



1

Voorstelronde

Initiatiefgroep:

Clara van Rijn, Evelien Steenbeek

Gemeente:

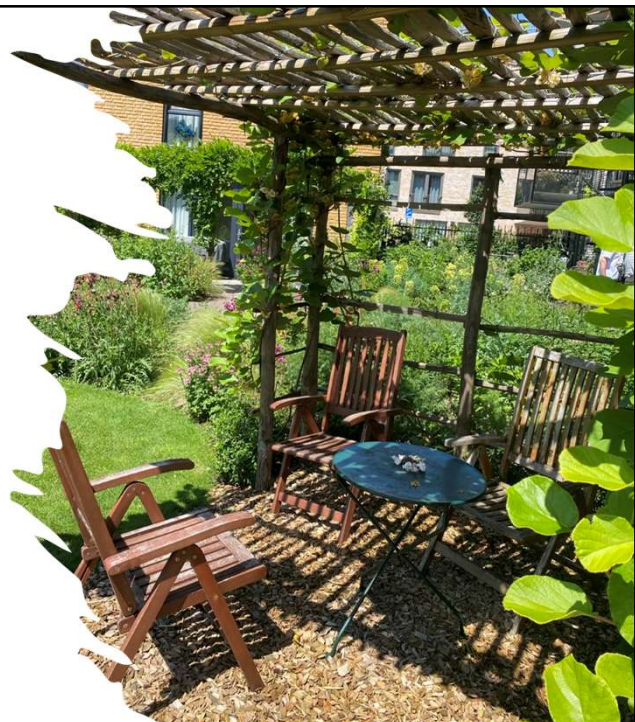
Jaap Jonker, Joanne van Duijn

Dunavie:

Tanja Riet (via streaming)

Knarrenhof:

Inge van der Meer, Sophieke Klaver



2

Inhoudsopgave

1. Wie, wat en waarom
 2. Voorbeelden en werkwijze
 3. Katwijk > Rijnsburg
- PAUZE
4. Knarrenhof project
 5. Woonwensen enquête en criteria
 6. Planning



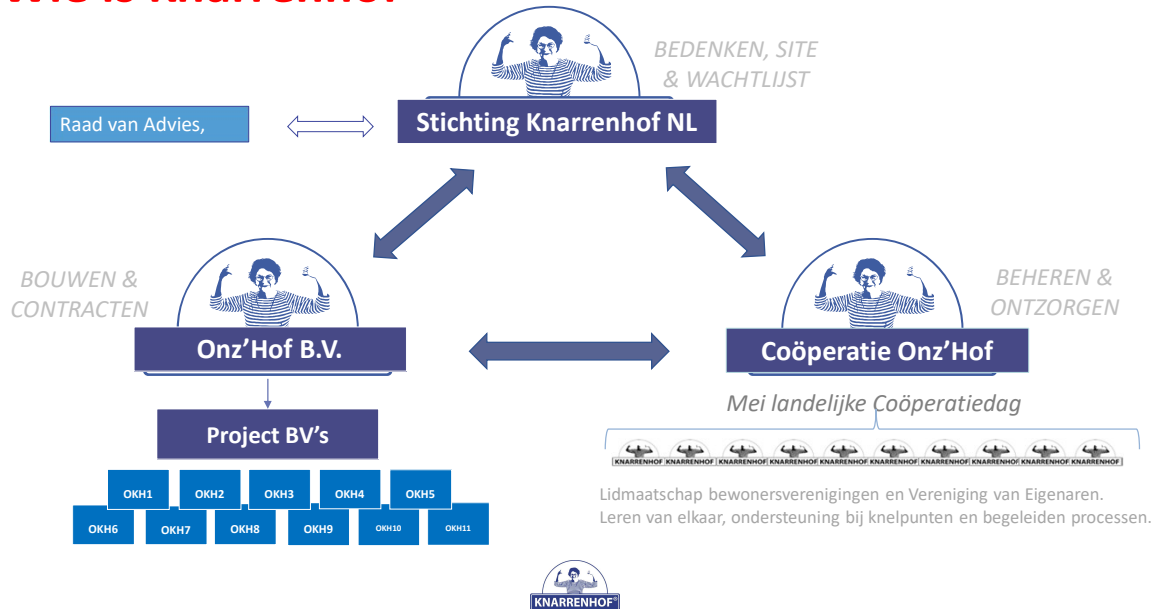
3

Wie, wat en waarom?



4

Wie is Knarrenhof®



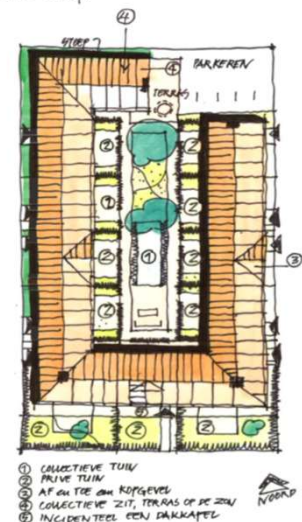
5

Wat: Concept- Knarrenhof

Het hofje van vroeger met het gemak van nu.

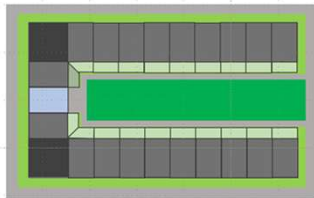
- **Woonhof:** Minimaal 20 woningen met hofhuis/tuin
- **Sfeer:** Aandacht voor elkaar en Privacy
- **Vereniging:** Burenhulp, samen verantwoordelijk
- **Professioneel collectief bouwen organisatie:** met aandacht voor het sociale proces

SITUATIE CONCEPT



6

De bouwstenen van Knarrenhof



- woningen
- binnentuin
- Hofhuis
- (buiten)bergingen gegroepeerd
- privéterras/tuin

Kenmerken Knarrenhof:

- Gezamenlijke binnentuin met daaromheen de woningen;
- Verbinding woning met gezamenlijke hoftuin;
- Hofhuis voor activiteiten, centraal gelegen;
- Privéterras of balkon
- Buitenbergingen in de hoek
- Zorgvoorbereide woningen;
- Betaalbaar wonen: koop en (sociale) huur
- Grondgebonden of gestapeld (appartementen)



7

7

Ontwerpprincipes

positie hofhuys

Knarrenhof[®] Gloude
centraal hofhuys zwaart contact met straat als hof

Knarrenhof[®] Hardenberg
Hofhuys op de hoek, contact met de straat

Knarrenhof[®] Bollenkark
centraal hofhuys zwaart contact met straat als hof

Ontwerpprincipes

omslotenheid hof

Knarrenhof[®] Gloude
1 woning hof, 1 zijde open

Knarrenhof[®] Hardenberg
1 geslotenboek, 2 loopgangen

Knarrenhof[®] Bollenkark
2 gesloten boeken, 2 entrees en 2 loopgangen

Knarrenhof[®] Zeevilde

Knarrenhof[®] Zeele
per hof 2 gesloten boeken, 2 tuinen, 1 hof 2 loopgangen

Knarrenhof[®] Zulpfen

of Katwijk | Fase SO

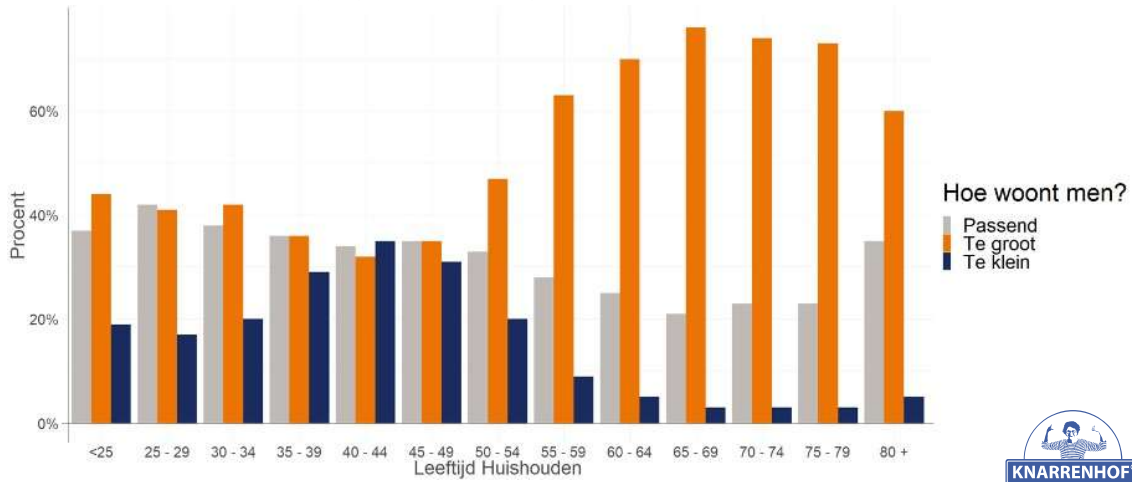
P0204 | 17 februari 2023 | INBO | Knarrenhof Katwijk | Fase SO | 9

8

4

WAAROM: Efficiënt gebruik gebouwde ruimte

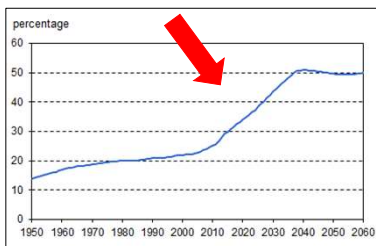
Doorstroming op de woningmarkt



9

Waarom een Knarrenhof

Jong en oud



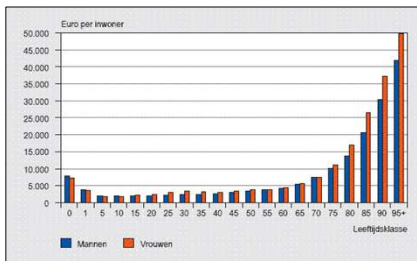
Vergrijzing, 1p huishoudens, eenzaamheid

Nu 33% volwassenen 60+

Over 20 jaar is **51%** volwassenen 60+

Nu aantal eenpersoonshuishoudens 28%

Over 20 jaar **45%** eenpersoonshuishoudens



Zorgkosten Nederland

2002: € 46 miljard (22% 60+)

2020: € 100 miljard (33% 60+)

2038: € 220 miljard (**51%** 60+)

10

“Sociaal” wonen werkt!

Hoogleraar Nardi Steverink



De kracht van sociale relaties

De invloed van sociale relaties op zelfmanagementvaardigheid, gezondheid en welbevinden

Oratie
Nardi Steverink

Groningen, 1 december 2015

Onderzoek RUG*
Sociaal actieve mensen
zijn 7 jaar langer
gelukkig en gezond.

* Rijks Universiteit Groningen

Hoogleraar Anja Machielse ‘Elkaar kennen maakt al het verschil’



Lesi
Leren, Ervaren, Samen

“Ik ben geen zielig
achter-de-geraniums-vrouw



Niemand wil een eenzame oude dag. Maar hoe voorkom je die als steeds meer mensen wegvallen en je wereld steeds kleiner wordt? Anja Machielse, bijzonder hoogleraar Empowerment van Kwetsbare Ouderen, adviseert de gemeente over de aanpak van eenzaamheid.

Maar liefst 49 procent van de Rotterdammers voelt zich eenzaam. Het maakt mensen kwetsbaar en kan leiden tot allerlei lichamelijke en psychische klachten. Daarom heeft de gemeente het bestrijden ervan hoog in het vaandel staan.

Oog voor elkaar

“De vraag is: hoe kan de gemeente sociale verbanden in de stad stimuleren, zodat mensen weer wat meer naar elkaar omkijken”, begint Anja. “Want de gemeente kan het probleem niet alleen oplossen. We hebben allemaal een verantwoordelijkheid. Daarom stimuleert de gemeente bijvoorbeeld Lief- en Leedstraten. Daar zijn er inmiddels 540 van in Rotterdam. In die straten hebben de bewoners meer oog voor elkaar. Het hoeft maar heel klein te zijn, iedereen kan meedoen. Elkaar kennen en elkaar groeten maakt al het verschil.”

‘Denk na over je toekomst’

Investeer in contacten

De gemeente roept dus alle Rotterdammers op om samen de strijd tegen eenzaamheid aan te gaan. Volgens Anja kun je ook veel zelf doen om het te voorkomen. “Realiseer je tijdig dat je mogelijkheden om activiteiten te ondernemen minuscule worden. Investeer daarom in je huidige en in nieuwe contacten. Je wereld wordt kleiner naarmate je ouder wordt. Als je niet meer zo mobiel bent, moet je dus vooral investeren in contacten in je directe omgeving, op straatniveau. Daar heb je later profijt van. Weet wie je buren zijn, groet elkaar;

heb oog voor wie er om je heen wonen. Elkaar kennen gaat al een gevoel van veiligheid, van ergens bij horen.”

Wees creatief

“Daarnaast is het belangrijk je sociale netwerk op orde te houden. Koester familie en vrienden. En denk na over je toekomst; hoe wil je dat de er uitzielt? Hoe wil je leven en wonen als je straks ouder bent? Je kunt met een aantal gelijkgestemden bij elkaar gaan wonen of samen zorg inkopen bijvoorbeeld. Wees creatief! En overdenk vooral de situatie nu de noodzaak er nog niet is. Mensen die nu hooggejaard zijn, hebben vaak nog voor hun ouders gezorgd. Dat was heel normaal. Dat is nu niet meer vanzelfsprekend en daar zijn die ouders niet goed op voorbereid. Ze hebben geen alternatieven bedacht. De ‘nieuwe ouderen’ zien de bui al hangen. Zij weten heel goed dat hun kinderen waarschijnlijk niet voor hen kunnen of willen zorgen. Zij moeten zich dus tijdig afvragen: wat wil ik, wat heb ik nodig als ik echt oud bent?”

Iedereen kan iets betekenen voor anderen. Dat hoeft niet ingewikkeld of ingrijpend te zijn. Een praatje maken met de buurman of een beetje persoonlijke aandacht geven. Het lijkt misschien klein en onbeduidend, maar het kan voor anderen het verschil maken. Kijk voor informatie over de gemeentelijke campagne op: www.rotterdam.nl/ikvaagienietalleen

Voorbeelden en werkwijze





**Aahof Zwolle 2x24 woningen (14 soc. huur)
hofhuis en tuin 2017/18**

Inrichting tuin en hofhuis eigen keuze bewoners (Links Harderberg en boven Zwolle)



13



**Ridderkerk 27 woningen (7 huur).
Oplevering januari 2024**



14

Ook appartementen

4^e Hof in Gouda: Het Groene Hof - 24 woningen



KNARRENHOF

15

Samen bouwen aan Knarrenhof

- Elk hof is maatwerk
- Elk hof maakt eigen keuzes
- Elk hof is sociaal sterk
- Elk hof is uniek
- Co-creatie



Buren doedag Aahof

Samen de tuin inrichten

Na hard werken gezellig bijeen voor het hofhuis



KNARRENHOF

Voorkeur was modern hof ipv van met schuin dak in Gouda,

16

Knarrenhof – CPO begeleider



Werkwijze Knarrenhof voor mede opdrachtgeverschap:

- **Werven** : helpen een locatie te vinden
- **Organiseren** : informatieavond, bouwteam, vergunning, VvE, bewonersvereniging
- **Onderhandelen** : grondaankoop, corporatie, aannemer, architect
- **Financiering** : voorfinanciering tot start bouw organiseren
- **Tekenen/rekenen** : ontwerp, budget, standaardisering, doorrekenen
- **Binden** : samen een blijvende sociale gemeenschap vormen



17

Rol lokale initiatiefgroep Katwijk

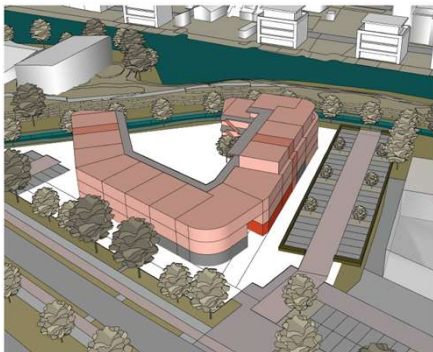
- Oren en ogen in de eigen gemeente
- Doel: 1 of meer hofjes realiseren voor mensen met een smalle beurs en vrije sector
- Activiteiten ontplooiën om dit doel te bereiken:
 - **zoeken** naar kansen en locaties,
 - **contacten** leggen naar gemeente, politiek, corporatie, andere partners
 - **activiteiten**, bijeenkomsten organiseren
 - **communicatie** (website, facebook, media)
- Aanspreekpunt in Katwijk



18

Andere projecten in de regio

Lisse 40 app – vertraagt RvS procedure



Teylingen 36 appartementen



19

Korte Vaart



20

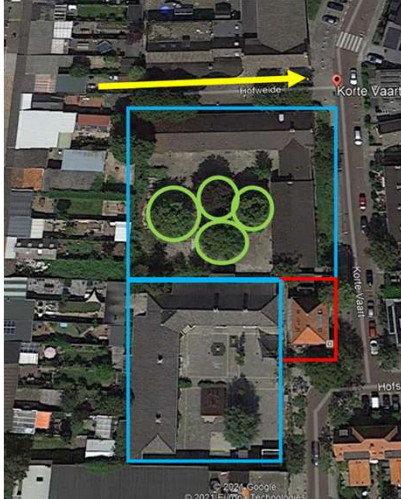


21



22

Uitdagingen locatie



- Aantal en type woning
- Gestapeld of grondgebonden
- Aantal woningen irt parkeernorm
- Referendum parkeren
- Impactanalyse verkeer
- Groen plein – bestaande bomen
- Uitstraling behouden Julianaschool
- Afstand en privacy voor de buren
- Voorleggen verkaveling deelnemers
- Hoofdmeesterswoning
- Gymzaal Hofweide
- Vandalisme: sloop scholen



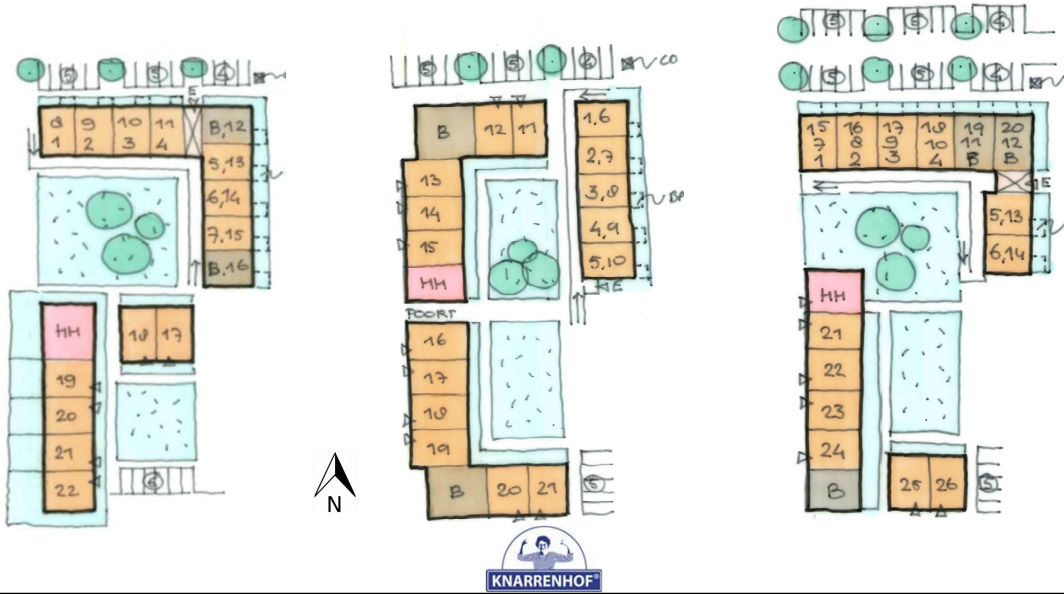
23

Impressie nieuwe gymzaal + sloop scholen



24

Diverse modellen



25

Situatie



Legenda

	A720H	7200 mm
	G720 / A720K	7200 mm
	A810K	8100 mm
	Hofhuis	
	Hof	
	Berging	
	Parkeerplaatsen	

Grondgebonden woningen

	4x G720	7200 mm
	3x G780	7800 mm

Appartementen

	7x A720H	7200 mm
	5x A720K	7200 mm
	5x A810K	8100 mm

26

Overleg buurt

Januari 2025

- Effect gebouw op zon
- Effect gebouw op inkijk
- Efscheiding min. 1.8 m
- Geen groene schutting (onderhoud)
- Niet heien maar boren
- Ingang Julianaschool bewaren



27

1 oktober 2025 – ondertekening



28

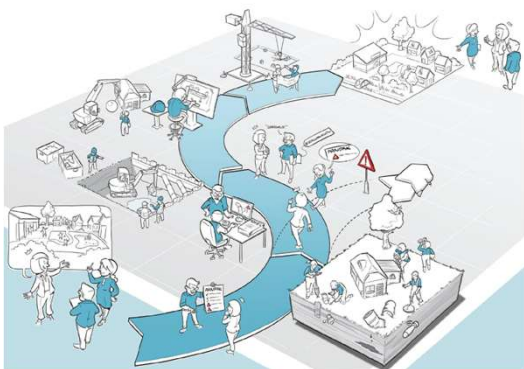
Project Knarrenhof



29

BOPA nader onderzoek (buitenplanse omgevingsplan activiteit)

Nader onderzoek Omgevingswet
Korte vaart 2 en Hofstraat 15, Rijnsburg



- Bodemonderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Bomen Effect Analyse
- Archeologie
- Stikstofonderzoek
- Verkeersonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Watertoets
- + opmerkingen omwonenden
- = GoFlo (goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving)

30



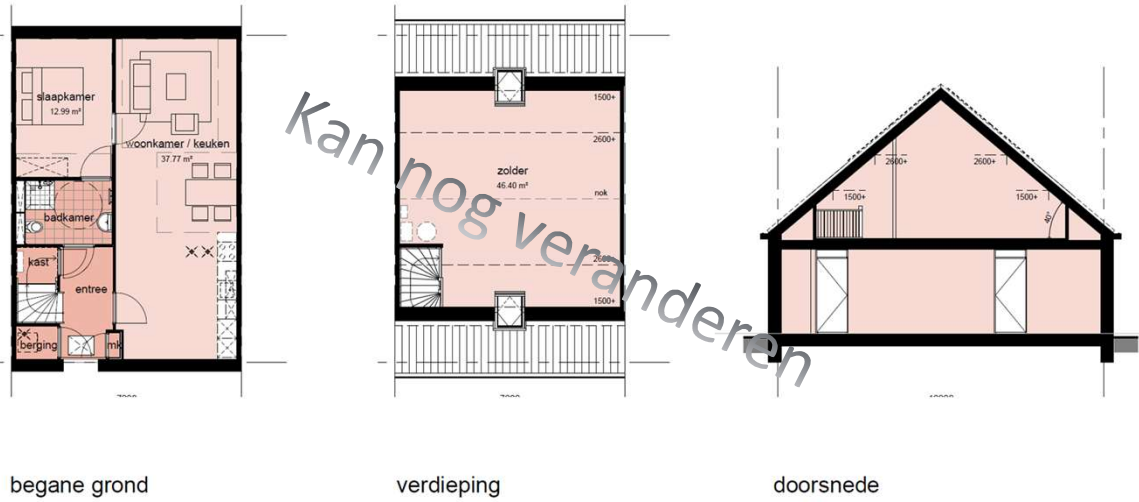
31

Impressies vanuit andere projecten



32

Basis plattegrond grondgebonden woning



33

Basis plattegrond kleine appartement



34

Enqueteresultaten

Criteria



35

Enquêtevragen: leeftijd en waar vandaan

200 deelnemers die woonwensen enquête hebben ingevuld

- Leeftijd: 20 – 97 jaar
- Gemiddelde leeftijd 69 jaar
- 3% 55 minners
- 65 % echtpaar

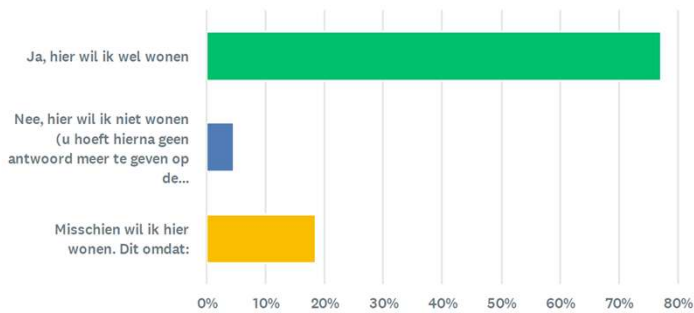
Waar vandaan?

- 73% gemeente Katwijk waarvan ruim de helft uit Rijnsburg
- 11% dorpen/steden rondom Katwijk
- 15% verder weg

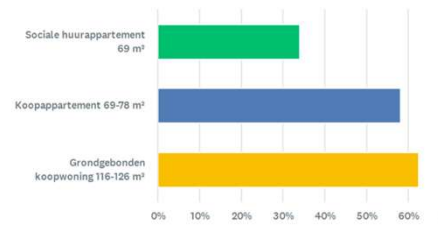
36

Enquête resultaten

Wilt u hier wonen

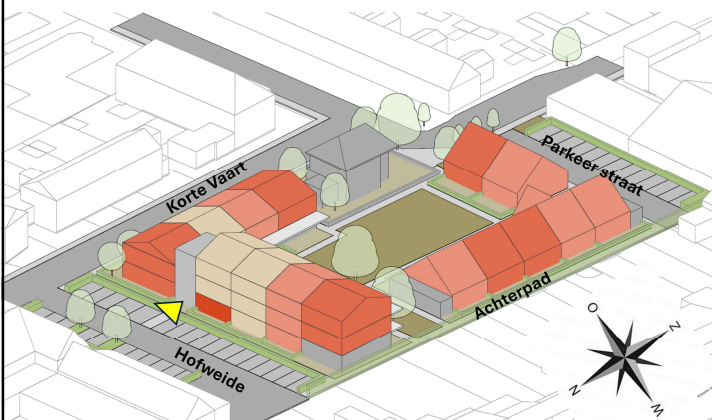


Welk type woning wilt u wonen?

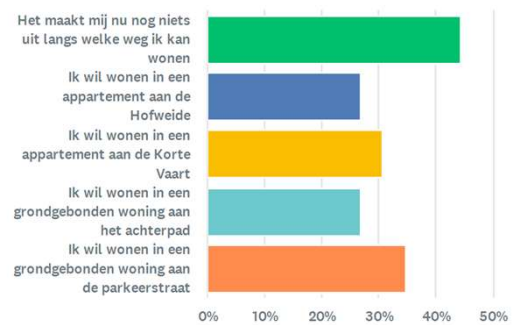


37

Enquête resultaat

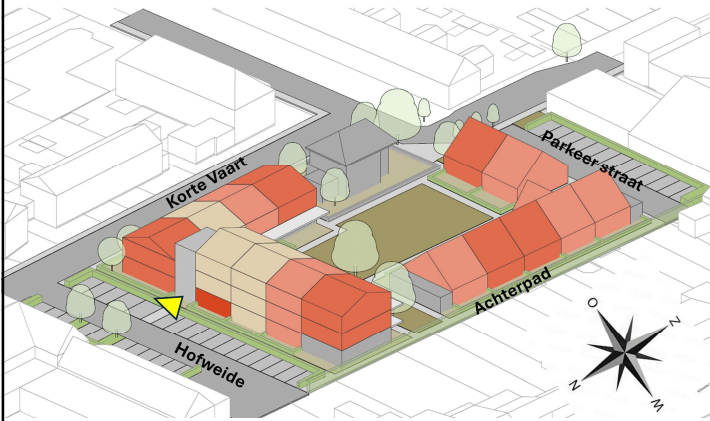


Langs welke weg wilt u wonen

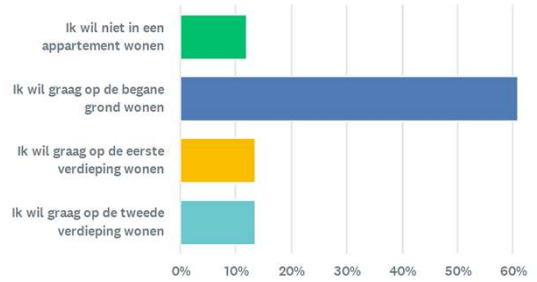


38

Enquête resultaat



Op welke verdieping wilt u wonen



39

Koffie-ochtend



Een koor



Pubquiz



Vergaderen



Cultuur



40

Helpende handen gevraagd



Fietsen en wandelen



Autodelen



Samen uit



41

Samen klussen in het Hofhuis



Samen werken aan de tuin



Afhaalpunt voor biologische groenten en fruit



En dan is er koffie



42

Toewijzingscriteria Knarrenhof

- Toekomstige bewoner staat open voor:
 - Hulp vragen en bieden
 - (On)gevraagd de handen uit de mouwen steken
 - Sterke schouder ondersteunen de minder sterke schouders
- Toewijzing o.b.v. inschrijfdatum Stichting Knarrenhof
 - Woonwensen enquêtes ingevuld
 - Kennismakingsgesprek Knarrenhof
 - Beschikbaarheid gewenste woning en akkoord huur/koopvoorwaarden
 - Akkoord "sociaal contract": HR Vereniging van Bewoners
- Sociale huur (extra criteria)
 - Passend toewijzen
 - Doelgroep: senioren (65+)
 - Lokale doorstromers voorrang met grote woning van DUNAVIE



43

Planning



44

Planning ontwikkelproces

- **maart 2026** Afronden onderzoeken, indienen BOPA
- **maart-juni 2026** Beoordeling BOPA door gemeente, publiceren
- **juni-dec 2026** Ontwerptraject voorlopig ontwerp
- **nov-dec 2026** Presentatie met mogelijkheid reserveren woning
- **jan-juni 2027** Uitwerken definitief ontwerp, aanvraag bouwvergunning
- **najaar 2027** Verkoop van de woningen
- **eind 2027, begin 2028** Start bouw
- **2^e helft 2029** Oplevering woningen

Onder
Voorbehoud!!



45

Vervolg – een bouwontwikkeling kost tijd!

Parallel aan ontwikkeling:

1. Woonwensen enquête (digitaal):
 - Architectuur
 - Gebruik hofhuis
 - Welke (verdieping) woning
 - Voorkeur locatie woning
2. Enquête naar deelnemers die ingeschreven staan bij Knarrenhof Katwijk (eenmalig €15)
3. Bijeenkomst met meer informatie plan na VO\voorlopig ontwerp
4. Website: <https://knarrenhof.nl/katwijk/>



Al vragen aan een makelaar? Jaap van Oostrum en Madelon van Starckenburg van Alpina zijn aanwezig



46



47



48

Handboek Bewoners



Doel Knarrenhof Klapper

Deze map is een map systeem met de basisafspraken uit het Knarrenhof-concept, het project en de bijbehorende contracten. Dit alles omdat het dan rustig nagelezen of opgezocht kan worden. Slechts weinigen kunnen immers alle informatie van de verkoopstukken en overzien en onthouden. De contractteksten staan immers vol met moeilijke juridische termen. Deze teksten zijn daarom zo kort en begrijpelijk mogelijk gemaakt.

Het doel van de Klapper is om het gedachtengoed van de Knarrenhof Groep Nederland (Stichting, Ontwikkelbedrijf en Coöperatie) leesbaar samen te vatten, en om deze levend en actueel te houden.

Met nieuwere versies geven we wijzigingen door die voor de nieuwste projecten relevant zijn. Uiteraard geldt dat niet voor de bestaande contracten, die zijn immers al lang geleden gesloten. Dus voor mensen die al ergens wonen zijn deze updates niet meer en niet minder een teken van het voortschrijdend inzicht in het gedachtengoed van Knarrenhof®.

Wellicht kan het wel interessant zijn voor mensen uit bestaande projecten om eventuele nieuwe versies toch toe te voegen of te bespreken in de VVE of bewonersvereniging. Dat is helemaal aan de hen die het betreft. Zij kunnen dan immers nalezen welk voortschrijdend inzicht er is en kijken of bestaande projecten daar hun voordeel mee kunnen doen. Houd daarbij graag een realistisch beeld; bestaande contracten zijn leidend. Bestaande contracten aanpassen is lastig en kan alleen wanneer de overgrote meerderheid het daarmee eens is.



49



Schrijf vragen op geeltje
Plak de openstaande vragen
op flip-over vel bij de uitgang

50