



Toelichting concept Knarrenhof

Stichting Knarrenhof

Stichting Knarrenhof Nederland heeft tot doel toekomst bestendige woningen voor haar leden te bouwen en beheren. Belangrijke aspecten bij het realiseren van een woonhof zijn een woonomgeving die veilig, sociaal en comfortabel is en blijft en woningen met een optimale prijs/kwaliteitverhouding. Knarrendeelnemers zijn lid door per gemeente eenmalig € 15 te betalen. Met dit bedrag worden de kosten voor de website, vrijwilligerskosten, administratie kosten e.d. gedekt.

Stichting Knarrenhof Nederland is een ideële stichting (ANBI-status, niet BTW-plichtig) en wordt gerund door vrijwilligers. In de Stichting wordt het beleid bepaald, uitgezet en bewaakt. De lokale trekkersgroepen worden vanuit de Stichting met raad en daad ondersteund. Het accent ligt op het vinden van een locatie en de opstart van projecten. De trekkersgroep Hoorn heeft vanuit deze rol en taken opgepakt, gesprekken geïnitieerd en gevoerd met de gemeente en mede knarrenleden.

Trekkergroep Hoorn

De visie van Trekkersgroep Hoorn is dat in Hoorn meerdere Knarrenhofjes haalbaar zijn (oktober 2018 120 deelnemers). Hun wens is om de komende 5 à 10 jaar op meerdere locaties een woonhof voor ca. 25 wooneenheden te realiseren. Knarrenleden hebben hierdoor de mogelijkheid om in hun eigen woongebied te kiezen voor een woonhof, waardoor sociale contacten behouden blijven en in de wijk doorstroming kan plaatsvinden omdat er gezinswoningen vrijkomen.

Locatie Dovenetel is een woonhof in Noord Hoorn. In 2017 zijn ongeveer 70 Knarrenhuishoudens gevraagd of er interesse was in deze locatie. Ongeveer de helft van deze deelnemers is geïnteresseerd in deze locatie, waarvan ongeveer 45% in het sociaal/lage segment (sociale huur + koop €180.000/€220.000), 45% in het midden segment (€230-270.000) en slecht 5 à 10 % in het hogere segment (vanaf € 280.000). Bewoners die niet geïnteresseerd waren in de locatie Dovenetel gaven o.a. aan meer in de buurt van het centrum te willen wonen.

De groei afgelopen jaar van 70 naar 120 deelnemers laat zien dat het woonconcept gewaardeerd wordt en dat mensen graag het heft in eigen hand willen nemen.

De bouw van het woonhof is een zelfbouwproject. Bewoners leggen hun gezamenlijke en individuele woonwensen vast en gaan aan de slag om met elkaar een gemeenschap te vormen. Vragen zoals: wat bindt ons, wat betekenen we voor elkaar en de omgeving, hoe duurzaam kunnen we wonen, hoe gebruiken we het gezamenlijke hofhuis en tuin, zijn onderwerpen die besproken worden. Bewoners zijn tijdens het ontwikkeltraject zeer betrokken, waarmee de groep de basis voor gemeenschaps-vorming legt.

Ontwikkelbedrijf Onz'Hof

Het ontwikkelbedrijf Onz'Hof neemt op verzoek van de toekomstige bewonersgroep, de bouwbegeleiding van het project op zich. Onz'Hof onderhandelt, rekent, tekent, doet de aanbesteding, begeleidt de bouw, legt juridisch alles vast en neemt voor de bewoners het risico voor het bouwtraject. In dit proces legt Onz'Hof hun programma van wensen vast, rekent de haalbaarheid door, begeleidt de besluitvorming, bespreekt de financiële mogelijkheden van haar individuele leden en legt de afspraken

in contracten en overeenkomsten vast. Hierbij neemt Onz'Hof de ervaringen mee van eerder gerealiseerde hofjes en wordt het wiel niet steeds opnieuw uitgevonden.

Het doel van het Ontwikkelbedrijf Onz'Hof, vastgelegd in de oprichtingsacte, is het realiseren van Knarrenhofjes. Om een Knarrenhof mogelijk te maken voor mensen met een inkomen van 0,5 tot 3 x modaal kiest Onz'Hof voor elk project voor een winstbegrenzer (maximaal 4,5 % rendement). Andere methodes om de kostprijs laag te houden zijn:

- De samenwerking met INBO architecten: dit bureau heeft het concept Knarrenhof in basis uitgewerkt, waardoor snel een eerste rekenschema kan worden opgesteld (op basis van no cure no pay) en efficiënt bouwen mogelijk is (lagere kosten voor bouwrente). De bouwtijd in Zwolle (48 wooneenheden) was 5 à 6 maanden...
- De inzet van Stichting Knarrenhof mensen die of vrijwilligers zijn of op basis van no cure no pay werken. Als een project gerealiseerd wordt krijgen zij hun inzet (tot een bepaald maximum) met terugwerkende kracht vergoed.
- De inzet van de trekkersgroep en de bewoners in de zoektocht naar locaties en lokale partners en het organiseren van bijeenkomsten, ondersteuning in het bouw- en het sociale proces.
- De inbreng van bewoners dat sterke schouders de minder sterke schouders ondersteunen ofwel het hofhuis wordt door de vrije sector woningen gefinancierd en wordt daarna overgedragen aan de vereniging van bewoners waar huurders en kopers lid van zijn.
- De samenwerking met de gemeente met als doel sociale woningbouw en woningbouw in het midden dure segment mogelijk te maken door:
 - een realistische grondprijs in relatie tot het type woning (transparant over VON prijs)
 - anti-speculatie beding in het koopcontract van de woning om de woningprijs in het lagere segment te behouden (exacte opzet in overleg met gemeente/grondeigenaar)
 - de grond stapsgewijs overdragen, waardoor voor het project in een vroeg stadium geen lening wordt aangevraagd voor de grondaankoop (scheelt weer rente)

Een slim ontwerp, de inzet van bewoners en Stichting Knarrenhof, de goede afspraken met de gemeente/grondeigenaar over grond overdracht en de winstbegrenzer van Onz'Hof hebben als resultaat dat de woningprijs lager is dan gangbaar bij projectontwikkelaars, een mooie woningmix van woningtypen ontstaat, die toekomstbestendig, duurzaam en onderhoud-technisch op hoog niveau zijn afgewerkt.

Sociaal maatschappelijke rendement

Het wordt een woonhof waar de bewoners een sterke sociale band met elkaar hebben en de woningen geschikt zijn voor zorg aan huis, waardoor het WMO budget van de gemeente niet belast wordt met aanvragen voor aanpassingen in het huis en/of bestrijding van eenzaamheid / kwetsbaarheid. Het lange termijn maatschappelijke rendement is groot. De Rijksuniversiteit Groningen heeft onderzocht dat sociaal actieve bewoners 7 jaar langer gelukkiger en gezonder oud worden (hoogleraar Nardi Steverink). Hoogleraar Anja Machielse (universiteit Utrecht) heeft onderzocht dat de doelgroep 75+ sneller in het sociale isolement komt omdat steeds minder leeftijdsgenoten leven, de partner overlijdt en/of de mantelzorg cq eigen chronische ziekten een sociaal actief leven beperkt. Wonen in een hof met verschillende leeftijdscategorieën zorgt ervoor dat er een veel grotere achtervang is.

Vereniging van Bewoners

De bewoners vormen een Vereniging van Bewoners (koop en huur). Alle bewonersverenigingen blijven onderdeel van het concept Knarrenhof. Zij zijn lid van de wooncoöperatie Onz'Hof, die de gemeenschappelijke belangen voor haar leden behartigt met als doel leefbare en duurzame Knarrenhofjes te behouden. Bijvoorbeeld door projecten voor duurzame energie, activiteiten voor leefbaarheid in de groep en buurt en gezamenlijke inkoop (schaalvoordelen). Door samen te werken leren wij van elkaar.

Organisatie

Het concept Knarrenhof bestaat uit drie organisaties:

- Stichting Knarrenhof is het hart van de organisatie die het beleid, de missie en visie bewaakt en de deelnemers begeleidt bij het bereiken van hun woondroom.
- Ontwikkelbedrijf Onz'Hof bouwt in opdracht van de Knarrenleden en heeft als doel Knarrenhofjes te realiseren met een goede prijs-kwaliteitsverhouding voor 0,5 tot 3x modaal.
- Coöperatie Onz'Hof heeft alle hof-bewonersverenigingen verenigd. Verenigingen die het heft zelf in handen hebben genomen en van elkaar leren.

Wat levert dit de gemeente op?

Knarrenhof is een woonconcept dat bij uw inwoners positieve energie genereert, inspirerend is voor anderen en de mens activeert om het zelf te doen (voorloper voor de nieuwe omgevingswet). Gelukkige sociaal actieve mensen vragen minder zorg. Daarnaast worden unieke buurtjes met duurzame, levensloopbestendige woningen gerealiseerd in een woningmix van woontypes. In de buurt ontstaat meer sociale cohesie, worden levendiger en voor de gemeente zijn er minder kosten voor de WMO.

Oktober 2018

