

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. Knarrenleden 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 50+inKatwijk heeft vanuit deze rol taken opgepakt, gesprekken en bijeenkomsten geïnitieerd en gevoerd met de gemeente, grondeigenaren en mede knarrenleden.

Trekkergroep 50+inKatwijk

De visie van Trekkersgroep 50+inKatwijk is dat in de gemeente Katwijk meerdere Knarrenhofjes haalbaar zijn. Hun wens is om de komende 5 à 10 jaar in Katwijk aan Zee, Katwijk aan de Rijn, Rijnsburg, Valkenburg, nieuw Valkenburg een woonhof voor 25-30 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 vaak gezinswoningen vrijkomen. Locatie Juliana/Vijverhofschool is het woonhof voor Rijnsburg. Het aantal geïnteresseerden maakt duidelijk 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 gemeenschapsvorming legt.

Ontwikkelbedrijf Onz'Hof

Het ontwikkelbedrijf Onz'Hof neemt de taak op zich om, voor de bewonersgroep, de bouw van het project op zich te nemen. 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 rekenschets 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.

Een project 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.

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 behartigd 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.
- Ontwikkelbedrijf Onz'Hof is de zakelijke uitvoerder van de missie van Stichting Knarrenhof.
- Coöperatie Onz'Hof heeft alle bewonersverenigingen verenigd. Verenigingen die het heft zelf in handen hebben genomen en leren van elkaar.

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. Gelukkige mensen vragen minder zorg. Daarnaast worden duurzame, levensloopbestendige woningen gerealiseerd in een woningmix van woontypes. Buurten worden levendiger en voor de gemeente zijn er minder kosten voor de WMO.