

Keuzenota nieuwe huisvestingsverordening

Aan: Gemeente Leusden (Arna de Jong)
Van: RIGO (Wouter Schepers en Dorien Frinking)
Onderwerp: Keuzenota nieuwe huisvestingsverordening
Datum: 19 november 2024

We vragen u uit te spreken over

De inhoud van de nieuw op te stellen Huisvestingsverordening gemeente Leusden.

Inleiding

De gemeente Leusden heeft momenteel een huisvestingsverordening gericht op de toewijzing van urgent woningzoekenden in sociale huurwoningen van woningcorporatie Omthuis. Het overige woonruimteverdeelbeleid wordt door verhuurders (waaronder Omthuis) zelf vormgegeven: hier stuurt de gemeenteraad dus niet op. Regionaal wordt er momenteel gewerkt aan een afgestemde model-verordeningstekst op het gebied van woonruimteverdeling. De regionale model-verordeningstekst is zo opgebouwd dat gemeenteraden in de regio zelf keuzes kunnen maken over welke onderdelen wel of niet worden geactiveerd in de betreffende gemeente. In deze keuzenota leggen we verschillende denkbare varianten voor en vragen we u om u uit te spreken voor een voorkeursvariant in de gemeente Leusden. In dit document wordt u daartoe ook een advies meegegeven. Een verkenning van nut en noodzaak van het denkbare instrumentarium en onze ervaringen met de vorming van huisvestingsverordeningen elders in de regio en in het land ligt hier aan ten grondslag.

Wat zijn de wettelijke mogelijkheden?

Woonruimteverdeling wordt in Nederland wettelijk gekaderd door de Huisvestingswet. In deze wet staat het uitgangspunt van vrije vestiging van de burger en de contractvrijheid van verhuurders en verkopers centraal. Alleen in bijzondere gevallen mogen gemeenten ingrijpen in deze vrije vestiging en contractvrijheid. De gemeente kan in een huisvestingsverordening nadere regels stellen over de toewijzing en het gebruik van door gemeente aan te wijzen delen van de woningvoorraad. De grondslag voor ingrijpen moet gevonden worden in schaarste en (in enkele gevallen) leefbaarheid. Omdat vrije vestiging en contractvrijheid in de Huisvestingswet centraal staan, geldt voor gemeenten een vrij zware onderzoeksplicht om eventuele schaarste- en leefbaarheidsproblemen en de proportionaliteit van de in te zetten instrumenten aan te tonen.

Een huisvestingsverordening heeft een 'houdbaarheidsdatum' van maximaal vier jaar: de gedachte daarachter is dat gemeenten ondertussen worden geacht uitvoering te geven aan beleid dat moet leiden tot het ongedaan maken van de geconstateerde problematiek

(voornamelijk het oplossen van schaarste). Naar dit beleid moet worden verwezen in de woonvisie. Na vier jaar moet een huisvestingsverordening opnieuw worden onderbouwd en vastgesteld, mocht de gemeente deze nog in willen zetten.

Over welke instrumenten heeft de gemeente de beschikking?

De Huisvestingswet biedt gemeenten één instrument om te kunnen interveniëren op de (lokale) woningmarkt: de huisvestingsverordening. De volgende zaken kunnen in een huisvestingsverordening worden gereguleerd:

Woonruimteverdeling

- Urgentieregeling (binnenkort op grond van de Wet versterking Regie Volkshuisvesting verplicht)
- Sociale huur (van corporaties en/of andere aanbieders)
- Middenhuur (van corporaties en/of andere aanbieders)
- Betaalbare koop nieuwbouw (tot €390.000,-, prijspeil 2024)
- Woonwagens en standplaatsen

Woningvoorraadbeheer

- Wijzigen van de voorraad (bijvoorbeeld splitsen/samenvoegen, e.d.)
- Opkoopbescherming (tegengaan buy-to-let)
- Toeristische verhuur (tegengaan van negatieve effecten van bijvoorbeeld veelvuldige AirBnBverhuur)

Daarnaast mogen er sinds 1 januari 2024 aanvullende regels over voorrang voor bepaalde groepen worden opgenomen in de huisvestingsverordening:

- Bij maximaal 50% van de verleende huisvestingsvergunningen (per segment) mag voorrang gegeven worden aan woningzoekenden met een lokale maatschappelijke- en/of economische binding. Onder maatschappelijke binding verstaat de wet dat een woningzoekende zes jaar onafgebroken jaren of zes jaar van de afgelopen tien jaar inwoner is geweest van (delen van) de gemeente (of regio); onder economische binding wordt verstaan dat de woningzoekende een in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de regio of in een gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week.¹;
- Binnen de groep woningzoekenden met lokale binding mag voorrang gegeven worden aan groepen met een (door gemeenten te definiëren) vitale beroepsgroep.

De gemeente heeft een onderzoeksplicht

Zoals hierboven benoemd geldt dat als gemeenten via een huisvestingsverordening ingrijpen op de vestigingsvrijheid van burgers of de contractvrijheid van verhuurders en/of verkopers, zij dit onderbouwd moeten doen:

- Voor het onderdeel ‘woonruimteverdeling’ betekent dit concreet dat in algemene zin schaarste moet worden aangetoond in het te reguleren segment en dat deze schaarste zonder ingrijpen zou leiden tot verdringing van groepen woningzoekenden. Voor het

1 Welke groepen precies onder wel/geen binding vallen, is te lezen op <https://www.rigo.nl/huisvestingswet/>.

sociale corporatiesegment is dat doorgaans vrij eenvoudig te doen: corporaties hebben immers doorgaans veel cijfers beschikbaar over wachttijden, slaagkansen, vraag en aanbod, etc. Voor het particuliere huursegment is dit doorgaans veel minder het geval en moet van andere bronnen (bv platforms als Pararius) gebruik worden gemaakt. In de koop worden vaak analyses uit het WoON (grootste woononderzoek van Nederland) of van makelaars (zoals de NVM) gebruikt. De wet bevat geen harde definitie van wat schaarste precies is.

- In veel gemeenten is er daarnaast een wens aanwezig om via een verordening te sturen op toewijzing aan woningzoekenden met lokale binding: de wet biedt daartoe mogelijkheden (voorrang bij maximaal 50% van de woningtoewijzingen), mits onderbouwd wordt dat gemeentelijke sturing hierop nuttig en noodzakelijk is. Als bijvoorbeeld 95% van de 'eigen' woningen terecht komen bij 'eigen' mensen, dan voegt sturing op lokale binding niet zoveel toe. Onderbouwing van dit type maatregel gebeurt doorgaans aan de hand van cijfers van het Kadaster (koop) en corporaties (sociale huur).
- Voor regels op het gebied van woningvoorraadbeheer kunnen problemen in de leefbaarheid (of meer specifiek: de aantasting van de openbare ruimte; denk aan een tekort aan parkeerplekken, te veel afvalcontainers, geluidsoverlast en vervuiling), redenen zijn voor regulering en dus onderdeel van de onderbouwing zijn. Daarnaast kan ook op basis van schaarste worden ingegrepen. De redenering kan dan bijvoorbeeld zijn dat het samenvoegen van betaalbare, kleine woningen tot grote, dure woningen ten koste gaat van de schaarste betaalbare koopvoorraad. En dat er dus een reden kan zijn om dat tegen te willen gaan. Voor splitsing en samenvoeging van woningen wordt in de gemeente Leusden al via de ruimtelijke lijn (aan de hand van een omgevingsvergunning) gestuurd.
- Met opkoopbescherming en regulering toeristische verhuur heeft een gemeente sinds enkele jaren ook instrumenten in handen om ongewenst handelen van woningeigenaren (buy-to-let, AirBnB-gebruik) tegen te gaan. Het is dan wel noodzakelijk om aan te tonen dat dit ongewenste gebruik zich in voldoende mate voor doet, om het tegengaan ervan te onderbouwen. In aanvulling op het bovenstaande worden dan vaak cijfers van het Kadaster (die inzicht hebben in gedrag van investeerders op de woningmarkt) of bijvoorbeeld platforms als AirBnB benut.

Nut en noodzaak

Voorafgaand aan de invoering van een huisvestingsverordening is het wenselijk om een brede afweging van de inhoudelijke nut, noodzaak en proportionaliteit van de inzet van het instrument in kwestie te maken. De inzet van een huisvestingsverordening is alleen nuttig wanneer de specifieke omstandigheden, waar de instrumenten op gericht zijn, spelen in de gemeente. Ook de uitvoerbaarheid binnen de organisatie (zoals ambtelijke capaciteit of ruimte in de gemeentelijke begroting) en draagvlak onder belanghebbenden is hier onderdeel van. De afwezigheid van nut en noodzaak of een te grote organisatorische impact zijn uiteraard valide redenen om van sturing af te zien.

Aan de huisvestingsverordening is een vergunningstelsel gekoppeld

Het is hier nog relevant om te melden dat de Huisvestingswet zo in elkaar zit, dat aan het enige instrument (de huisvestingsverordening) een vergunningsstelsel is gekoppeld. Dat betekent concreet dat woningen die 'onder' de huisvestingsverordening vallen, pas bewoond c.q. aangepast mogen worden op het moment dat de gemeente hiertoe een (huisvestings)vergunning verleend. Het is gebruikelijk dat colleges van B&W het verlenen van

deze vergunning mandateren aan woningcorporaties, voor zover het hun woningvoorraad betreft. Het tekenen van een huurcontract bij een corporatie wordt dan gelijk gesteld aan het verlenen van een huisvestingsvergunning. Daar heeft de gemeente dus geen werk aan/ last van.

Als overwogen wordt om ook delen van de niet-corporatievoorraad te verordenen, is dit een ander verhaal. Gemeenten zullen dan zelf een ‘balie’ moeten openen, waar kandidaat-huurders of kandidaat-kopers zich kunnen melden voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning, om deze aanvraag vervolgens te beoordelen en al dan niet toe te kennen. Ook neemt een gemeente dan de plicht op zich om dit vergunningsstelsel actief te handhaven. Met andere woorden: aan het verordenen van de niet-corporatievoorraad kunnen de nodige handelingen en daarmee (steverige) kosten verbonden zijn. Dat roept doorgaans de vraag op hoe deze kosten zich verhouden tot de volkshuisvestelijke meerwaarde van sturing. Dit kan per gemeente stevig verschillen.

Wat zijn de plussen en de minnen van de geschetste mogelijkheden?

Bij het maken van keuzes over waar door gemeenten via de huisvestingsverordening op wordt gestuurd, is in lijn met het voorgaande de beantwoording van de volgende drie vragen cruciaal:

1. Is er sprake van schaarste, of anders gezegd: is er überhaupt een wettelijke basis voor sturing door de gemeente?
2. Is de inzet van de diverse instrumenten in de huisvestingsverordening nuttig en noodzakelijk, of anders gezegd: is er een duidelijke volkshuisvestelijke meerwaarde voor deze sturing?
3. Hoe verhoudt de volkshuisvestelijke meerwaarde zich tot de bijbehorende kosten die een gemeente maakt?

Schaarste

De Huisvestingswet kent geen ‘harde’ definitie van schaarste: het is aan gemeenten zelf om te beredeneren of hier sprake van is op de lokale woningmarkt. In economische termen is sprake van schaarste als er meer vraag is dan aanbod, en dat is vrijwel op de gehele Nederlandse woningmarkt het geval. Uiteraard is de situatie op de woningmarkt in Leusden – in termen van schaarste – wel een hele andere dan bijvoorbeeld in een gemeente in Noord-Groningen. Uit de verkenning van vraag en aanbod in blijkt dat er zeker in het sociale huursegment en in de betaalbare koop schaarste aangetoond kan worden. Voor het particuliere segment is dat lastiger te stellen, omdat het een relatief klein segment betreft waar weinig zicht op is. De prijzen van het beperkte woningaanbod (hoog) doen vermoeden dat ook dit segment als schaars kan worden getypeerd. De situatie op de woningmarkt staat in die zin sturing via een huisvestingsverordening niet in de weg.

Verschillende varianten woonruimteverdeling

In de regionale model-verordeningstekst zijn de volgende mogelijkheden geboden om op te sturen:

1. Regels voor urgentie
2. Regels voor de sociale corporatie huur
3. Regels voor de particuliere huur
4. Regels voor betaalbare koop (nieuwbouw)

5. Voorrang voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan (een deel van) de gemeente

In aanvulling daarop overwegen we hier ook de volgende onderdelen die in een huisvestingsverordening terecht zouden kunnen komen, in aanvulling op deze model-tekst:

- a) Middenhuur (zowel particulier als in het bezit van woningcorporaties)
- b) Regels voor woningvoorraadbeheer (splitsen, samenvoegen e.d.)
- c) Opkoopbescherming
- d) Toetistische verhuur
- e) Vitale beroepen

- **Wij raden u aan in ieder geval te kiezen voor mogelijkheid 1 en 2: dit sluit aan op de werkwijze die regionaal wordt gehanteerd (gelijke behandeling woningzoekenden) en de schaarste in de sociale corporatiehuur is evident.**
- **Wij kunnen ons goed voorstellen dat u eveneens wenst te sturen op de eveneens schaarse segmenten sociale particuliere huur (3) en de betaalbare koop nieuwbouw (4). Het is daarbij goed voorstelbaar dat u zich ook bij de eerste beperkt tot nieuwbouw, om zodoende de uitvoeringskosten te beperken (projectmatige aanpak).**
- **Overwogen kan worden om te sturen op meer voorrang voor woningzoekenden met lokale binding (5). Het is dan wel noodzakelijk om de voor- en nadelen goed tegen elkaar af te wegen: waarom is dit gewenst? En hebben we specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld vitale beroepen?) voor ogen?**
 - **De overige opties raden wij af, omdat daartoe de noodzaak ontbreekt (opkoopbescherming, toeristische verhuur), er al wordt gestuurd via een ander instrument (woningvoorraadbeheer) of omdat de uitvoeringskosten zich lastig verhouden tot de volkshuisvestelijke meerwaarde (middenhuur).**

Mogelijkheid 1: Regels voor urgentie in de sociale huur van woningcorporaties²

Advies: Zoveel mogelijk aansluiten bij de regionale model-verordeningstekst. Regels over urgentie opnemen wordt binnenkort wettelijk verplicht en dit regionaal afstemmen en coördineren ook.

Vanaf 2026 wordt het volgens de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (momenteel ter behandeling in de Tweede Kamer) wettelijk verplicht om de volgende categorieën op te nemen in de huisvestingsverordening:

- Mantelzorgers/-ontvangers
- Chronische medische problematiek
- Uitstromers uit GGZ

² Het is vrij gebruikelijk om in dit onderdeel eventueel gemeentelijk vastgoed gelijk te stellen de sociale corporatievoorraad. Dat maakt het voor een gemeente mogelijk om via een huisvestingsverordening ook te sturen op de toewijzing in en/of het gebruik van het 'eigen' vastgoed.

- Uitstromers uit opvang slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel
- Uitstromers uit opvang voor daklozen
- Uitstromers uit beschermd wonen
- Uitstromers uit Jeugdzorg (18-23 jarigen)
- Uitstromers uit gevangenis of jeugdinrichting
- Deelnemers uitstapprogramma Prostituees (DUUP)

In de regionale model-verordeningstekst is op het gebied van deze categorieën geanticipeerd op deze nieuwe wetgeving. Dit is gedaan om ook het vraagstuk van ‘evenwichtige verdeling’ van verschillende aandachtsgroepen, wat ook met de wet regie komt, mogelijk te maken.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Omthuis verleent in mandaat de huisvestingsvergunningen, dus dit levert in de uitvoering weinig aanvullend werk voor de gemeente op	Omthuis wordt beperkt in haar beleidsvrijheid. Wel worden de woningcorporaties betrokken bij het opstellen van de regionale model-tekst.
Er wordt ingespeeld op aanstaande wet- en regelgeving	
We sluiten aan op het regionale woonruimteverdeelbeleid (alle andere gemeenten in de regio hebben bredere verordeningen). Dit leidt tot een gelijkere behandeling van woningzoekenden in de regio.	

Mogelijkheid 2: Woonruimteverdeelregels voor de sociale huur van woningcorporaties

Advies: Aansluiten bij de regionale model-tekst. Dit sluit aan bij de werkpraktijk van DAK Eemvallei en bij beleid in andere gemeenten in de regio en maakt zoeken voor de woningzoekende duidelijker en zorg voor gelijke behandeling in gelijke gevallen.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Mogelijkheid om aan het ‘stuur’ te zitten op t.a.v. nieuwe mogelijkheden (voorrang lokale binding, vitale beroepsgroepen)	Beperking flexibiliteit in beleid voor de corporatie
Kosten voor vergunningverlening sociale huur van de woningcorporatie is beperkt, omdat dit gekoppeld is aan een mandaatbesluit voor de woningcorporaties.	Gemeente mag niet direct sturen op leefbaarheid in een huisvestingsverordening, corporatie mag dit wel via eigen beleid. Geen regels levert wat meer sturingsmogelijkheden op voor de woningcorporatie.
Sluit aan bij de wens van de corporatie en de regionale inspanningen voor afgestemde regels. Draagt bij aan een duidelijkere situatie voor woningzoekenden.	

Mogelijkheid 3: Regels voor de particuliere sociale huur

Advies: Sturen op nieuwbouw voor de particuliere sociale huur. Voor bestaande bouw verhouden de kosten zich niet tot omvang van de voorraad en dus de te verwachten effecten.

Er is erg weinig aanbod in de Leusdense particuliere huurmarkt. Tegelijkertijd is het sturen op dit aanbod kostbaar, aangezien er o.a. een vergunningstelsel moet worden opgezet. Ook moet dit vervolgens gehandhaafd worden terwijl de particuliere huurmarkt onoverzichtelijk is. Dit vraagt relatief veel van de gemeente.

Overwogen kan worden om alleen regels op te stellen voor nieuw te bouwen particuliere sociale huurwoningen gelden. Dat is een overzichtelijker deel van de voorraad en beter te monitoren en te handhaven.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Particuliere sociale huurwoningen kun je terecht laten komen bij de juiste doelgroep	Particuliere sociale huur is weinig aanwezig in de gemeente,
Het is niet mogelijk om op andere wijze af te dwingen dat beleid gestalte krijgt dan in de huisvestingsverordening (bijvoorbeeld toewijzen aan bepaalde beroepsgroepen of aandachtsgroepen)	Vergunningstelsel voor particuliere verhuur is noodzakelijk met daarbij handhaving. Dit kan niet gemandateerd worden aan woningcorporatie. Brengt extra kosten voor inrichten van een balie en extra kosten voor de gemeente voor vergunningverlening en ook handhaving met zich mee. Als we enkel inzetten op nieuwbouw vallen deze kosten door de kleinere en inzichtelijkere schaal naar verwachting mee

Mogelijkheid 4: Regels voor nieuwbouw betaalbare koop

Advies: De mogelijkheid uit de regionale model-tekst inzetten. Door de beperking tot nieuwbouw beter uitvoerbaar en mogelijkheid tot het geven van 50% voorrang voor lokaal woningzoekenden.

In principe is voor de nieuwbouw betaalbare koop hetzelfde instrumentarium als voor de sociale huur denkbaar. Dit vraagt echter meer inzet van de gemeente. In de regionale model-tekst is enkel de mogelijkheid ingebouwd om voor 50% voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan (een deel van de) gemeente of de woningmarktregio. Hierbij is het mogelijk om bijvoorbeeld eerst voor woningzoekende uit de gemeente voorrang te geven en als daar geen kandidaten zijn, dan voorrang voor de regio te activeren. Hierbinnen is ook voorrang voor mensen met een vitaal beroep denkbaar.

Daarnaast is het bijvoorbeeld ook mogelijk om te sturen op een maximum inkomen, om zeker te zijn dat betaalbare woningen bij de juiste inkomensgroepen terecht komen. Dit maakt het voor de verkopende partijen wel ingewikkeld, aangezien zij aan de ene kant te maken hebben met kandidaat-kopers die voldoende inkomen moeten hebben om een hypotheek te bemachtigen en aan de andere kant dat ze niet teveel inkomen hebben op grond van de

regelgeving. Individueel kan vermogen (rijke ouders, of juist een studieschuld) hierbij een rol spelen. Dit vergt dus wel een goed doordacht beleid.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Betaalbare koop en/of sociale huur met voorrang terecht laten komen bij lokaal woningzoekenden in de verdeling van deze woningen	Vergunningstelsel met daarbij handhaving is noodzakelijk. Dit betekent extra kosten inrichten balie en extra kosten voor de gemeente. Dit is mogelijk uit te besteden aan een externe partij, maar ook dit zorgt voor kosten. Wel gaat het enkel om nieuwbouw, dus zijn de kosten waarschijnlijk te overzien.
	Extra kosten gemeente voor schaarste onderzoek
	Het met voorrang toewijzen van woningen aan doelgroepen/ beroepen gaat ten koste van andere woningzoekenden die niet aan de voorrangscriteria voldoen.

Mogelijkheid 5: Voorrang voor woningzoekenden met lokale binding

Advies: Aansluiten bij de regionale lijn. De ruimte voor voorrang voor woningzoekenden met binding kan dan (in overleg) worden ingezet.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Woningen met voorrang terecht laten komen bij lokaal woningzoekenden. Dit gebeurt in Leusden nu relatief weinig t.o.v. andere gemeenten in de regio.	Leusden is onderdeel van een regionale woningmarkt, waarbij veel uitwisseling met bijvoorbeeld Amersfoort plaatsvindt. Relatief veel toewijzing aan woningzoekenden uit de regio is niet per definitie slecht: gemeentegrenzen zijn voor veel woningzoekenden vooral een administratief gegeven.
Je kunt binnen deze voorrang extra voorrang geven voor vitale beroepen (deze instrumenten zijn gekoppeld dus voorrang voor vitale beroepen kan niet zonder voorrang voor lokale binding)	Als alle gemeenten voorrang voor lokaal woningzoekenden inzetten betekent dit ook dat de kansen voor woningzoekenden uit Leusden die buiten Leusden zoeken, minder kans maken op een woning.
	Het met voorrang toewijzen van woningen aan doelgroepen/ beroepen gaat ten koste van andere woningzoekenden
	Het met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met binding is niet hetzelfde als voorrang voor ingezetenen.
	Het controleren van binding vraagt in de uitvoering het nodige van de gemeente of (indien gemandateerd) de woningcorporatie

Aanvulling A: Middenhuur

Advies: Niet sturen op middenhuur. In het particuliere segment ligt het aanbod veelal op een hoger prijsniveau. Voor de bestaande middenhuur in het bezit van Omhuis kan de gemeente in gesprek gaan over het eigen beleid van Omhuis, daar is verordenen niet voor nodig.

Er zijn in de gemeente circa 72 niet DEAB woningen (met een huurprijs van boven de liberalisatiegrens) van de woningcorporatie Omhuis. Een deel hiervan zijn middenhuurwoningen. De komende jaren verwacht Omhuis hier 32 woningen aan toe te voegen. Omhuis heeft geen specifiek beleid voor deze woningen, buiten het stellen van een inkomensgrens. Er is vrijwel geen particuliere middenhuur.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Middenhuur kun je terecht laten komen bij de juiste doelgroep	Sturen op particuliere middenhuur is duur door vergunningverlening en handhaving. Door de reikwijdte te beperken tot nieuwbouw is dit beperkter.
Sturen op middenhuur van de woningcorporatie vraagt weinig extra inzet door mogelijkheid tot mandaat	De woningcorporatie heeft al eigen beleid dat functioneert
Je kunt voorrang vanuit de sociale huur stimuleren	Middenhuur is zeer klein segment in Leusden
	Extra kosten voor schaarste onderzoek

Aanvulling B: Regels voor woningvoorraadbeheer

Advies: Niet doen. Dit wordt voldoende geregeld via de ruimtelijke lijn. Voorkomen moet worden dat vergunningen die hetzelfde doel dienen, worden gestapeld. Voegt in doelbereik niets toe en leidt tot extra administratieve last voor burgers.

Aanvulling C: Opkoopbescherming

Advies: Niet doen. De markt voor buy-to-let speelt (inmiddels) minimaal in de gemeente Leusden. Onderbouwing is daardoor juridisch vermoedelijk onhoudbaar geworden.

Aanvulling D: Toeristische verhuur

Advies: Geen regels over opnemen. Er is geen aanleiding om te sturen op toeristische verhuur: er zijn geen signalen dat de woningmarkt in Leusden gebukt gaat onder de negatieve effecten van grootschalige toeristische verhuur.

Aanvulling E: vitale beroepen (zorg)

Advies: Overwegen een voorrang voor afgebakende beroepen in de zorg en/of veiligheid te introduceren. Mogelijk voor sociale huur en nieuwbouw betaalbare koop. Deze wordt

niet voor alle sociale huurwoningen ingezet maar in specifieke gevallen (door middel van een kan-bepaling). In de koop de voorrang wel voor alle woningen laten gelden.

<i>Voordeel</i>	<i>Nadeel</i>
Je kunt specifieke beroepen bij maximaal 50% van de toewijzingen voorrang geven, dit kan ervoor zorgen dat mensen met dit beroep worden gehuisvest in de gemeente of niet worden weggedreven	Het inzetten van deze voorrang zorgt mogelijk voor concurrentie en/of waterbedeffecten in relatie tot andere gemeenten in de regio.
	Het met voorrang toewijzen van woningen aan doelgroepen/ beroepen gaat ten koste van andere woningzoekenden
	Het controleren van vitale beroepen vraagt het nodige van de gemeente of (indien gemandateerd) de woningcorporatie
	Niet iedereen met een vitaal beroep komt in aanmerking, bijvoorbeeld omdat ze niet aan de inkomensgrens van sociale huur of eventueel betaalbare koop voldoen. Mensen met een partner of die verder in hun carrière zijn voldoen hier al vaak niet aan.