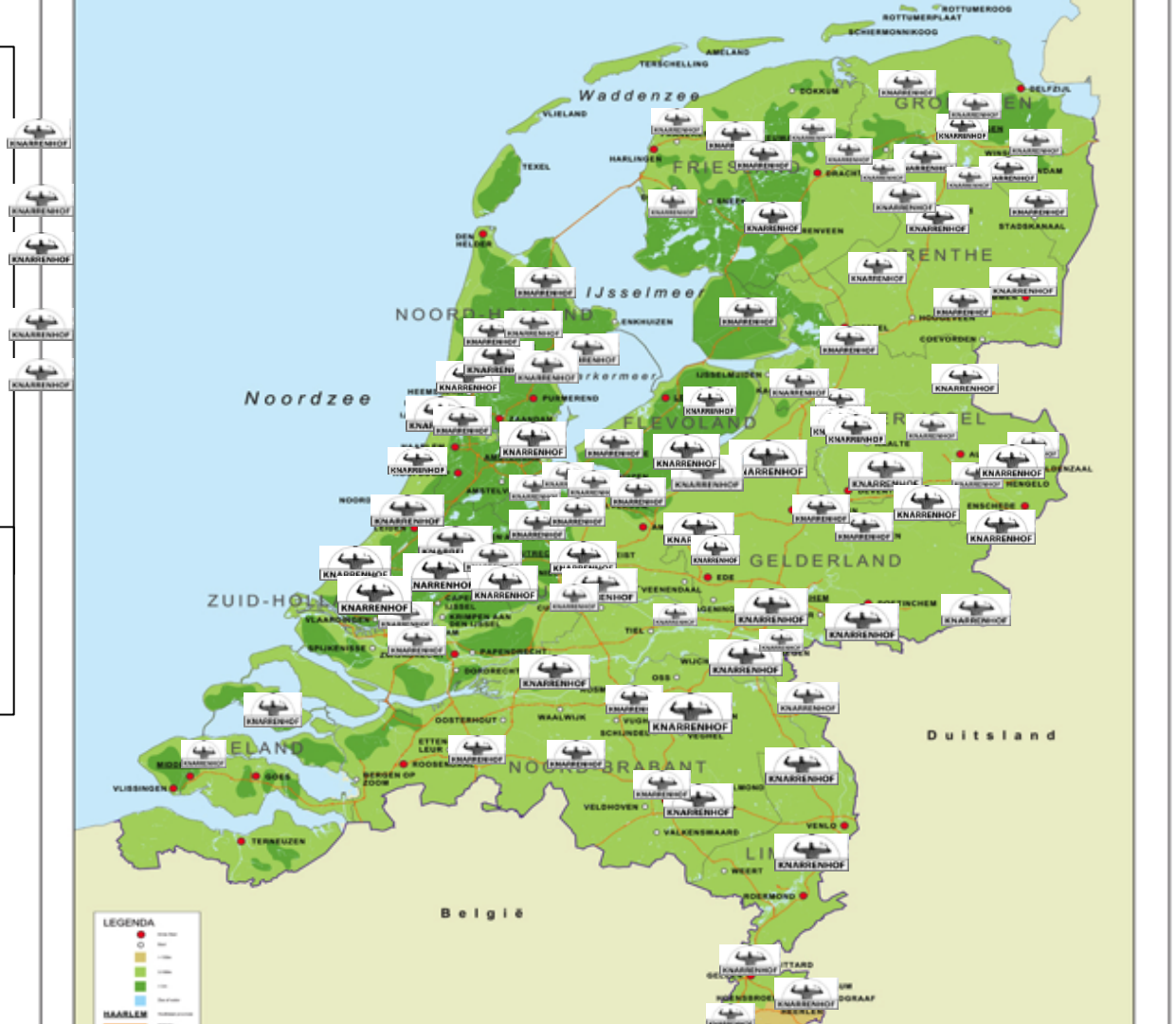
3e landelijke Cooperatiedag: 1 juni 2022

Gouda/ Gouda Bv, Hardenberg/ Hardenberg Bv, Zwolle/ Zwolle Bv, Zutphen/ Zutphen Bv, Alkmaar, Amersfoort, Drechterland, Groningen, Hasselt/ Hasselt BV, Hoogkarspel, Hoorn, Obdam, Oln'zl, Wier'werf, Zeewolde/ Zeewolde BV, de Lutte, Ridderkerk, Katwijk, Emmen, Surhuisterveen, Marum, Zeist, Leerdam, Assen, Amsterdam, Arnhem, de Bildt, Deventer, Enschede, Etten-Leur, Ewijk, 't Gooi, Gaanderen Gorcum, Grave, Havelte, Harderwijk, Hilversum, Houten, Krimpen ad IJss., Lisse, Meppel, Mook-Middelaar, Nieuwleusen, Nieuwegein, Leerdam, Lansingerland, Leeuwarden,, Nijmegen, Oosterbierum, Oud-Beijerl. Rhenen, Rijswijk, Rotterdam, Rijswijk, Schouwen-Duiveland, Stadskanaal, Uden, Veendam, Venlo, Venray, Wageningen, Winterswijk, Workum,

Na 10 jaar (dd 15-04-22):

- **7 hofjes gebouwd/ in aanbouw**
- **8 bouw < 1 jrv**
- **ca 41 met locatie volgend**
- **ca 60 trekkersgroepen nog zonder locatie**
- **3 na start mislukt**
- **Totaal 1900+ won kansen**

- > 30.000 inschrijvingen
- in 338 gemeenten (in 7 nog niet)



Wat ?

www.Knarrenhof.nl

KNARRENHOF®

HOFJES

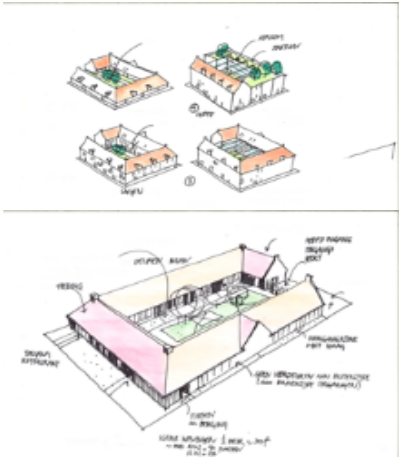
Al eeuwenlang veilige plekken

PLUS : veilig, besloten, groen
MIN: klein, oud, NUL privacy

KNARRENHOF®

Sociaal (geclusterd) Wonen

Levensloopbestendige woningen in loyale gemeenschappen met gelijkgestemde aardige buurmannen en -vrouwen, ontmoeting & gemeenschappelijke voorzieningen.



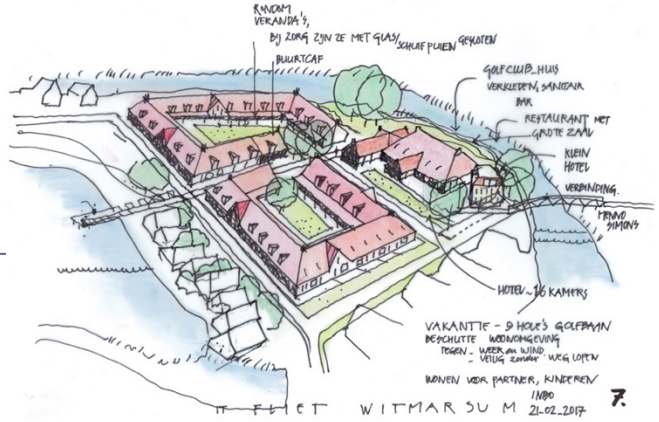
KNARRENHOF®

Soorten Hofjes

Sociaal Rentmeesterschap

1/ Knarrenhof (45+)
2/ Meergeneratiehof (combinatie met leeftijd 19-109)
3/ Helden- & Kanjerhofjes (combinatie met beperking)
4/ ZorgZaam Dorp (Hof v. Herinnering)

Alles waar groepen om vragen
en wat mensen verbindt
(bijv. combinatie Hof met Tiny Houses)



KNARRENHOF®

Geregistreerd merk ® met afwijkende aanpak:

- eerst de Mensen, dan hun Wensen en dan pas de Stenen
- van 0,5-3x modaal (inclusief)
- de groep beslist (CPO/Coop)
- kostprijs ipv winstmaximalisatie
- economie van het genoeg
- ESCO met bodem WP
- Hofhuys & Hoftuyn
- groepsdynamica
- financiering

- blijvend betrokken, horizon >30jr
- eigen huurfonds? + zelfbeheer
- levensloopbest. onderhoudsarm
- meerwaardeclausule (MWC)
- wooncooperatie (BV/VVE)
- natuurinclusief-duurzaam
- selectie op ‘noaberschap’
- rekenen & tekenen

KNARRENHOF®

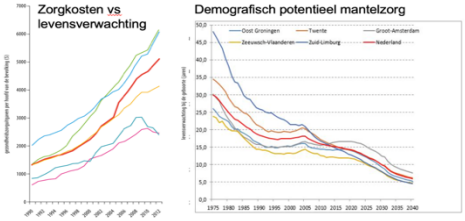
Waarom Knarrenhof?

KNARRENHOF®

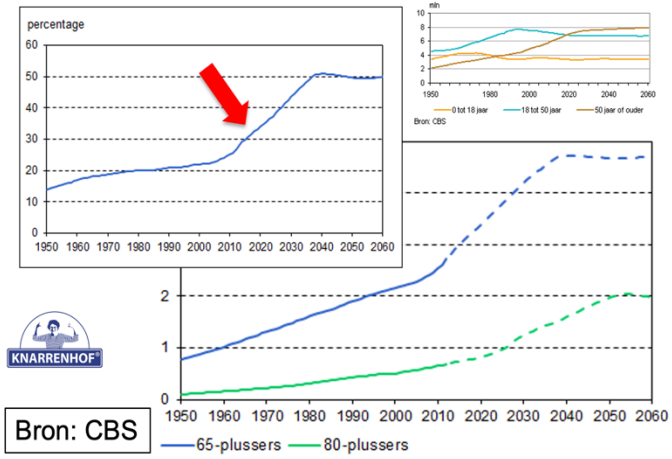
Waarom 1: pijnlijke toekomst

Verzilvering NL: zorg wordt onbetaal- & onorgani-seerbaar, zorg is HET politiek-financiële risico

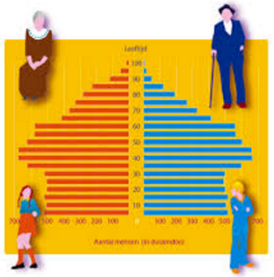
Behoefte vs n mantelzorgers



Welk belang 'BV Nederland?'



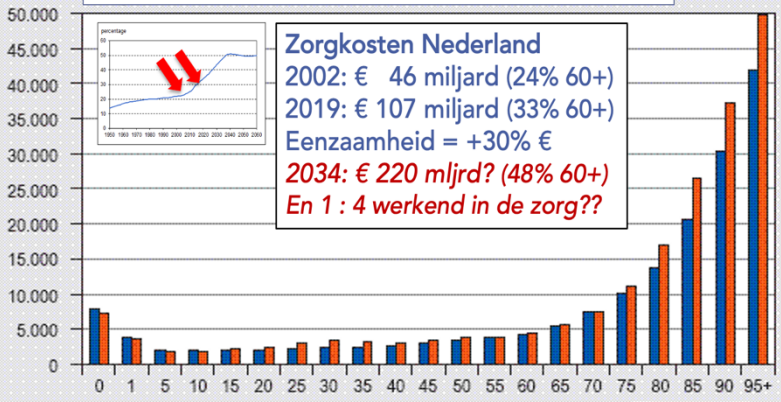
Bron: CBS



Nu al 57% 75+ is ephh

2021 51% volw. 50+
(34% volw. 60+)
2034-20170
(42% volw. 60+)
(>50% 50+ ephh)

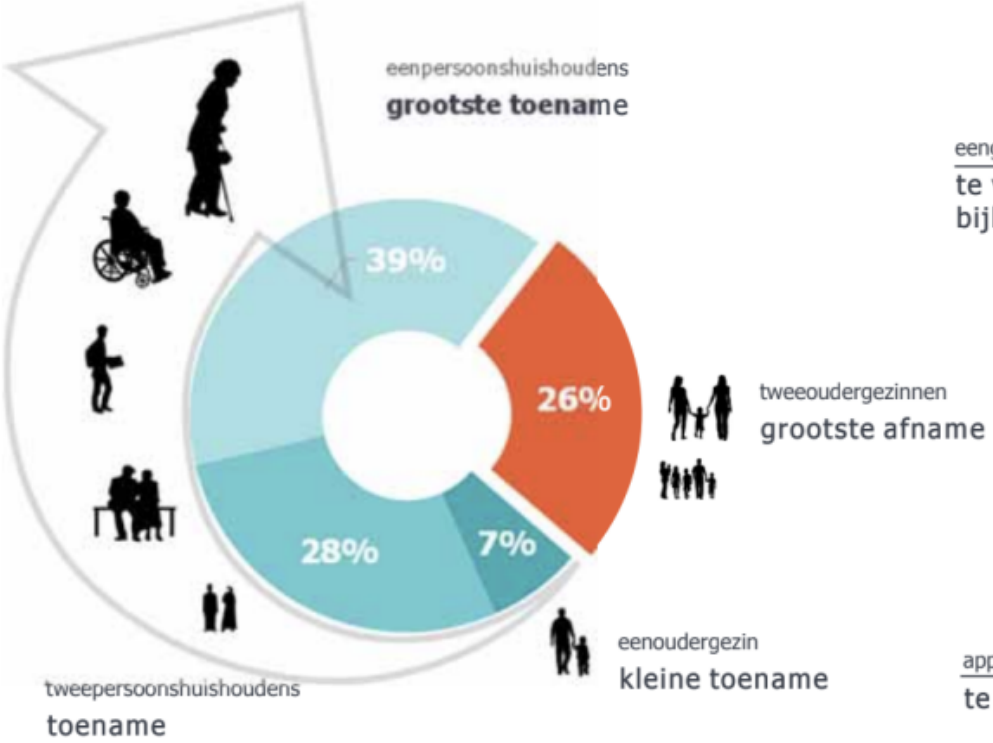
Naar € gezonder BV. Nederland?

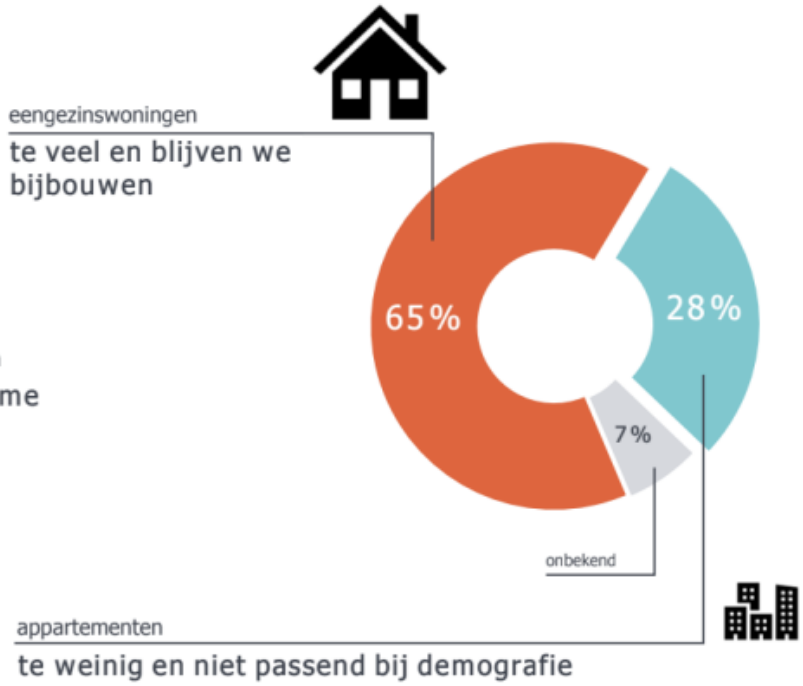


Nodig: stelselwijziging van curatief medisch naar preventief maatschappelijke zorg? Op wiens risico?

DICHT BIJ DE VRAAG

RUIMTE ZAT
IN DE STAD





Huishoudens NL

Woningen NL

Waarom 2: U moet het nu zelf doen …
Overheid & markt doen het niet.

OPROEP VOOR DE KINDEREN VAN OPA DORHOUT:
OPA DORHOUT WIL GRAAG WORDEN OPGEHAALD UIT DE BALLENBAK

Waarom 3: Maatschappelijke noodzaak voor inclusief wonen

In een polariserende Markt-Samenleving hebben de ‘minst sterken’ het nakijken. De enige macht die de consument heeft is om zich te verenigen (coöperaties zijn goedkoper & beter)

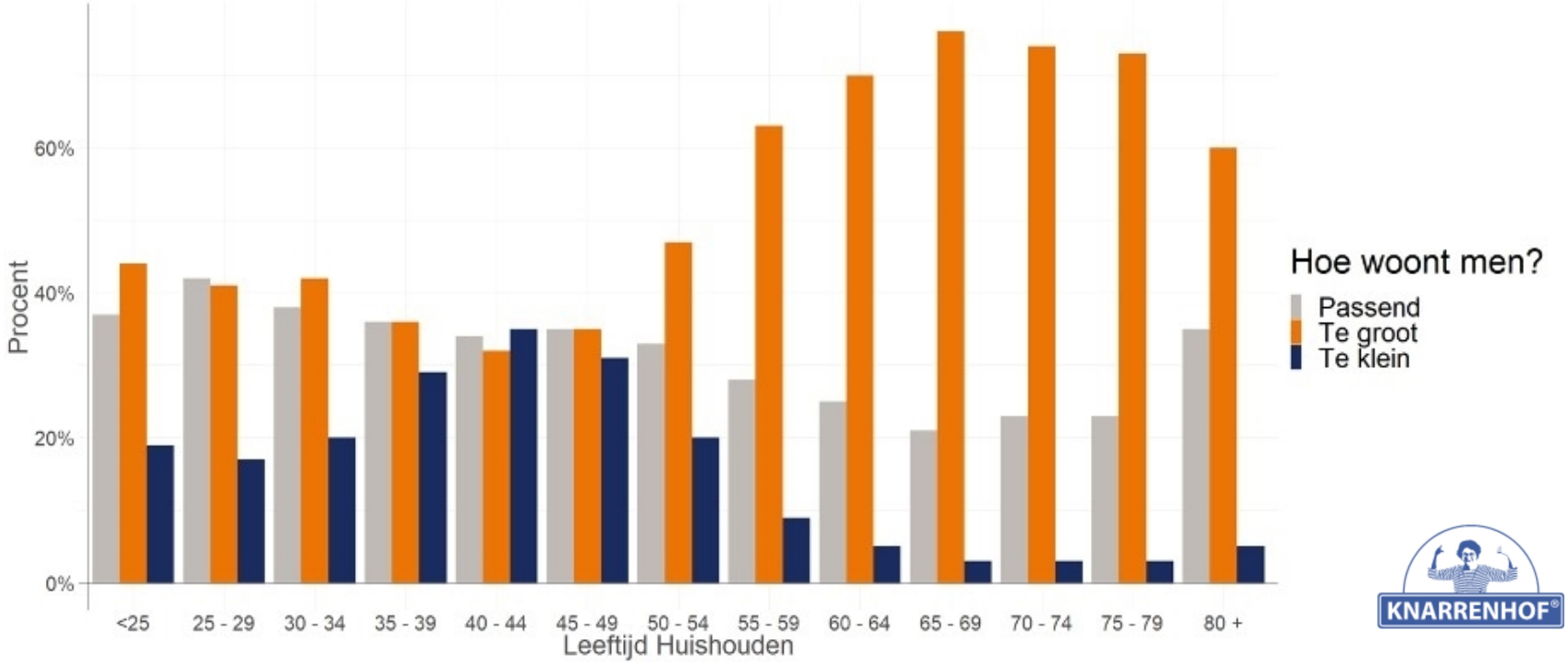
Noaberschap
&
Menselijke Maat
versus Systeem-denken.

KNARRENHOF®

WAAROM 4: Doorstroomeffect seniorwoning

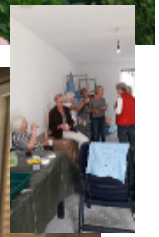
HET doorstroominstrument: 1 = 7, 10.000 senior-nieuwbouw levert > 70.000 betaalbare won. aan ruimte op de woon carrière-ladder voor gezinnen juist in die wijken met behoefte aan gezinnen met kinderen

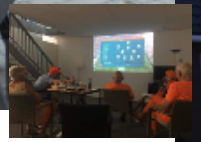
WAAROM 5: Efficiënt gebruik gebouwde ruimte (nu volstrekt inefficiënt)

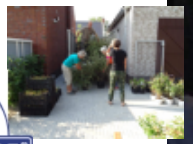


Woontevredenheid: 8,6
(2x 7 rest 8, 9, 10)

Waarom 6: Omdat het zo LEUK is







Resultaat

KNARRENHOF®

2020 Aahof Zwolle
2x 24 woningen

2011-2017 (6jr praten, 6 mndn bouwen)

1e 2 Hofjes

4jr: nul vrijwillige mutaties

1e en 2e Hofje Zwolle
48 won, 30% (onzichtbaar) sociaal

AaHof in Tijden van Corona

Concept voor zelf-organiserend vermogen

KNARRENHOF®

3e Hofje Hardenberg (15 won)

Ook uit A’dam & Leiderdorp

2014 – 2020, 6jr praten, 4 mnd. bouwen

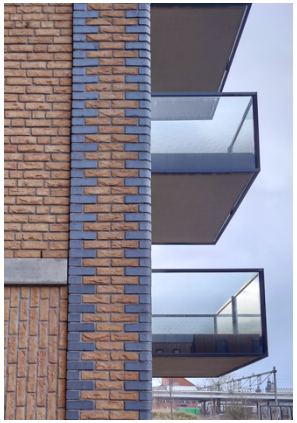
4e Hof Gouda

(24 woningen)

2014 - 2021

KNARRENHOF®

5e Hof Zutphen (51 woningen)



‘00-’17
‘17-’22

KNARRENHOF

6e Hof Hasselt 16 won

7e Hof

Zeewolde 23 wrv. 7 soc.hr

Emmen. In 3 jr.
SB '22 Hof 8

Oldenzaal, SB '23 Hof 9

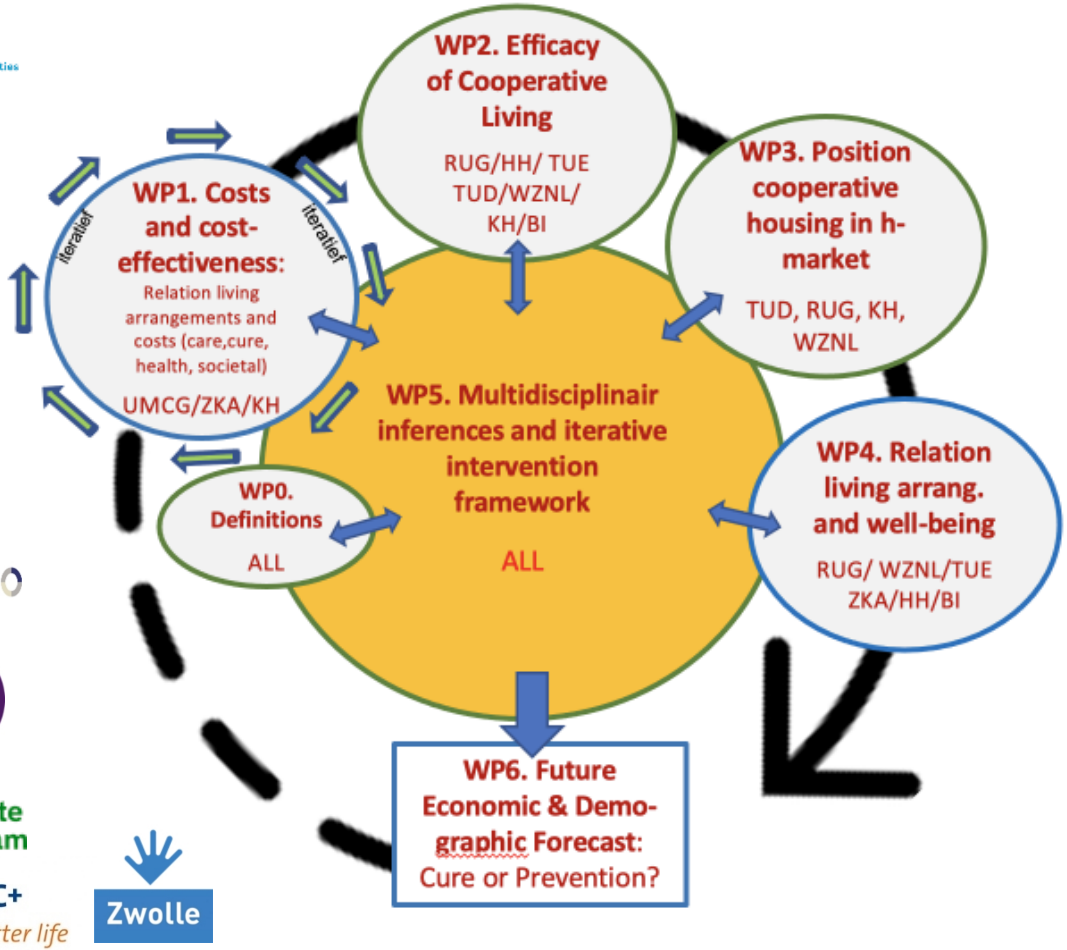
Voordelen Geclusterd levensloopbestendig wonen:

- Minder eenzaamheid, meer sociale cohesie / netwerk (ook tijdens corona!), minder polarisatie
- Meer zingeving, grip & glans en gezondheid
- Dus minder WMO (€800/won/jr), minder zorgkosten (€ 3.000/per 60+er/per jr)
- Doorstroom & ruimte op de woningmarkt
- Meer zelfredzaamheid minder zorgpersoneel nodig
- Transitie van curatief medisch stelsel naar preventief maatschappelijk woon-zorgsysteem

KNARRENHOF®

Deelnemers Netwerk Vitaliteit

umcg
KNARRENHOF
TU Delft
vereniging van woningcorporaties aedes
rijksuniversiteit groningen
Zilveren Kruis
TU/e EINDHOVEN UNIVERSITY OF TECHNOLOGY
Hanzehogeschool Groningen University of Applied Sciences
WOON ZORG NEDERLAND
Breuer & Intraval
nidi nederlands interdisciplinair demografisch instituut
Erasmus MC Universitair Medisch Centrum Rotterdam
Leids Universitair Medisch Centrum
Rabobank
menzis
ANBO
actiz
Springco urban analytics
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Triodos Bank
ZORG SAAM WONEN
Aafje
gemeente gouda
Habion
Gemeente Rotterdam
academische werkplaats limburg ouderenzorg
Maastricht UMC+ More knowledge, better life
Zwolle



Belemmeringen

KNARRENHOF®

Algemeen

9 van de 10 aangedragen locaties mogen niet, ‘mooi concept, maar ‘niet hier’
in sommige gemeenten 23 locaties, in sommige gemeenten voor 260 won. aan locaties, geen 1 mocht, soms werd eigenaar onder druk gezet dat hij niet aan ons mocht verkopen alleen aan de gemeente (‘als hij ooit nog wat wilde bouwen…’’)?
‘’een toekomstige besparing op Sociaal Domein is voor mijn afdeling volstrekt irrelevant’’
‘’marktpartijen bieden meer voor de grond, de gemeente heeft geen taak in betaalbaar bouwen, dat ligt bij het rijk en de markt’’

Didam arrest:

De kern van het arrest is ‘behoorlijk bestuur’, als op enigerlei wijze verwacht kan worden dat meerdere partijen iets vergelijkbaars willen doen bij het verkopen van grondbezit van de overheid dan moeten die partijen een kans krijgen. Dit kan door het publiceren van het voornemen tot verkoop. Naast de verplichting aan overheden om bij meerdere geschikte partijen deze ook een mogelijkheid te geven spreekt men over de uitzondering van een ‘unieke partij’. Als daar sprake van is en de gemeente heeft objectieve en toetsbare criteria daarvoor dan mag zij 1 op 1 die grond aan zo’n partij verkopen. Wel moet ze dan het voornemen van verkoop publiceren, dat kan op de gemeentelijke website.

Knarrenhof kan als ‘unieke partij’ worden gezien want:

1) de vraag komt voort vanuit een bewonersinitiatief/CPO waarbij besluitvorming plaatsvindt door de meerderheid van de deelnemers;
2) we doen aan menging van huur en koop als hagelslag verspreid;
3) we doen aan menging goedkoop en duur als hagelslag verspreid;
4) onze woningen hebben levensloopbestendige plattegronden en zijn geschikt voor verpleging aan huis (Woonkeur; Woonkeur+ en voor Hospitality@home);
5) al onze projecten hebben als extra onderdeel gemeenschappelijke ruimtes (Hofhuys en Hoftuyn), die in eeuwigdurende erfpacht worden verstrekt;
6) naast een VVE wordt altijd een Bewonersvereniging/ Beheer Coöperatie opgericht, die kunnen terugvallen op een Landelijke Coöperatie met blijvende ondersteuning;
7) bewoning is alleen toegestaan na ondertekening van het door de bewoners met Knarrenhof ontwikkelde Sociaal Statuut / Huishoudelijk reglement;
8) er is meestal sprake van een samenwerking met een uniek stelsel aan partijen (Stichting, Ontwikkelbedrijf, Coöperatie, Corporatie, Lokale Knarrenhof-Vereniging);
9) we zijn een landelijk voorbeeldproject voor beleid en diverse consumenten organisaties;
10) we verkopen altijd een aanzienlijk deel van de woningen onder de marktwaarde maar leggen dat in een soort kettingbeding vast zodat er voor de eerste bewoner geen bovenmatige verrijking mogelijk is (behoud woningen voor de doelgroep);
11) we hebben een track record met aantoonbaar resultaat (momenteel wordt ons 7de Hof in Nederland in aanbouw genomen);
12) het regeerakkoord van Rutte IV vraagt speciale aandacht voor senioren in nieuwe woonvormen (die bieden wij), maar ook voor starters (kunnen wij soms ook aanbieden) en voor betaalbare woningen

Initiatief: burgerinitiatieven zonder professionals vrijwel kansloos

‘’In regelwoud Nederland heb je een gids nodig’’

Gewenst: 1 gemeentelijke projectleider (geen beleidsambtenaar) samen met 1 projectmaker van de Knarrenhof

Opschaalbaarheid

KNARRENHOF®

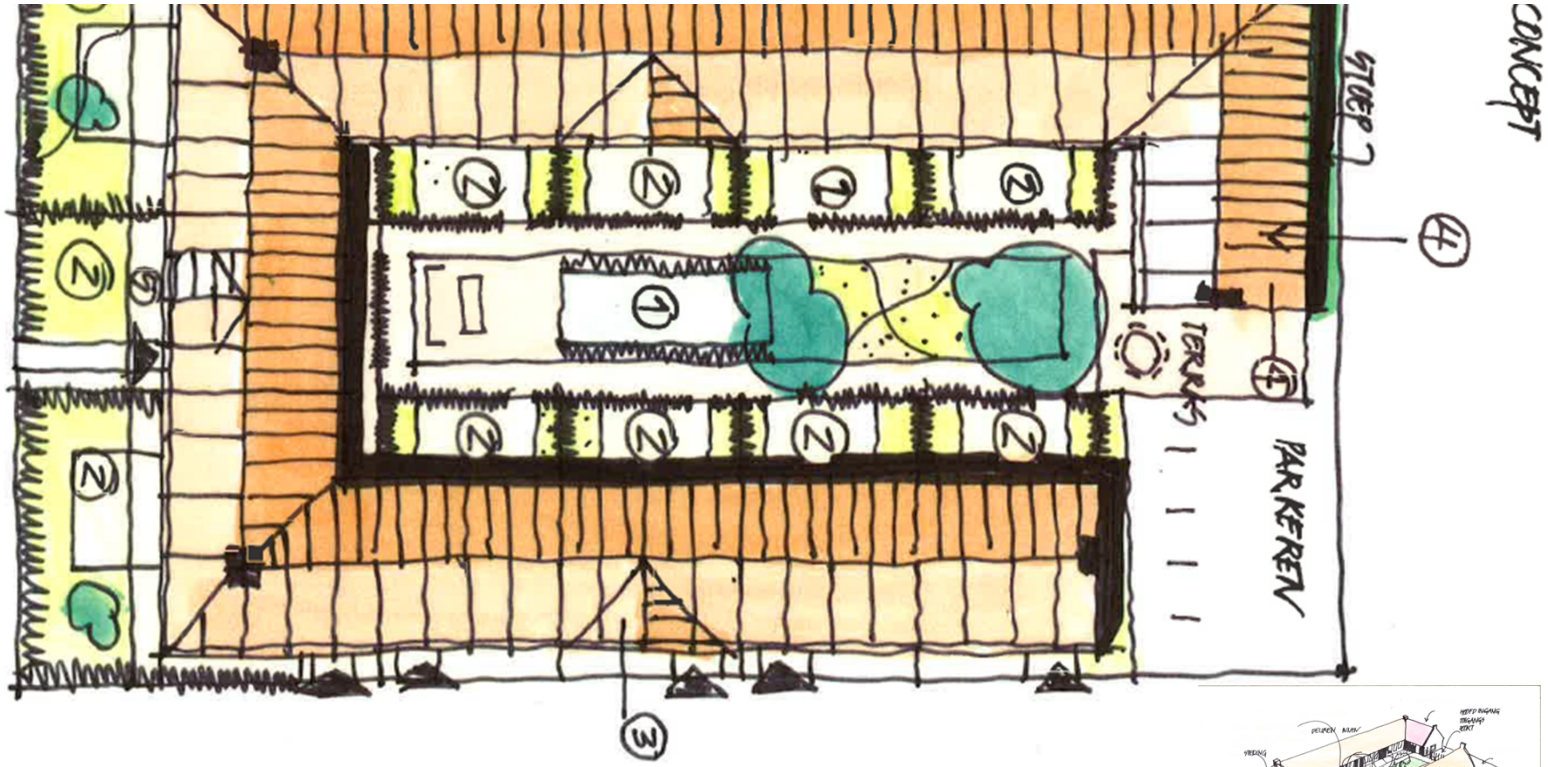
Opschaalbaarheid o.a.

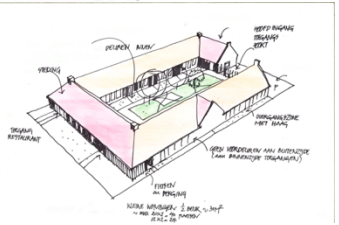
- Locaties (alleen wij al 20.000 woningen) aanwijzen dan wel grond-compensatiefonds
- Bestemmingsplanwijzigingen met taakstellend % burgerinitiatief/ seniorenwoningen/ soc. ondernemers
- Tenders met taakstellend % burgerinitiatief / sociaal ondernemers/ seniorenwoningen
- RVB terreinen bij uitstek voor burgerinitiatieven
- BOEi locaties (erfgoed) en Steenvlinder (zelfbouw)

In een Knarrenhof is samen niet alleen

Burgers zijn de enige motor groot genoeg
voor de transitie van curatief
naar preventief wonen

Moderne Hofjes, MET privacy & coll. voorzieningen





Overheidsdrempels voor Innovatie

Stel bij AH zijn de groente-, vlees-, vis-, huishoudelijke afdelingen grotendeels financieel onafhankelijk van elkaar met eigen procedures, wachttijden.

‘’Sorry voor vleeswaren moet u bij Kassa 6 zijn…’’

KNARRENHOF®

OUD = het laatste Taboe

OF ik ben **NIET** oud, OF ik ben een komiek.

= Geuzennaam & zelfkennis/zelfspot
= Zo veel mogelijk Zelf doen
= Leeftijd niet ontkennen maar mee dealen
= Zo min mogelijk vage en dure professionals

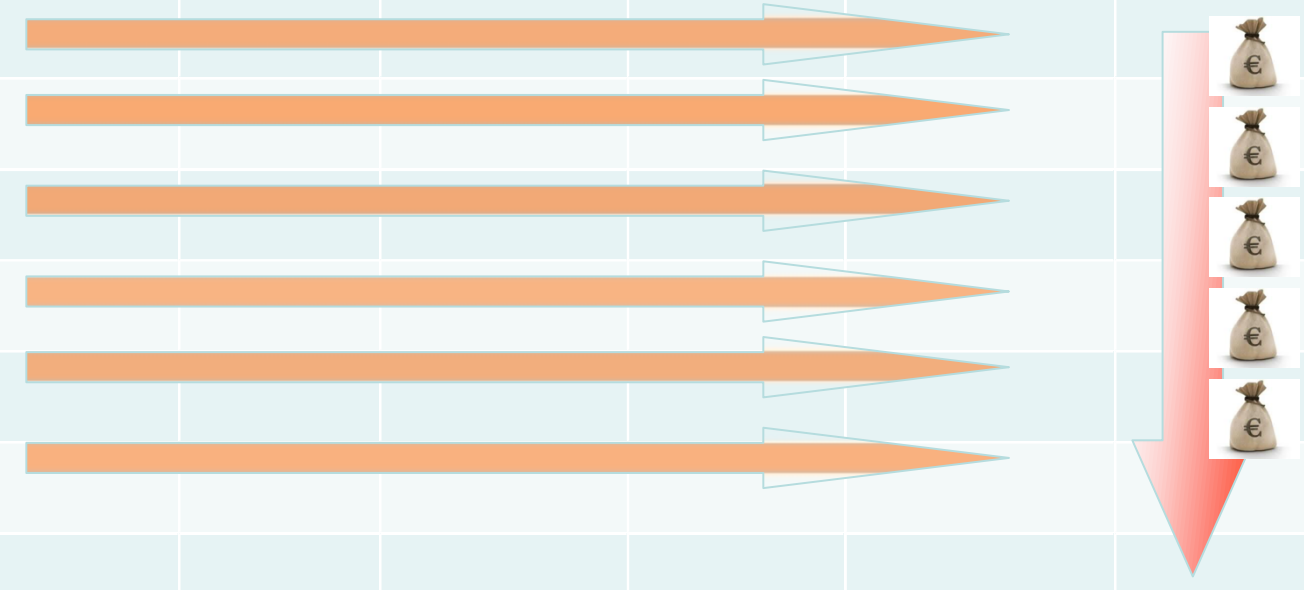
Verzuilde kapitaalmarkt denkt verticaal

	Vastgoed	Zorg	Pensioen	Energie	Verzekering	Totaal
Zwolle						
Oldenzaal						
Hardenberg						
Gouda						
Hasselt						
Garmerwolde						
Almelo						
Winst-maximalisatie	X	Y	Z	X	Y	

KNARRENHOF

Coöperatie & Vragersmarkt

	Vastgoed	Zorg	Pensioen	Energie	Verzekering	Totaal
Zwolle						
Oldenzaal						
Hardenberg						
Gouda						
Hasselt						
Garmerwolde						
Almelo						
Coöperatie Nl Kosten-minimalisatie	Kwaliteits-optima-lisatie	Concrete output		Invloed	Duur-zaamheid	Inkoop-voor



KNARRENHOF