

Nieuwsbrief 9 – juli 2023

Obdammerhof



Beste leden,

Dit is Nieuwsbrief nr 9 van de vereniging Knarrenhof Koggenland.

In deze nieuwsbrief een uitgebreid verslag van onze informatieavond op 29 juni j.l.!

Wat was het fijn om zoveel 'oude' bekenden te zien, die ons de afgelopen jaren trouw hebben gevolgd. Maar ook waren er veel nieuwe gezichten die vol belangstelling deze avond hebben meegemaakt. En dan is het positief dat er eindelijk een duidelijke stip op de horizon is te zien: de eerste paal wordt verwacht in het 1^e of 2^e kwartaal van 2024. En we weten allemaal: dan gaat het snel.

Voorzitter: Marie-Louise Ruijter

Secretaris: Monique Obdam

Lid: Marian Obdam

Lid doeteam: Elly Bankras

Vanuit Knarrenhof:

procesbegeleider: Conny Moons

bouwbegeleider: Max van Baar

Verslag van de informatie-avond op donderdag 30 juni 2023 in De Brink.

Ongeveer 100 aanwezigen volgen de presentaties van Marie-Louise Ruijter - voorzitter van Doeteam en vk Koggenland, Max van Baar – bouwbegeleider en Conny Moons - procesbegeleider. Vanuit de gemeente is Paulien Mol aanwezig, als begeleider van de bouw Tuindersweijde en van het Doeteam.

Marie-Louise licht allereerst toe waarom het zo lang heeft geduurd. Natuurlijk heeft het bouwrijp maken langer geduurd dan verwacht. In het laatste kwartaal van 2023 zal er eindelijk mee gestart worden. Ook heeft Knarrenhof het een aantal maanden uitgesteld om de bouwgrond te kopen. Zoals u weet, zou in januari '23 Knarrenhof de grond gaan kopen. Maar door de 'slechte tijd van verkoop', was het voor hun ook spannend om die stap echt te gaan zetten.

Jammer genoeg kwam ook de communicatie tussen Knarrenhof enerzijds en het Doeteam anderzijds stil te liggen. Gelukkig heeft een gesprek tussen Doeteam en Knarrenhof onder begeleiding van Paulien Mol van de gemeente de lucht geklaard. We hebben een nieuwe procesbegeleider gekregen in de persoon van Conny Moons. En nu staan alle seinen op: volle kracht vooruit.





Lessen liggen achter je, kansen liggen voor je...

Waarom is wonen in het Obdammerhof een kans?

Het proces waarin de leden nu komen is een heel persoonlijk proces. Je komt veel mensen tegen op de weg naar het besluit, die je een advies geven:

✓ Doe het niet, je woont toch prachtig?

✓ Je bent nog veel te jong!

✓ Dit is gedoemd om te mislukken.

En ook bij jezelf slaat de twijfel toe:

✓ Ben ik hier wel geschikt voor?

✓ Kan ik het m'n kinderen wel aandoen?

✓ Is het financieel wel aantrekkelijk?

Twijfel hoort erbij.

In dit proces kan niemand je echt adviseren. Het is een persoonlijk proces.

Wel kan ik enige dingen ertegenover zetten:

- Het gaat om het anders inrichten van je 3^e levensfase. De kinderen het huis uit, de carrière in rustiger vaarwater, tijd voor nieuwe dingen. En die 3^e levensfase serieus nemen, dat is een uitdaging. Door anders te gaan wonen, met nieuwe mensen, met nieuwe activiteiten, geeft dat nieuwe kansen.

Kansen waarop dan?

- Gezonder ouder worden. De nieuwe hersenverbindingen worden nog steeds aangelegd.
- Nieuwe leerervaringen opdoen.
- Het is belangrijk om ergens voor uit je bed te komen. Voor dingen waar je van houdt, voor activiteiten waar je van betekenis blijft, voor beweging en voor PLEZIER! Ons Obdammerhof kan dit waarmaken net zoals dorpen in Nederland, die willen leven volgens De Blue Zone. <https://cmostamm.nl/9-kenmerken-blue-zones/>



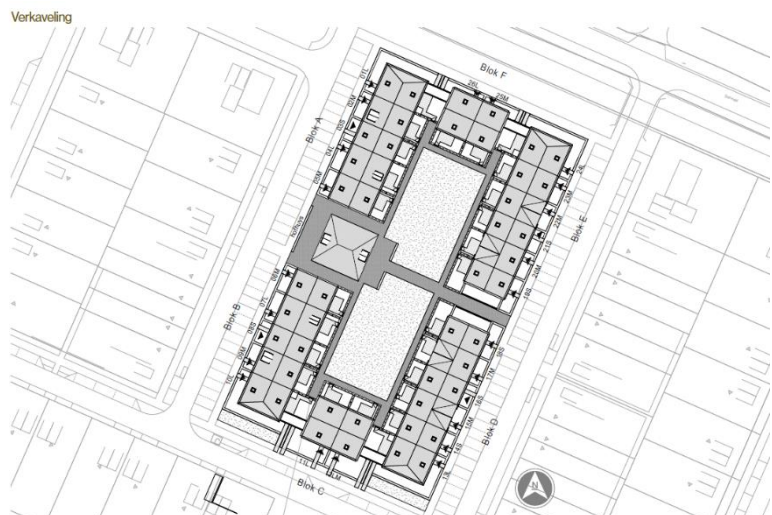
De Bouw - Max van Baar, de bouwbegeleider, neemt het stokje over.

Max vertelt hoe het hof in de

Tuindersweijde is gesitueerd.

Het ontwerp van het hof is iets anders, dan in eerste instantie was bedacht:

- De bergingen zijn op meerdere plekken gesitueerd;
- Het hofhuis heeft een prominente plek gekregen met een terras aan beide zijden;
- Daarnaast zijn er op de korte kanten twee blokken gemaakt van twee-onder-één-kaphuizen.



Het ontwerp

Blok D gevels

schaal 1 op 150



voorgevel



achtergevel

Even wat zaken op een rijtje:

- Dit ontwerp laat mooi de architectuur zien.
- Het 1^e plaatje is de voorkant van het huis, met een voortuin van 3,5 meter. Het 2^e is de tuinkant.
- Het ene huis is breder dan het andere huis. Er zijn huizen van 6,4 meter breed, 7,2 meter en 8,1 meter breed. De lengte is bij alle huizen 10 meter. Er is goed zichtbaar dat het ene huis ook meer ramen heeft dan het andere huis.
- De punten bij de huizen zijn om het statische beeld te verrijken.
- De ramen zijn goed te openen met een klapsysteem.
- Het hele huis is gemaakt van onderhoudsvrije materialen.



De indeling van de huizen op de begane grond

Er is voor gekozen om de huizen zo basic mogelijk te ontwerpen en daarop de huizenprijs aan te bieden.

Er zijn legio opties – van een separaat toilet bij de voordeur tot een schuifpui, openslaande deuren, zolderindeling etc.

Energie

- De woningen zijn gasloos en worden uitgerust met een warmtepomp en zonnepanelen.
- Het type warmtepomp: lucht- of bodemwarmtepomp is nog in onderzoek.
- Vraagstuk is kosten en functionaliteit, zoals koeling. Bodemwarmtepomp koelt beter, maar is duurder zowel in aanschaf als in gebruik.



Indicatieve kooprijzen.

- Prijzen woningen zonder opties, zonder keuken en op basis van luchtwarmtepomp:
 - 6,30 woning vanaf ca. € 280.000,- VON
 - 7,20 woning vanaf ca. € 330.000,- VON
 - 8,10 woning vanaf ca. € 360.000,- VON
- De aannemer is Kuin die ook de andere woningen in Tuindersweijde-Zuid bouwt. Kuin doet de verkoopbegeleiding.

Bouwplanning

- Voorwaarden: start bouw als 70% is verkocht.
- Ook afhankelijk van verkoop andere woningen in de eerste fase van het plan Tuindersweijde Zuid. (Nu 60% verkocht)
- Start bouw 1e of 2e kwartaal van 2024

Sociale koop- of huurwoningen

- 7 sociale koopwoningen kunnen worden verkocht naar inkomen en vermogen;
- Voor sociale huurwoningen gelden (inkomens)eisen;

Conny Moons als procesbegeleider komt als laatste voor de pauze aan bod.

Zij richt zich op het proces dat zich afspeelt tussen mogelijke koper en Knarrenhof.

Dit gaat allereerst over de toewijzing van de huizen, maar daarna begeleidt zij ook het proces van verkoop tot oplevering. Zelfs daarna begeleidt zij de mensen in het hof, die voor het eerst met elkaar gaan wonen, met adviezen en hoe het bij andere hoven werkt.



KNARRENHOF®

Toewijzing.

1. Er komt na vanavond eerst een enquête. Deze vraagt specifiek naar woningvoorkeur, type en plek.
2. Daarna bent u zelf aan bod. Hoe zien uw financiën eruit: kunt u deze stap maken? Haar advies is om naar een makelaar of hypothecker te gaan om te kijken of de financiën echt passend zullen zijn.
3. In het 3^e kwartaal zullen dan de kennismakingsgesprekken zijn. De mensen die op de wachtlijst staan worden hiervoor uitgenodigd. Er wordt gesproken over het concept van het wonen in een hof. Is het echt iets voor jou, past het bij jou? Er wordt over de woonwensen gesproken. De planning en het proces worden besproken.
4. Het team van Knarrenhof gaat puzzelen en komt dan bij u terug met een woonaanbod, passend bij uw

**Als je gelooft dat het lukt, zul
je kansen zien.**

**Als je gelooft dat het niet lukt,
zul je obstakels zien**

- Wayne Dyer

wensen. U kunt dan de RESERVERINGSOVEREENKOMST (ROK) tekenen. Pas dan gaat er voor het eerst geld over tafel: € 1.000,-. Dit bedrag zorgt ervoor dat uw optie werkelijkheid kan worden. Als u zich in een later stadium alsnog terugtrekt, dan komt dit bedrag niet bij u terug. Heeft u ook een 2^e / 3^e aanbetaling gedaan, in een latere fase – die bedragen krijgt u wel terug. Voordeel van de 1^e bijdrage is, dat iemand echt een commitment maakt voor het Obdammerhof. Het vrijblijvende is er af.

De wachtlijst.

- Eerste op de wachtlijst komt als eerste in aanmerking bij de eerste bewoning
- Selectie op wederkerigheid, halen en brengen
- Wilt u in aanmerking komen voor een kennismakingsgesprek, dan dient u wel lid te zijn van de landelijke stichting Knarrenhof en de gemeentelijke vereniging vk Koggenland.

Soms is er onduidelijkheid over de wachtlijst. Staat u er wel of niet op? Zowel vanuit de Vk Koggenland als vanuit Stichting Knarrenhof wordt de administratie dubbel gecontroleerd, bij onjuistheden of onduidelijkheden benaderen wij de mensen om te zorgen dat inschrijvingen compleet zijn.

Niemand – alleen de stichting Knarrenhof – weet hoe hoog iemand op de wachtlijst staat. Dit is expres gedaan, zodat alle besluiten genomen zijn door de leden van vk.koggenland, in het algemeen belang. Pas bij de toewijzing wordt duidelijk of u hoog of wat lager op de wachtlijst staat.

Tip: in de bijlage vindt u een aanmeldingsformulier voor de stichting en de vereniging.

Meld u aan als lid. Uit de praktijk blijkt, dat er veel belangstellenden zijn, maar dat zijn niet allemaal kopers. U maakt meer kans, dan u denkt.

Daarna – Groepsproces: elkaar verder leren kennen.

Heeft u de financiering op orde?

Tekenen koop – en aannemingsovereenkomst =

- 1 sociaal statuut;
- 2 koop overeenkomst met Stichting Knarrenhof;
- 3 aanneemovereenkomst met de aannemer;

In de pauze wordt driftig gebruikt gemaakt van geeltjes om vragen te stellen.



Komen er nog bouwkosten bovenop de verkoopprijs?

Dat is niet de verwachting. De opties die je wilt, die komen er natuurlijk wel bovenop.

Zijn er schuttingen tussen de terrassen?

Jazeker, van een natuurlijk materiaal. En van 1.80/2.00 m aflopend naar de voorkant van het terras.

Maakt de warmtepomp niet veel lawaai op zolder?

Nee, hij zit ook nog in een aparte geluidsdichte kast.

Hoe zit het met de zonnepanelen?

Er zitten standaard 6 zonnepanelen op het dak. Dat moet voldoende zijn voor de energie in die woning.

Mogen er huisdieren in het Obdammerhof/

Jazeker, maar wel zo dat de andere bewoners er geen last van hebben. Dus geen hond die bij iedere voorbijganger aanslaat; dat kan heel storend zijn.

Is er ook vloerverwarming boven?

Dat zal zeker het geval zijn. Het onderwerp luchtwarmtepomp of bodemwarmtepomp wordt nog verder onderzocht.

Is er geen geluidsoverlast van de bergingen die tegen de woning aanstaan?

Dat zal geen overlast geven. De muren van de woning zijn dubbel geïsoleerd.

Ik zag hier en daar een dakkapelletje. Hoe zit dat precies?

In de woningen zitten standaard Velux-dakramen. De modernste die er nu zijn.

Er is ook een optie voor een dakkapel; die horen bij de meerwerk-opties.

Hoe zit het met de oprichting van de VVE, Vereniging van Eigenaren?

De bewoners/kopers zijn lid van de VVE. Ook Knarrenhof zal een plek innemen, omdat de grond van het hofhuis van Knarrenhof blijft. Als er huurwoningen komen, dan zal ook de woningcorporatie deelnemen aan de VVE. De VVE zorgt voor het Meerjarenonderhoudsplan. Bij dit meerjarenonderhoudsplan horen ook de zg. 'servicekosten', kosten voor het onderhoud. Bij de overige hoven bedragen die nu € 100,- per maand. Er komt ook een bewonersvereniging: hiervan zijn alle bewoners lid. Deze gaat over het Hofhuis, de tuin, de activiteiten etc. etc.

Afsluiting.

Tenslotte sluiten we deze boeiende en interessante avond af. Marie-Louise benadrukt nogmaals dat deze avond niet is om woningen te verkopen. Integendeel – mensen die kiezen om te wonen in een hof, maken een bewuste keuze om samen met anderen hun leven een nieuwe impuls te geven. Er zal zeker genoeg **privacy** zijn, maar ook **plezier** en **verbinding** met elkaar.

Kies met je hart, je
verstand is om keuzes
te begrijpen, niet
om ze te
maken

De Brink heeft weer prima voor ons natje en droogje gezorgd. En dankzij Nico Klijn was ook het geluid, de lichten, de presentaties weer tiptop in orde.

Tenslotte zijn wij nog steeds heel blij met de gemeente.

Zij zorgen nog steeds voor de ondersteuning, de bekostiging van dit soort avonden en ze zijn een vraagbaak zowel voor Knarrenhof als voor het Doeteam.