

aan gemeenteraad Rijswijk

Noordlaren 10 februari 2023

Geachte heer, mevrouw

In november 2021 is de motie 'Onderzoek mogelijkheden hofjeswoning nieuwe stijl voor ouderen in Rijswijk' aangenomen. Als reactie daarop ontvangt u dit voorstel, van een Stichting die zich hard maakt voor burgerinitiatieven. In bijgaand boek – met interessant iemand die het voorwoord schreef- leest u veel meer over ons.

De gemeenteraad constateerde in de motie dat er behoefte is aan goede betaalbare woningen voor ouderen en dat er mogelijkheden voor moderne hofjes zijn. De raad gaf aan dat ouderen behoefte hebben aan geclusterde woningen. De woningen die senioren achterlaten liggen doorgaans aan het eind van de wooncarrière en staan nu regelmatig voor een deel ongebruikt leeg. Als senioren tot verhuizen verleid kunnen worden kan een gezin met kinderen het achtergebleven grote huis betrekken, de nieuwe bewoners laten een kleiner huis achter en ook de nieuwe bewoner daarvan laat weer een nog kleiner huis achter. Zo kan het bieden van woonmogelijkheid voor 1 senior tot 6 woningen aan doorstroom opleveren en ontstaat ruimte wordt voor jongere gezinnen, statushouders en andere doelgroepen in Rijswijk. Maar wij kunnen nog veel meer voordelen benoemen. Op verzoek van CDA is de locatie Trias als mogelijkheid genoemd.

Wij hebben naar aanleiding van deze motie deze locatie bestudeerd en hierover contact opgenomen met de opstellers van het CDA. We spraken hierover gesproken met dhr Geleijnse, deze gaf aan dat de locatie nog niet vergeven is. Graag bieden we u hier als 'unsolicited proposal' een uniek voorstel aan wat past in uw beleid en in de eerder genoemde motie. 'Unsolicited proposal' is een juridische term voor een situatie waarin een overheid of andere aanbestedingsplichtige 1 op 1 mag gunnen. Van deze situatie is sprake wanneer een gebouw nog niet openbaar op de markt is, er nog niet gepubliceerd is/ een tender gestart, en er komt een unieke partij (CPO bemiddelaar, burgers, corporatie) met een uniek aanbod (inclusief wonen waar 30% sociale huur als hagelslag gemixed wordt met vrije sector koop) passend in het beleid van de aanbestedingsplichtige. Maar het kan ook in de vorm van een zogenaamde 'Didam'-publicatie. Wij hebben dit nu al 12x met gemeenten gedaan en in alle gevallen juridische toestemming gekregen van een 1 op 1 verkopen aan ons.



Graag presenteren wij u hier kort ons concept en eerste schetsen om op de locatie van Trias muziekschool Knarrenhof Rijswijk te realiseren, graag samen met een Rijswijkse corporatie. We hopen dat we ons plan en onze visie mogen komen presenteren aan college en raad.

Het Knarrenhof®-concept

Knarrenhof is een Stichting opgericht voor het realiseren van hofjes voor en door senioren met een smallere beurs. Want juist voor mensen met minder geld is er weinig aanbod. De betaalbaarheid van wonen is voor ons als Stichting een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast staan onderwerpen als burenhulp, samen verantwoordelijk zijn voor het hof en het vormen van een sociale gemeenschap in de hofjes centraal. 'Langer Thuis Wonen' is iets dat veel senioren wel willen, maar lang niet elke oudere kan of wil dat in zijn huidige woning. Veel senioren hebben momenteel geen levensloopbestendige woning, en velen beschikken over een (veel te) grote eengezinswoning die ze graag inruilen voor een kleinere woning. In het Knarrenhof-concept worden privacy en veilig wonen gecombineerd met alle voordelen van samenwonen met elkaar. Zo ontstaat een sociale gemeenschap waar je van elkaars kennis, kunde en gezelschap kan profiteren. Hiermee worden zorg en ondersteuning zo lang mogelijk buiten de deur gehouden, maar is de woning, als het nodig is, geschikt voor intensieve zorg thuis (hospitality@home). Momenteel onderzoekt Knarrenhof met meerdere academische ziekenhuizen, universiteiten, ziektekostenverzekeraars, gemeenten en brancheorganisaties het dempende effect van deze woonvorm op de zorgvraag en zorgkosten zoals de WMO.

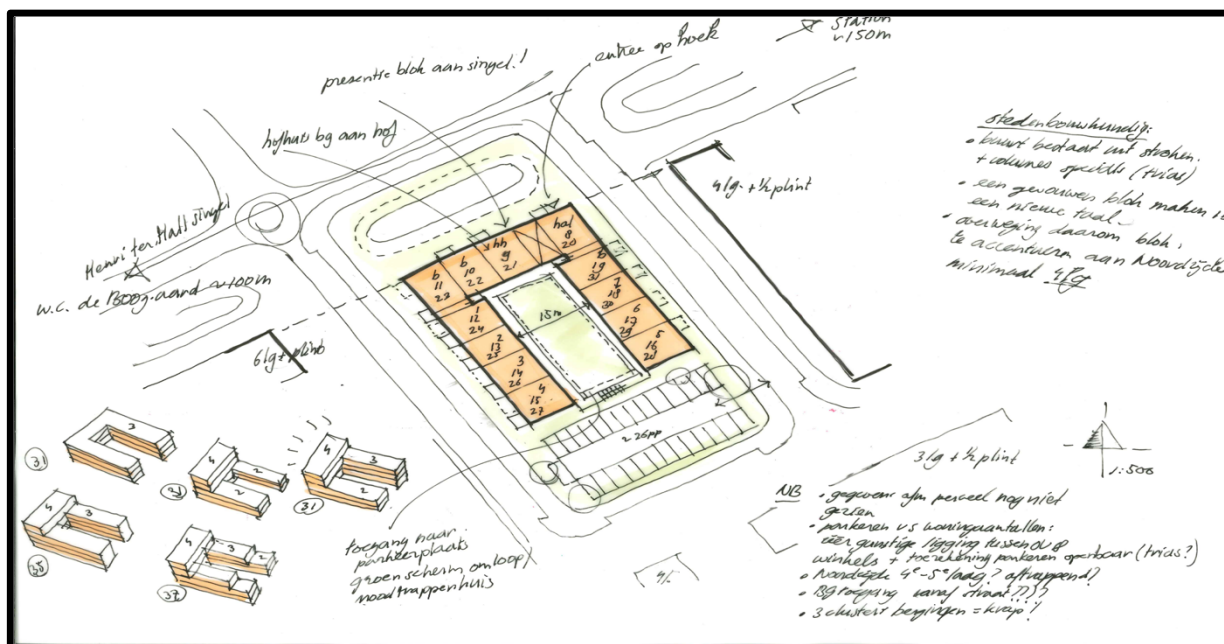
Werkwijze: CPO-ontwikkeling

Knarrenhof ondersteunt bewonersinitiatieven en treedt op als CPO-begeleider, waarbij het bouwen van gemeenschappen belangrijker is dan het stapelen van stenen. De wensen van de mensen staan centraal. Onder onze belangstellenden is grote vraag naar betaalbare woningen. Knarrenhof doet er daarom veel aan om de extra kosten van levensloopbestendig wonen met gemeenschappelijke voorzieningen zo laag mogelijk te houden. We werken veel met vrijwilligers en hebben we de woningen nu al miljoenen onder de marktwaarde kunnen verkopen, zonder dat de 1^e bewoner er met dit voordeel mee vandoor gaat..

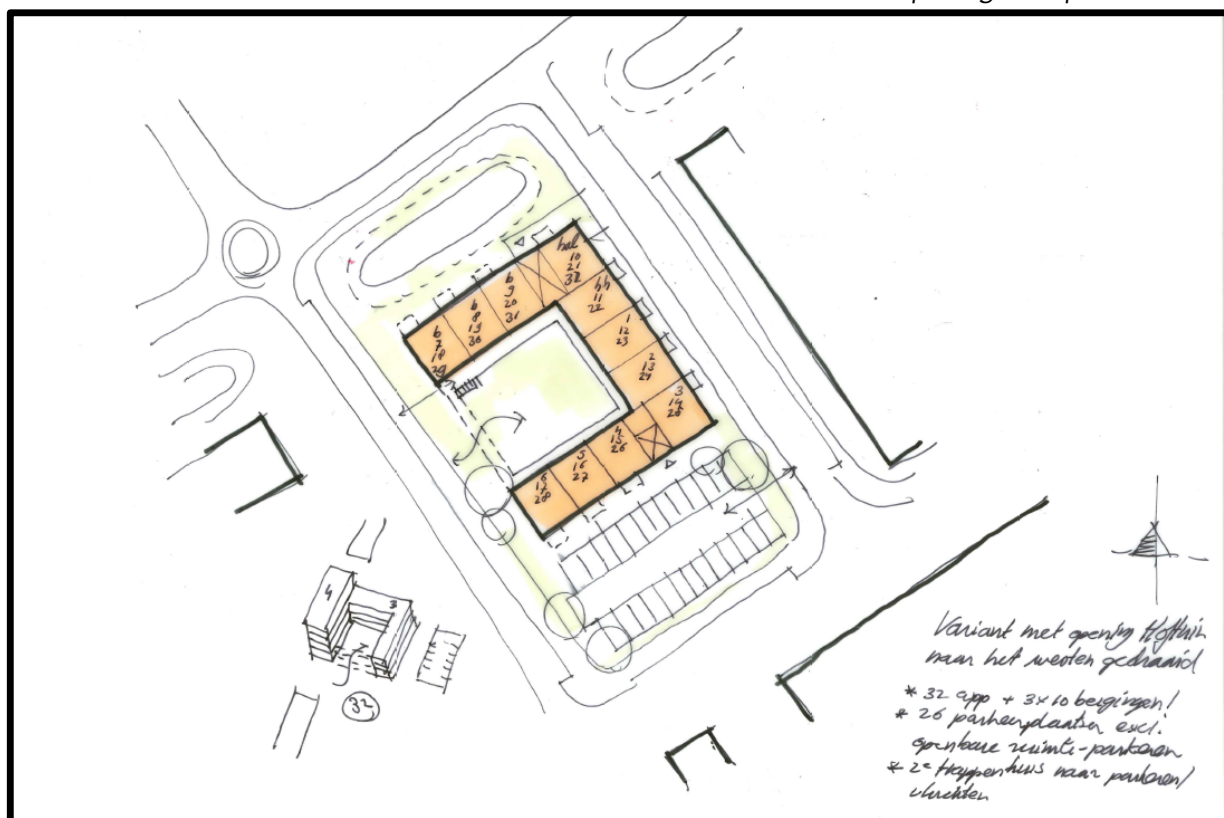
Eerste verkennend schetswerk

Onze architect – die ook het Geworteld Wonen in uw gemeente heeft gemaakt – heeft een eerste verkenning gemaakt. Conclusie: er is hier een gestapeld hof mogelijk.





Variant 1 met opening hof op het zuiden



Variant 2, opening hof naar het westen



In de bijlage treft u beelden en informatie aan van gerealiseerde, projecten in Zutphen, Gouda. Beiden appartementen projecten zijn in stedelijk gebied ontwikkeld. Graag leiden we u daar rond als u daar interesse voor heeft.

Onze vraag aan u is of we samen met uw inwoners, een van uw corporatie en de gemeente hier een plan voor mogen maken. Graag komen we langs om meer te presenteren over de mogelijkheden en om al uw vragen hierover te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Stichting Knarrenhof Nederland
(...) (Oprichter & Meewerkend Voorman)

Mede namens de trekkers van onze nu al 80 deelnemers (zonder dat we ooit een avond hebben gehouden of over een locatie hebben gesproken), en mede namens - hopen wij - 1 van de woningcorporaties in Rijswijk

(...)
www.knarrenhof.nl



Bijlage.

1. Twee voorbeelden van gerealiseerde Knarrenhof; gestapelde hofjes in stedelijk gebied.

2. Gerealiseerde projecten

1. Twee voorbeelden van gerealiseerde Knarrenhof; gestapelde hofjes in stedelijk gebied.

Knarrenhof Gouda, Groene Hof.

Op de plek van een basisschool. 24 koopwoningen. Oplevering december 2021





Zutphen, A-locatie direct aan station Zutphen.
51 woningen, grondgebonden en gestapeld





Bijlage 2. Gerealiseerde projecten

Opgeleverde projecten

Opgeleverd: Zwolle (30% sociaal), Hardenberg, Zeewolde (45% sociaal), Gouda (gestapeld), Zutphen (sociale koop en gestapeld), Hasselt

In aanbouw

Emmen (sociale koop), Ridderkerk (30% sociaal)

Aankomend

2023 Obdam, Surhuisterveen (gestapeld), Oldenzaal, Gouda 2 (gestapeld), Marum (met tiny houses)

2024 Katwijk (gestapeld), Wieringerwerf, Zwolle 3&4 (gestapeld), Hoorn (gestapeld), Winsum (gestapeld), Meppel

2024 Lisse (gestapeld), Oud-Beijerland (gestapeld) en nog veel meer

