

Algemene Voorwaarden WoonService

Artikel 1. Werking Algemene Voorwaarden

- a. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van WoonService en tussen woningzoekenden en de bij WoonService aangesloten corporaties.
- b. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle woningen die, via WoonService, door de aangesloten corporaties (BrabantWonen, Kleine Meierij, Mooiland Maasland, Woonzorg Nederland, Zayaz) zijn geadverteerd of op andere wijze zijn aangeboden.
- c. Deze algemene voorwaarden zijn tevens van toepassing op alle woningen die, via WoonService, door Vestia en Eigen Bezit zijn geadverteerd of op andere wijze zijn aangeboden.

Artikel 2. WoonService

WoonService is een samenwerkingsverband t.b.v. woningzoekenden voor het samenbrengen van vraag en aanbod. WoonService coördineert een regionaal samenwerkingverband mbt woonruimteverdeling. Zij bekleedt een backoffice functie en de medewerkers van WoonService hebben geen direct contact met woningzoekenden.

Artikel 3. Aangesloten corporaties

Bij WoonService zijn vijf samenwerkende corporaties aangesloten (partijen Convenant Woonruimteverdeling 's-Hertogenbosch, te weten:

- o BrabantWonen
- o Kleine Meierij
- o Mooiland Maasland
- o Woonzorg Nederland
- o Zayaz

Artikel 4. Werkgebied

Vijf woningcorporaties in de regio beschikken samen over ruim 25.000 huurwoningen in 's-Hertogenbosch, Berlicum, Den Dungen, Middelrode (gemeente Sint-Michielsgestel), en Heeswijk-Dinther (gemeente Bernheze).

Artikel 5. Convenant Woonruimteverdeling

- a. Het Convenant Woonruimteverdeling 's-Hertogenbosch 2003 is ondertekend door de aangesloten corporaties en de gemeente 's-Hertogenbosch en vormt de basis voor het woonruimteverdeelsysteem.
- b. Het Convenant heeft tot doel de samenwerking tussen partijen op het terrein van de verdeling van huurwoningen in beheer van de verhuurders vorm te geven en daaraan een formele basis te geven, teneinde gezamenlijk zorg te dragen voor een rechtvaardige, doelmatige en marktgerichte verdeling van deze woningen.
- c. Bij de verdeling van taken en bevoegdheden tussen de partijen zijn de volgende algemene afspraken van kracht:
 - o De gemeente is voor wat betreft de toewijzing van huurwoningen verantwoordelijk voor de afstemming op het wettelijk kader.
 - o Verhuurders en de gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de voorbereiding en bijstelling van woonruimteverdelingsbeleid, met inachtneming van het wettelijk

- kader. Wijzigingen in het woonruimteverdelingbeleid worden voorbereid en door de Beleidscommissie vastgesteld.
- o De verhuurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid.
- d. Het bepaalde in dit Convenant is van toepassing op de woonruimten met een huurprijs tot de betaalbaarheidsgrens in het werkgebied gemeente 's-Hertogenbosch van de verhuurders waarmee dit convenant is gesloten.

Artikel 6. Inschrijving als woningzoekende

- a. Woningzoekenden kunnen zich vanaf 18 jaar middels inschrijfformulier of website van WoonService inschrijven.
- b. Vanaf 22 juni 2011 kan iemand zich slechts eenmaal laten registreren bij WoonService als woningzoekende. Het is niet langer mogelijk om meerdere keren als hoofdaanvrager of als hoofdaanvrager en medeaanvrager geregistreerd te staan als woningzoekende. Iemand moet vooraf besluiten hoe hij/zij ingeschreven wil staan.
- c. Jaarlijks is de woningzoekende inschrijfgeld verschuldigd aan WoonService.
- d. De hoogte van het inschrijfgeld wordt jaarlijks vastgesteld.
- e. Verlenging geschiedt automatisch, mits het jaarlijks verlengingsbedrag voldaan.
- f. Bij acceptatie van een woningaanbod, dus ook bij woningruil, vervalt de inschrijving.
- g. De jaarlijkse kosten voor de inschrijving kunnen alleen met een doorlopende machtiging worden voldaan.
- h. Iedere woningzoekende die zich vanaf 22 juni 2011 inschrijft gaat akkoord met deze voorwaarden

Artikel 7. Inschrijving als student- woningzoekende

- a. Student woningzoekenden kunnen zich vanaf 16 jaar inschrijven als woningzoekende.
- b. De student bouwt voor studentenhuysvesting inschrijfduur op. Besluit de student dat hij niet langer als student maar als gewone woningzoekende geregistreerd wil staan, dan moet hij dit schriftelijk aanvragen bij WoonService. Dit heeft tot gevolg dat de betreffende persoon inschrijftijd opbouwt vanaf het moment dat hij/zij 18 jaar is geworden.
- c. Het betreft een keuze van de woningzoekende en heeft geen restitutie van inschrijfgeld tot gevolg. De woningzoekende heeft namelijk als student de mogelijkheid gehad om voor huisvesting in aanmerking te komen.
- d. Een student woningzoekenden komt in aanmerking voor een gereserveerde studentenwoning indien de student in 's-Hertogenbosch woont en/of een MBO of HBO opleiding in 's-Hertogenbosch volgt.
- e. De student woningzoekende dient een geldig studiebewijs te overleggen mbt een MBO of HBO opleiding.

Artikel 8. Hoofdaanvrager, medeaanvrager en medeverhuizer

- a. Iemand die zich inschrijft als woningzoekende is de hoofdaanvrager en is als zodanig contractant bij de huurovereenkomst.
- b. Daarnaast kan sprake zijn van een medeaanvrager en/of medeverhuizer.
- c. Niet iedereen kan als medeaanvrager ingeschreven worden. Een medeaanvrager kan alleen zijn: levenspartner, echtgeno(o)t(e), vriend/vriendin, broer/zus of neef/nicht van de hoofdaanvrager. Deze persoon dient een duurzame gemeenschappelijke huishouding te voeren of te gaan voeren met de hoofdaanvrager. Er geldt geen voorwaarde omtrent gezamenlijke inschrijfduur van hoofdaanvrager en medeaanvrager.
- d. In alle overige situaties wordt iemand genoteerd als inwoner, tenzij bij inschrijving duidelijk kan worden aangetoond dat er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.
- e. Een medeaanvrager wordt altijd medecontractant op de huurovereenkomst.
- f. Een medeverhuizer wordt gezien als inwoner en wordt niet op de huurovereenkomst vermeld. Een inwoner kan geen rechten ontlenen aan de huurovereenkomst of aanspraak maken op de woning.
- g. Een medeverhuizer kan geen rechten ontlenen aan de inschrijfduur van de hoofdaanvrager.

Artikel 9. Wijziging inschrijving

- a. Een woningzoekende kan een aantal elementen van zijn inschrijving zelf wijzigen via de website van WoonService. (o.a.: wijzigen inkomen, toevoegen van medeaanvragers/meeverhuizenden en verwijderen van meeverhuizenden). Daarentegen kan de woningzoekende zelf geen hoofdaanvrager of medeaanvrager verwijderen of namen en data wijzigen.
- b. Verzoeken tot wijziging inschrijving kunnen worden ingediend bij de aangesloten corporaties en WoonService.
- c. Uitsluitend WoonService kan een inschrijving splitsen, een hoofdaanvrager, een medeaanvrager van een inschrijving verwijderen.
- d. Indien een verzoek mbt wijziging huishoudgrootte (verwijderen hoofdaanvrager, medeaanvrager, meeverhuizenden) wordt ontvangen bij corporatie of WoonService is het voor betreffende woningzoekenden weliswaar mogelijk om te reageren op woningaanbod, echter het zal nimmer leiden tot een woningaanbod. De aanbieding wordt ingetrokken.
- e. Zodra de aanvraag tot wijziging is afgehandeld kan een reactie op het actuele woningaanbod leiden tot een aanbieding.
- f. Er worden geen wijzigingen op de inschrijving uitgevoerd door de corporaties en WoonService tijdens een lopende aanbieding van een woning.
- g. Verzoeken tot wijziging van de inschrijving worden binnen een redelijk termijn (1 week na ontvangst verzoek) uitgevoerd.

Artikel 10. Splitsen inschrijving

- a. Een inschrijving kan op verzoek worden gesplitst. Het verzoek kan middels een zogenaamd splitsingformulier bij WoonService worden aangevraagd. Zowel hoofdaanvrager alsook medeaanvrager moeten akkoord zijn met de splitsing en het formulier ondertekenen.
- b. Bij het splitsen van de inschrijving wordt de inschrijfdatum van hoofdaanvrager toegekend aan de hoofdaanvrager. De medeaanvrager ontvangt een nieuw inschrijfnummer en zijn/haar inschrijfdatum is afhankelijk van het moment dat hij/zij op de inschrijving is bijgeschreven.
- c. Indien de inschrijving gezamenlijk was, krijgt de medeaanvrager dezelfde datum als de hoofdaanvrager. De medeaanvrager krijgt een nieuw inschrijfnummer nadat hij/zij een inschrijfformulier volledig heeft ingevuld en ondertekend heeft, zodat het inschrijfgeld automatisch van zijn/haar bankrekening afgeschreven kan worden.
- d. Is de medeaanvrager op een later tijdstip op de inschrijving bijgeschreven, dan geldt die latere datum als inschrijfdatum. De medeaanvrager krijgt een nieuw inschrijfnummer nadat hij/zij een inschrijfformulier volledig ingevuld en ondertekend heeft, zodat het inschrijfgeld automatisch van zijn/haar bankrekening afgeschreven kan worden.
- e. Indien een verzoek tot het splitsen van de inschrijving wordt ontvangen bij de corporatie of WoonService is het voor betreffende woningzoekenden weliswaar mogelijk om te reageren op woningaanbod, echter het zal nimmer leiden tot een definitief woningaanbod. De aanbieding wordt ingetrokken. Dit ongeacht het type woning met de daarbij horende criteria.
- f. Ook indien een woningzoekende volgens de rangorde in aanmerking komt voor een woningaanbieding en er is sprake van een aanvraag tot splitsing, wordt de woning niet aangeboden of wordt de woningaanbieding ingetrokken.
- g. Zodra de aanvraag tot splitsing is afgehandeld kan een reactie op het actuele woningaanbod leiden tot een aanbieding.
- h. Verzoeken tot splitsing worden binnen een redelijk termijn (1 week na ontvangst verzoek) uitgevoerd.

Artikel 11. Betaling inschrijfgeld

- a. Betaling van inschrijfgeld geschiedt uitsluitend door middel van een doorlopende automatische incasso.

b. Bij het ondertekenen van een inschrijfformulier geeft de woningzoekende WoonService een doorlopende machtiging af om het verschuldigde inschrijfgeld automatisch van zijn/haar bankrekening af te schrijven en tevens in de toekomst het jaarlijks verschuldigde verlengingsbedrag.

c. Als het inschrijfgeld of verlengingsbedrag niet afgeschreven kan worden (een zgn.

storerling) via de automatisch incasso, dan ontvangt de woningzoekende een herinnering.

d. Indien naar aanleiding van de herinnering het bedrag wordt betaald, blijft de woningzoekende ingeschreven staan. Indien de woningzoekende niet reageert op de herinnering wordt hij/zij onherroepelijk uitgeschreven en ontvangt hiervan een schriftelijke bevestiging.

Artikel 12. Woningtoewijzing

a. Vrijkomende huurwoningen van de deelnemende corporaties worden in het wekelijks Stadsblad 's-Hertogenbosch en via de website www.woonservicedenbosch.nl geadverteerd.

b. Het woningaanbod in Heeswijk-Dinther wordt gepubliceerd in de Koerier Veghel.

c. Niet alle vrijkomende woningen worden geadverteerd. Woningen kunnen t.b.v. bepaalde woningzoekenden direct worden gekoppeld.

d. Bij WoonService worden de woningen aangeboden via het zogenaamde aanbod- en lotingmodel.

Artikel 13. Passendheidscriteria

Om in aanmerking te komen voor een bepaald woningaanbod moet de woningzoekende voldoen aan de gestelde passendheidscriteria. De volgende passendheidscriteria worden gehanteerd:

- huishoudgrootte geldt niet, tenzij het gaat om grote eengezinswoningen met vijf of meer kamers. Hiervoor dient het huishouden minimaal te bestaan uit drie personen.
- leeftijd, de volgende leeftijdsgrenzen worden gehanteerd:
 - vanaf 16 jaar (student);
 - vanaf 18 jaar;
 - < 23 jaar;
 - 55+ jaar (senioren-seniorenplus);
 - inkomen;
 - zorgindicatie;
 - studentenstatus.

Artikel 14. Europa Maatregel

a. Vanaf 1 januari 2011 zijn woningcorporaties verplicht om een nieuwe maximale inkomensgrens te hanteren bij de toewijzing van woningen met een (kale) huur tot en met € 652,52.

b. De nieuwe landelijke maximale inkomensgrens voor een huishouden is vastgesteld op € 33.614,00 per jaar.

c. 90% van de woningtoewijzingen door corporaties moet voldoen aan deze norm. De gemeente en de Bossche corporaties hebben zich gebogen over de invulling van de 10%-marge die zij vrij mogen toewijzen en hebben daarvoor drie groepen benoemd, zijnde: urgenten, senioren met een CIZ-indicatie en huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.614,00 en € 36.700,00.

d. De laatste groep varieert in omvang afhankelijk van de toewijzing van de eerste twee groepen. Hebben we onverwacht veel urgenten, dan kan het betekenen dat de ruimte voor de huishoudens met een jaarinkomen tussen € 33.614,- en € 36.700,- kleiner wordt.

e. De woningcorporaties zijn verplicht het inkomen te toetsen op het moment dat de woningzoekende in aanmerking komt voor een woning.

f. Ten behoeve van de inkomensstoets wordt uitgegaan van het belastbaar huishoudinkomen. Het belastbaar huishoudinkomen van de huurder en eventuele meerderjarige medebewoners

is de optelsom van de verzamelinkomens als bedoeld in de Wet inkomstenbelasting 2001. Inkomen van minder- en meerderjarige kinderen telt niet mee.

g. De corporatie zal, voordat een huurovereenkomst wordt aangegaan, het inkomen op passendheid toetsen. De inkomensgegevens worden getoetst aan de hand van door de woningzoekende meegebrachte informatie op het moment van de woningaanbieding.

h. Woningzoekenden dienen ervoor te zorgen dat het actuele (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen bekend is bij WoonService. Aanpassingen zijn mogelijk via de website www.woonservicedenbosch.nl, via de corporaties of WoonService.

i. Met behulp van de huurprijs/inkomentabel kan worden bepaald welke huurprijs bij welk belastbaar huishoudinkomen past. Deze huurprijs/inkomentabel is te vinden op de website van WoonService (www.woonservicedenbosch.nl) en het Stadsblad 's-Hertogenbosch.

j. Jaarlijks worden huurprijzen en inkomensgrenzen opnieuw vastgesteld.

k. Jaarlijks wordt het stedelijk beleid omtrent de Europa Maatregel opnieuw vastgesteld.

Artikel 15. Procedure Aanbodmodel

a. Bij het aanbodmodel geldt het rangordecriterium inschrijfduur. Dit betekent dat als er meer belangstellenden hebben gereageerd op een woning, de woning wordt aangeboden aan degene die het langst staat ingeschreven bij WoonService. Tenzij sprake is van een urgent woningzoekende die voorrang heeft.

b. Wekelijks mag een woningzoekende op maximaal 2 advertenties reageren.

c. Reageren kan via internet, telefonisch of schriftelijk door middel van een woonbon.

d. Alle reacties worden geregistreerd.

e. Het systeem toetst de gegevens (zoals leeftijd, huishoudgrootte en inkomen) van de geïnteresseerde woningzoekenden aan de passendheidscriteria die in een woningadvertentie staan vermeld.

f. Vervolgens bepaalt het systeem de rangorde van de woningzoekenden.

g. Bij het bepalen van de rangorde wordt de volgende volgorde aangehouden:

1. Medisch urgent

2. Herstructureringsurgent

3. Sociaal urgent

4. Overige woningzoekenden op volgorde van inschrijfduur

h. De woningzoekende die voldoet aan de gestelde passendheidscriteria en van alle reflectanten op een bepaalde woning het langst staat ingeschreven, ontvangt van de betreffende corporatie een voorlopige aanbieding. Tenzij sprake is van een urgent woningzoekende die voorrang heeft.

i. De aanbieding kan worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat niet aan de in de woningadvertentie gestelde passendheidscriteria wordt voldaan.

j. Mbt woningen gelegen in bepaalde buurten kunnen aanvullende eisen c.q. voorwaarden worden gesteld.

k. Ook woningzoekenden die bij hun huidige of voormalige verhuurder betalingsachterstand hebben of overlast hebben veroorzaakt kunnen als huurder worden geweigerd.

l. Wanneer de woningzoekende de huurovereenkomst ondertekent van de nieuwe woning, is de verhuring definitief en wordt de woningzoekende automatisch uitgeschreven. Dan vervalt direct de inschrijving.

m. Een woningzoekende mag een woningaanbod weigeren.

n. Een weigering van een woningaanbod heeft geen consequenties m.b.t. de opgebouwde inschrijfduur.

o. Indien er bij nieuwbouw afwijkende afspraken gemaakt zijn tussen de gemeente en een woningcorporatie dan worden deze vastgelegd en ook duidelijk gecommuniceerd bij het adverteren van de woningen.

Artikel 16. Lotingmodel

a. De prestatieafspraken tussen de gemeente 's-Hertogenbosch m.b.t. loting houdt in dat 10%-15% van het aantal jaarlijkse verhuringen via loting worden aangeboden.

- b. De corporaties hebben een zekere vrijheid bij het labelen van woningen.
- c. Gestreefd wordt om wekelijks lotingwoningen te adverteren.
- d. De loting is bedoeld voor spoedzoekers.
- e. Desgewenst kan een woningzoekende meedoen aan de loting.
- f. Een lotingwoning wordt vooraf als zodanig geadverteerd.
- g. De lotingwoning wordt via WoonService geadverteerd.
- h. De reguliere toewijzingscriteria gelden.
- i. De aanbieding kan worden ingetrokken als uit controle van de gegevens van de woningzoekende blijkt dat niet aan de in de woningadvertentie gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- j. Een weigering van een woningaanbod heeft geen consequenties m.b.t. de opgebouwde inschrijfduur.
- k. Indien een urgent woningzoekende reageert op een lotingwoning, dan doet hij/zij mee op basis van de inschrijving (gelijke kans) en is de urgentie niet van kracht.
- l. Uitgesloten voor loting zijn:
 - o senioren (plus)woningen;
 - o sloopwoningen;
 - o studentenwoningen;
 - o coöptatiewoningen;
 - o bijzondere woonvormen.
- m. Ook woningzoekenden die bij hun huidige of voormalige verhuurder betalingsachterstand hebben of overlast hebben veroorzaakt kunnen als huurder worden geweigerd.
- n. Wanneer de woningzoekende een woning accepteert, wordt de betreffende woningzoekende automatisch uitgeschreven.
- o. Een woningzoekende mag een woningaanbod weigeren.
- p. Jaarlijks wordt inzichtelijk gemaakt of het, in de prestatieafpraak, gestelde quotum is behaald.

Artikel 17. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van hennepkwekerij

- a. Via het zogeheten Veiligheidshuis vindt een samenwerking plaats tussen de gemeente, politie, justitie en samenwerkende woningcorporaties. Dit is in het belang van de leefbaarheid en veiligheid van buurten en wijken in de gemeente 's-Hertogenbosch.
- b. Tevens zijn er afspraken gemaakt met betrekking tot het verkrijgen van andere woonruimte.
- c. Vanaf datum einde huurovereenkomst krijgt de betreffende huurder (alle betrokken contractanten) gedurende drie jaar geen andere woonruimte aangeboden.
- d. De betreffende huurder en betrokken contractanten kunnen zich wel inschrijven als woningzoekende,
- e. Indien de bedoelde personen onder d. binnen de periode van drie jaar toch reageren op woningaanbod zal altijd een controle plaatsvinden. Een reactie zal derhalve nimmer leiden tot een definitieve aanbidding.

Artikel 18. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van huurachterstand

- a. Indien een huurder is ontruimd vanwege huurachterstand krijgt betrokkene geen andere huisvesting aangeboden, zolang de huurachterstand nog bestaat. Tenzij een betalingsregeling is afgesproken en deze gedurende minimaal een half jaar is nagekomen en betaald.
- b. Mocht na een half jaar nog sprake zijn van een restschuld dan is het aan de corporatie om met de betreffende persoon/personen al dan niet een huurovereenkomst aan te gaan mbt een nieuwe woning. Dit is mede afhankelijk van de hoogte van de restschuld. De corporatie kan hieromtrent eventueel strikte aanvullende voorwaarden stellen of besluiten geen huurovereenkomst aan te gaan.

Artikel 19. Procedure aanbidding woning na ontruiming als gevolg van ernstige overlast

- a. Indien een huurder is ontruimd vanwege ernstige overlast krijgt de veroorzaker van de overlast drie jaar, gerekend vanaf datum einde huurovereenkomst, geen andere woonruimte aangeboden.
- b. De betreffende huurder en betrokken contractanten kunnen zich wel inschrijven als woningzoekende.
- c. Indien de bedoelde personen onder b. binnen de periode van drie jaar toch reageren op woningaanbod zal altijd een controle plaatsvinden. Een reactie zal derhalve nimmer leiden tot een definitieve aanbieding.
- d. Op het moment dat de betrokkene een woning krijgt aangeboden is het aan de betreffende corporatie om hieraan eventueel eisen te stellen. Dit ligt aan de aard van de overlast.
- e. Er kan een tweede kansovereenkomst worden afgesloten, waaraan voorwaarden zijn gebonden en afspraken zijn gemaakt met bepaalde instanties. Deze zijn schriftelijk vastgelegd en maken onderdeel uit van deze huurovereenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken, heeft de corporatie de mogelijkheid de huurovereenkomst te ontbinden. Dit is duidelijk besproken met de contractant(en).

Artikel 20. Verantwoording

WoonService en daarmee de aangesloten corporaties zijn verplicht alle woningtoewijzingen wekelijks te verantwoorden. Dit gebeurt in het Stadsblad 's-Hertogenbosch en de op de website van WoonService. In de rubriek woningmarktinformatie wordt een overzicht gegeven van de recent verhuurde woningen, de inschrijfduur van de nieuwe huurder en hoeveel reacties er op deze woning binnen zijn gekomen. Een verhuring aan een bijzondere doelgroep wordt herkenbaar weergegeven. Op deze manier kunnen woningzoekenden een beeld krijgen van hun kansen op de woningmarkt in de regio 's-Hertogenbosch. De woningen die via de lotingmodule zijn verhuurd worden ook herkenbaar weergegeven.

Artikel 21. Urgentie

- a. In uitzonderlijke situaties wordt een urgentie toegekend door de Toetsingscommissie. Deze urgentie geeft een woningzoekende gedurende 3 maanden voorrang bij de woningtoewijzing voor een bepaalde categorie woningen.
- b. De woningen waarop een woningzoekende kan reageren, staan omschreven in het 'zoekprofiel' dat een urgent woningzoekende krijgt. Het zoekprofiel ontvangt de urgent woningzoekende bij de toekenning van zijn/haar urgentie.
- c. Een urgentie is alleen van toepassing in het aanbodmodel. Als een urgent woningzoekende reageert op een lotingwoning, dan doet hij/zij mee op basis van de inschrijving (gelijke kans) en is de urgentie niet van kracht.
- d. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor urgentie, indien sprake is van één van onderstaande situaties:
 - o De huisvesting is als gevolg van acute medische problemen niet meer passend of is binnen maatschappelijk aanvaardbare kosten niet passend te maken. In geval van een urgentieaanvraag op basis medische problemen is een verhuiskostenvergoeding of een verhuisadvies op basis van de WMO noodzakelijk voor de toekenning van urgentie;
 - o Dreigende dakloosheid door sloop in het kader van herstructurering op initiatief van de deelnemende woningcorporaties;
 - o Acute noodsituatie die niet door eigen toedoen is ontstaan;
 - o Dakloosheid die niet door eigen toedoen is ontstaan;
 - o Verhuisplicht uit de huurwoning als gevolg van een tijdelijke woonkostentoeslag.
- e. Een woningzoekende moet voldoen aan alle onderstaande voorwaarden om in aanmerking te komen voor urgentie:
 - o Een situatie die binnen 3 maanden om een oplossing vraagt;
 - o Een situatie waarvoor betrokkene zelf geen oplossing kan zoeken/vinden;
 - o De woningzoekende kan aantonen zich voldoende te hebben ingespannen om het huisvestingsprobleem te voorkomen c.q. zelf op te lossen; m.a.w. er is geen sprake van verwijtbaarheid.
 - o De woningzoekende is inwoner van de regio 's-Hertogenbosch of kan de noodzaak

aantonen om op korte termijn in het werkgebied van het convenant te worden gehuisvest. De situatie is in de gemeente 's-Hertogenbosch ontstaan.

Artikel 22. Toetsingscommissie

- a. De Toetsingscommissie heeft tot doel het beoordelen van en beslissen over aanvragen van woningzoekenden tot het verkrijgen van een urgentieverklaring.
- b. Het Reglement Toetsingscommissie april 2011 plus Richtlijn Urgentie is van toepassing. Dit reglement is de uitwerking van artikel 11 lid 2 van het Convenant Woonruimteverdeling 's-Hertogenbosch 2003 en de Huisvestingsverordening van de gemeente 's-Hertogenbosch van 22 maart 2005.
- c. De Toetsingscommissie bestaat uit vier leden: een onafhankelijke voorzitter en drie leden (BrabantWonen, Kleine Meierij en Zayaz).
- d. Alle leden worden benoemd door de partijen gezamenlijk. De leden van de commissie worden voor onbepaalde termijn benoemd.

Artikel 23. Beleidscommissie

De Beleidscommissie is het hoogste orgaan waarin de directeuren van BrabantWonen, Zayaz, Kleine Meierij en een vertegenwoordiger van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn vertegenwoordigd. De gemandateerde commissie heeft tot taak beslissingen te nemen over bijstellingen van het woonruimteverdelingsbeleid.

Artikel 24. Klachten- en Beroepscommissie

- a. De Klachten- en Beroepscommissie heeft tot doel woningzoekenden, die door een besluit of handeling in strijd met en ter uitvoering van Convenant Woonruimteverdeling 's-Hertogenbosch 2003 rechtstreeks in hun belang zijn getroffen, hun beklag te kunnen laten doen.
- b. Indien een woningzoekende het niet eens is met de toepassing van regels, zoals vermeld in het Convenant Woonruimteverdeling 's-Hertogenbosch 2003 kan men schriftelijk bezwaar/klacht indienen bij de Klachten- en Beroepscommissie.
- c. De Klachten- en Beroepscommissie is een onafhankelijk orgaan dat een bindend advies gelijk of ongelijk uitbrengt. De commissie is ingesteld voor de behandeling van klachten en beroepszaken van woningzoekenden als bedoeld in artikel 4 lid 2 van de Huisvestingswet.
- d. Het Reglement Klachten- en Beroepscommissie van april 2011 is van toepassing.