

# FACTSHEET - WONINGCORPORATIES

## Een Thuishuis, sociale huur met maatschappelijke impact

### De volkshuisvestelijke opgave

Woningcorporaties staan voor een duidelijke uitdaging:

- Sterke groei van het aantal alleenstaande senioren
- Beperkte doorstroming vanuit eengezinswoningen
- Toenemende eenzaamheid onder ouderen
- Stijgende druk op zorg en leefbaarheid Zorgvraag
- Versterken van de leefbaarheid
- Behoeftte aan diverse woonvormen voor verschillende groepen

De vraag is niet óf er passende woonvormen nodig zijn, maar hoe deze financieel en organisatorisch haalbaar gerealiseerd kunnen worden.

Het Thuishuisconcept biedt hier een concreet antwoord op.

### Wat is een Thuishuis?

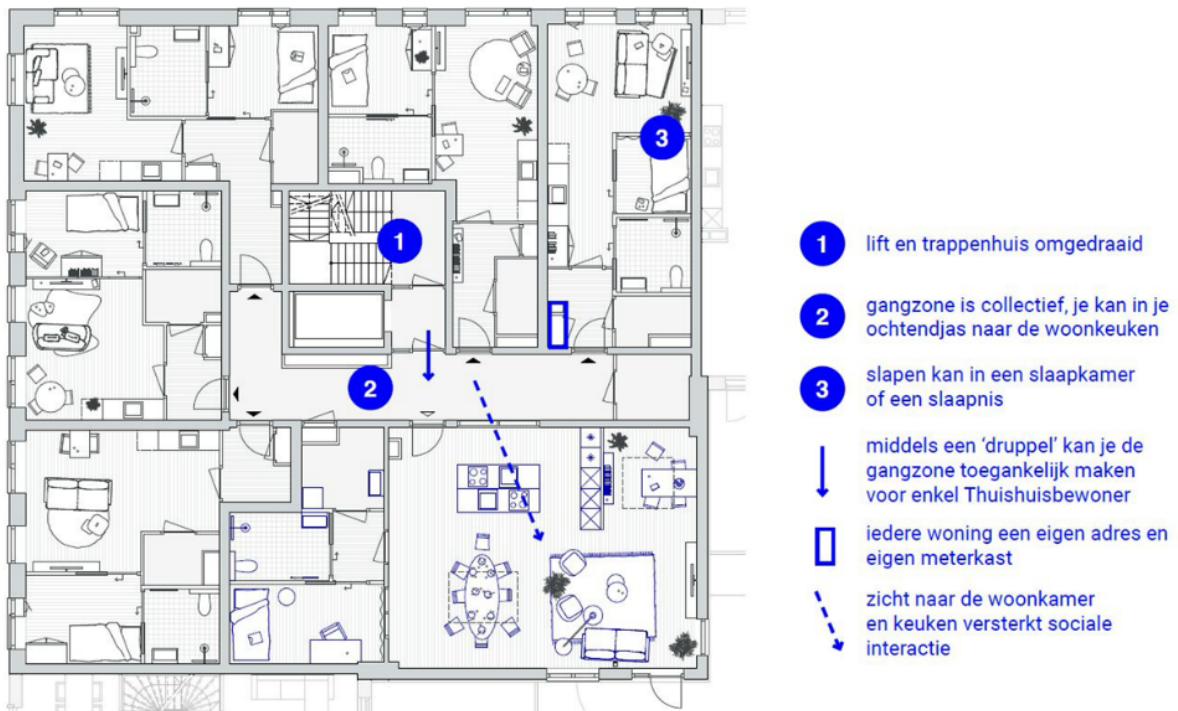
*"een studentenhuus voor ouderen"*

#### Kenmerken:

- 5–7 alleenstaande vitale ouderen:
- Zelfstandige studio's (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Eigen voorzieningen
- Gedeelde huiskamer, keuken en tuin
- Inpandige ontmoetingsruimte
- Eigen huurcontracten

De kracht en toegevoegde waarde van het Thuishuis zit in de gemeenschappelijke ruimten. De bewoners delen samen een huiskamer, de keuken, hobbyruimte, logeerkamer en tuin/terras. Huiselijkheid, gezelligheid, omzien naar elkaar en zelf- en samenredzaamheid staan voorop.

## Voorbeeldplattegrond van een thuishuis



## Wat kan Stichting Thuis in Welzijn voor u doen?

De ontwikkeling van het thuishuis is een samenwerking tussen woningcorporatie, gemeente en Stichting Thuis in Welzijn.

De woningcorporatie is eigenaar en verhuurt direct aan de bewoner op voordracht vanuit de stichting. De gemeente is de samenwerkingspartij voor de lokale welzijns partij. De stichting zorgt voor verbinding en versterking:

De stichting zet een vrijwilligersorganisatie voor ouderen op in de wijk en draagt zo bij aan het voorkomen van eenzaamheid. Hiermee ontstaat niet alleen een woonvoorziening, maar ook een sociale versterking van de buurt. Dit wordt afgestemd op het bestaande aanbod en lopende samenwerkingen op het gebied van welzijn. De invulling is maatwerk per gemeente.

De stichting richt een lokaal bestuur op. Het Thuishuisproject wordt hiermee sociaal verankerd in de lokale samenleving. Zij zorgt o.a. voor nieuwe

kandidaten en organiseert kennismakingsgesprekken met de woongroep. De stichting biedt waar nodig een helpende hand bij knelpunten. Daarmee blijft het concept geborgd en verbonden met de buurt.

## Hoe zit het financieel in elkaar?

De huishuizen bestaan er in verschillende gebouwen; in nieuwbouwprojecten, maar ook als onderdeel van bestaande gebouwen en zelfs in samenvoeging van eengezinswoningen. Daarmee is er geen één “blauwdruk” te geven van een huishuis.

Op basis van het Programma van Eisen van een huishuis ligt de woningwaardering in een range van 125-165 punten, afhankelijk van de situatie. De woningcorporatie verricht de investering om het huishuis te realiseren. Kandidaten moeten wel altijd ingeschreven staan bij het woonruimte verdeelsysteem

De woningcorporatie verhuurt rechtstreeks aan de client via directe bemiddeling. De lokale stichting draagt een kandidaat voor. Kandidaten moeten wel altijd ingeschreven staan bij het woonruimte verdeelsysteem en voldoen aan de bijbehorende regels, zoals inkomensgrens.

## Hoe ziet het proces eruit?

### Stap 1 – Haalbaarheidsonderzoek

In deze fase wordt niet alleen de behoefte onderzocht maar ook gekeken naar financierings- en subsidiemogelijkheden, mogelijke locaties en de aansluiting op het bestaande welzijnsaanbod. Dit leidt tot een heldere analyse als input voor een investeringsvoorstel.

De kosten bedragen circa €20.000. Soms zijn subsidies mogelijk

### Stap 2 – Realisatie

De woningcorporatie is verantwoordelijk voor de projectontwikkeling. Stichting huishuis blijft betrokken voor advies, toetsing, kandidaten en de link met welzijn. Advieskosten van de stichting zijn afhankelijk van de scope en keuzes.

Er zijn, afhankelijk van plaats en situatie, mogelijkheden voor subsidieregelingen voor realisatie.

## Samenvattend:

### Maatschappelijke impact

- Vermindering eenzaamheid
- Grotere zelfredzaamheid van ouderen
- Ontlasting van zorg en Wmo
- Sterkere wijknetwerken
- Positieve maatschappelijke profilering

### Strategisch rendement

Het Thuishuis:

- Creëert een herkenbare woonvorm voor senioren
- Ondersteunt prestatieafspraken met gemeenten
- Versterkt de maatschappelijke rol van corporaties

*Welzijn staat centraal, niet zorg.*

### Wat vraagt dit van de corporatie?

- Bereidheid tot verkenning
- Samenwerking met gemeente
- Realisatie van sociale/ middenhuur huurwoningen met gemeenschappelijke woonruimte (groepswonen)

### Waarom nu?

- Ssubsidieregelingen zijn stapelbaar.
- Vergrijzing neemt snel toe
- Druk op zorg en leefbaarheid groeit

*Dit is het moment om sociale huur te combineren met sociale impact.*