

# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht



# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht



## Aard van dit initiatiefvoorstel

- Dit initiatiefvoorstel beoogt een eerste concrete stap te zetten om te komen tot het realiseren van woonhofjes voor senioren. Het voorstel kan gezien worden als een startnotitie, waarin doel, aanpak en beoogd resultaat worden beschreven. Deze zijn richtinggevend en behoeven in de te zetten vervolgstappen nadere uitwerking en zo nodig enige bijstelling.

1. Inleiding;
2. Concreet voorstel om te komen tot één nieuw Knarrenhof;
3. Procesmatig voorstel hoe te komen tot meer Knarrenhofjes.



# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht

## 1. Inleiding

### Waarom Knarrenhofjes voor senioren?

- Uitgangspunt is te zorgen dat senioren de eigen regie
- te houden, gezond en actief blijven en een buffer vormen tegen de eenzaamheid. Een sociale omgeving waarbij oog hebben voor elkaar en elkaar kunnen ondersteunen waar nodig het uitgangspunt is. Dit zonder de professionele zorg uit het oog te verliezen. Uit onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen blijkt dat sociaal actieve senioren wel 7 jaar langer, gelukkiger en gezonder leven.



Het aan zelfredzame senioren bieden van een aantrekkelijke, andersoortige volgende stap qua wonen, bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

### Stichting Knarrenhof

- Stichting Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige
- bouw van woongroepen voor zelfredzame senioren. Stichting Knarrenhof is een ideële stichting en wordt gerund door vrijwilligers. De stichting ondersteunt de initiatiefgroepen bij het vinden van een locatie en de opstart van projecten. Zodra een locatie beschikbaar komt, komt het Ontwikkelbedrijf Onzhof in beeld die tot doel heeft Knarrenhofjes te realiseren conform het concept Knarrenhof. Het is een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Zo ontstaat een gemeenschap waarbij je van elkaars kennis, kunde en gezelschap profiteert in een tijd dat terugvallen op zorg en mantelzorg steeds moeilijker wordt.

### Rol van Stichting Knarrenhof op hoofdlijnen

- 1. Samen met de initiatiefgroep opstarten van project;
- 2. Met gemeente, initiatiefgroep, woningbouwvereniging en marktpartijen op zoek naar locatie;
- 3. In beeld brengen wensen, mogelijkheden en middelen van de geïnteresseerden om vervolgens woonregels op te stellen. Dit laatste om het concept van Knarrenhofjes in de toekomst te garanderen. Zo zal na vertrek uit het Knarrenhof de woning, conform het vastgestelde mutatieprotocol worden verkocht aan de volgende op de wachtlijst voor het desbetreffende Knarrenhof. Hierbij is het doel dat niet de erfgenamen of eigenaar van de woning de winst opstrieken. In het koopcontract worden afspreken gemaakt over het betaalbaar houden van de woning.
- 4. Het ontwikkelbedrijf OnzHof neemt de regie voor de ontwikkeling en begeleidt de deelnemers bij het onderhandelen over grond en diverse contracten, rekent en tekent en bewaakt het proces.
- 5. Begeleiding bij inkoop van aannemers, energie, zorg, onderhoud e.d.
- 6. Opstellen sociale spelregels en oprichten vereniging van bewoners/eigenaren.



# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht

## Wat levert Knarrenhof Dordrecht op?

- Actieve en sociaal betrokken bewoners die burenhulp en omzien naar elkaar hoog in het vaandel hebben staan, zonder de privacy en onafhankelijkheid uit het oog te verliezen (sociale cohesie en zelfredzaamheid groep)
- Bestrijding eenzaamheid;
- Doorstroming op de woningmarkt, waardoor grotere eengezinswoningen vrijkomen;
- Voorkomen vertrek van betrokken bewoners uit de stad naar elders;
- Een woonconcept als voorbeeld voor de regio;
- Een extra variant op het gebruikelijke woningaanbod;
- Zorgvoorbereide woningen bespaart op subsidie voor woningaanpassingen;
- Een project waardoor senioren aanzienlijk minder instromen in de WMO en het zorgcircuit.



## Uitgangspunten woningen

- Een woningmix in het sociale en middensegment van huur en koop;
- De woningen worden duurzaam gebouwd en verwarmd (isolatie, zonnepanelen, warmtepompen etc);
- Bij de bouw wordt indien mogelijk gebruik gemaakt van circulaire grondstoffen;
- De woningen zijn zorgvoorbereid en levensloopbestendig;
- Onderdeel van het concept zijn een gezamenlijk hofhuis en tuin;
- De bewoners nemen het heft in eigen hand en zijn betrokken bij het ontwerp/organisatietraject (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap);
- Stichting Knarrenhof is een betrokken CPO –projectbegeleider, , ook na de oplevering van het project, zodat kwaliteit van de woonomgeving en samenleving voor langere termijn geborgd is.

# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht

## Draagvlak in Politiek akkoord 2022-2026

In het politiek akkoord 2022-2026 is een stevige basis gelegd voor het realiseren van knarrenhofjes. Hierin zijn de volgende 2 voornemens opgenomen:

1. "We willen voor onze ouderen betaalbare woningen realiseren. We denken hierbij aan levensloopbestendige huisvesting en passende woonvormen zoals Knarrenhofjes"
2. "Voor het bouwen van betaalbare (koop)woningen moeten we nog intensiever samenwerken met ontwikkelaars, woningcorporaties en particuliere bouwers. De gemeente zorgt voor de randvoorwaarden zoals bestemmingsplannen en een adequate vergunningverlening. Zodat de andere partijen in volle vaart aan de slag kunnen. Waar nodig en mogelijk passen we de gemeentelijke procedures en processen aan, zodat het sneller kan".

## 2. Concreet voorstel om te komen tot één nieuw Knarrenhof

### Wat is het doel?

- Een woonhofje realiseren met ca 25 zelfstandige grondgebonden woningen, een gemeenschappelijk hofhuis en tuin op ca 5.000 m2. Dit met een gevarieerde bouw in zowel het sociale als middensegment huur en koop. Bij voorkeur in een groene omgeving en nabij voorzieningen en winkels.

Een enthousiaste vriendengroep, inwoners van Dordrecht, heeft de VSP benaderd voor ondersteuning bij het onderzoeken van de mogelijkheden voor het realiseren van het eerste echte Knarrenhof in Dordrecht. De VSP heeft hierover contact gehad met het CDA. De VSP en het CDA omarmen het initiatief voor een dergelijke woonvorm en komen daarom met dit initiatiefvoorstel

**Het hierboven beschreven doel is het ideaalbeeld, maar beslist niet in beton gegoten. Het besef dat er afhankelijkheden zijn zoals beschikbaarheid locatie en financiële haalbaarheid is zeker aanwezig.**



# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht



## De vriendengroep

- De groep bestaat momenteel uit 10 huishoudens
- met 18 personen, die allemaal in Dordrecht wonen. Ze kennen elkaar zo'n 30 jaar en organiseren al jaren gezamenlijke activiteiten. Het zijn allemaal mensen die ook actief zijn als vrijwilliger. Een groep die elkaar dus goed kent en weten wat ze aan elkaar hebben. Ze hebben zich allemaal ingeschreven bij de Stichting Knarrenhof. In z'n totaliteit staan voor Dordrecht (augustus 2022) 62 huishoudens met 98 personen ingeschreven bij Stichting Knarrenhof. Inmiddels hebben bijeenkomsten plaatsgevonden met de initiatiefgroep vanuit de vriendengroep, Stichting Knarrenhof en de VSP. Hierbij heeft Stichting Knarrenhof een presentatie gegeven over hun werkwijze en de keuzemogelijkheden qua begeleiding door Stichting Knarrenhof.



## 3 Procesmatig voorstel hoe te komen tot meer Knarrenhofjes in Dordrecht

### Wat is het doel?

- Op basis van de ervaringen die worden opgedaan
- met de realisatie van het eerste Knarrenhof, is de opdracht aan het college van B&W om te komen met een beleidsmatige aanpak hoe zij een georganiseerde groep senioren faciliteert die tezamen met een woningcorporatie, projectontwikkelaar en/of particuliere bouwer een Knarrenhof willen realiseren.

Het doel is om de initiatiefnemers duidelijkheid te bieden hoe de gemeente hierin met hen samenwerkt, welke grondposities hiervoor beschikbaar zijn of komen en welke bouwvoorwaarden hierbij van toepassing zijn.



# Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht



## Financiën

- Er zijn geen gemeentelijke middelen nodig voor de bouwgrond, want die wordt betaald door de
- initiatiefnemers. Voor het zoeken van een geschikte locatie, mogelijk wijziging van een bestemmingsplan, overleg met derden en begeleiding van de initiatiefnemers is ambtelijke inzet nodig. De hiervoor benodigde middelen kunnen wij niet inschatten. Wij gaan er van uit dat hiervoor dekking is in het programma wonen gelet op de ambitie in het politiek akkoord 2022-2026 zoals hiervoor geciteerd.

## Gevraagde inspanning

- 1. Het beschikbaar stellen van een geschikte grondpositie voor het eerste Knarrenhof Dordrecht. Indien deze niet beschikbaar is een actieve medewerking van het college B&W en de ambtelijke organisatie bij het samen met de initiatiefgroep en Stichting Knarrenhof op zoek gaan naar een geschikte locatie;
- 2. Actieve medewerking van het college B&W en de ambtelijke organisatie bij overleg met woningcorporaties, projectontwikkelaars en particuliere bouwers voor het bouwen van betaalbare (koop) woningen;
- 3. Op basis van de met de realisatie van het eerste Knarrenhof Dordrecht opgedane ervaringen te komen tot een helder beleidskader, beschikbare grondposities en bouwvoorwaarden voor het realiseren van volgende Knarrenhofjes

## Ontwerpbesluit

### De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gelezen het initiatiefvoorstel 'Knarrenhof' zoals door de fracties van de Verenigde Senioren Partij (VSP) en het Christen Democratisch Appèl (CDA) ingediend op 18 Oktober 2022  
gelezen het collegeadvies bij dit initiatiefvoorstel van; gelet op artikel 147a van de Gemeentewet;

### Besluit:

Het college van B & W van de gemeente Dordrecht opdracht te geven het initiatiefvoorstel 'Knarrenhof' uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,

A.E.T. Wepster

A.W. Kolff





**DORDRECHT**

Initiatiefvoorstel realiseren Knarrenhof in Dordrecht