

Noaber-  
schap!

# KNARRENHOF®

Powerrr to the Peoples

Mienskip!



**DEVENTERRRRR**

*Peter Prak*



# INHOUD

1. Wie nieuw?  
(Wat, Waar, Waarom)
2. Voortgang Deventer
  - Ontwerp
  - Planning & Prijzen
  - Buren
3. Al Uw Vragen



# 1. Wie & Waar

## Wie zijn jullie?





## 2011: Liedeke Sociaal huurder:

*Waarom doet niemand wat voor senioren met een smalle beurs?*

*Waarom hebben alleen mensen met 'een vet pensioen' wat te kiezen?*

*Waarom doet niemand meer wat met Hofjes?*

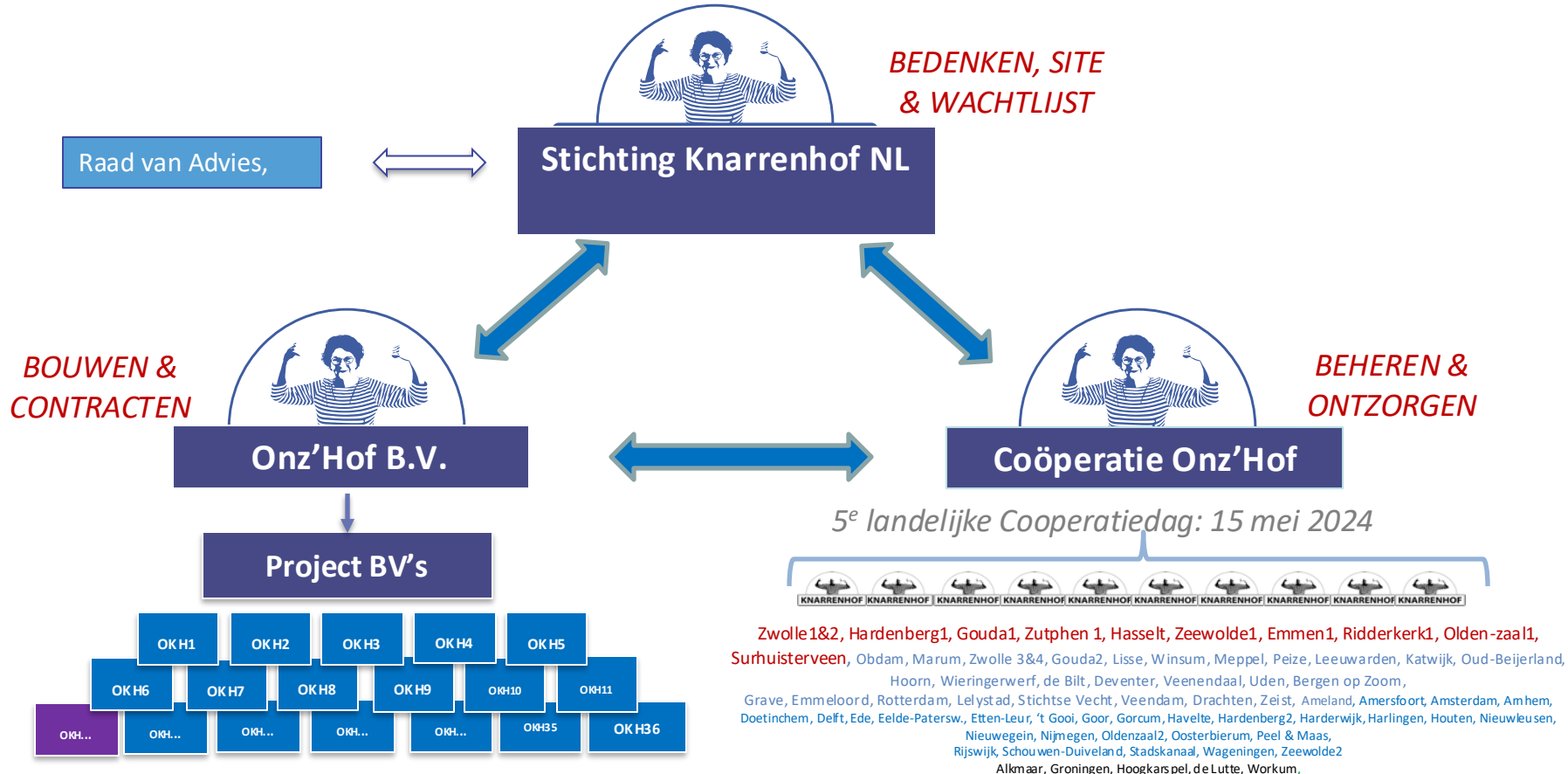


Goede vragen,  
nu 13jr verder



# Knarrenhof®

> 50.650 ingeschrevenen in 342 gemeenten



# De Knarrenhof Familie

2012 0%, '16 25%, '20 60%, '23 75%

2024: elk uur wordt betaald!

We gaan doorrrRRR!

 procesregelaar  
 projectmaker

 staf  
 MT

 Vrij-will.



|    |                                 |       |
|----|---------------------------------|-------|
| 1  | <b>Zwolle 1&amp;2 + 3&amp;4</b> | 1.675 |
| 2  | Amsterdam                       | 1.507 |
| 3  | <b>Zutphen</b>                  | 1.024 |
| 4  | Amersfoort                      | 954   |
| 5  | Haarlem                         | 925   |
| 6  | Utrecht                         | 902   |
| 7  | Deventer                        | 870   |
| 8  | Zeist                           | 726   |
| 9  | Wijk bij Duurstede              | 718   |
| 10 | <b>Gouda 1 &amp; straks 2</b>   | 712   |
| 11 | Arnhem                          | 691   |
| 12 | Leiden                          | 688   |
| 13 | 's-Gravenhage                   | 675   |
| 14 | Alkmaar                         | 662   |
| 15 | Tynaarlo                        | 658   |
| 16 | Groningen                       | 630   |
| 17 | Nijmegen                        | 602   |
| 18 | De Bilt                         | 595   |
| 19 | Hilversum                       | 584   |
| 20 | Houten                          | 581   |
| 21 | Hoekschewaard                   | 557   |
| 22 | <b>Ridderkerk 1</b>             | 538   |
| 23 | Wageningen                      | 538   |
| 24 | Apeldoorn                       | 520   |
| 25 | Lisse                           | 518   |

|    |                         |     |
|----|-------------------------|-----|
| 26 | Utrechtse Heuvelrug     | 502 |
| 27 | Harderwijk              | 478 |
| 28 | Heemskerk               | 475 |
| 29 | Hoorn                   | 427 |
| 30 | Lansingerland           | 419 |
| 31 | Rotterdam               | 408 |
| 32 | Katwijk                 | 406 |
| 33 | Lelystad                | 397 |
| 34 | Gooise Meren            | 390 |
| 35 | Alphen aan den Rijn     | 386 |
| 36 | Maashorst               | 386 |
| 37 | Meppel                  | 373 |
| 38 | Breda                   | 371 |
| 39 | <b>Emmen</b>            | 371 |
| 40 | Purmerend               | 331 |
| 41 | Voorschoten             | 330 |
| 42 | Oegstgeest              | 320 |
| 43 | Nissewaard              | 315 |
| 44 | <b>Zeewolde 1 en 2?</b> | 315 |
| 45 | Hatterum                | 301 |
| 46 | Ede                     | 299 |
| 47 | Bergen op Zoom          | 298 |
| 48 | Roosendaal              | 298 |
| 49 | Dordrecht               | 296 |
| 50 | Gorinchem               | 296 |

|    |                        |     |
|----|------------------------|-----|
| 51 | <b>Oldenzaal</b>       | 288 |
| 52 | Teylingen              | 285 |
| 53 | Dalfsen                | 280 |
| 54 | Hollands Kroon         | 275 |
| 55 | Voorne aan Zee         | 275 |
| 56 | Almere                 | 274 |
| 57 | Het Hogeland           | 274 |
| 58 | 's-Hertogenbosch       | 270 |
| 59 | Zuidplas               | 270 |
| 60 | Opmeer                 | 264 |
| 61 | Delft                  | 262 |
| 62 | Vlaardingen            | 262 |
| 63 | Ermelo                 | 254 |
| 64 | <b>Achtkarspelen</b>   | 253 |
| 65 | <b>Westerkwartier</b>  | 253 |
| 66 | Duiven                 | 246 |
| 67 | Doetinchem             | 245 |
| 68 | Etten-Leur             | 238 |
| 69 | <b>Koggenland</b>      | 237 |
| 70 | Dijk en Waard          | 235 |
| 71 | Haarlemmermeer         | 235 |
| 72 | Krimpen aan den IJssel | 235 |
| 73 | Assen                  | 234 |
| 74 | Hillegom               | 232 |
| 75 | Bergen (NH.)           | 227 |

|     |                       |     |
|-----|-----------------------|-----|
| 76  | Vijfheerenlanden      | 227 |
| 77  | Amstelveen            | 222 |
| 78  | Noordenveld           | 219 |
| 79  | Wormerland            | 219 |
| 80  | Westerveld            | 216 |
| 81  | Raalte                | 206 |
| 82  | Barendrecht           | 205 |
| 83  | Zevenaar              | 203 |
| 84  | Stadskanaal           | 200 |
| 85  | Súdwest-Fryslân       | 190 |
| 86  | Bunnik                | 186 |
| 87  | Harlingen             | 186 |
| 88  | Leeuwarden            | 186 |
| 89  | Nieuwegein            | 186 |
| 90  | Castricum             | 181 |
| 91  | Veendam               | 181 |
| 92  | Enschede              | 179 |
| 93  | Rijssen-Holten        | 179 |
| 94  | Schiedam              | 178 |
| 95  | Rijswijk              | 171 |
| 96  | Veenendaal            | 171 |
| 97  | Eindhoven             | 165 |
| 98  | Bloemendaal           | 163 |
| 99  | Smallingerland        | 163 |
| 100 | Leidschendam-Voorburg | 158 |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| <b>Zwartewaterland</b>       | 158 |
| <b>Hardenberg 1 &amp; 2?</b> | 142 |
| Kaag en Braassem             | 138 |
| Pijnacker-Nootdorp           | 112 |
| Midden-Drenthe               | 54  |
| Noordoostpolder              | 54  |

1 sept '24 50.225  
60+ projecten in  
20% vd  
gemeenten bezig.

Al 12 bewoond 1  
in aanbouw  
3 bouwvoorber.

Na 12 jaar (dd 01-09-24):

- 11 hofjes bewoond 274w
  - 1 in aanbouw, 2 bouwvoorber. 101w
  - 10 x bouw < 3 jr
  - ca 40 x met locatie volgend
  - ca 60 trekkersgroepen nog zonder locatie
  - 3 bij start mislukt
  - alles met start VO is gebouwd (100%)
  - Totaal incl kansen 3.000w
  - Mix met sociale huur en jongeren en koop
  - ggb en gestapeld
- 
- > 50.235 ingeschrevenen in 342 gemeenten



Bewoond  
In aanbouw  
Bouw < 2 jr  
Locatie  
Groep  
Mislukt





# 2. Wat & Waarom

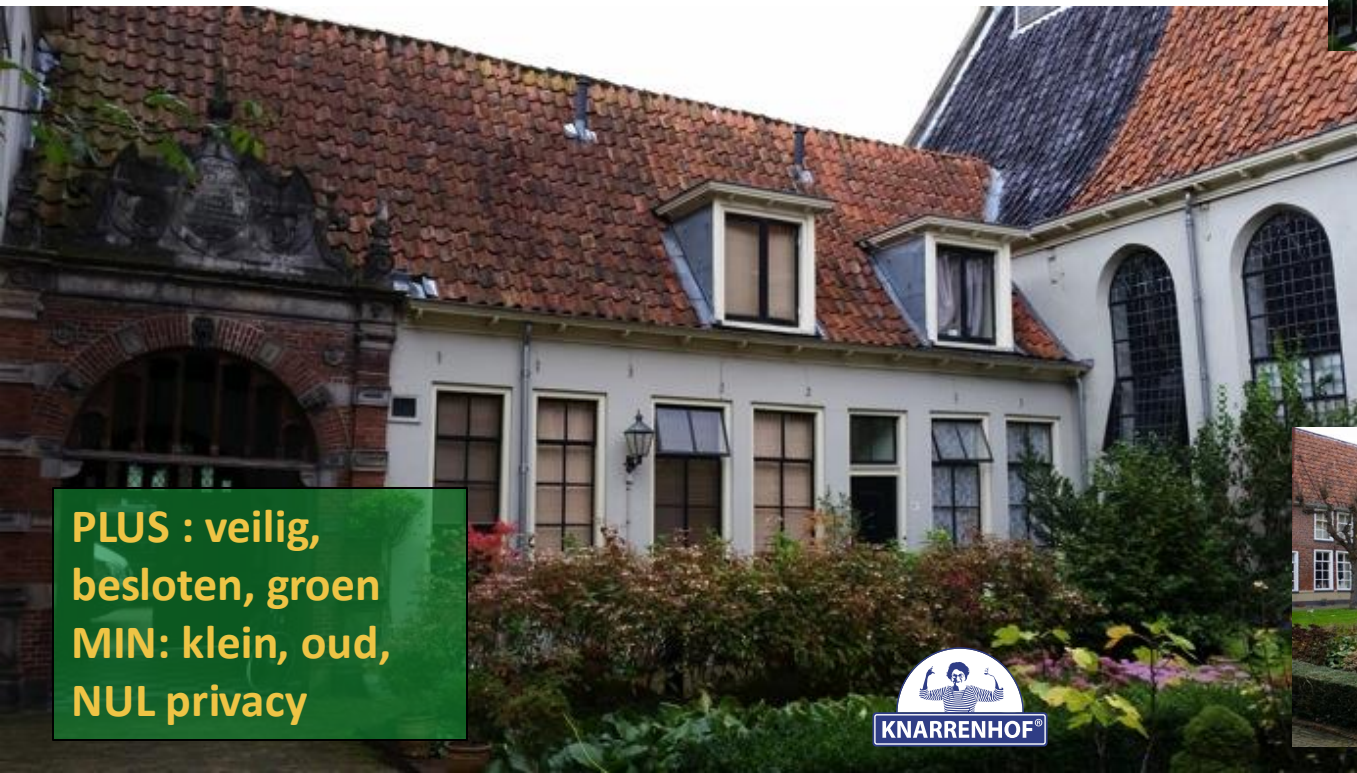




# WAT & HOE

## Al 1000 jaar Hofjes

Toen & Nu: veilige plekken



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

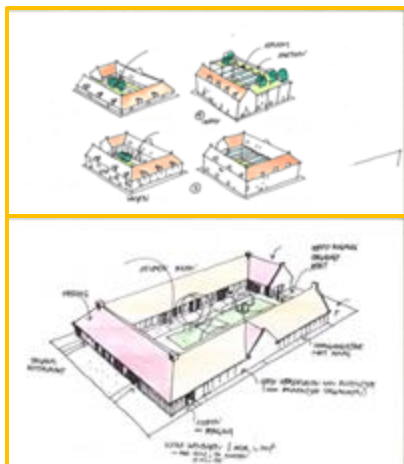






# Knarrenhof® = Sociaal Geclusterd Wonen

Levensloopbestendige woningen in loyale gemeenschappen met gelijkgestemde aardige buurmannen en -vrouwen, ontmoeting & gemeenschappelijke voorzieningen.





# Soorten Hofjes

## Sociaal Rentmeesterschap

## 1/ Knarrenhof (45+)

## 2/ Meergeneratiehof (leeftijd 19-109)

*o.a. Marum, Uden, Oosterbierum, Katwijk, Lisse, Zwolle 2*

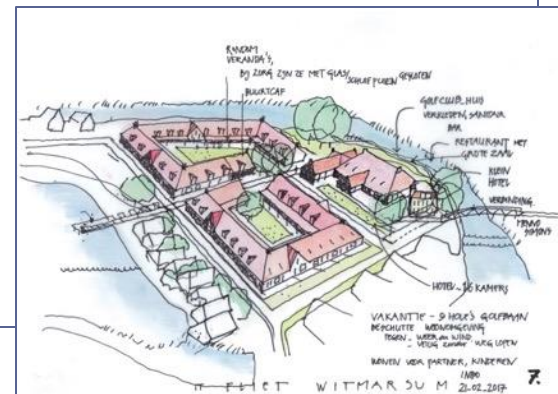
### 3/ Helden- & Kanjerhofjes (combi met beperking)

*o.a Leeuwarden, Arnhem*

## 4/ ZorgZaam Dorp

*een traploze overgang van extramuraal zorg-  
voorbereid, naar intramuraal institutioneel,*

**Min 10% LLB/ 60-**



# Waarom dit concept?

Toename 80+?  
Toename 90+?

## 1. pijnlijke toekomst (34-44% tm 2070)

Verzilvering NI: zorg wordt onorganiseerbaar (1:3)

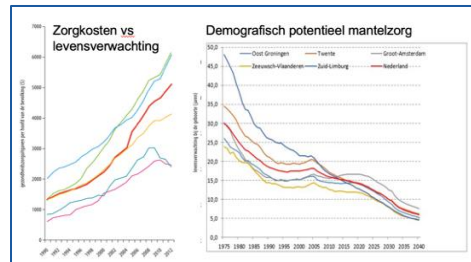
## 2. Scheiden Wonen & Zorg > 2017

U moet het echt zelf doen

## 3. Doorstroom ongebruikte leegstand

Voor 200.000 won lege m2's...

Maar bovenal.....



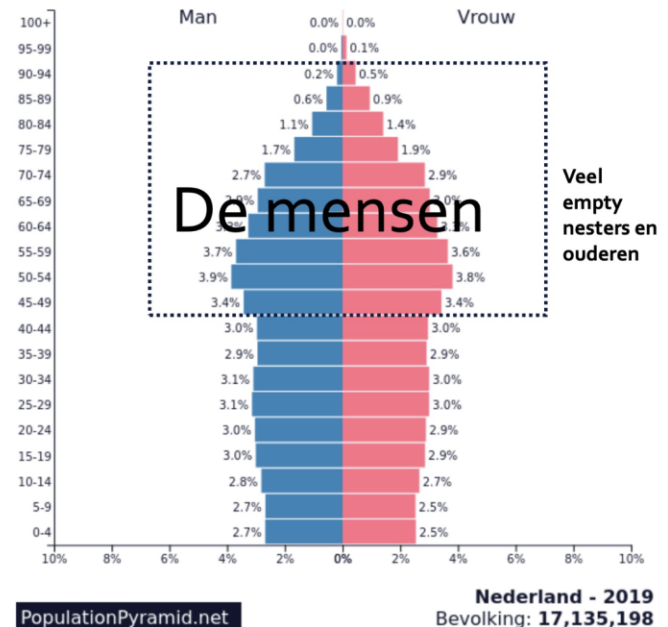
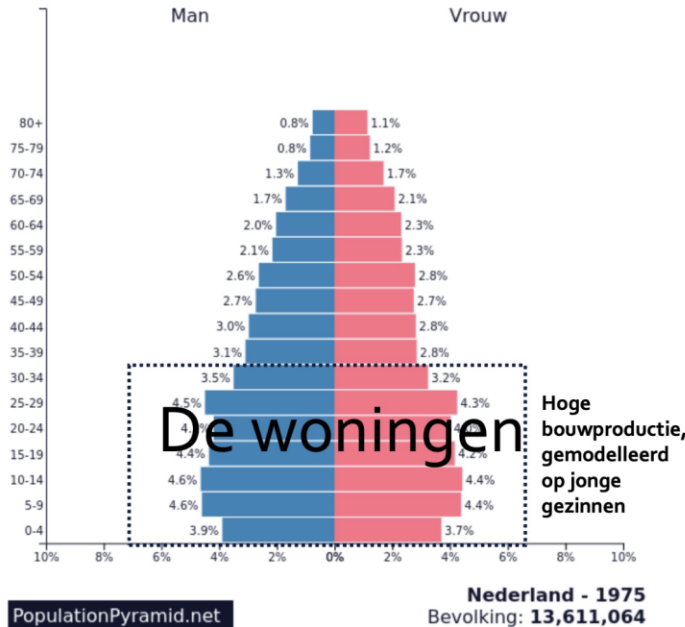
HET doorstroominstrument: 1 = 7, 10.000 senior-nieuwbouw levert > 70.000 betaalbare won. aan ruimte op de woon carrière-ladder voor gezinnen juist in die wijken met behoefte aan gezinnen met kinderen



# WAAROM 2: Mismatch woningmarkt

## Mensen van nu wonen in woningen van toen

Bron:  
**Springco**  
urban analytics



Woontevredenheid: 8,6  
(2x 7 rest 8, 9, 10)

## Waarom 4: Omdat het zo LEUK is





# 4. Resultaten '17-'23





2020 Aahof Zwolle  
2x 24 won SB 2017

2011-2017 (6jr praten, 6 mndn bouwen)

1<sup>e</sup> 2<sup>e</sup> Hofjes  
48 won,  
30% soc.hr

5jr geen  
vrijwillige  
mutaties





1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> Hofje Zwolle  
48 won, 30% (onzichtbaar) sociaal

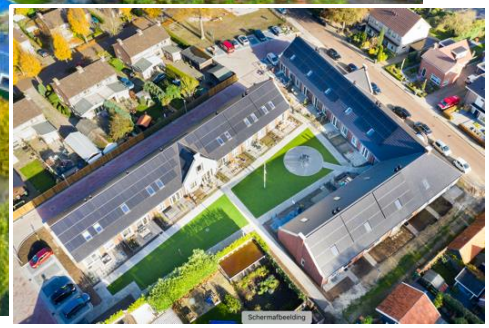




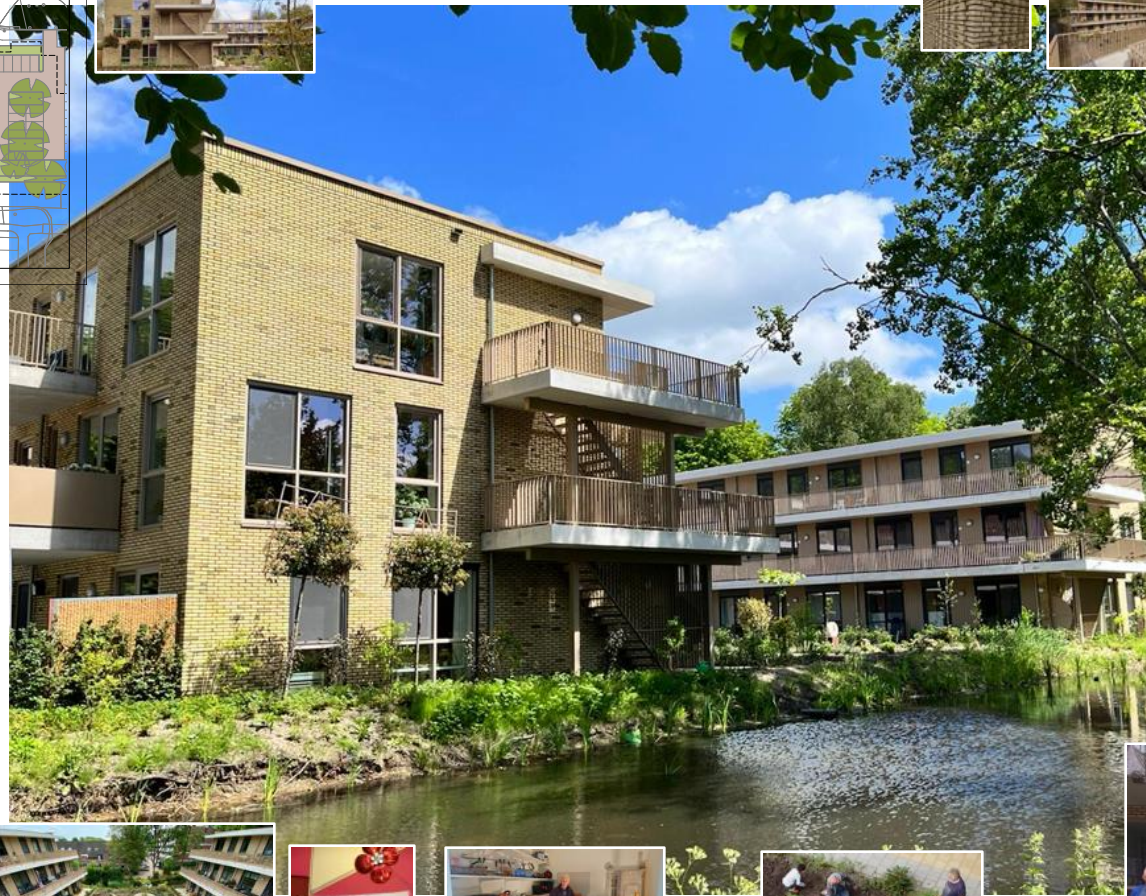
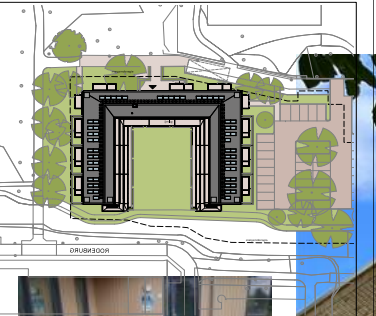
# 3<sup>e</sup> Hofje Hardenberg



15 won vs kp  
2014-2020  
ook A'dam, L'dorp  
6jr praten  
6 mnd bouwen







# 4<sup>e</sup> Hof Gouda

24 won vs kp  
2014 – '21

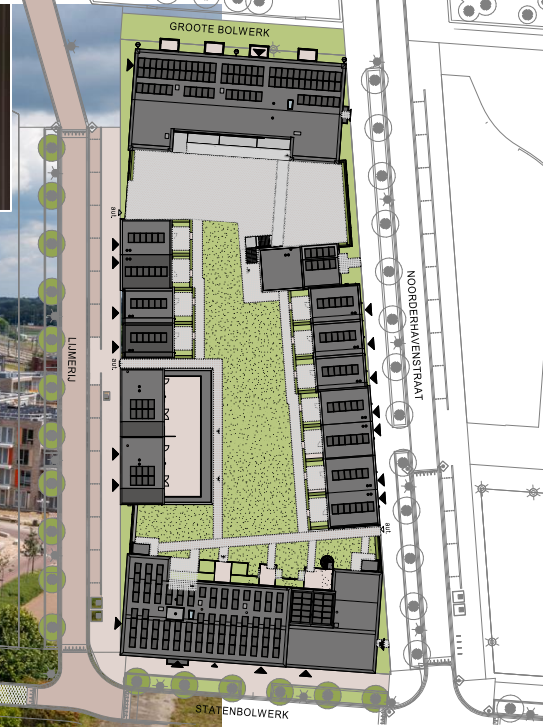
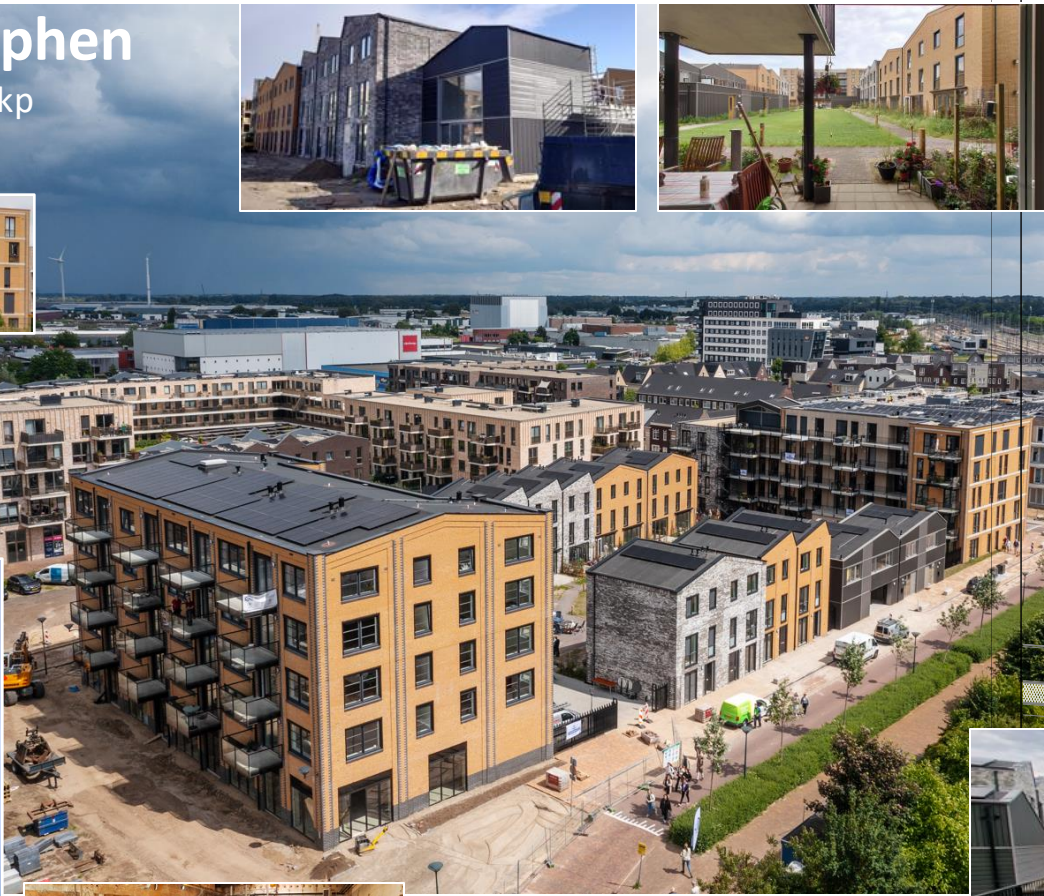




# 5<sup>e</sup> Hof Zutphen

SB '20 51 w n vs kp

4% soc kp





# 6e Hof Zeewolde

23 won 30% soc.hr,

15% soc.kp. **2019-2022**

DE MOLENHOF, ZEEWOLDE • 23 WONINGEN • KNARRENHOF IN NOABERSCHAP SAMEN •  
CONCEPT • ONTWERP KNARRENHOF & INBO (2018-2022) • ONTWIKKELING KNARRENHOF  
(2018-2022) • BOUW HAAFKES (2021-2022) • OPLEVERING 1E WONING JUNI 2022

1e HOFGENOTEN

RON & GERDA • REMMERT & ANNE-MIEKE • ARIE & HENNI • PAUL • TONNY • THEO & MARIJKE • JOHN  
& IRENE • WALLIE • WIM & YVONNE • KRIEN & SJANIE • GERARD & CO • GEKE • HELEEN • JOHAN • FELICIA  
• ANDRÉ & HANNIE • WIM & GERDA • ELS • ALBERT & INGE • IVANKA • MANJA • HANS & LOEK • PAULA  
EN VAST LATER NOG VEEL MEER...

Molenhof

Opgeleverd in 2022 door Aankomstcomité Molenhof



WINDLUST





## 7<sup>e</sup> Tijlshofje ('Klein Soestdijk')

16 won oplev sept 22, 50% > 50km (sommige Hasselters blij)

Tuin nu aangelegd, discussie over geld erven









# 7<sup>e</sup> Tijlshofje ('Klein Soestdijk')

16 won oplev sept '22, 50% > 50km





# 8<sup>e</sup> Hof van Emmen

## SO mei 2023,

22 won 25% soc.kp



NL's record  
48 mndn tm SO!





# 9e Hof Ridderkerk

SO jan 2024

27 won., 30% soc.hr



KNARRENHOF





# 10e Hof Oldenzaal

SO mei 2024, 22 won.





# 11e Hof Surhuisterveen

SO okt 2024, 25 won.





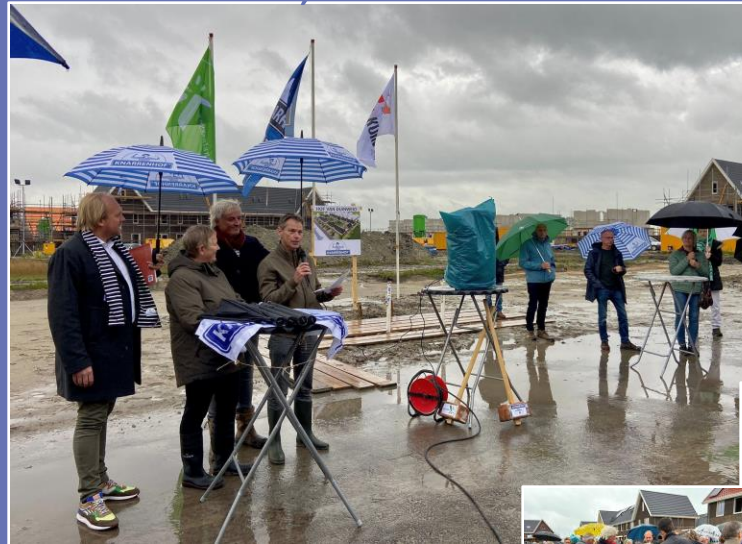
# 12e Hof Obdam

## Start Bouw okt 2024!

26 won.





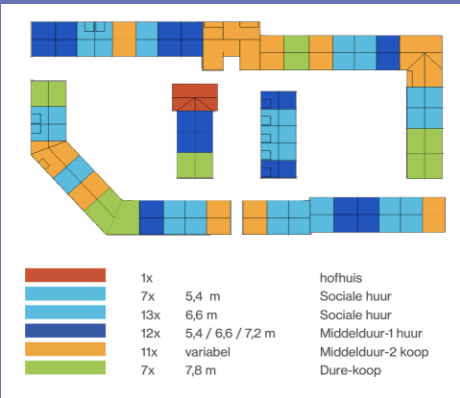




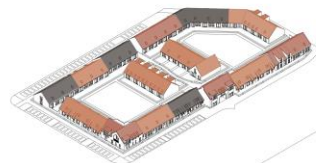
# 13<sup>e</sup> & 14<sup>e</sup> (!) VeecatenHof Zwolle

Start Bouw dec

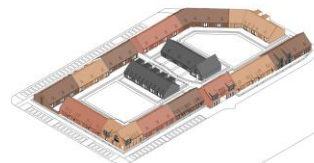
50 won., 62% huur (!)



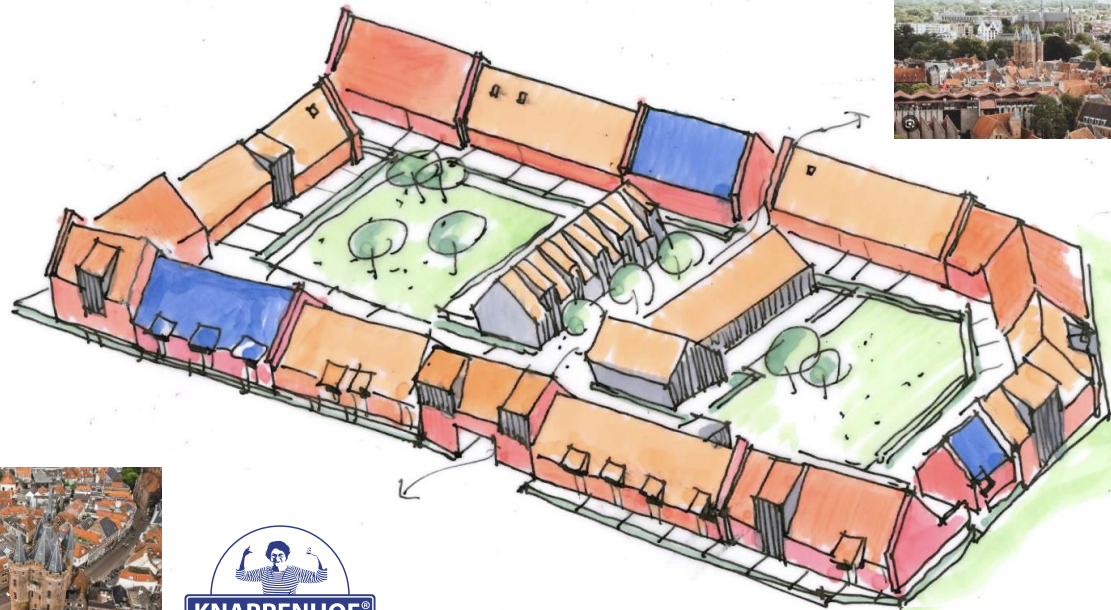
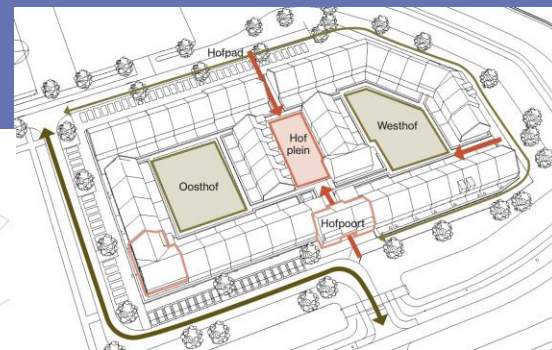
Variatie in het hof



Kleur daken: Oranje / Rood / Zwart



Kleur metselwerk: Bruin / Rood / Oranje rood





**13<sup>e</sup> & 14<sup>e</sup> VeecatenHof Zwolle**  
**Start Bouw/ levering dec 2024 (?)**  
**50 won., 60% huur (!)**





**15<sup>e</sup> (?) Hof van Meerborg Marum**  
**Start Bouw dec 2024 (?)**  
**23 won. wrv 22% Kleine Huisjes**





# Aankomend

16. Gouda II 25 won (30% soc hr)

17. Wieringerwerf 18 + 17 won (30% soc.hr)

18. Winsum 20 won (30% soc.hr)

**19. Deventer 20 won (ipv 22)**

20. Grave 20w (rijksmon.)

21. Lisse 40 won (30% soc.hr)

22. Katwijk 27 won (jong + oud & soc.)

23. Uden 45w (55% jonger + soc.)

25. Hoorn 25w (+ soc)

27. Oud Beijerland 25w

29. Meppel 45w (+soc.hr + zorg)

31. Peize (18)

33. Bergen op Zoom 34. Nieuwegein 35. Etten-Leur 36. Delft

*etc (totaal ca 80 prospects)*



Ontwerp & Prijzen  
Planning & Buren

# Deventer

*Van Droom naar Daad*





# Architectuursfeer 'Landelijk'

## Referenties en uitgangspunten

De Schuur van Zwierdorp is het ankerpunt en tevens entree van het wijkdeel. Het huis een theehuis dat als een zwarte houten schuur is vormgegeven. De architectuurstijl 'Landelijk' sluit aan op de architectuur van dit ankerpunt.

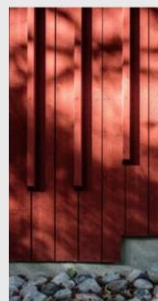
Verschillende tinten metselwerk, variatie per blok. Toepassing van zowel steen als houten gevelbekleding. Tuitgevels met zinken afdekkers en zinken mastgoten. Vakwerk suggesties, eventueel geabstraheerd in baksteen. Luik elementen, eventueel geabstraheerd in (donkere) baksteen. Kozijnen met borstwering, optionele houten sleepdakkapellen. Natuursteen accenten bij de voordeur en subtiel kleurgebruik in de kozijnen.



BOE13428 | 01 oktober 2024 | INBO | Knarrenhof, Deventer 3

# Architectuursfeer 'Landelijk'

## Referenties en uitgangspunten



BOE13428 | 01 oktober 2024 | INBO | Knarrenhof, Deventer 4





## Totaal

|  |    |                               |
|--|----|-------------------------------|
|  | 23 | woningen                      |
|  | 7  | G750 7,5 beukmaat             |
|  | 9  | G720 7,2 beukmaat             |
|  | 5  | G630 6,3 beukmaat             |
|  | 2  | G540 5,4 beukmaat             |
|  | 3  | bergingblokken                |
|  | 23 | losse bergingen               |
|  | 1  | hofhuis                       |
|  | 2  | hofjes                        |
|  | 30 | parkeerplaatsen               |
|  |    | parkeernorm 1,3 x 23 = 30 ppl |



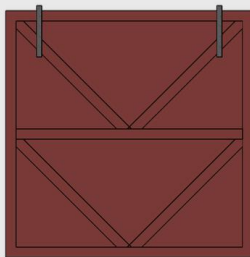




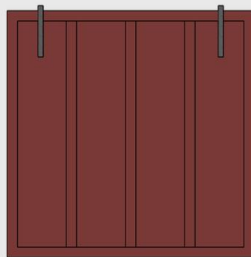


# Bewonerskeuzes

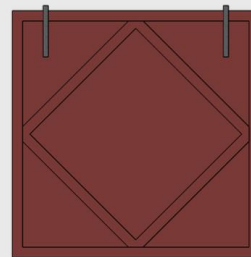
## Schuifdeuren en luiken



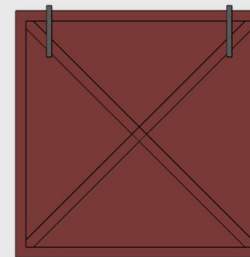
Schuifdeur schuurwoning  
Type 1



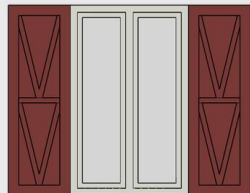
Schuifdeur schuurwoning  
Type 2



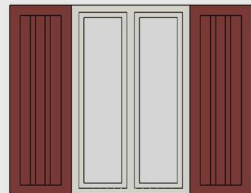
Schuifdeur schuurwoning  
Type 3



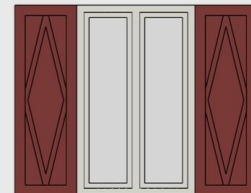
Schuifdeur schuurwoning  
Type 4



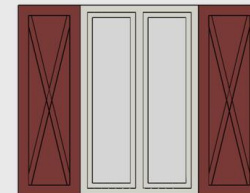
Luiken stenen woning  
Type 1



Luiken stenen woning  
Type 2



Luiken stenen woning  
Type 3



Luiken stenen woning  
Type 4

# Kleurgebruik

## Materialisatie gevel



Cape Cod houten gevelbekleding



Regulier metselwerk  
Halfsteens met paarse voeg



Donker accentmetselwerk plint  
Tegelverband met donkere voeg



Donker accentmetselwerk onder de goot  
Staand tegelverband met donkere voeg

Let op onderhoud & VVE

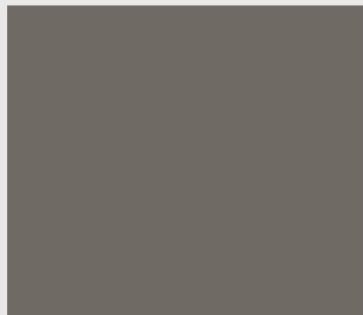
## Kozijnkleuren



RAL 3005 wijnrood  
Standaardkozijnen gezamenlijke delen



RAL 7015 leisteengrijs  
Bewonerskeuze 1



RAL 7039 kwartsgrijs  
Bewonerskeuze 2



RAL 7038 agaatsgrijs  
Bewonerskeuze 3





\*De puntgevels zijn bewonersopties





\*De puntgevels zijn bewonersopties





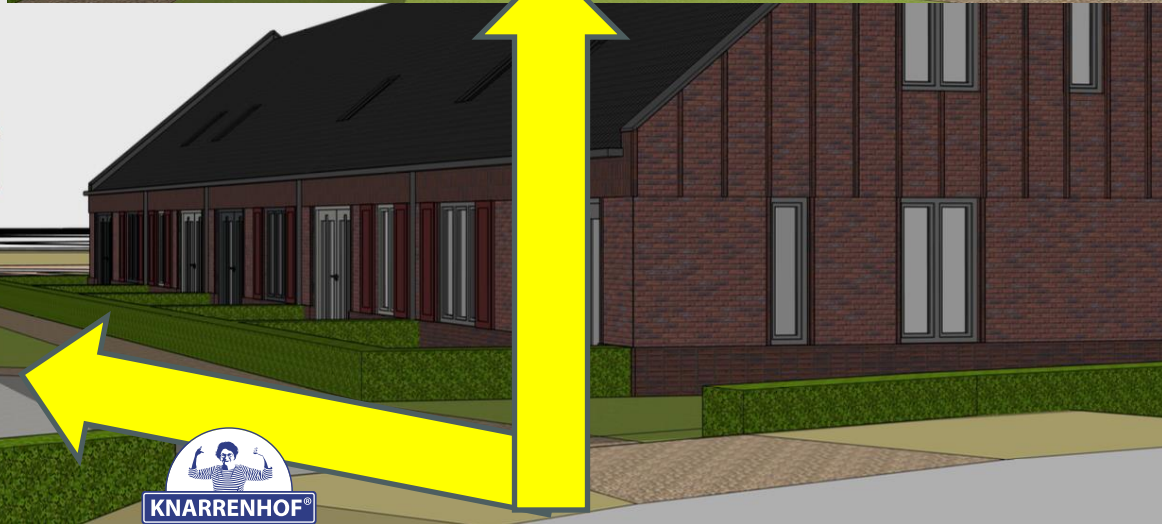


Supoervisie &





Centraal plein richting Hofhuys en blok 2





Voorgevel



Puntgevels en dubbel openslaande deuren zijn meerwerkopties





Voorgevel



Puntgevels en dubbel openslaande deuren zijn meerwerkopties



linkerzijgevel



▼ Daknok 7

▼ Bk goot 3

▼ Bk kozijn

▼ Peil = 0



▼ Daknok 7

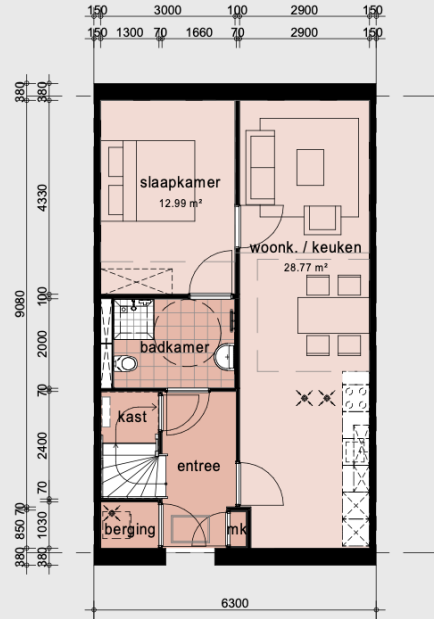
▼ Bk goot 3

▼ Bk kozijn

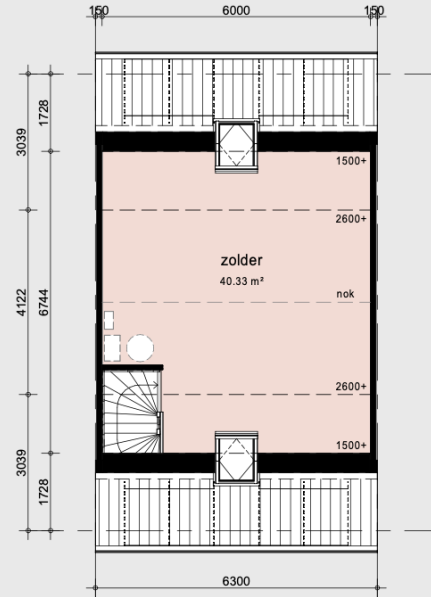
▼ Peil = 0



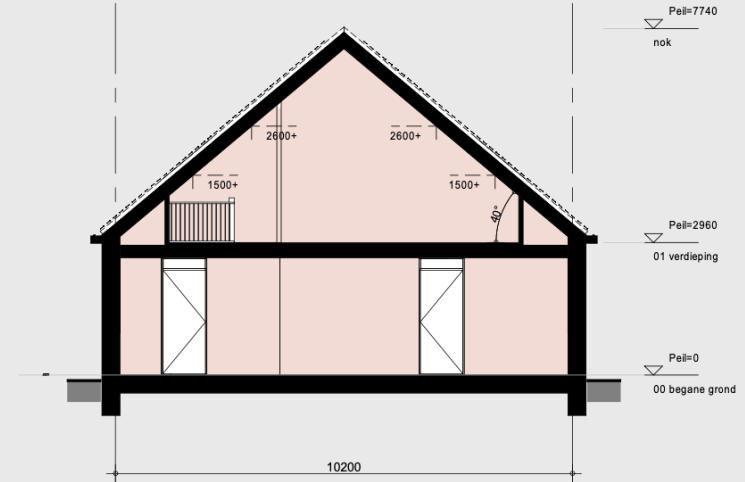
10% is niet LLB of 'krapper'



begane grond



verdieping

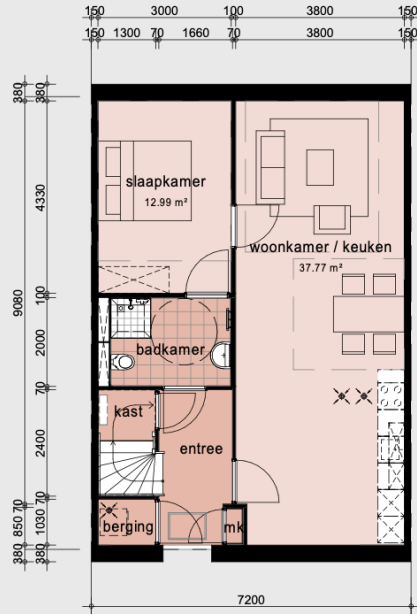


doorsnede

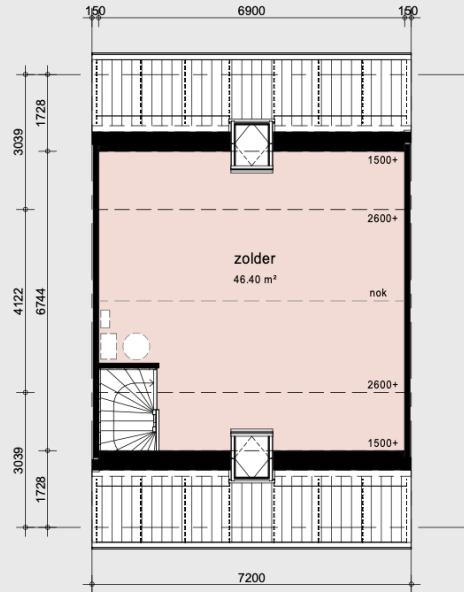
‘Eerst’ boven slapen is wkmr 6m30 breed



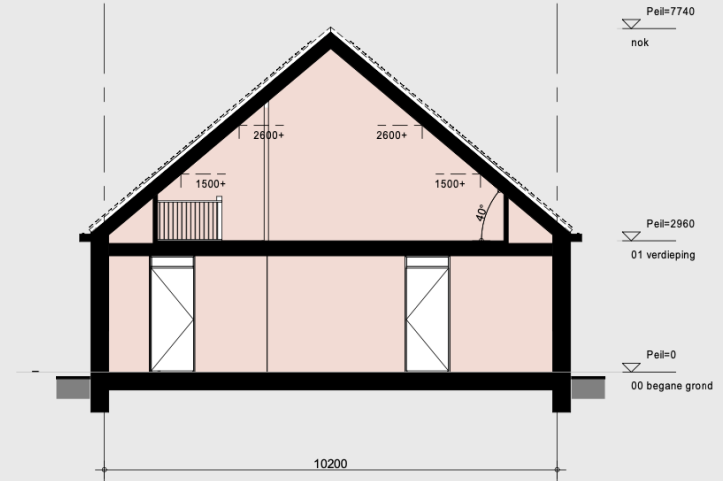




begane grond



verdieping



doorsnede

Prijzen **indicatief** en prijspeil heden!

Voorlopige komen december

Definitieve komen mrt/april

"geen rechten,  
indicatief oid"

- Sociale koop (6m30) vanaf k€ 290 met I-toets pp sept '24?
- Midden (7m20) vanaf k€ 380?
- Midden (7m20 + top) vanaf k€ 410?
- Top (7m50) vanaf k€ 440?

*'geen rechten, indicatief oid'*





Planning & Buren

# Deventer

*Van Droom naar Daad*





De puntgevels zijn bewonersopties





# Buren, Woonkring

- Initiatief vanuit familie, Henk en Willem aanwezig
- 20 appartementen, zelfstandig wonen voor mensen met een psychische kwetsbaarheid
- 24/7 zorg en begeleiding aanwezig
- Eenzaamheid te verminderen, elkaar opzoeken in woonkamers en stabiliteit door preventieve zorg



# Planning

"geen rechten,  
indicatief oid"

- Nov '24 Afronding Voorlopig Ontwerp  
WoonWensenEnquete via de mail
- Dec '24 Reserveringsovereenkomst
- Jan '25 Aanvraag omgevingsvergunning
- Q2 '25 Koop- en aanneemovereenkomst
- Q3 '25 Start bouw door Nikkels





## Voor in de agenda

- We voeren gesprekken op volgorde van inschrijving bij Stichting Knarrenhof
- Als u de enquête invult, wordt u uitgenodigd op volgorde.
- *Met potlood in de agenda. De volgende dagen voeren we kennismakingsgesprekken:*  
*25 en 26 november*  
*10 en 11 december*



# Reserveringsovereenkomst

- We mogen de woning alleen aan u verkopen
- Bandbreedte zekerheid prijs
- 1<sup>e</sup> aanbetaling € 1.000,-
- 2<sup>e</sup> aanbetaling € 1.500,-
- 3<sup>e</sup> aanbetaling € 2.500,-
- Waarbij u, als u toch niet doorgaat, € 1.000,- kwijt bent.





# Vervolg

2025

- Diverse kennismakings-momenten met uw burens
- Koop- en aanneemovereenkomst tekenen
  - Contracten bijeenkomst door Knarrenhof
- Meerwerkopties en sluitingsdata
  - Meerwerk bijeenkomst door Nikkels



A group of elderly people are working in a community garden. They are planting small trees and shrubs in rows. In the background, there is a row of brick houses with dark roofs and white-framed windows. The scene is bright and sunny.

**In een Knarrenhof is samen niet alleen**  
Burgers zijn de enige motor groot genoeg  
voor de transitie van curatief  
naar preventief wonen

**VRAGEN?**