

FACTSHEET - WONINGCORPORATIES

Het Thuishuisproject: een beproefd concept voor kleinschalig geclusterd wonen

Woningcorporaties staan voor een groeiende opgave: meer passende en geclusterde woonvormen voor ouderen realiseren, de doorstroming bevorderen en bijdragen aan sterke, leefbare buurten. Het Thuishuis is één van de oplossingen: een uniek en beproefd woonconcept voor vijf tot zeven alleenstaande ouderen.

Geen woonzorgvoorziening. Bewoners wonen zelfstandig, houden de regie over hun dagelijks leven en regelen zelf eventuele individuele zorg of ondersteuning.

Wat maakt het Thuishuis onderscheidend?

- Vijf tot zeven zelfstandige, levensloopbestendige studio's van circa 40 m².
- Gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een huiskamer, keuken en buitenruimte.
- Een eigen huurcontract en volledige privacy voor iedere bewoner.
- Kleine schaal, waardoor ontmoeting en omzien naar elkaar vanzelfsprekend kunnen ontstaan.
- Toepasbaar in nieuwbouw en bestaande bouw, ook als onderdeel van een groter project.

Meer dan een Programma van Eisen

Een passend gebouw alleen maakt nog geen Thuishuis. De fysieke en sociale ontwikkeling zijn binnen ieder Thuishuisproject onlosmakelijk met elkaar verbonden. Toekomstige bewoners worden betrokken, leren elkaar kennen en vormen vóór de verhuizing een groep. Na ingebruikname blijft aandacht bestaan voor prettig samenleven, nieuwe toewijzingen en de verbinding met het lokale netwerk.

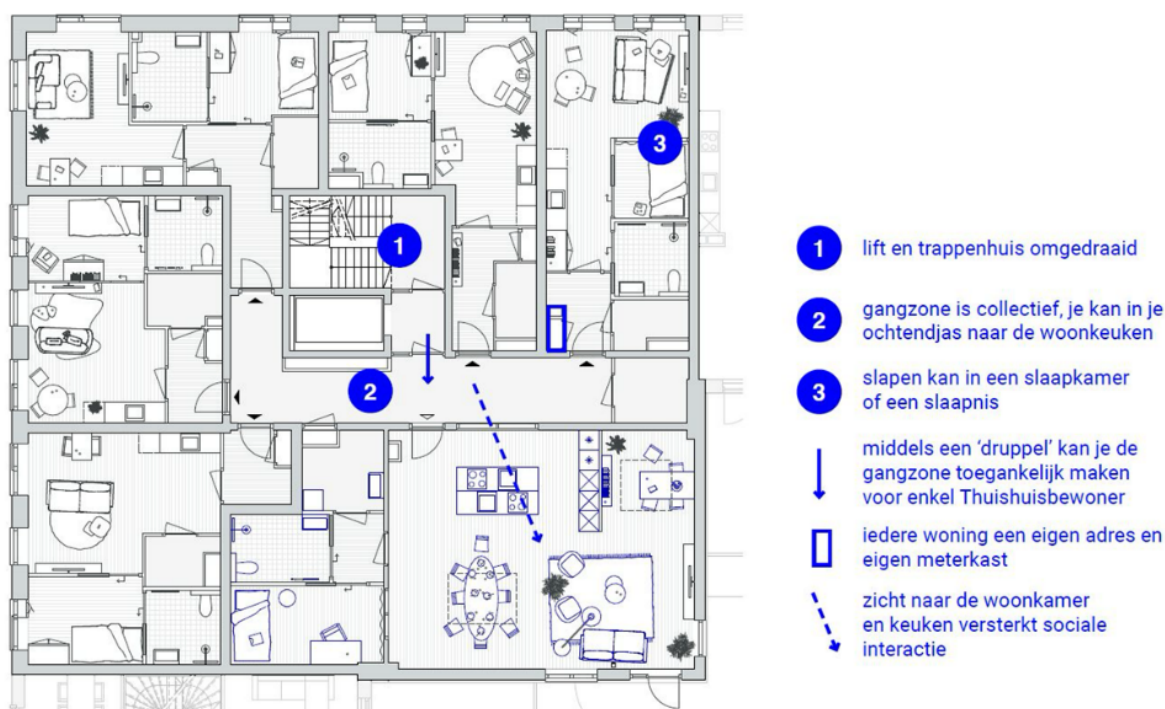
Stichting Thuis in Welzijn blijft betrokken als vast aanspreekpunt en bewaakt de kwaliteit en uitgangspunten. Zo wordt de continuïteit niet alleen bij de start, maar ook op langere termijn geborgd.

Rolverdeling: vastgoed én sociale borging

Woningcorporatie	Stichting Thuis in Welzijn
Ontwikkelt of stelt het vastgoed beschikbaar.	Brengt het Thuishuisconcept, het Programma van Eisen en praktijkkennis in.
Investeert in de realisatie en verhuurt rechtstreeks aan bewoners.	Begeleidt de fysieke en sociale ontwikkeling in samenhang.

Maakt afspraken over huursegment, verhuur en beheer.	Ondersteunt bewonerswerving, kennismaking, groepsvorming en toewijzing.
Blijft verantwoordelijk voor de gebruikelijke verhuurders- en beheertaken.	Blijft na ingebruikname aanspreekpunt en borgt kwaliteit en continuïteit.

Voorbeeld van de ruimtelijke opzet



Indicatieve plattegrond. De uitwerking is altijd locatie- en project specifiek.
Stichting Thuis in Welzijn | www.thuisinwelzijn.nl | info@thuisinwelzijn.nl | 06 42 50 27 77

Van initiatief naar duurzaam Thuishuis

Geen locatie, initiatief of samenwerkingsverband is hetzelfde. Daarom werken we niet met een vast pakket. Organisaties kunnen in iedere fase instappen; de lokale situatie en de vragen die er liggen bepalen welke ondersteuning nodig is.

- 1. Verkenning** Ambitie, behoefte, mogelijke locaties, betrokken partijen en aansluiting op lokaal beleid en netwerk.
- 2. Haalbaarheid** Draagvlak, locatie, doelgroep, financiering, samenwerking en fysieke en sociale randvoorwaarden.
- 3. Ontwikkeling en realisatie** Programma van Eisen, ontwerp, projectorganisatie, bewonerswerving, toewijzing en groepsvorming.

4. Ingebruikname en continuïteit Begeleiding van de bewonersgroep, vast aanspreekpunt, nieuwe toewijzingen en kwaliteitsborging.

Huurprijs, punten en servicekosten

Iedere bewoner huurt een zelfstandige woning met een eigen huurcontract. De gemeenschappelijke woonkamer, keuken en wasruimte tellen mee in de WWS-puntentelling, mits deze ruimten tot het woongebouw behoren, uitsluitend door de bewoners van het Thuishuis worden gebruikt en hun gebruiksrecht in de huurovereenkomsten is vastgelegd. Daarbij is onder meer van belang dat het exclusieve gebruiksrecht van de bewoners in de huurovereenkomsten is vastgelegd. Een gemeenschappelijk vertrek wordt gewaardeerd met 1 punt per m² en een gemeenschappelijke overige ruimte met 0,75 punt per m². De punten worden verdeeld over de adressen die toegang en gebruiksrecht tot de betreffende ruimte hebben. Verkeersruimten, zoals gangen, leveren geen oppervlaktepunten op. Voor vaste voorzieningen, zoals een keuken, sanitair en verwarming, kunnen aanvullende punten worden toegekend.

Rekenvoorbeeld Een gemeenschappelijke huiskamer van 50 m² levert bij vijf woningen in beginsel 10 oppervlaktepunten per woning op en bij zeven woningen circa 7,14 punten. Punten voor vaste voorzieningen worden afzonderlijk berekend en eveneens verdeeld.

De gebruikskosten van de gemeenschappelijke ruimten, zoals energie, water, schoonmaak en het gebruik van gezamenlijke roerende voorzieningen, kunnen afzonderlijk als servicekosten worden doorberekend. De kosten moeten daadwerkelijk zijn gemaakt, redelijk worden verdeeld en jaarlijks worden afgerekend.

De uiteindelijke puntentelling, huurprijs en exploitatie hangen onder meer af van het ontwerp, de WOZ-waarde, energieprestatie, het aantal woningen en de inrichting van de gemeenschappelijke ruimten. De definitieve waardering is afhankelijk van de concrete ruimten, maatvoering, voorzieningen en huurovereenkomsten.

Bron: Huurcommissie, beleidsboeken WWS zelfstandige woonruimte en Servicekosten, versie juli 2026.

Wat levert het op?

Een concrete bijdrage aan de opgave voor geclusterd wonen voor ouderen.

Meer variatie in het woonaanbod voor ouderen en kansen voor doorstroming.

Een woonomgeving die eigen regie, samenredzaamheid en onderlinge betrokkenheid ondersteunt.

Aansluiting bij prestatieafspraken en lokale ambities rond wonen, welzijn en leefbaarheid.

Professionele ondersteuning en duurzame borging van de bewonersgroep.

Benieuwd naar de mogelijkheden? We onderzoeken graag samen welke aanpak past bij uw locatie, opgave en fase van ontwikkeling.