

Beleidsregels Huisvestingsverordening Leusden 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden,

gelet op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Leusden 2025

overwegende dat

- het wenselijk is om met het oog op duidelijkheid voor de woningzoekenden invulling te geven aan hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Leusden 2025,
- de eigen verantwoordelijkheid van de aanvrager voor het oplossen van het woonprobleem voorop staat,

besluit vast te stellen de:

“Beleidsregels Huisvestingsverordening Leusden 2025”

Artikel 1. Toelichting woonprobleem (woonnoodsituatie)

Bij de aanvraag dient een toelichting op het woonprobleem in verband waarmee de urgentieverklaring wordt aangevraagd, te worden verstrekt (artikel 3.1.1 lid 2 sub c van de Huisvestingsverordening gemeente Leusden 2025). Uit deze toelichting moet blijken dat er sprake is van een woonprobleem of duidelijk aantoonbaar is dat deze op korte termijn, maximaal 6 maanden, dreigt te ontstaan. Wanneer het woonprobleem niet binnen 6 maanden dreigt te ontstaan, dan zal het college de urgentie in principe weigeren vanwege het bepaalde in art. 3.1.2, derde lid, onder a van de Huisvestingsverordening.

Artikel 2- Urgentie wegens sociale problematiek

- a. Onder ernstige sociale problematiek als bedoeld in artikel 3.2.6 sub b van de Huisvestingsverordening Leusden 2025 wordt in ieder geval verstaan:
 1. een levensbedreigende situatie mede veroorzaakt door de huidige woonsituatie;
 2. dakloosheid door een calamiteit waaraan de aanvrager geen schuld heeft;
 3. het moeten verlaten van de woonruimte als gevolg van een ontruimingsvonnis, voor zover dit niet door aanvrager voorkomen had kunnen worden;
 4. ernstige financiële problematiek ontstaan buiten de schuld van de aanvrager waardoor de woonlasten niet meer kunnen worden betaald en die niet het gevolg zijn van een relatiebreuk.
- b. Als uitwerking van deze regels in de verordening, wordt in beginsel geen urgentieverklaring afgegeven in de volgende -niet limitatieve- gevallen:
 - Aanvrager woont bij iemand in en wil graag een eigen woning.
 - Aanvrager vindt dat zijn/haar woonruimte te klein of te groot is.
 - Bij hinder van de bureu.
 - Aanvrager woont in een moeilijke thuissituatie, bijvoorbeeld met spanningen tussen ouders en kinderen.
 - Bij vrijwillige verkoop van de eigen woning.
 - Als de ouders verhuizen, maar aanvrager in Leusden wil blijven wonen.
 - Als aanvrager dichterbij het werk, de winkels, bus, ziekenhuis of dergelijke wil wonen.
 - Als aanvrager terugkomt uit het buitenland.
 - Als aanvrager al langere tijd op een woning wacht.
 - Als aanvrager heimwee heeft.
- c. Het verzoek om urgentie op grond van sociale problematiek (artikel 3.2.6 van de Huisvestingsverordening Leusden 2025) moet zo spoedig mogelijk als redelijkerwijs van aanvrager verwacht mag worden, maar uiterlijk 6 weken na de datum van het ontruimingsvonnis en in andere gevallen uiterlijk 3 maanden na het ontstaan van de omstandigheid, worden ingediend.

Artikel 3. Geen schuld of buiten schuld

Onder ‘geen schuld’ of ‘buiten schuld’ als bedoeld in artikel 2 of artikel 3.2.6 onder b van de Huisvestingsverordening Leusden 2025 wordt verstaan dat de noodsituatie is ontstaan als gevolg van omstandigheden die aantoonbaar niet aan diens eigen gedrag of nalaten kunnen worden toegerekend, en waarin geen sprake is van verwijtbare of vermijdbare oorzaak.

Daarbij wordt gekeken naar de volgende criteria:

- **Niet verwijtbare oorzaak**

Van buiten schuld is sprake indien het verlies van de woonruimte voortvloeit uit externe omstandigheden die buiten de invloedssfeer van de woningzoekende liggen, waaronder in ieder geval begrepen:

- a. onbewoonbaarverklaring of ernstige gebreken aan de woonruimte;
- b. gedwongen vertrek wegens sloop, renovatie of herstructurering, voor zover dit niet door betrokkene voorkomen had kunnen worden, zonder dat tijdige, passende herhuisvesting is aangeboden.

- **Geen eigen toedoen**

Van buiten schuld is geen sprake indien de situatie (mede) is veroorzaakt door verwijtbaar gedrag van de woningzoekende, waaronder in ieder geval:

- a. ernstige of herhaaldelijke overtreding van huurvoorwaarden of overlast;
- b. structurele huurachterstand die aan de woningzoekende kan worden toegerekend;
- c. opzegging van de huurovereenkomst door de woningzoekende zonder zwaarwegende redenen.

- **Redelijkheidstoets**

De beoordeling of sprake is van buiten schuld omvat tevens een redelijkheidstoets, waarbij wordt vastgesteld of de woningzoekende alle inspanningen heeft verricht die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs van hem of haar konden worden verwacht om de woonsituatie te behouden of te herstellen.

- **Bewijslast**

De woningzoekende dient de feiten en omstandigheden die wijzen op een situatie van buiten schuld aannemelijk te maken door middel van objectieve en verifieerbare gegevens.

Artikel 4- Urgentie wegens relatiebeëindiging (artikel 3.2.7)

Er is sprake van relatiebeëindiging als bedoeld in art. 3.2.7 lid 1 van de Huisvestingsverordening Leusden 2025 wanneer:

- a. er een rechtelijke (eind-)beschikking overlegd kan worden waarin is bepaald dat het huwelijk of het geregistreerd partnerschap is ontbonden en deze in het register van de burgerlijke stand is ingeschreven;
- b. bij samenwonen moet aantoonbaar sprake te zijn van een gemeenschappelijke huishouding van tenminste 2 jaar. Dit moet blijken uit de inschrijving in het bevolkingsregister. Tevens moet uit aanvullende informatie blijken dat de samenleving daadwerkelijk is beëindigd.

Artikel 5- Definitie hoofdverblijf

Er is sprake van hoofdverblijf als bedoeld in art. 3.2.7 lid 1 sub d en lid 2 sub a van de Huisvestingsverordening Leusden 2025 wanneer:

Het kind het hoofdverblijf heeft bij die ouder waar het kind in de BRP is of ingeschreven gaat worden. Dit moet blijken uit een ouderschapsplan, notariële akte of een ander door een onafhankelijke partij opgesteld en door beide partijen ondertekend document.

Artikel 6- Nieuwe urgentie

Er kan slechts eenmalig urgentie worden verleend op basis van dezelfde feiten en omstandigheden. Urgentie kan alleen opnieuw worden toegekend als de aanvrager kan aantonen dat er sprake is van gewijzigde feiten en omstandigheden die leiden tot een nieuwe urgentie in de zin van de Huisvestingsverordening Leusden 2025.

In geval van een geheel of gedeeltelijk afwijzende beschikking voor urgentie een nieuwe aanvraag wordt gedaan, is de aanvrager verplicht nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden te vermelden bij zijn aanvraag. Wanneer geen nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden worden vermeld, kan het college de aanvraag afwijzen onder verwijzing naar de eerdere geheel of gedeeltelijke afwijzende beschikking.

Artikel 7- Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 8- Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels Huisvestingsverordening Leusden 2025.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Leusden, gehouden op 24 maart 2026.

Het college van burgemeester en wethouders,



R.B. van den Brink
gemeentesecretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester

TOELICHTING

Op 1 juli 2025 heeft de gemeenteraad de Huisvestingsverordening Leusden 2025 vastgesteld. In de Huisvestingsverordening zijn ook de regels voor urgentie opgenomen. Daarmee heeft de Huisvestingsverordening de Urgentieverordening Leusden 2023 vervangen. Omdat bij de Huisvestingsverordening is aangesloten bij de model regionale Huisvestingsverordening, zijn de urgentieregels uit de Urgentieverordening niet 1-op-1 overgenomen.

Het is niet de bedoeling geweest het beleid voor urgentie aan te passen.

De beleidsregels hebben tot doel de regels uit de Huisvestingsverordening verder in te vullen zodat er een consistente lijn van beoordeling kan worden geborgd en de werkwijze transparant en navolgbaar is.