

10 januari 2018

1. Wie?
2. Waarom?
3. Wat?
4. Hoe?
5. Waar?



**KNARRENHOF**

10 januari 2018

1. **Wie?**
2. **Waarom?**
3. **Wat?**
4. **Hoe?**
5. **Waar?**



**NoabersHof Grun'n**

# WIE: Stichting Knarrenhof Nederland



Eerde Schippers  
Architect/ Oprichter



Nel Sangers  
Partner-directeur



dienst landelijk gebied  
voor ontwikkeling en beheer

# inbo



Peter Prak  
Oprichter-vz.



LOCKSLEY  
COLLECTIVE



# WIE: bestuur Noabershof Groningen

- Sinds maandag opgericht
- Rechtspersoon in 050 zonder locatie
- Na jaren toch nodig geacht om als burgers politiek te kunnen benaderen



# WAAROM doen we dit?

*Onze insteek na 95jr werken in vastgoedsector*

- Eindgebruiker baas ipv portemonnee
- Professional faciliteert ipv dicteert.
- Niet alleen keuzevrijheid 'rijken': van 0,5-3x modaal
- Sociale Duurzaamheid, 'Noaberschap'
- Preventief samenwonen is zorg(kosten)drukkend
- Zingevend



# WIE?

> 6.000 geïnteresseerden, >2.400 betalende huishoudens

BELEID, MISSIE, VISIE  
VAN LEDEN NAAR UITVOERING

Raad van Advies



Stichting Knarrenhof NL

UITVOERING



Onz'Hof B.V.

LEDEN &  
COOPERATIES



Coöperatie Onz'Hof

Jaarvergadering

Ontwikkeling

Huurfonds



Amersfoort, Almelo, Garmerwolde, Groningen, Oldenzaal, Zwolle, **Zwolle**, Zutphen  
Alkmaar, Doetinchem, Gouda, Hardenberg, Hasselt, Hoorn, Leidschendam, Zeewolde  
Amsterdam, Den Haag, Deventer, 't Goor, Haarlem, Leiden, Maarssen-Utrecht, Rijswijk,  
Sneek, Uden, Winsum



# Hoe: Statutair doel Stichting Knarrenhof

- 1/ vrolijk, leuk & toekomstbestendig **leven** & wonen
- 2/ met optimale prijs-kwaliteit (winstbegrenzer)
- 3/ onafhankelijk, comfortabel, duurzaam
- 4/ samen! (Noaberschap, Wooncoöperatie, CPO)

Dus **GEEN**  
commerciële  
ontwikkelaar  
(zie Zwolle –18%)



# WAAR?

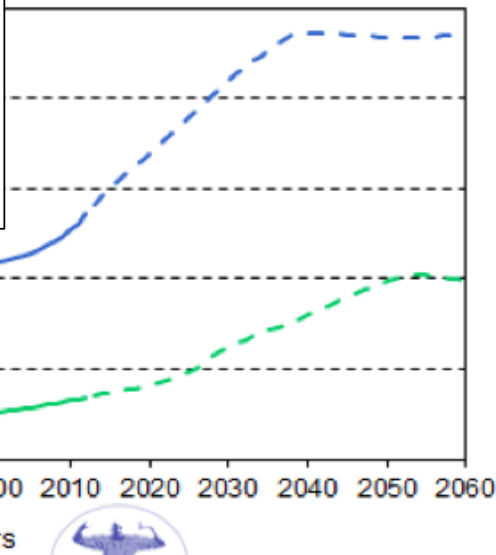
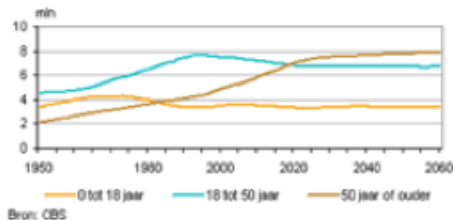
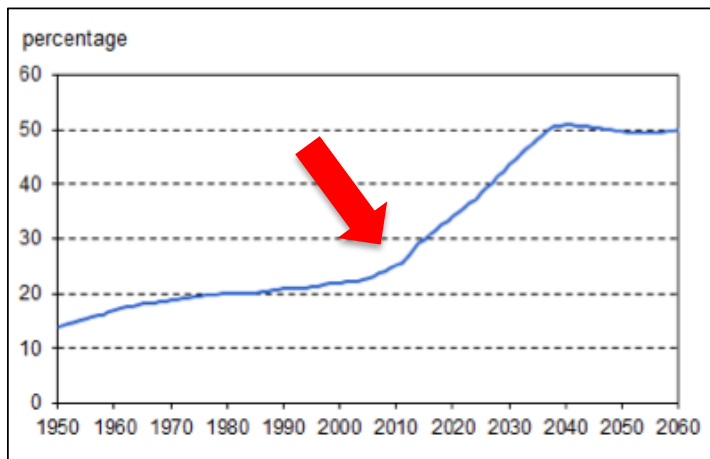
- Rood: opgeleverd (48 won)
- Paars: verwacht SB '18/'19
- Blauw: exclusiviteit (230 won)
- Groen: tenders (114 won)
- 48 positieve wethouders
- > 6.000 interesse > 80 gem.
- Veel verpleegkundigen





# WAAROM?

# Noodzaak demografie



Bron: CBS

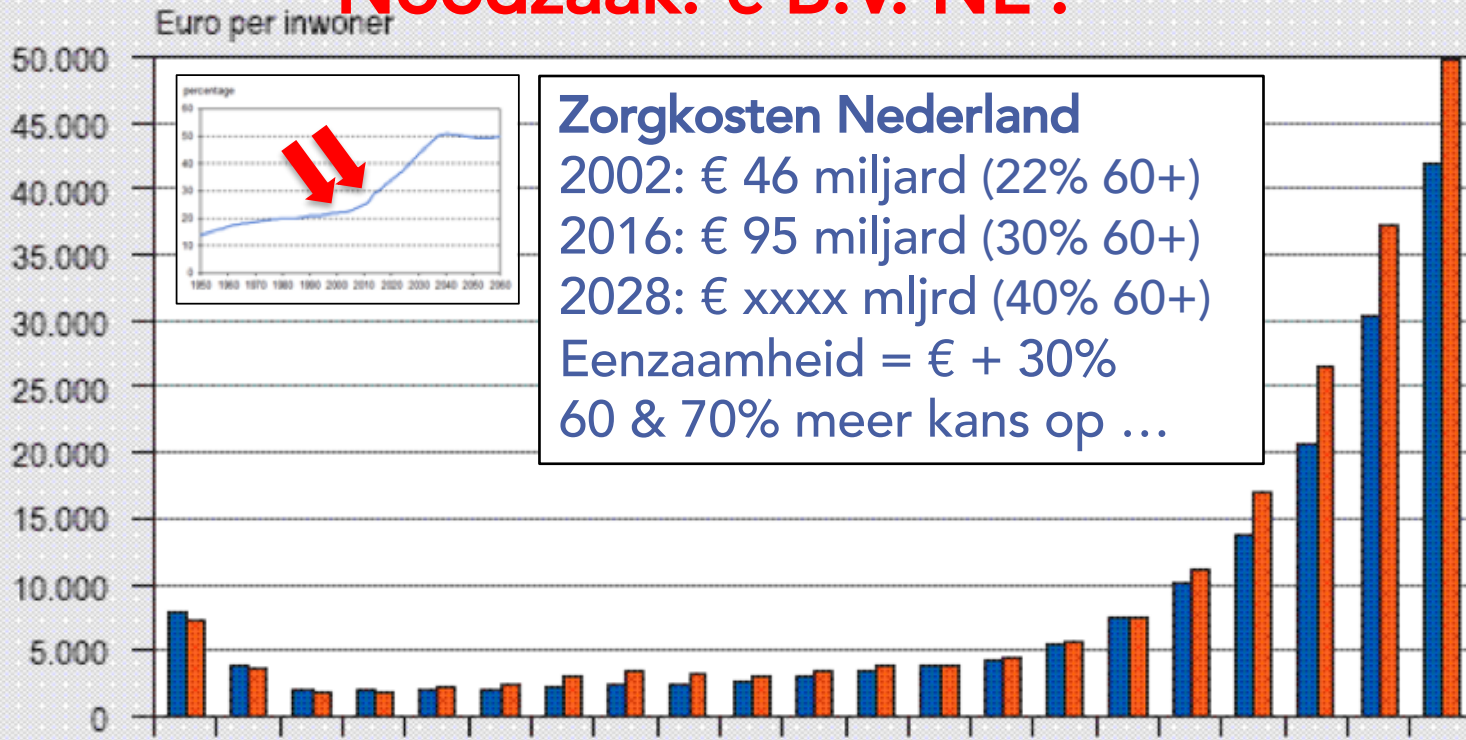


2018 51% volw. 50+  
(33% volw. 60+)  
(28% ephh)  
2028 54% volw. 50+  
(40% volw. 60+)  
(45% ephh)

# Noodzaak: € B.V. NL!



# Noodzaak: € B.V. NL!



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



# Krijgt BV Nederland straks begroting rond?

- Groot financieel en politiek 'WMO' risico?
- Grote onbalans in invloed:
  - Begroting Sociale Domein nu vaak 50% totaal
  - Vastgoed/Grondzaken ca 15%
  - Die bepaalt wel voor 95% de lange termijn programmering (wat en waar)



**Preventie: “1 ons welzijn spaart 1 kilo zorg”**  
**“1 lepel prettig wonen levert 1 schep welzijn”**





# WAT

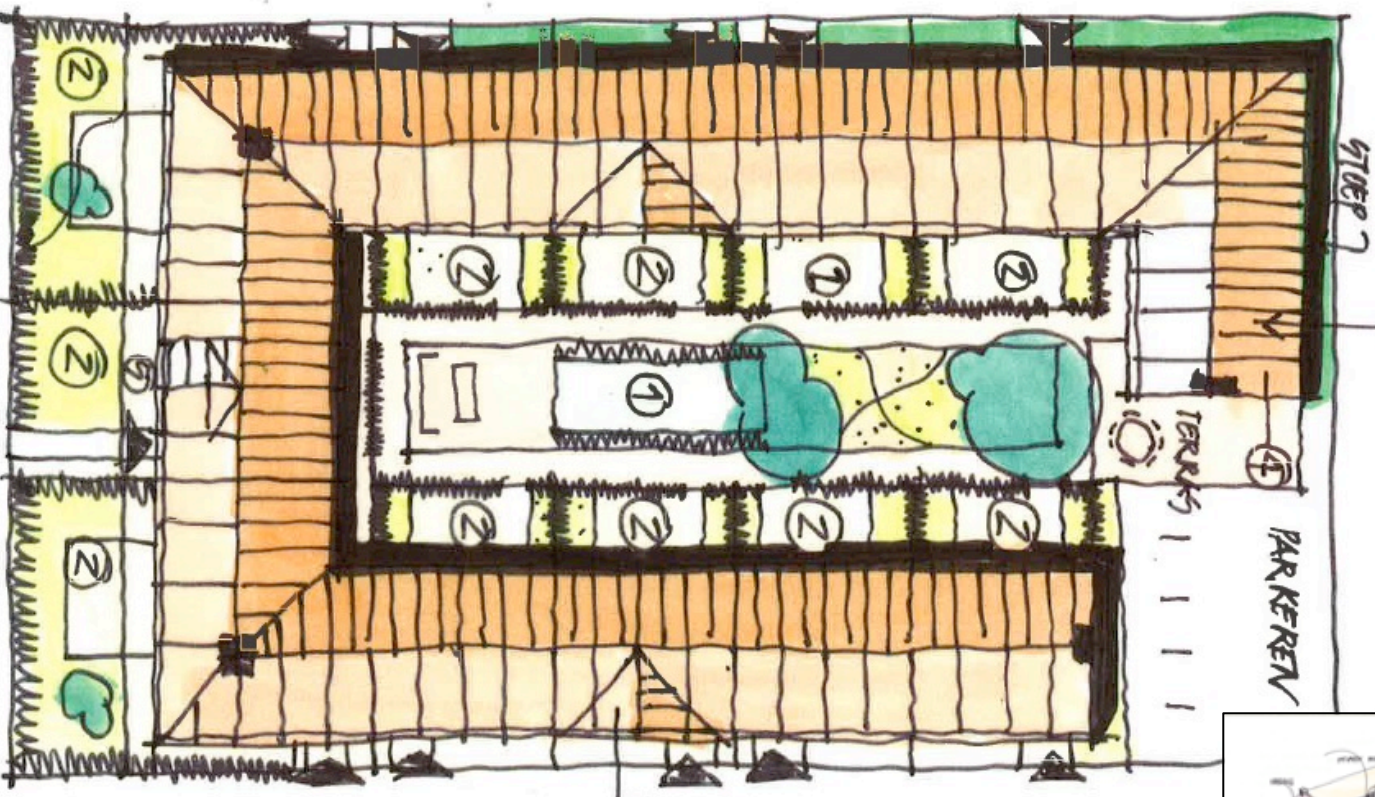
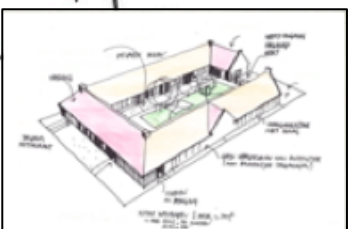
## 770 jaar Hofjes



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



# SITUATIE CONCEPT



- ① COLLECTIEVE TUIN
- ② PRIVE TUIN
- ③ AF en TOE aan KOPGEVEL
- ④ COLLECTIEVE ZIT, TERRAS OF DE ZON
- ⑤ INCIDENTEEL EEN DAKKAPTEL



## Vertrouwd & Geborgen

# Kern Onz'Hof-concept (+ k€ 15)

SITUATIE CONCEPT

- **Mensgedreven**

- Burgerparticipatie (Woon/Energie/Zorg-Coöp)
- CPO en Community Development (zachtgoed)
- > 6.000 mensen in > 80 gemeenten

- **Duurzaam**

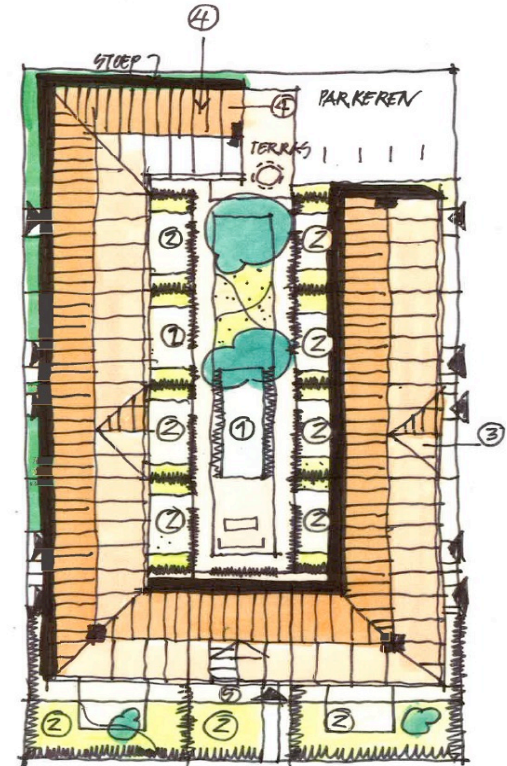
- MENSZ-duurzaam (all electric hybride)
- onderhoudsarm

- **Levensloopbestendig**

- zorg/WMO-proof & zorg/WMO-mijdend
- Hospitality@Home (UMCG)

- **Inclusief**

- Huur/koop DAEB/Niet DAEB/ rijk/arm
- Wij blijven betrokken



- ① COLLECTIEVE TUIN
- ② PRIVE TUIN
- ③ AF en TOE aan KOPGEVEL
- ④ COLLECTIEVE ZIT, TERRAS OP DE ZON
- ⑤ INCIDENTIEEL EEN DAKKAPTEL

NOORD

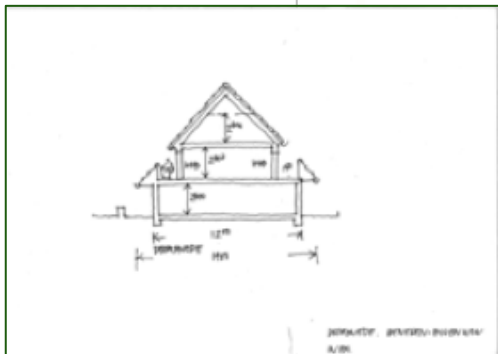
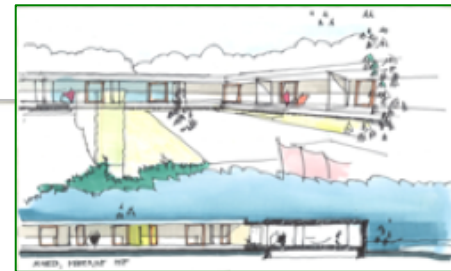
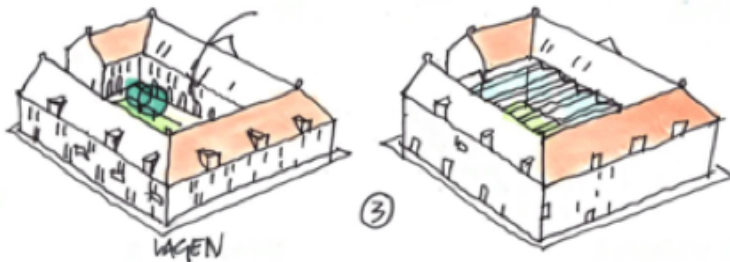
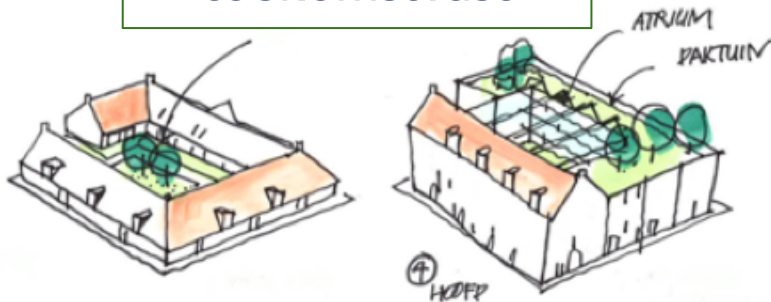
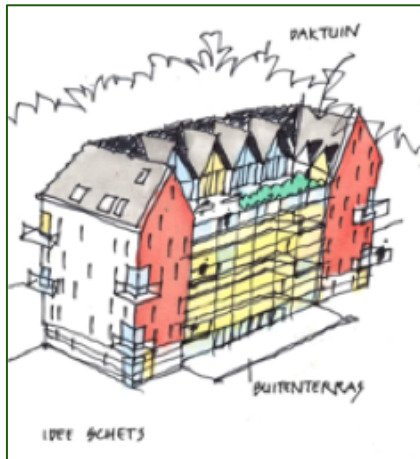


# Hofjes-concepten

- 1/ Knarrenhof (45+)
- 2/ Meergeneratiehof (19-91)
- 3/ Heldenhof (kinderen m. beperking)
- 4/ Feesthof (vriendengroepen)
- 5/ ZorgZaam Dorp
- 6/ Wat groepen ons vragen bijv. voor Groningen combinaties Hof & Tiny Houses



# Alle woningtypes mits met groep, ontmoeting & toekomstvast



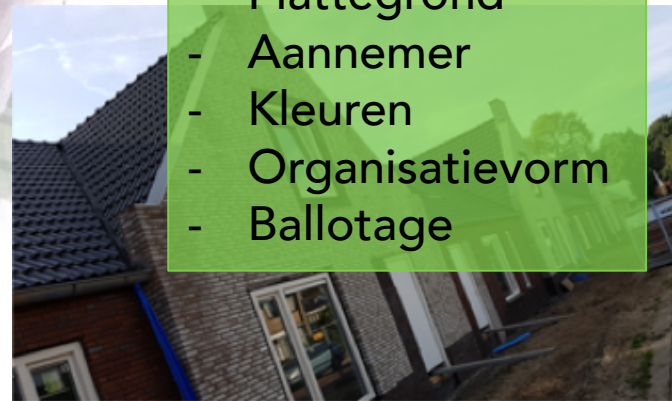
# Zwolle

Oplevering 48 won nov 2017 (SB eind juni)  
€ 36.000/jr of € 750 p/won/jr



Men koos:

- Leefstijl/Motto
- Hofthema's
- Type architectuur
- Beukmaat
- Plattegrond
- Aannemer
- Kleuren
- Organisatievorm
- Ballotage





Knarrenhof Zwolle

Idee 2011

Locatie '11-'16

Locatiezekerheid '16

Start bouw juli 17

Oplevering nov. 17

# deVerdieping Trouw

**Virtuële Miedema:**  
Nu is het moment, zet je het  
provenantvoetbal op de kaart of niet  
NEDERLAND



## Oog in oog met eerste dingen

Geschiedenis van  
de mensheid op een  
expositie in Bonn  
DE VERDIEPING 12013



## De missie van Hugo Borst

Plus: onze specialist voor ouderenzorg

# Ouderen kruipen bij elkaar om zorg te delen

**KNARRENHOF** Zelfstandig blijven door voor  
elkaar te zorgen. De bouw van een hofje voor  
ouderen in Zwolle vindt elders navolging.

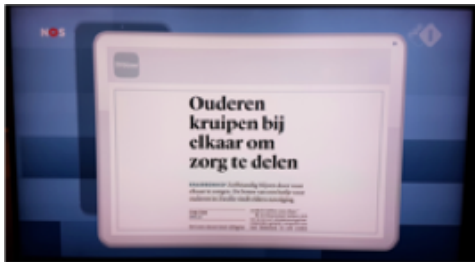
Cherly Chin  
REUTERS

Wat is er aan de hand? Ouderen willen zelfstandig blijven, maar hoe? Het Knarrenhof is een hofje voor ouderen in Zwolle, waar ze voor elkaar zorgen. Het hofje is een plek waar ouderen samen wonen en voor elkaar zorgen. Het hofje is een plek waar ouderen samen wonen en voor elkaar zorgen.

... van de Knarrenhof hebben zich  
... van de Knarrenhof hebben zich  
... van de Knarrenhof hebben zich

Ouderen hebben maar een halve  
... van de Knarrenhof hebben zich

"Je hoeft geen billen  
te reukken, maar je  
moet wel aandacht  
hebben voor elkaar"



**Tweede Kamer der Staten-Generaal**

Vergaderjaar 2017-2018

2

Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen  
en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2018



**Een huis om 113  
in te worden**

Waarom is het zo moeilijk om een huis te vinden? Het Knarrenhof is een hofje voor ouderen in Zwolle, waar ze voor elkaar zorgen. Het hofje is een plek waar ouderen samen wonen en voor elkaar zorgen.



TOEGEBODEN IN WOONEN EN ZORGEN  
BIJ BURGERS



# Positieve aandacht van Belangenbehartigers & Belanghebbenden



WAT?

WAAR?

VOOR WIE?

HOE?



KNARRENHOF

NWS &  
INSPIRATIE

WAAROM?

DOOR WIE?

CONTACT &  
INSCHRIJVEN

[www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl)

# Blik op Gemeente Groningen

- OZB waarde woningen € 11,6 miljard
- 200.363 inwoners
- 21% is 60+ (43.003 mensen = Veendam + Winschoten)
- 60% ephh (74.565 hh) = Nls record (NL 30%)
- 180 huishoudens en 244 deelnemers...



Groningen: zeer jong maar absoluut al wel veel 60+, Hofjesstad bij uitstek.





# Blik op Gemeente Groningen



- 2014 Beijum (11 won.) naast TBS ... Vinkhuizen (los van gemeente!) < 2mnd helaas te weinig doorpakkers
- Ambtelijk: 'kans gehad' ga maar naar 'x, y, z'
- 1e Groningers al naar Zwolle, meer naar Zutphen/Deventer?
- Gemeenten rond Groningen bieden locaties aan
- 244 deelnemers, landelijk voorbeeldproject uit Groningen zonder kans daar.
- **Locatie** liefst nabij wijkwinkel. Meerstad en SuikerUnie vol?
- **Diverse aanbevelingen** voor uitvoerbaar beleid & Woonvisie

# VRAGEN & DISCUSSIE

Ambtelijk signaal ROEZ na 4 jaar proberen: geen plekken meer voor Knarrenhof en (zelfs!) 'Meerstad is vol' en (zelfs!) ga maar naar Kuub en Rizoem???

Boze burgerbestuur: agendering in raadscommissie jan' 2018.

Kort voor raadscommissie lijkt ambtelijk 'toch' wat mogelijk.

Helpt u ons daar op toe te zien?

We hebben nog niets gehoord.

# Hoe Begint een project?

- Minimaal voor 15 woningen interesse + lokale trekkers OF enthousiaste grondeigenaar/ gemeentebestuur
- Aanmelden op [www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl) /inschrijven
- Info: [hofindeventer@gmail.com](mailto:hofindeventer@gmail.com)
- Minimaal 1 mogelijke locatie van **3200m<sup>2</sup> (ggb) en 1500m<sup>2</sup> (appt)**
- **Zo mogelijk < 1500m v. supermarkt**
- Leegkomende of -staande scholen, sporthallen, zwembaden, bejaardentehuizen, jaren '80 & '90
- Vrije sector of combi met max 30% sociale huur



# Raadsadvies inzake Praktische problemen

1. Gemeente
  - a. Bestem 50% MV als senior + echte CPO
  - b. Geen aanbesteding met sierappels en peren
  - c. Algemeen projectleider direct onder de raad of burgemeester met mandaat
  - d. Burgerparticipatie  $\neq$  laten doen wat jij bedacht
  - e. Beleid-uitvoering kost geld en posities
2. Bank: Knarrenhof geaccepteerd nu, maar let op 'CPO'-aanbesteding-groupthink beleidsmensen
3. Dominantie: groepsdynamica & internetsurveys
4. Beleggers: eigen Knarrenhoffonds. Gemeente mag meedoen!





Maar slechts klein  
deel handelt naar  
de behoefte aan  
onafhankelijkheid





SCHEETS - HOF TE GARMER WOLDE -  
 ST KNARRENHOF  
 INBO 27-10  
 1912



SCHEETS - HOF TE GARMER WOLDE -  
 ST KNARRENHOF  
 INBO 27-10  
 1912



KNARRENHOF GARMER WOLDE  
 27 NOV 1912

# 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'*

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

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 pensioons-huishoudens 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 huishoudensverdunding is financieel gezien ronduit

## Grondzaken id praktijk Augustus 2016

*“WMO groot financieel en  
Politiek risico voor gemeenten”*

Oproep tot community-  
financed Wijk WoZo-Coöperatie

Nu traject financiering, evt.  
beurgang voor spaarders en  
overheden (Wet Hof)



# NOODzaak 8: Blind Bouwen Woning'markt' vs Demografische transitie = probleem na 5x4jr

- 'Blind' = 80% nieuwbouwkopers egw 30-55 jaar ('kilokopers')
- Over 20 jaar voor elke 10 woningbezitters (dan 50-75) nog maar 6 mensen van 30-55 (1/ vermogensverlies en 2/ 'gegijzeld in de Vinex')
- Nu vergrijzing jaren '70/ '80/ '90 wijken (emptynesters), minder winkels, verenigingen en leegstand MV
- Blind Bouwen = over 20 jaar probleem op 'de Vinex' & binnenstedelijk & WMO-budget





# Oplossing: Belangenbehartiger (zoals OnZ'Hof)

1/ Binden en verbinden

(vormen van blijvende sociale gemeenschap)

2/ Organiseren

(rechtspersoon vereniging, bestuur, startkapitaal, info-avonden, VVE, wooncoöperatie)

3/ Verwerven

(grond/ locaties, politiek/maatsch. steun, deelnemers, ook soort ballotage)

4/ Rekenen en Tekenen

(ontwerp woningen, exploitatie, tekeningen, vergunningen, aanbesteden)

5/ Voorfinanciering

(u betaalt pas als het doorgaat, wij nemen en organiseren de financiële risico's)

6/ Onderhandelen

(inkoopvoordeel naar leden: aannemer, grondeigenaar, gemeente, verhuizer, verzekering, hypotheek, keukenboer, etc.)





# Lessons Learned

1. Een gelukkiger en minder eenzaam mens is goedkoper
2. Iedereen onderschat de vergrijzing
3. Rijk heeft slim explosief € en politiek risico van medisch curatief naar algemeen preventief bij gemeenten gelegd (WMO)
4. Er is een nieuwe maatschappelijke vraagvolgende wijk-woon-zorg coöperatie nodig om dit op te pakken, de 'markt' doet dit niet
5. Enig zinvol ketenbenadering is met eindgebruiker als baas ipv afn.
6. Participatie in Knarrenhof geeft kleine spaarders meer en geeft overheden financieel en beleidsrendement, vrijstelling van Wet Hof en meer (resultaten uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst Bouwfonds Nls Gemeenten & Essent)

