

# Toewijzingsbeleid Boswijk

## Inleiding

De nieuwe wijk Boswijk is in aanbouw! Het behelst de ontwikkeling van een “verzorgingshuis nieuwe stijl”. Een nieuw concept voor een woonzorgbuurt waarbij een veilige, cliëntvolgende, kleinschalige en genormaliseerde woonomgeving op Vlieland wordt gerealiseerd voor mensen met een (toekomstige) lichte tot zware zorgvraag. De zorgbuurt is uniek in Nederland, want nergens wordt op een dergelijke kleine schaal een totaalpakket aan zorg en welzijn geboden!

In deze nieuwe wijk komen 42 wooneenheden:

- Een Zorgvilla met 7 zorgstudio's voor 24/7 WLZ-zorg
- 15 S-woningen
- 20 M- en L-woningen

Daarnaast komen er in de wijk twee ELV-kamers voor kortdurende zorg. Tevens zal er in deze nieuwe wijk ook een welzijnsgebouw verrijzen dat plaats biedt aan dagbesteding, kapper, fysiotherapeut, tandarts, verenigings- en buurtactiviteiten en de begrafeniscommissie. De zorgvilla is begin januari 2021 opgeleverd en naar verwachting zullen de 36 woningen in april 2022 worden opgeleverd.

De gebouwen zijn energie-neutraal en worden verwarmd (en in de zomer gekoeld) door middel van een collectief warmtepomp systeem met gesloten bronnen.

Plattegrond Boswijk:



De S-woningen zijn gelijkvloers met één slaapkamer. Deze woningen zijn tegen een helling aangebouwd waardoor de woning zich beneden of boven kan bevinden maar wel altijd met een ingang aan het maaiveld zodat alles gelijkvloers te benaderen is. Drie van de S-woningen nabij de zorgvilla zijn ingericht voor mensen die zwaardere zorg nodig hebben. Voor de M-woningen geldt hetzelfde maar dan met twee slaapkamers. De L-woningen hebben twee slaapkamers gelijkvloers en één slaapkamer op de eerste verdieping. De verschillende plattegronden van de woningen zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

De gemeente Vlieland is eigenaar en daarmee verhuurder van de 36 nieuwe, zelfstandige woningen (de S-, M- en L- woningen) in Boswijk en wijst deze woningen toe aan geïnteresseerden.

### **Juridisch kader**

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium — door een Huisvestingsverordening vast te stellen — is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat over het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte en/of het wijzigen van de samenstelling van de woningvoorraad. Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is — en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden — kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan goedkope woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

De gemeente Vlieland heeft een huisvestingsverordening vastgesteld met daarin voorrangregels bij woonruimte van een bepaalde aard. In artikel 7 van deze verordening wordt aangegeven dat woonruimte met specifieke voorzieningen daaronder vallen. Dit zijn in ieder geval alle 36 woningen in de Boswijk. Deze woningen kunnen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een betreffende indicatie. Deze indicatie bestaat dan uit de zorgvraag en/of de leeftijdsgrens van de belangstellende. In beginsel geldt dat de woningzoekende (of belangstellende) een economisch-maatschappelijke binding moet hebben<sup>1</sup>. Dit laatste is te rechtvaardigen vanuit diezelfde huisvestingswet. Er is aantoonbaar

---

<sup>1</sup> Definitie economische-maatschappelijke binding:

a. de woningzoekende die kan aantonen dat hij voor het voorzien in zijn bestaan is aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen de gemeente Vlieland.

sprake van een schaarste aan geschikte woningen voor deze inwoners van de gemeente. Er zijn zeer weinig woningen beschikbaar voor inwoners met speciale voorzieningen terwijl de bevolking steeds ouder wordt en het aantal 60-plussers stijgt<sup>2</sup>. Bovendien is het niet wenselijk dit te zoeken in een nabij liggende stad of dorp gezien de afstand in tijd en kilometers tot de eerst aangrenzende plaats.

## **Uitgangspunten**

De gemeente en de KwadrantGroep zullen ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid toezien op een adequate benutting van de beschikbare capaciteit. Voor mensen die zorg nodig hebben geldt bij de toewijzing van een woning in principe het volgende:

1. Mensen met een (toekomstige) lichte zorgvraag (zowel somatisch als dementie) komen in principe in aanmerking voor één van de M- of L-woningen in Boswijk en ontvangen zorg in het kader van de WMO en/of de Zorgverzekeringswet.
2. Mensen met een zware somatische zorgvraag wonen in de S-woningen en ontvangen de zorg vanuit de Zorgverzekeringswet, een Modulair Pakket Thuis (MPT) of een Volledig Pakket Thuis (VPT) .
3. Mensen met dementie die niet zonder toezicht kunnen, wonen met (WLZ)zorg in de Zorgvilla.

Daarnaast zijn door de gemeente en de Kwadrantgroep deze volgende afspraken gemaakt:

1. Gemeente en KwadrantGroep zetten samen in op vroeg signalering door een sociaal/medisch eilandteam - bestaande uit onder andere de huisarts, WMO-medewerker, de manager WWZ (wonen, welzijn en zorg), wijkverpleegkundige e/o specialist ouderengeneeskunde - zodat kwetsbare mensen tijdig in beeld zijn en van nabij gevolgd kunnen worden.
2. Een belangstellende meldt zich formeel bij de gemeente aan voor een woning in Boswijk. De gemeente stelt hiervoor een registratieformulier beschikbaar en houdt een register bij van belangstellenden. Het betreft een lijst speciaal voor de woningen in Boswijk.
3. Het sociaal/medisch eilandteam beoordeelt de aard en de mate van de zorgvraag van de belangstellende:
  - Een belangstellende met voornamelijk dementie-problematiek die niet meer zelfstandig thuis kan wonen, komt in aanmerking voor een Zorgstudio in de Zorgvilla, op voorwaarde van een CIZ-indicatie.
  - Een belangstellende met voornamelijk (zware) somatische klachten, die niet meer zelfstandig thuis kan wonen, komt met voorrang in aanmerking voor een S-woning of in uitzonderlijke gevallen (bijvoorbeeld bij behoefte aan intensief toezicht) voor een Zorgstudio in de Zorgvilla.

---

b. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld Zeevarenden (koopvaardij, de visserij, de binnenvaart, de marine, het loodswezen en de offshore).

c. aan economisch gebonden worden gelijk gesteld inwoners die geen deel meer uitmaken van het arbeidsproces, maar die gedurende 5 jaren voorafgaande aan het moment dat men uit het arbeidsproces raakte, voldeed aan de criteria voor economische binding onder a of b.

d. aan economisch gebonden worden gelijkgesteld weduwen-weduwnaars uit huwelijk of geregistreerd partnerschap van hen die op het moment van overlijden voldeden aan de criteria a, b of c.

e. een scholier/student die zich, in verband met de studie, gedurende diens studie aan de wal, heeft laten uitschrijven als ingezetene van de gemeente Vlieland, maar direct voor én direct na die uitschrijving stond/staat ingeschreven als ingezetene van de gemeente Vlieland.

<sup>2</sup> 65-plussers per gemeente, <https://www.volksgezondheidenzorg.info/onderwerp/bevolking/regionaal-internationaal/leeftijdsopbouw#node-65-plussers-gemeente>, 20 april 2021.

- Een belangstellende met een (toekomstige) lichte zorgvraag komt in aanmerking voor een M- of een L-woning. Hiervoor is geen CIZ-indicatie nodig.
4. De gemeente spant zich na de zorgvraagbeoordeling door het sociaal/medisch eilandteam in om de cliënt op de kortst mogelijke termijn een passende woning toe te wijzen. KwadrantGroep als huurder van de Zorgvilla regelt zelf de opname van de WLZ-cliënten.

### **Prioritering van toewijzing van de zelfstandige woningen**

Bovenstaande geeft weer op welke wijze belangstellenden met een zorgvraag een woning in Boswijk toegewezen krijgen. Daarmee is zorg dus ook leidend wat betreft de toewijzing van de woningen in Boswijk. Niettemin kan het voorkomen dat er meer woningen beschikbaar zijn dan er belangstellenden met een zorgvraag zijn. In dat geval komt de prioritering er als volgt uit te zien:

1. Nadat alle bewoners van de Oostvleugel die terug wensen te keren naar Boswijk gehuisvest zijn komen dus de belangstellenden in aanmerking die hier op het eiland wonen en zorgvraag hebben. Hierbij is het dus niet relevant of men een economische-maatschappelijke binding heeft maar de belangstellende moet hier wonen en dus ingeschreven staan als inwoner van de gemeente Vlieland. Het sociaal/medisch eilandteam beoordeeld deze zorgvraag. Het betreft hier dus mensen met (toekomstige) lichte tot zware somatische zorgvraag maar nog wel zelfstandig kunnen wonen. Er is dus ook geen CIZ-indicatie nodig.
2. Indien er een woning vrijkomt en er geen mensen met een directe zorgvraag zijn, komen in aanmerking die belangstellenden die hier een economische-maatschappelijke binding hebben, 60+ zijn en waarvan wordt verwacht dat ze in de nabije toekomst zorg nodig kunnen hebben. Op basis van de langste inschrijfduur wordt bepaald wie de woning krijgt.
3. Gelet op het feit dat zorg leidend is, komen daarna in aanmerking mensen met een zorgvraag, zonder CIZ-indicatie, die hier gewoond hebben en/of familie hebben in eerste graad. Voor deze optie geldt dat, als je op Vlieland bent geboren of hebt gewoond, je er minimaal vijf jaren aaneengesloten moet hebben gewoond. Als je eerstegraads familie bent van een inwoner van Vlieland, geldt ook dat deze inwoner er inmiddels minimaal vijf jaar woont.
4. Daarna komen in aanmerking die belangstellenden die nog geen zorgvraag hebben maar zich bevinden in de leeftijdsgroep 50 tot 60 jaar en tevens een economische-maatschappelijke binding met het eiland Vlieland hebben.
5. Tot slot komen in aanmerking belangstellenden uit de groep "overig". Dit zijn belangstellenden die zich graag blijvend op Vlieland willen vestigen en een economische-maatschappelijke binding hebben. Het huisvesten van deze groep is alleen tijdelijk. Zodra er ergens anders op het eiland een passende woning beschikbaar komt en toegewezen wordt dienen deze bewoners door te stromen naar een andere woning.

Schematisch ziet dat er als volgt uit:



### **Overige bepalingen**

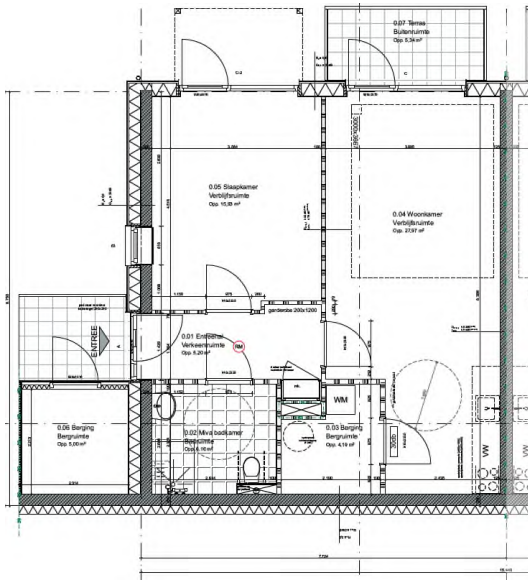
- De minimumleeftijd voor inschrijvers in het register woningzoekenden Boswijk te bepalen op 55 jaar.
- Aan het inschrijven in het register “belangstellenden Boswijk” zijn leges verschuldigd. De hoogte van de leges zijn te vinden in de legesverordening.
- Bij een vrijkomende woning zal de gemeente Vlieland contact opnemen met het sociaal-medisch eilandteam. Indien er geen belangstellenden zijn met zorgvraag kan de woning gepubliceerd worden in het gemeentelijk informatiebulletin. Degene met de langste inschrijfduur uit de eerst volgende groep komt dan in aanmerking voor de woning.

- Indien er belangstellenden zijn met een even lange inschrijfduur en zich bevinden in dezelfde groep qua prioritering wordt er in de collegevergadering door loting beslist.
- Bij de toewijzing wordt geen rekening gehouden met eventuele hoge inkomens en/of vermogen. Wel wordt vooraf nagekeken of de belangstellende de woning kan betalen. Hierbij wordt aangesloten bij het rekenmodel “passend toewijzen” zoals WoonFriesland dat hanteert bij de verhuur van hun woningen. In bijlage 2 het schema passend toewijzen van WoonFriesland.
- Woningen die worden toegewezen aan belangstellenden uit de groep “overig” is dat altijd voor een bepaalde periode. Zodra er een passende woning elders op het eiland beschikbaar komt dient de huurder door te stormen naar deze woning. Dit om de woningen zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor de doelgroep.
- In tegenstelling tot de bepaling in de huisvestingsverordening, waarin staat dat een belangstellende pas inschrijfduur opbouwt bij verkoop aan kopers zonder economisch-maatschappelijke binding als de woning verkocht is, geldt dat niet voor de toewijzing van de woningen in de Boswijk.
- Nadat een woning verhuurd wordt aan een belangstellende wordt diens inschrijving in het register van belangstellenden beëindigd.
- Het college van B&W kan te allen tijde in bijzondere gevallen besluiten af te wijken van het toewijzingsbeleid.

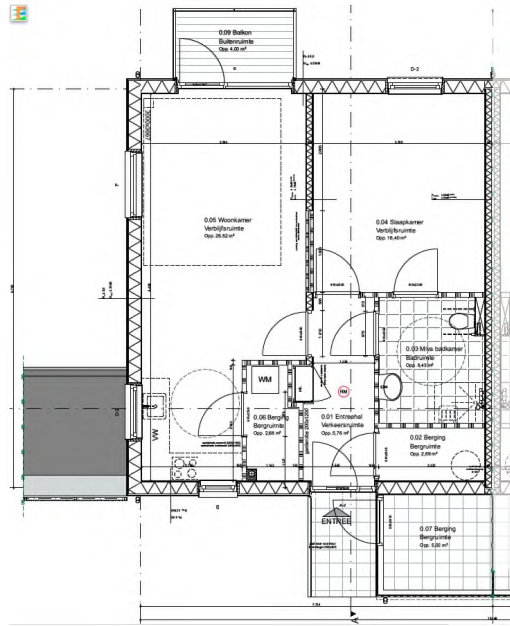
#### Bijlage 1:

De S en M woningen zijn allen gelijkvloers, het betreft een onder- en bovenwoning maar zijn allen gelijkvloers te benaderen. De L woningen hebben een slaapkamer op de eerste verdieping.

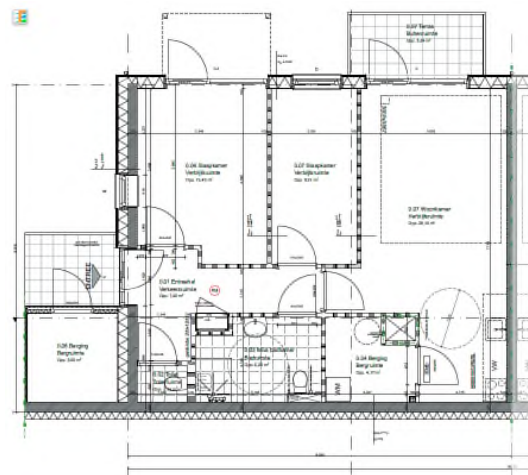
S-woning (beneden)



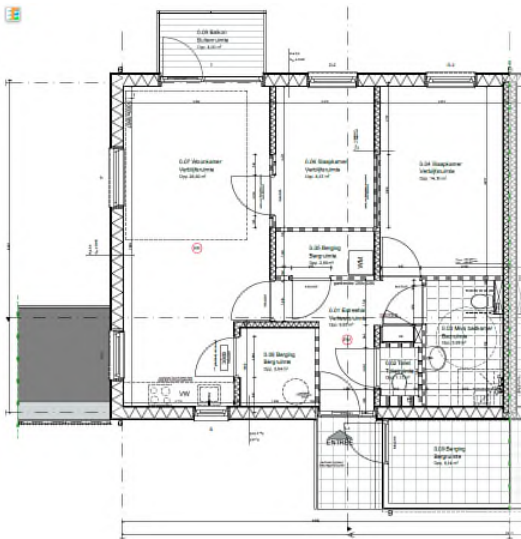
S-woning (boven)



M-woning (beneden)



M-woning (boven)

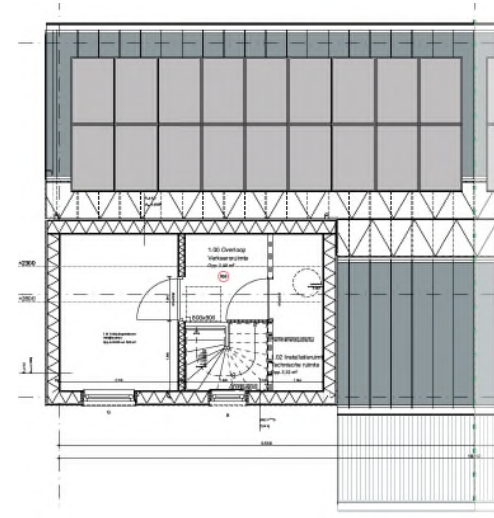
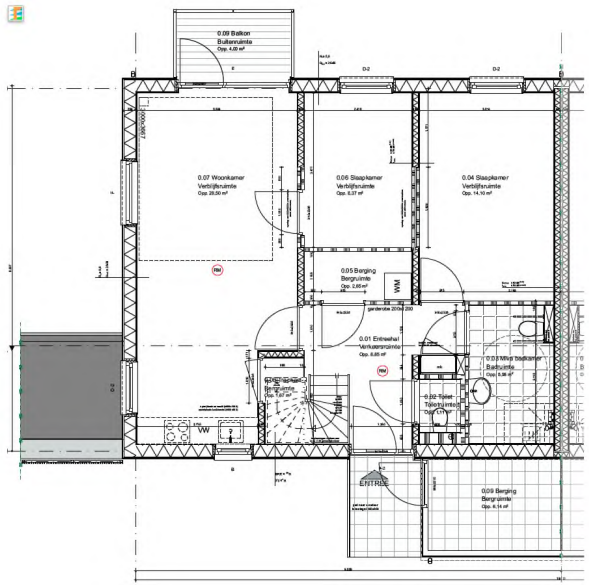


L-woning (begane grond)



L-woning (eerste verdieping)





Bijlage 2:



## Stroomschema passend toewijzen 2021

