

de Volkskrant

REPORTAGE HUISVESTING OUDEREN

Ouderen zijn gelukkig in Zwols 'knarrendorpje'. Waarom durven veel gemeenten er dan niet aan?

Voor ouderen wordt te weinig gebouwd, schrijft de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen in een advies aan de regering. Ze blijven te lang wonen in huizen die eigenlijk niet meer bij hen passen. In het Zwolse seniorenwijkje De Knarrenhof is de ideale woonvorm voor ouderen gerealiseerd, menen de bewoners zelf. Toch durven veel gemeenten zo'n wijkje niet aan.

Mac van Dinther 15 januari 2020, 20:08

Wijk Knarrenhof is een wooncoöperatie voor senioren die sociaal samen en zelfstandig willen wonen. De wijk heeft hofjes en men helpt elkaar.

De Droom

Toen Liedeke Reitsma (67) anderhalf jaar geleden haar woning betrok in de Knarrenhof in Zwolle had ze net een ongeluk gehad. Ze zat nog in het gips. Niet zo handig als je moet verhuizen. Maar de burenschoten haar te hulp. 'Toen ik aankwam, was een buurman mijn tuintje al aan het ompspitten, een andere was binnen bezig plinten aan te leggen.'

Zonder haar burenschoten, zegt Reitsma, had ze met haar spullen op de stoep gestaan. Het is kenmerkend voor de solidariteitsgedachte achter de Knarrenhof: een woonproject voor senioren die klaar staan voor elkaar.

Het idee voor een Knarrenhof begon bij Reitsma toen ze nog in een huurflat woonde in de Zwolse wijk Stadshagen. Op de derde verdieping, zonder lift. 'Ik dacht: hier ga ik niet oud worden.' Maar waar dan wel? Goede vraag. 'Voor iemand als ik was er niks te kiezen.'

Met haar klacht bereikte ze Peter Prak, een veteraan in stadsontwikkeling en toentertijd gebiedsontwikkelaar van Stadshagen. Die zag er wel brood in. Ze verzamelden een groep enthousiaste ouderen om zich heen en bedachten de Knarrenhof (vrij naar de Krasse Knarren van Koot en Bie): een woonzorgproject voor en door ouderen. 'Toen ging het balletje rollen', zegt Prak. Al duurde het nog wel vijf jaar voor de eerste Knarrenhof er stond.

In de woningbouw is sprake van marktfalen, legt Prak uit. Nederland telt 2,3 miljoen 60-plus-huishoudens. Een groot deel ervan woont in huizen die niet bij hun persoonlijke omstandigheden passen: te groot, te veel trappen. Die ouderen zouden wel willen verhuizen naar iets geschikters. Maar voor hen wordt nauwelijks gebouwd, zegt Prak.

Projectontwikkelaars zijn volgens Prak vooral geïnteresseerd in het bouwen van rijtjeshuizen voor jonge gezinnen: die zijn gemakkelijk te verkopen. 'Het is net een broodfabriek: veel van hetzelfde, efficiënt en goedkoop.'

Ruime of smalle beurs

Rijke senioren worden bediend met luxe appartementen, maar voor de 70 procent ouderen met een smalle beurs is nauwelijks aanbod. Als gevolg daarvan blijven die zitten waar ze zitten en verstopten zo de woningmarkt, zegt Prak. 'Veel ouderen wonen in huizen die prima geschikt zijn voor gezinnen met kinderen.'

Het is een probleem dat alleen maar groter zal worden door de vergrijzing. Nu telt Nederland 1,3 miljoen 75-plussers, in 2040 zullen dat er 2,5 miljoen zijn. Om die te kunnen huisvesten is er een grote behoefte aan betaalbare woningen, toegesneden op de wensen van ouderen.

De Knarrenhof heeft die. Het werd in 2018 opgeleverd: een wijkje aan de noordrand van Zwolle met 48 woningen, koop en sociale huur door elkaar. De huizen zijn gegroepeerd rondom twee binnentuinen die door de bewoners worden onderhouden. In het midden staat een gemeenschapshuis voor gezamenlijke activiteiten zoals vergaderingen van de bewonersvereniging, kaartavonden en de jaarlijkse nieuwjaarsborrel.

Alle woningen hebben een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond, laat Reitsma zien op een rondleiding door haar huis. Boven is een zolder voor eventuele extra kamers. De gangen zijn breed genoeg voor een rollator of een scootmobiel.

Sociaal contract

Bijzonder aan de Knarrenhof is dat iedereen die er wil komen wonen een sociaal contract moet ondertekenen waarin hij of zij belooft een goede buur te zijn en hulp te geven aan wie dat nodig heeft.

Of het werkt? Ja, zegt Reitsma. Natuurlijk is er wel eens gedonder, zoals over bewoners die brood strooien voor de vogeltjes in de binnentuin. 'Van het bestuur mag dat niet, omdat het muizen aantrekt.' En er zijn altijd mensen die zich er met een Jantje van Leiden vanaf maken.

Hier staat tegenover dat toen een van de bewoners een beroerte kreeg, anderen meteen een rooster opstelden om beurtelings met hem te gaan wandelen. Als iemand ziek is of geopereerd moet worden doen anderen boodschappen.

'De mensen zijn gelukkig hier', zegt Reitsma. 'Je woont tussen leeftijdgenoten die dezelfde interesses hebben.' Niet dat iedereen met iedereen kan opschieten. Dat hoeft ook niet: 'Wij zijn geen commune. Maar we letten op elkaar. Als bij de buurvrouw om twaalf uur de gordijnen nog dicht zijn, gaan we wel even kijken.'

'De Knarrenhof is een levensloopbestendig dorpje', zegt Prak. De bewonerstevredenheid is hoog. 'Het gemiddelde cijfer dat bewoners geven is een 8,6.' Dat blijkt: wie je op straat ook aanspreekt: iedereen zegt hetzelfde: Ik wil hier nooit meer weg. 'Dat is ook niet de bedoeling', lacht Reitsma. Behalve tussen zes planken.

De Daad

Wonen in een gemeenschap van senioren die een oogje op elkaar houden: het is een idee dat aanslaat. Na de oplevering van de eerste Knarrenhof in Zwolle zijn overal in het land initiatieven ontstaan om soortgelijke projecten te bouwen.

Vijf plannen zijn al concreet: in Hardenberg, Zutphen, Gouda, Zeewolde en Hasselt gaat als het goed is dit jaar nog de schop in de grond voor de bouw van vijf nieuwe Knarrenhoven met in totaal 128 woningen. Zeker veertien projecten zitten nog in de pijplijn. De belangstelling is enorm: bij de Vereniging Knarrenhof zijn 15 duizend mensen ingeschreven die staan te trappelen om een woning te betrekken.

Het klinkt als een succesverhaal. Maar de praktijk is weerbarstiger, zegt bedenker en oprichter Peter Prak. Het kost hem en zijn mensen namelijk grote moeite nieuwe projecten te realiseren. 'Iedereen vindt ons geweldig, maar onderweg haken veel gemeenten af.'

Om een nieuwe Knarrenhof te bouwen is om te beginnen een geschikte locatie nodig op grond die vaak eigendom is van gemeenten. Als die is gevonden, kunnen de onderhandelingen beginnen. Aanvankelijk is iedereen nog enthousiast, zegt Prak. 'We zitten aan tafel met wethouders die graag willen.' Maar de sfeer bekoelt vaak wanneer er concrete plannen op tafel komen.

Eurotekens in de ogen

Als sociaal woningbouwproject is de Knarrenhof gebaat bij lage grondprijzen. Maar veel bestuurders hebben tegenwoordig eurotekens in hun ogen, zegt Prak. 'Gemeenten die grond bezitten waar wij kunnen bouwen, willen daar maximaal winst op maken.'

Als het op bieden aankomt, legt de Knarrenhof het af tegen commerciële projectontwikkelaars die een lucratiever project willen bouwen, zoals luxe appartementen of eengezinswoningen. 'Dat levert meer op.'

Zoiets dreigt te gebeuren in Alkmaar waar de Knarrenhof anderhalf jaar geleden een bod heeft gedaan op een stuk grond. 'De gemeente heeft de grond onlangs laten taxeren en eist nu een hogere marktconforme prijs. Anders gaat het aan ons voorbij.'

Dat is een probleem, want winst maken is geen doelstelling van de Knarrenhof. Het wil juist een mix zijn van koopwoningen en sociale huur. Daar zit een solidariteitsidee achter: de kopers betalen het meest voor de gemeenschappelijke voorzieningen waarvan de huurders ook profiteren.

Hier komt bij dat de bouw van een Knarrenhof duurder is dan die van doorsnee rijtjeswoningen. Voor de seniorenwoningen worden duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen gebruikt. De indeling is ook afwijkend, met bad- en slaapkamers op de begane grond. De woningen zijn hierdoor twee meter breder dan normaal.

Maar hier gaat de kost voor de baat uit, benadrukt Prak. Omdat Knarrenhofbewoners een deel van de zorg voor elkaar op zich nemen, kan aanzienlijk worden bespaard op zorgkosten: zo'n drieduizend euro per bewoner per jaar.

Het scheelt gemeenten ook in geld dat ze anders zouden uitgeven voor het aanpassen van woningen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO): nog eens 750 euro per woning per jaar. De extra kosten voor een Knarrenhofwoning zijn binnen een paar jaar terugverdiend, zegt Prak. Maar dat zijn besparingen die bij andere afdelingen terechtkomen. 'Daar heeft de vastgoedpoot van de gemeente geen boodschap aan.'

Financiering is het allergrootste probleem. Het maken van plannen en ontwerpen kost geld. 'Maar banken willen ons pas geld lenen als de bouwvergunning rond is. Dan zijn wij al 14 duizend euro per woning kwijt aan plankosten.'

Overbruggingskrediet

De Knarrenhof zou daarvoor gebaat zijn bij een overbruggingskrediet. Dat leek er te komen. Bij een bezoek aan Zwolle vorig jaar stelde minister De Jonge tien miljoen euro ter beschikking voor de financiering van nieuwe wooninitiatieven voor senioren. Het past in het regeringsprogramma Langer Thuis dat als doelstelling heeft ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Maar de Knarrenhof heeft uit dat potje nog geen cent ontvangen. Dat heeft een puur bureaucratische reden, zegt Prak. 'De uitvoerders van de regeling zien ons als projectontwikkelaar, niet als een maatschappelijk initiatief.'

Beloofd is dat de regeling zal worden aangepast, maar tot op heden is dit nog niet gebeurd. Volgens een woordvoerder van het ministerie zijn tot nu toe elf aanvragen bij het fonds goedgekeurd, voor een totale waarde van 150 duizend euro.

'Ik heb ministers, topambtenaren en Tweede Kamerleden hier op bezoek gehad', zegt Prak in het gemeenschapshuis van de Knarrenhof in Zwolle. 'Ze zijn allemaal enthousiast. Maar iedereen kijkt naar zijn eigen terrein. Het ontbreekt aan een integrale aanpak. 2020 wordt voor ons het jaar van de waarheid.'

Zorg voor zelfstandig wonende ouderen moet en kan veel beter. De overheid moet direct aan de slag om het ouderen mogelijk te maken zelfstandig te blijven wonen. Er moeten meer voor ouderen geschikte woningen komen. De zorg moet beter worden georganiseerd, maar tegelijkertijd moeten er ook meer plekken in verpleeghuizen komen. Dat stelt een commissie onder leiding van oud-PvdA-leider Wouter Bos.