

NIEUWSBRIEF DECEMBER 2019

Inhoud

- Top Prio's
- Coöperatiedag
- Geld & steun van het Rijk
- Organisatie
- Even voorstellen
- We gaan weer Bouwen!
- En na 2020?
- Aandacht
- Knarrenhof Huurfonds
- Hoe word ik geïnformeerd?
- Tot slot

In dit nummer

In dit nummer geven we u een update van de activiteiten en voortgang van de Stichting Knarrenhof Nederland. Dit doen we 2 x per jaar, in mei en in december kunt u de nieuwsbrief verwachten. Hier het laatste nieuws en een voorstelrondje van twee nieuwe collega's. Veel leesplezier!

Top Prio's

Op dit moment gaat veel van onze tijd en energie naar de vijf belangrijkste projecten. Hierbij gaat het om de projecten in; Hardenberg, Zutphen, Gouda, Zeewolde en Hasselt. Hierover leest u verderop meer.

Coöperatiedag

In oktober was onze eerste landelijke Coöperatiedag. De lokale verenigingen en trekkersgroepen die al heel ver zijn of een locatie hebben kwamen naar Zwolle. Het was een groot succes en leuk om elkaar te leren kennen, enthousiaste ervaringen uit te wisselen en van elkaar te leren. Tijdens deze eerste editie hebben we meteen gedeeld dit elk jaar te gaan doen! In 2020 dus weer een Coöperatiedag, maar dan met een veel grotere zaal voor meer verenigingen en trekkersgroepen. Alleen met de burgerkracht van de lokale trekkers krijgen we locaties in beeld en ook onder contract. Een belangrijk effect had het persbericht wat na afloop gemaakt is. Door de aanwezigen is dit gebruikt om de lokale politiek weer eens op de noodzaak van levensloopbestendig wonen met groepen te wijzen.



"Groepsfoto van de eerste Cooperatiedag"

Geld & steun van het Rijk

In de nieuwsbrief van mei hebben we u geïnformeerd dat het Rijk initiatieven als Knarrenhof financieel zou gaan steunen. De regeling die in april van kracht werd bleek in de praktijk zoveel haken en ogen te hebben, dat die tot onze grote verbazing voor Knarrenhof niet werkte. Inmiddels werkt men aan verbeteringen van de regeling waardoor we verwachten dat er vanaf begin 2020 wél mogelijkheden zullen zijn voor Knarrenhof, maar wel begrensd in omvang.

Organisatie

De Knarrenhof organisatie heeft het afgelopen jaar hard gewerkt aan personele versterking en structurering. Tot voor kort zwierf het Knarrenhof-team, gewapend met laptop en op zoek naar stopcontacten, langs stationslocaties in het land. Per 1 januari hebben we een bescheiden eigen plekje. Het is in een oud pand en dus ook niet duur. Maar door deze ruimte van iets meer dan 20m2 hoeven we niet meer in cafés af te spreken. Goed om een centrale plek in Nederland te hebben voor de binding van het Knarrenhof-team (uit Warmond, Den Haag, Zeist, Houten, Utrecht, Zoeterwoude, Bilthoven, Hilversum, Harderwijk, Zwolle en Noordlaren) en goed voor het inwerken van nieuwe mensen.



Even voorstellen

Esther van Zuijlen

Ik ben 26 jaar, getrouwd met Mark en moeder van Levi. Wij wonen gezellig in Houten. Mijn passie is wonen/vastgoed, met enige jaren werkervaring kom ik het Knarrenhof-team versterken en ga vooral centraal de zaken regelen (groepsagenda, team-bijeenkomsten, afspraken maken, info@knarrenhof.nl) en procesregelwerk doen! Ik heb er zin in.

Martijn Borst

Ik ben Martijn Borst, 36 jaar en woon met vrouw en 2 kinders in Zoeterwoude. Ik ben timmerman, aannemer, technisch beheerder, vastgoedmanager en tegenwoordig woningontwikkelaar van woongebouwen in Den Haag en omgeving. Ik ben per 1 september dit jaar zelfstandig ondernemer geworden met het doel ook wat voor de maatschappij te willen betekenen op gebied van huisvesting voor starters- en senioren. Zodoende ben ik bij Knarrenhof beland, waarvoor dank! Ik stroom in op project Gouda en ben gemiddeld 1 dag per week inzetbaar voor Knarrenhof. Heb er veel zin in om voor dit mooie concept aan het werk te gaan!



We gaan weer Bouwen!

Mensen vragen vaak, jullie zijn nu 8 jaar bezig, hoeveel hofjes staan er eigenlijk al? Welnu dat zijn er twee in Zwolle (De ArneHof en de Eemhof samen: de Aahof). Dat lijkt weinig maar dat is veel. Gemiddeld komen maar 1 op de 10 groepsbouwprojecten tot start bouw en dit proces duurt gemiddeld 10 jaar. Wij hebben nu, na 6 jaar al 2 hofjes gebouwd en opgeleverd en er komt veel meer! Alle hofjes hebben een gemeenschappelijke tuin en Hofhuys (gemeenschappelijke ruimte/schuur). Voor alle hierna genoemde hofjes lijkt er nu voldoende interesse, maar je weet maar nooit. In Zwolle ging de laatste woning (van de 48) naar nummer 207 van de wachtlijst. De planning is dat we in 2020 de volgende projecten in aanbouw nemen;





Hardenberg, 15 woningen (56 ingeschreven huishoudens)

Hier zijn we al in 2014 begonnen, maar ook hier is het de aanhouder die wint. Alle woningen zijn verkocht, ook aan enkele mensen uit de Randstad die wat rustiger en betaalbaarder willen wonen.

De vergunningen zijn binnen en de bouw wordt voorbereid. Zo klein (qua aantal woningen) zullen we ze niet meer bouwen, want klein betekent duurder en een kwetsbaarder sociaal systeem.



Zutphen, 51 woningen (335 ingeschreven huishoudens)

Al sinds 2006 waren mensen bezig om hier het 'Ubuntuplein' voor elkaar te krijgen. Maar jaar na jaar lukte dat niet. In 2017 werden wij gevraagd om te helpen. De deelnemende verenigingen vonden onze aanpak zo goed dat ze Knarrenhof hebben gevraagd hen te helpen om tot bouw te komen. Er is een actieve vereniging actief die fantastisch bezig is!

Na de bouwvak van 2020 willen we beginnen met de bouw. 60% van de woningen is gereserveerd en er is veel interesse voor de laatste 40%. Voor dit project komen mensen uit heel Nederland en zelfs uit het buitenland naar Zutphen!





Gouda, 24 woningen (207 ingeschreven huishoudens)

In 2015 zat Peter Prak met de kakelverse wethouder Wonen Rogier Tetteroo in een expert-panel. Er was een klik en ze raakten aan de praat. Begin 2019 werd een grondcontract getekend, Rogier vertelde 4 jaar later; ''Op mijn eerste werkdag werd ik helemaal gegrepen door Peter zijn Knarrenhof-verhaal, en nu tekenen we het grondcontract''. In het najaar 2020 kan de bouw beginnen. Deze hof ligt aan de rand van een park vlakbij het winkelcentrum.

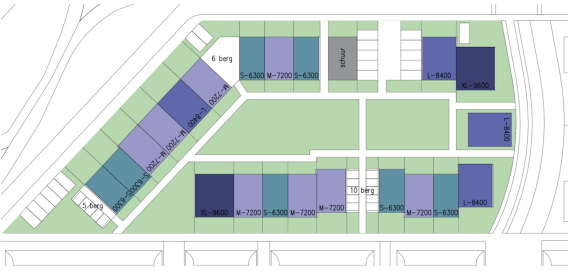


Hasselt, 16 woningen (87 ingeschreven huishoudens)

Ook in Hasselt is Knarrenhof al sinds 2015 actief en borduurde voort op het voorbereidende werk van de architect-initiatiefnemer Oolbekkink die al jarenlang met dit idee bezig was. In mei 2019 werd het grondcontract getekend. Ook hier is meer dan voldoende animo. Wel is er sinds kort discussie met enkele omwonenden, waar in 2018 het kappen van een aantal bomen nog akkoord was zijn er nu vraagtekens. Daarom is deze tekening inmiddels achterhaald. We proberen aan de lange zijde / bovenzijde van de Hof meer groen te realiseren.

Zeewolde, 22 woningen (95 ingeschreven huishoudens)

Hier kan een nieuw Knarrenhof-record gevestigd worden. Pas sinds medio 2018 zijn we in overleg met de gemeente en al halverwege 2020 kan de bouw starten wat de gemeente betreft. Vanaf dag 1 hebben we overleg met iemand van vastgoed, iemand van stedenbouw én iemand van sociaal domein.



Ook wordt hier qua grondprijs ruimte gegeven voor een stevig percentage sociale huur. Wij zijn daar zeer blij mee. Juist de integrale behandeling levert snelheid op. We zijn blij met de samenwerking met woningbouwcorporatie Woonpalet die 30% sociale huur voor haar rekening neemt. Inclusief wonen naar leeftijd, inkomen en mate van onafhankelijkheid is en blijft onze kerngedachte.

En na 2020?

Het animo in het land is fantastisch, het borrelt en bruist. Nederland is wakker geworden, Knarrenhof komt eraan. In de volgende gemeenten hebben we exclusiviteit voor een grondpositie of is ons een positie aangeboden en proberen we tot exclusiviteit te komen. Let op, de lijst is niet helemaal compleet want er gebeurt veel:



Alkmaar (*), Arnhem (*), Assen, De Lutte, Deventer (*), Drechterland, Emmen, Gennep, Gooise Meren, Groningen, Hilversum, Hoorn, Hollands Kroon, Huizen, Katwijk, Koggeland, Leeuwarden, Lisse, Meppel, Noordenveld, Oegstgeest (*), Oldenzaal, Ridderkerk, Rijswijk, Sappemeer, Sud West Fryslan, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Westerkwartier, Zwolle (2e).

We zitten nu al boven de 1.000 nog te bouwen woningen…. Lang niet allemaal zo zeker als de eerste 128, maar de kansen groeien. Twee hele mooie initiatieven zijn een landelijke versie van vier Knarrenhofjes verspreid in het groen en een Kanjerhof waar het de bedoeling is dat hier een mengvorm komt van Knarren met jongvolwassenen met Downsyndroom.

In nog zo'n 50 gemeenten 'vindt de wethouder het leuk', maar heeft het nog niet tot een locatie geleid of moeten we nog met de wethouder over een locatie gaan praten (o.a. Winterswijk, Borger-Odoorn, Rotterdam). De kaart hiernaast geeft dit aan. Overal met een vakje zijn 'trekkers actief', overal met een 'randje' om een vakje heen (zwart, blauw, rood) vindt 'de wethouder het leuk'. Overal met een blauw randjes is er exclusiviteit, met een rood randje kunnen we binnen het jaar beginnen met bouwen.

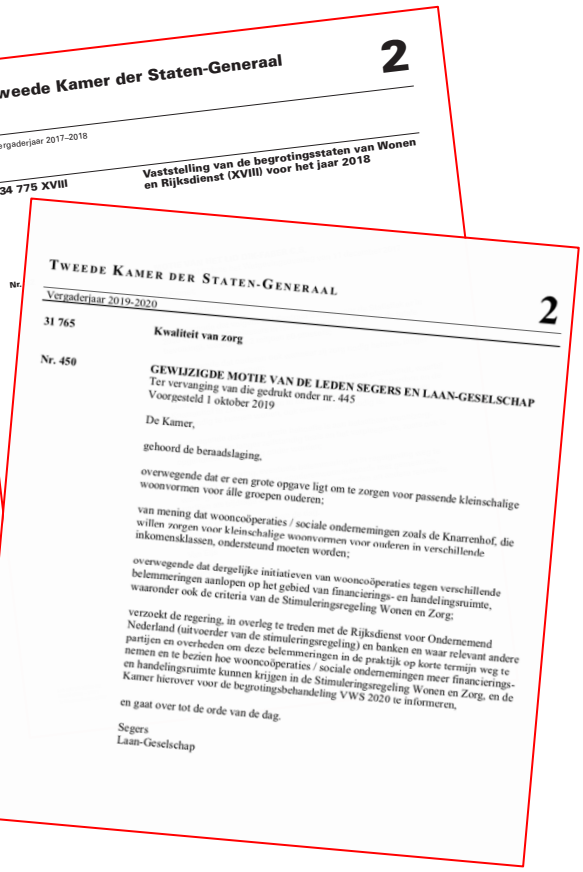
(*) Bij deze projecten is recent discussie ontstaan.





Aandacht

''Alles wat je aandacht geeft groeit" is waarheid als een koe. Daarom proberen wij ook zoveel mogelijk maatwerk te maken. Omgekeerd krijgen wij (misschien wel daarom) ook veel aandacht. Het afgelopen jaar verschenen er artikelen over ons in het Financieel Dagblad, NRC (2 hele pagina's) en nog veel meer lokale dagbladen. Ook zijn we diverse keren met het concept op de landelijke tv geweest, o.a. bij het NOS-, RTL-Journaal, en twee keer bij RTL-Z in hun documentaire serie over de vergrijzing. Nog vaker waren we op regionale televisie en radio.



weede Kamer der Staten-Generaal 2

ergaderjaar 2017–2018

34 775 XVIII Vaststelling van de begrotingsstaten van Wonen en Rijksdienst (XVIII) voor het jaar 2018

Nr.

TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL 2

Vergaderjaar 2019-2020

31 765 Kwaliteit van zorg

Nr. 450

GEWIJZIGDE MOTIE VAN DE LEDEN SEGERS EN LAAN-GESELSCHAP

Ter vervanging van die gedrukt onder nr. 445

Voorgesteld 1 oktober 2019

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat er een grote opgave ligt om te zorgen voor passende kleinschalige woonvormen voor alle groepen ouderen;

van mening dat wooncoöperaties / sociale ondernemingen zoals de Knarrenhof, die willen zorgen voor kleinschalige woonvormen voor ouderen in verschillende inkomensklassen, ondersteund moeten worden;

overwegende dat dergelijke initiatieven van wooncoöperaties tegen verschillende belemmeringen aanlopen op het gebied van financierings- en handelingsruimte, waaronder ook de criteria van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg;

verzoekt de regering, in overleg te treden met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (uitvoerder van de stimuleringsregeling) en banken en waar relevant andere partijen en overheden om deze belemmeringen in de praktijk op korte termijn weg te nemen en te bezien hoe wooncoöperaties / sociale ondernemingen meer financierings- en handelingsruimte kunnen krijgen in de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg, en de Kamer hierover voor de begrotingsbehandeling VWS 2020 te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

Segers

Laan-Geselschap

Daarnaast heeft minister Ollongren deze zomer een brief naar alle gemeenten gestuurd waarin ook gemeentebesturen wordt aanbevolen om aandacht en ruimte te geven voor concepten als Knarrenhof. Prachtig! Afgelopen oktober is er een tweede ‘Knarrenhof-motie’ aangenomen in de Tweede Kamer. In deze motie van Gert-Jan Segers roept hij de de regering op om haast te maken met het uitvoerbaar en operationeel maken van de StimuleringsRegeling Wonen en Zorg met als voorbeeld organisaties als Knarrenhof. De Kamer was het daar helemaal mee eens.

Afgelopen najaar op een groot commercieel zorgcongres werd het verhaal van Knarrenhof door de aanwezigen met afstand het hoogst beoordeeld van alle verhalen, namelijk met een 8,9. Dus er zijn inmiddels locaties (nog meer nodig), er zijn duizenden geïnteresseerde mensen, er is ronkend beleid en positieve media-aandacht. Maar is er dan ook geld? Is er dan ook echt concrete hulp waar wij en onze deelnemers iets aan hebben? Daarom is begin december een ‘BrandBrief’ aan ministers Hugo de Jonge (VWS) en Stientje van Veldhoven (BZK) gestuurd. Deze brief is ook verstuurd aan topambtenaren op die ministeries, woordvoerders wonen en zorg in de Tweede Kamer, Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG), het Interprovinciaal overleg (IPO de provincies) en aan nog veel meer belangenorganisaties.

De Centrale boodschap uit de BrandBrief Knarrenhof: Er is in de uitvoerig veel meer aandacht en mogelijkheden voor burgerprojecten nodig. Er is veel meer urgentie voor ouderenwoningen nodig en de woningprogrammering zal compleet anders moeten worden opgesteld.

De Kern: Zolang overheden ‘wonen’ vooral nog blijven zien als een middel om geld mee te verdienen in plaats van om geld mee te besparen, dan worden nog steeds de verkeerde woningen gebouwd.



“Hugo de Jonge op bezoek bij Liedeke, initiatiefneemster en bewoner van het Aahof in Zwolle”

Knarrenhof Huurfonds

Waar staan we met het eigen huurfonds? De behoefte aan midden-huur is gigantisch, wij willen dat ook graag realiseren maar wie helpt ons? Na nog meer gesprekken met beleggers en banken moeten we eerlijk zijn: de kans is klein dat op korte termijn het eigen huurfonds kan worden gerealiseerd. Het maken van een combinatie tussen de financiers die we nodig hebben: banken, beleggers die tevreden zijn met een beperkt rendement en akkoord gaan met zeggenschap over het concept door Knarrenhof, en de inbreng van de Knarren, is nog niet gelukt. Teleurstellend was dat banken niet verder wilden gaan samen met onze deelnemers die geld wilden inleggen. De banken willen niet samenwerken met de kleine beleggers uit ‘onze crowd’ wat doen. Maar, we blijven proberen. Als er ontwikkelingen zijn laten we het u uiteraard weten.



Hoe word ik geïnformeerd?

Wij krijgen iedere dag vele vragen binnen over, met name de inschrijvingen en de stand van zaken wat betreft Knarrenhof in een betreffende gemeente. Dat u deze nieuwsbrief ontvangt betekent in ieder geval dat u goed staat ingeschreven bij Knarrenhof. Bekijk ook eens onze 'veel gestelde vragen pagina' klik hier.

Qua communicatie sturen we u alleen een e-mail, uitnodiging of enquête als er echt nieuws is. Bijvoorbeeld als er in uw voorkeursgemeente een project is, met zicht op een locatie. Als u staat ingeschreven voor een gemeente waar geen zicht is op een locatie, dan ontvangt u van ons, naast deze nieuwsbrief, geen mails. Zonder locatie kunnen we immers weinig. En met meer dan vijftienduizend deelnemers in meer dan 300 gemeenten van Nederland kunnen we onmogelijk aan de informatiebehoefte voldoen. Heb alstublieft begrip en vertrouwen in onze drive. We moeten ons, met het kleine en nog steeds grotendeels onbetaalde team, eerst op de projecten richten waar zicht is op een locatie. Op dit moment kunnen we 2,5fte aan menskracht betalen, grotendeels zijn dat drie twintigers. Alle andere collega's werken vanuit het geloof in het concept en het vertrouwen dat als we daadwerkelijk kunnen bouwen de uren uit het voortraject betaald worden uit de eerste termijnen van de koopwoningen.

Overal waar u een locatie-tip heeft bekijken we dit. Mail uw concrete tips (adres) en ideeën naar locaties@knarrenhof.nl.

We vragen u de actuele ontwikkelingen per gemeente te volgen op onze Facebookpagina en op onze website onder WAAR. Op de icoontjes in de kaart kunt u op de gemeente klikken en meer informatie per gemeente lezen. Daarnaast staat op onze website ook veel informatie over de werkwijze. Voor onze Facebookpagina klikt u hier en voor de WAAR pagina op onze website klikt u hier. Ook op twitter @knarreprak staan elke week nieuwtjes over voortgang en projecten.

Tot slot

Met ons kleine team doen we elke dag weer ons uiterste best voor ons motto: "Eerst de mensen, dan de wensen en daarna de stenen". Als bevlogen mensen en sociaal ondernemers gaan wij ook in 2020 volop daarmee doorrrrr!

Namens het hele team van Knarrenhof wensen we u fijne feestdagen. Op naar nog meer Knarrenhofjes in 2020.

Het Knarrenhof-Team

Anneke, Erwin, Esther, Jos, Joop, Jolanda, Nel, Manon, Marcus, Marieke, Martijn, Peter, Roland, Ruben, Sophieke, Liedeke en Ciska.