

Programma van eisen voor een Thuishuis¹

18 april 2025

Vooraf

Dit Programma van Eisen betreft algemene uitgangspunten die uiteindelijk bij de keuze van het woongebouw in de maatvoering kunnen worden aangepast. Daarbij is het wel van belang om de algemene normen van veiligheid, alsmede de gemeentelijke voorschriften voor levensloopbestendige ouderenhuisvesting in acht te nemen.

Algemene beschrijving

Een Thuishuis is een 'gewoon' huis in een straat waarin (minimaal) 5 tot (maximaal) 7 alleenstaande ouderen wonen die niet alleen willen wonen en/of risico lopen op vereenzaming, met elkaar onder één dak. Het Thuishuis heeft één voordeur en één achterdeur. Het Thuishuis biedt iedere bewoner een eigen woonruimte van circa 40 m² (GO), bestaande uit een woonkamer, slaapkamer, pantry (geen volledige keuken) en badkamer/toilet. Deze privéruimtes kunnen naar eigen smaak worden ingericht.

Daarnaast zijn er gedeelde gemeenschappelijke ruimtes zoals:

- een huiskamer en keuken (circa 60m²-GO)
- een hobbyruimte (circa 12m²-GO)
- een bijkeuken/wasruimte (circa 5m²-GO)
- een logeerruimte (circa 10m²-GO)
- Bergingen, bij voorkeur collectieve berging, van buiten bereikbaar (circa 5m² p/bewoner-GO)
- Buitenruimte, zoals tuin, terras, balkon (circa 10% totale GO)

De ervaren leefruimte van de bewoners is ongeveer 130 m², en bestaat uit een privégedeelte ($\pm 40\text{m}^2$) en een collectief gedeelte ($\pm 90\text{m}^2$). Het huis ligt in een wijk of buurt waar bewoners vandaan komen, dichtbij voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, gezondheidscentrum en kerk/moskee. Dichtbij het Thuishuis is een parkeervoorziening (benodigde parkeernorm voor Thuishuis is normaliter lager bij een reguliere woning).

Specifieke eisen

1. Adresseringen

- Iedere individuele woonruimte en de gemeenschappelijke huiskamer dienen een eigen en opvolgend huisnummer te krijgen. Dit kan d.m.v. een opvolgende nummering of de toevoeging van 'a,b,c,d..' aan het huisnummer.
- Iedere individuele woonruimte en de gemeenschappelijke huiskamer dienen een eigen meterkast te hebben.

2. Toegankelijkheid

- Het gebouw en de buitenruimtes zijn volledig rolstoeltoegankelijk.
- Brede deuren (minimaal 90 cm) en drempels van maximaal 20 mm.
- Automatische deuropener (alleen bij hoofdentree) en voldoende draaicirkels voor rolstoelen.

¹ Voorbeeld plattegronden, hierbij in bijlage.

3. Toegangsroute

- Obstakelvrije toegang vanaf straat/trottoir.
- Hoogteverschillen worden overbrugd door (eventueel in combinatie met) drempels (<20mm), een hellingbaan (liever niet!); indien nodig: een plateaulift met daarnaast een trap met een leuning.
- Goede verlichting, zonder donkere hoeken.

4. Centrale entree

- Eén centrale ingang met automatische deuropener.
- Bij voorkeur mogelijkheid om met (rolstoel)auto voor te rijden.
- Verlichting met daglichtsensor en bewegingssensor.
- Wijze van deur openen: sleutel, tagsysteem, afstandsbediening of anderszins.

5. Hal

- De algemene hal is voorzien van brievenbussen en bellentableau, per bewoner én een voor gemeenschappelijke huiskamer.
- De bellen zijn voorzien van een videofoon en deuropener vanuit de woning en een vanuit de gemeenschappelijke huiskamer.
- Ruimte voor een kapstok/garderobe.
- Schoonloopmat over de gehele diepte van de hal.
- Verlichting met daglichtsensor en bewegingssensor.

6. Trappen en lift

- Trappen met antislip en leuningen aan beide zijden.
- Lift geschikt voor rolstoelgebruik en eventuele brancards, voorzien van alarminstallatie of telefoon.
- Verlichting via reguliere lichtsakelaars, hotelsakelaars.

7. Bergingen

- Bereikbaar op 'maaiveldniveau' of via lift of hellingbaan, met verlichting.
- Fietsenberging toegankelijk voor elektrische fietsen en scootmobielen, met oplaadpunten, goede verlichting via een bewegingssensor en makkelijk afsluitbaar.
- Afspreken waar scootmobielen veilig en toegankelijk geplaatst kunnen worden (in separaat brandcompartiment), met goede bereikbaarheid vanaf zowel de straat als het woongebouw.

8. Gemeenschappelijke ruimtes

- De gemeenschappelijke ruimte(n) en tuin bij voorkeur centraal situeren vanwege het bevorderen en het in stand houden van onderlinge communicatie en interactie. Inrichting: grote televisie en audioapparatuur; ruime ovale eettafel met stoelen (voor maximaal 7 tot 9 personen²). Iedere bewoner kan -indien gewenst- zijn 'eigen lekkere luie stoel' in het zitgedeelte van de huiskamer plaatsen.
- In de nabijheid dient tenminste één invalidentoilet te zijn (bijvoorbeeld in combinatie met de logeerruimte of wasruimte).

² De grootte hangt af van aantal bewoners. Uitgangspunt: aantal bewoners + 2 personen.

- Keuken voorzien van keukenblok met warm en koud stromend water, dubbele spoelbakken, ruim tegelwerk, twee 4-pits inductiekookplaten en inbouwapparatuur. Ruimte voor onder- en bovenkastjes, koelkast(en) en diepvries (beide voor 5 tot 7 personen³), cv-radiatoren of vloerverwarming, goed werkende luchtventilatie/afzuigkap. Plus een aantal gearde wandcontactdozen.
- Wasruimte, bij voorkeur een vorm van bijkeuken/kelder voor gezamenlijk gebruikte wasmachine, droger en voorraadruimte.
- Hobbyruimte, bij voorkeur in directe verbinding met de huiskamer, voorzien van tafel en kastenwand, met goede verlichting.
- Logeerruimte is voorzien van (evt.) eigen toilet en wastafel of douche (slipvaste vloer). De ligging is bij voorkeur dicht bij de gemeenschappelijke huiskamer, zodat gasten/bezoekers van het Thuishuis van het invalidentoilet aldaar gebruik kunnen maken.
- Bespreken of zonwering, koeling of airco gewenst/noodzakelijk zijn.

9. Individuele woonruimtes

- Woonruimte van circa 40 m² (GO).
- Toegang: de individuele woonruimte beschikt over een afsluitbare binnendeur, met 'binnen'-hang- en sluitwerk, en is geheel rolstoeltoegankelijk.
- Gang met pantry: 'keukenblad' met de mogelijkheid om koffie of thee te zetten, en een voorziening voor een minikoelkastje, eventueel voor een magnetron.
- Slaapkamer, bij voorkeur met schuifdeur: aparte slaapkamer/slaapzone met ruimte voor een bed, een kast, en eventueel voor een bureautje. Waarbij het essentieel is dat het bed uit het zicht is van de woonkamer.
- Woonkamer: ruimte voor: zithoek; eettafel; kastenwand.
- Badkamer, bij voorkeur met schuifdeur: wastafel, toilet (bij voorkeur vrijhangend verhoogd diepspoeltoilet met inbouwreservoir), douche (slipvaste vloer) met douchemengkraan met boven- en onderuitloop, en handdouche met glijstang gemonteerd op andere douchewand; wanden geschikt voor het eventueel aanbrengen van beugels. Mechanische ventilatie/vochtsensor.

10. Overige voorzieningen

- Alle met de hand bedienbare elementen (zoals videofoon, stopcontacten, schakelaars en raamopeners) dienen tussen 0,9 m en 1,2 m boven de grond en de vloer, en 0,5 m uit een inwendige hoek te worden aangebracht.
- Rookmelders, CO₂-melders (elektrisch gestuurd) en telefoon-/internetvoorzieningen in elke verblijfsruimte.
- Aandacht voor voldoende verlichting in de gedeelde gangen, fietsberging en buitenruimtes. Voorkom hierbij het gevoel van institutionalisering. Verlichting is daarom handgeschakeld (eventueel d.m.v. hotelschakeling).
- Geluiddempende en onderhoudsvriendelijke vloerbedekking.
- De entreehal en de ingang vanuit de eventuele tuin stofferen met een schoonlooptapijt geschikt voor rolstoel/scootmobielgebruik.
- Afvalcontainers voorzien van gemakkelijk optilbare deksels. Containers moeten makkelijk -drempelloos- vervoerbaar zijn.

³ De grootte hangt af van aantal bewoners. Uitgangspunt: iedere bewoners één tree in de koelkast, en één lade in de vriezer.

Opmerkingen

Bij voorkeur wordt gebruikgemaakt van een bestaand groot woonpand of authentiek gebouw, zoals een herenhuis of oude bakkerij. Groot voordeel is dat er al een herkenbare sfeer en karakter in zitten, wat de mate van het 'zich thuis voelen' kan bevorderen. Maar kan ook onderdeel vormen van een nieuwbouwproject.

Domotica kan zinvol zijn op gebied van zelfredzaamheid, maar alleen toegevoegd, mits afgestemd op de behoeften van de bewoners.

Vanzelfsprekend dient een Thuishuis te voldoen aan het Bouwbesluit en geldende NEN-normen, in het bijzonder dient er aandacht te zijn voor het gelijkvloers wonen en de toepassing van rolstoel draaicirkels.

Het is bij elke Thuishuis ontwikkeling essentieel dat er zorgvuldig rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat het Thuishuis in de toekomst eenvoudig kan worden omgezet naar reguliere woningbouw, zonder ingrijpende aanpassingen te hoeven doen.

BIJLAGE



Thuishuis Woerden (in bestaande bouw)



Thuishuis Harderwijk (nieuwbouw met verdieping, foto omslag 'Thuishuis-boek')



Maquette van het ideale Thuishuis