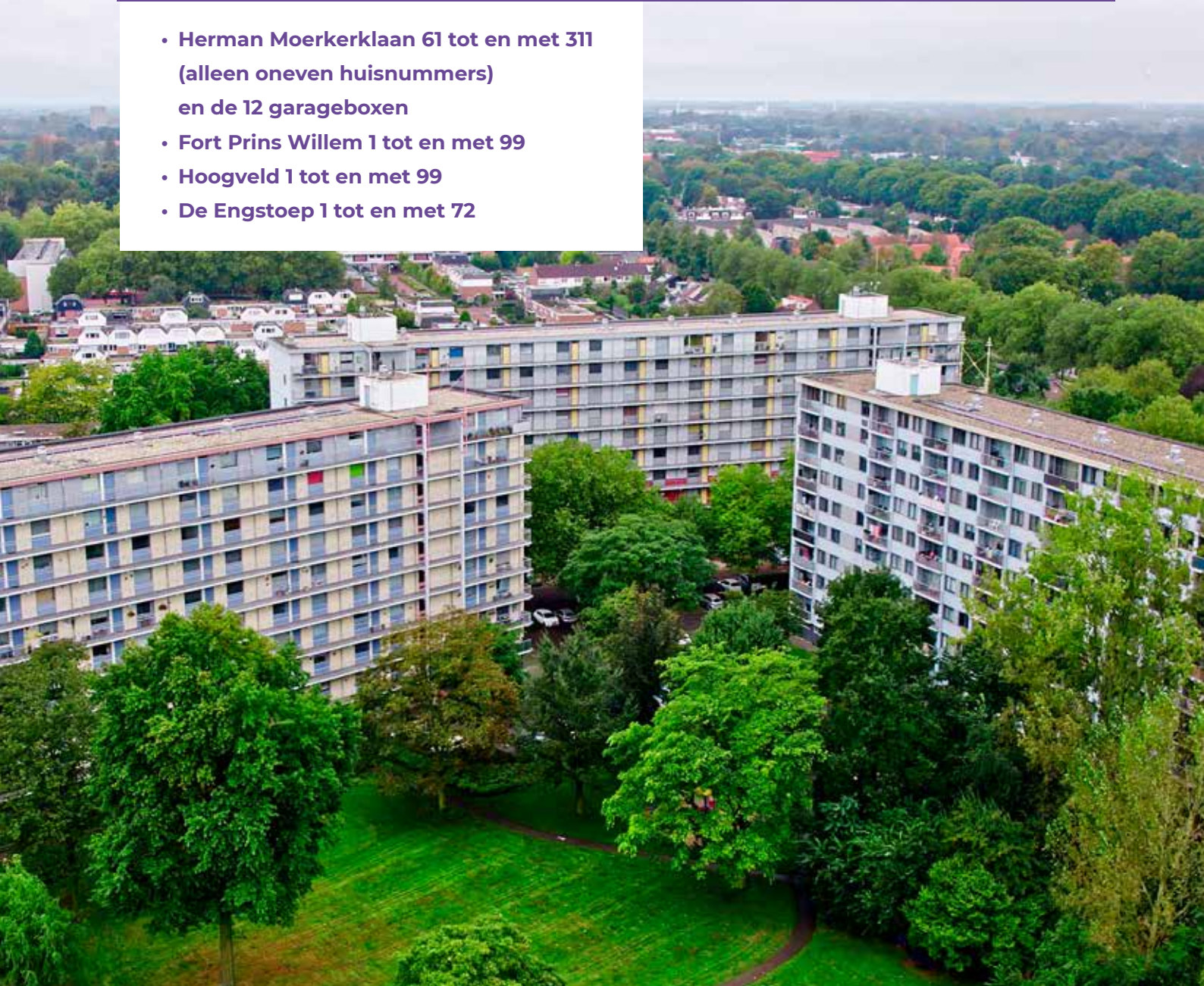




Sociaal Plan

sloop en nieuwbouw flats Hintham Rosmalen

- Herman Moerkerklaan 61 tot en met 311 (alleen oneven huisnummers) en de 12 garageboxen
- Fort Prins Willem 1 tot en met 99
- Hoogveld 1 tot en met 99
- De Engstoep 1 tot en met 72



JOOST.
thuis in
hintham

Inleiding

JOOST gaat 391 appartementen en 12 garageboxen aan de Herman Moerkerklaan, Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep slopen en vervangen door nieuwbouw. U woont in één van deze appartementen die gesloopt wordt. Dan wilt u natuurlijk zo snel mogelijk weten waar u aan toe bent en wat u van ons kunt verwachten. Dit vertellen we in dit Sociaal Plan.

Er komt heel wat kijken bij een slooproject. Daar maken wij duidelijke afspraken over. Die afspraken leggen we vast in een Sociaal Statuut en een Sociaal Plan. Hieronder leest u wat een Sociaal Statuut en een Sociaal Plan inhouden.

Sociaal Statuut sloop

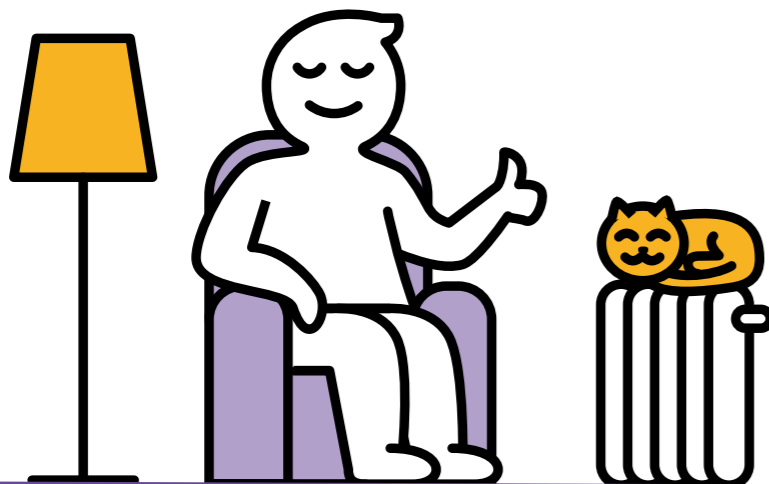
In het Sociaal Statuut staan de algemene rechten en plichten van de huurder en van JOOST bij een slooproject. Dit statuut maakten we samen met de Stichting Huurders van JOOST. Deze raad vertegenwoordigt alle huurders van JOOST.

Meer informatie over het Sociaal Statuut Sloop



Sociaal Plan

We maken voor elk project aanvullende afspraken. Die leggen we vast in een Sociaal Plan. Hierin leest u waar u rekening mee moet houden en wat u van ons mag verwachten in de periode vanaf het sloopbesluit tot de nieuwbouw. In het Sociaal Plan wordt inhoudelijk nooit ten nadele van de huurder van het Sociaal Statuut afgeweken.



Inhoud

1. Ingangsdatum Sociaal Statuut sloop en Sociaal Plan	6
2. Werkgebied	6
3. Voorwaarden Sociaal Plan	6
4. Zoeken naar een andere woning	7
4.1 Urgentie Thuispoort en passend toewijzen	7
4.2 Keukentafelgesprek	7
4.3 Spreekuur	7
4.4 Nieuwsbrieven	7
5. Recht op terugkeer naar nieuwbouw	7
5.1 Terugkeergarantie	7
5.2 Doorstroom	7
6. Spijtoptant	8
7. Huurder waarvan het inkomen te hoog is voor een sociale huurwoning	8
7.1 Voorwaarden	8
7.2 Aanbieden woning	8
8. Verhuiskostenvergoeding	9
8.1 Uitbetaling verhuiskostenvergoeding	9
8.2 Voorwaarden	9
9. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	9
9.1 ZAV meenemen of achterlaten	9
9.2 Voorwaarden vergoeding ZAV	9
9.3 Welke ZAV komt in aanmerking voor een vergoeding?	10
9.4 Hoogte vergoeding ZAV	10
10. Huurgewenning	10
10.1 Voorwaarden huurgewenning	10
10.2 Huurgewenning geldt voor 3 jaar	11
10.3 Uitgangspunten	11
11. Geen dubbele huur	11
11.1 U betaalt één maand geen dubbele huur	11
11.2 Eerste maand nieuwbouw geen huur	11
12. Huurprijsbevroezing	13
13. Overtollige huisraad	13
14. Hulp bij verhuizen	13
15. Opleveren van de woning door de huurder	14
16. Opzeggen van de huurovereenkomst	14
16.1 Ik heb nog geen andere woning gevonden, wat nu?	14
17. Beheerplan, voor Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep	15
18. Dagelijks onderhoud	15
19. Tijdelijke verhuur	15
20. Geschillenregeling	15
21. Hardheidsclausule	15
22. Contactpersonen JOOST	16
Bijlage 1: De planning	18
Bijlage 2: Thuispoort	22



‘Fijn dat er nu duidelijkheid is.’

1 Ingangsdatum Sociaal Statuut Sloop en Sociaal Plan

Dit Sociaal Plan is op 17 maart 2025 vastgesteld door het bestuur van Woonstichting JOOST na overleg met de Stichting Huurders van JOOST, de Woonbond en de bewonersgroep. Dit Sociaal Plan gaat voor iedere flat op een andere datum van start:

	Start Sociaal Plan	Einde Sociaal Plan
Herman Moerkerklaan 61 t/m 311 (alleen oneven huisnummers)	01-04-2025	01-04-2027
Fort Prins Willem 01 t/m 99	01-04-2027	01-04-2029
Hoogveld 01 t/m 99	01-04-2029	01-04-2031
De Engstoep 01 t/m 72	01-04-2031	01-04-2033

Goed om te weten: Dit is een verwachte planning en kan nog wijzigen. De planning staat ook in bijlage 1 op pagina 18 t/m 21.

Vanaf de startdatum van de flat waar u woont, gelden voor u en JOOST alle rechten en plichten uit het Sociaal Statuut en de afspraken uit dit Sociaal Plan. U heeft 2 jaar de tijd om te verhuizen.

U heeft pas sloopurgentie op Thuispoort zodra het Sociaal Plan van de flat waarin u woont ingaat. Huurders die verhuizen voordat het Sociaal Plan van hun flat ingaat, kunnen geen rechten aan dit Sociaal Plan ontlenen en dienen de woning op te leveren volgens de regels in hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden.

2 Werkgebied

Dit Sociaal Plan geldt voor de volgende adressen:

- Herman Moerkerklaan 61 t/m 311 (alleen oneven huisnummers)
- Fort Prins Willem 01 t/m 99
- Hoogveld 01 t/m 99
- De Engstoep 01 t/m 72

Het Sociaal Plan geldt alleen wanneer er wordt voldaan aan de voorwaarden bij punt 3.

3 Voorwaarden Sociaal Plan

Het Sociaal Statuut en Sociaal Plan gelden voor de huurder als hij/zij:

- een huurovereenkomst heeft voor onbepaalde tijd;
- hoofdverblijf van de huurder in de woning in de betreffende flat is;
- niet op andere - niet enkel aan de sloop gerelateerde - gronden de huurder zijn woning dient te verlaten (zoals overlast of huurachterstanden).



4 Zoeken naar een andere woning

4.1 Sloopurgentie Thuispoort en passend toewijzen

U krijgt voorrang op woningen van alle corporaties in de gemeente 's-Hertogenbosch en op alle woningen van JOOST. Goed om te weten: de sloopurgentie geldt alleen op de woningen die worden aangeboden op basis van inschrijfduur.

De woningen worden aangeboden via Thuispoort. U zoekt op basis van woonwensen. Verder moeten we de woning altijd passend toewijzen.

Onder passend toewijzen wordt verstaan:

- een woning passend bij de grootte van het huishouden en
- een woning met een huurprijs die past bij het inkomen van het huishouden.

Via deze link leest u er meer over www.thuispoort.nl of scan de QR code.



In de bijlage 'Thuispoort' op pagina 22 en 23 vindt u meer informatie en spelregels over Thuispoort.



JOOST zorgt ervoor dat alle betreffende huurders op de ingangsdatum van het Sociaal Plan sloopurgentie hebben in Thuispoort. U hoeft hier zelf dus niks voor te doen.

4.2 Keukentafelgesprek

Iedere huurder wordt door een medewerker van JOOST bezocht. In dit gesprek worden de rechten en plichten van de huurder en JOOST besproken. Ook komen de woonwensen, vragen en uitdagingen vanuit de huurder aan bod.

4.3 Spreekuur

Reageren op Thuispoort doet u zelf. Zo heeft u de vrijheid om te kiezen naar welke woning u wilt verhuizen. Heeft u hierbij hulp nodig? Kom dan gerust langs op ons spreekuur, we helpen u graag verder.

4.4 Nieuwsbrieven

Via onze nieuwsbrieven houden we u graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom de nieuwbouwplannen, de omgevingsplannen en het aantal verhuizingen.

5 Recht op terugkeer naar nieuwbouw

5.1 Terugkeergarantie

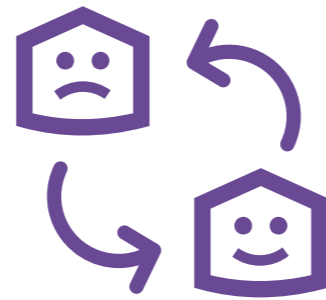
In eerste instantie zoekt de huurder via Thuispoort een geschikte woning. Minimaal 6 maanden voor de oplevering van de nieuwbouw krijgt iedere huurder een bericht met de vraag of hij/zij wil terugkeren naar de nieuwbouw van zijn oude flat. De huurder krijgt voorrang op de nieuwbouw van de flat waar hij/zij op dit moment in woont boven gewone woningzoekenden en andere urgenten uit de gemeente. Voorwaarde is wel dat de huurder voldoet aan de inkomenseisen en gezinssamenstelling (regels passend toewijzen). Wanneer meerdere huurders zich inschrijven voor dezelfde woning, heeft diegene met de langste woonduur voorrang.

5.2 Doorstroom

Het is voor de huurders van Hoogveld mogelijk om rechtstreeks naar de nieuwbouw aan de Herman Moerkerklaan te verhuizen. En voor de huurders van De Engstoep is het mogelijk om rechtstreeks naar de nieuwbouw van Fort Prins Willem te verhuizen. De huurders van de Herman Moerkerklaan en Fort Prins Willem zullen altijd 2 keer moeten verhuizen wanneer zij willen terugkeren naar de nieuwbouw.

6 Spijtoptant

Alle huurders krijgen minimaal 6 maanden voor de oplevering van de nieuwbouw een bericht met de vraag of zij naar de nieuwbouw willen terugkeren. Dus kan de huurder niet goed aarden in de woning die hij/zij via zijn sloopurgentie heeft gekozen, dan kan de huurder altijd gebruik maken van de terugkeergarantie. Voorwaarde is wel dat de huurder voldoet aan de inkomenseisen en gezins-samenstelling (regels passend toewijzen). De huurder behoudt de inschrijftijd op Thuispoort zowel bij het kiezen van een woning op Thuispoort als bij het terugkeren naar de nieuwbouw.



7 Huurder waarvan het inkomen te hoog is voor een sociale huurwoning

Voor huurders met een hoger middeninkomen, die volgens het passend toewijzen een te hoog inkomen hebben voor een sociale huurwoning, maken we een uitzondering. Voorwaarde is wel dat wordt voldaan aan de voorwaarden in punt 7.1.

7.1 Voorwaarden

U komt voor deze uitzondering in aanmerking wanneer u voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- u heeft een huishouden van 1 persoon met een maximaal inkomen van € 67.366,-;
- u heeft een huishouden van 2 personen of meer met een maximaal inkomen van € 89.821,-.

Alle bovenstaande bedragen worden elk jaar geïndexeerd en zijn gebaseerd op de huurverhogingstabel van de Rijksoverheid en de inkomensregels voor een sociale huurwoning.

Huurders met een inkomen boven bovenstaande inkomensgrenzen kunnen alleen met voorrang reageren op woningen met een kale huur boven de grens van een sociale huurwoning van € 900,08 (peildatum 2025).

7.2 Aanbieden woning

Een huurder die te veel verdient voor een sociale huurwoning, en voldoet aan één van de voorwaarden van 7.1, kan alleen verhuizen naar een sociale huurwoning van JOOST. JOOST biedt de huurder rechtstreeks een woning aan.

De huurder kan niet zelf via Thuispoort op een woning reageren. De kale huurprijs van de woning is altijd minimaal €731,94 (peildatum 2025). We bieden maximaal 3 keer een passende woning aan. We proberen met de woonwensen van de huurder rekening te houden. JOOST weet niet welke huurder een te hoog inkomen heeft. De huurder moet daarom zelf contact opnemen met JOOST voor het maken van een afspraak. Een overzicht van contactpersonen vindt u achteraan in dit Sociaal Plan.

8 Verhuiskostenvergoeding

Als u de huidige huur heeft opgezegd, krijgt u van ons een vergoeding voor de verhuiskosten en het inrichten van de nieuwe woning. De verhuiskostenvergoeding is €7.673,- (prijspeil 2025). Elk jaar per 1 maart wijzigt het bedrag van de verhuiskostenvergoeding.



8.1 Uitbetaling verhuiskostenvergoeding

U krijgt dit bedrag in stappen:

- 75% van de verhuiskostenvergoeding krijgt u binnen veertien dagen nadat de huur van de te slopen woning is opgezegd.
- 25% krijgt u binnen veertien dagen na oplevering van de woning en inlevering van de sleutels van de te slopen woning.
- In overleg met de huurder wordt een eventuele huurachterstand in mindering gebracht op de vergoeding.

8.2 Voorwaarden

- Het recht op de verhuiskostenvergoeding vervalt als de woning vrijkomt door ontruiming vanwege nalatig handelen van de huurder en bij overlijden van de huurder waarbij geen medehuurder in de woning achterblijft.
- Verhuist u tijdelijk naar een andere woning? En keert u terug naar de nieuwbouw? U krijgt 1 keer een vergoeding voor de verhuiskosten.

9 Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Als u de huur opzegt, voert de opzichter van JOOST een voorinspectie uit in de woning. De opzichter van JOOST legt de veranderingen aan de woning tijdens de voorinspectie vast. Denk bijvoorbeeld aan een eigen keuken of badkamer. De opzichter bepaalt voor welke zelf aangebrachte voorzieningen de huurder een vergoeding krijgt, en aan de hand van een rekenmethode (zie punt 9.4), de hoogte daarvan. De vergoeding betalen wij uit binnen 14 dagen nadat de sleutel is ingeleverd en de woning volgens afspraak is achtergelaten.

9.1 ZAV meenemen of achterlaten

Huurders die zelf veranderingen in, aan of bij hun woning hebben aangebracht, mogen deze meenemen of achterlaten. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- veranderingen die verwijderd worden, komen niet voor een vergoeding in aanmerking;
- het weghalen van een ZAV mag geen schade aan de woning geven;
- aansluitingen van gas, water en elektra moeten altijd intact blijven.

9.2 Voorwaarden vergoeding ZAV

De huurder heeft soms recht op een tegemoetkoming voor een ZAV die achterblijft in de woning. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de veranderingen zijn door de huidige huurder aangebracht of zijn aantoonbaar tegen een financiële vergoeding overgenomen van de vorige huurder;
- de veranderingen zijn technisch in goede staat. Er is geen sprake van schade of achterstallig onderhoud;

- veranderingen waarvoor toestemming is gevraagd, maar geen toestemming is gegeven, komen niet voor vergoeding in aanmerking;
- heeft de huurder een ZAV aangebracht na de bekendmaking van het sloopbesluit van 13 november 2024, dan krijgt hij/zij hiervoor geen vergoeding.

9.3 Welke ZAV komt in aanmerking voor een vergoeding?

Onderstaande ZAV's komen in aanmerking voor een vergoeding, als er aan de voorwaarden in punt 9.2 wordt voldaan:

- keuken (tegelwerk, keukenblok en/of keukenblad)
- badkamer (tegelwerk en/of bad)
- toilet (tegelwerk en/of toiletpot)
- buitenzonwering (zoals luifels, screens en rolluiken)

9.4 Hoogte vergoeding ZAV

Voor het bepalen van de hoogte van de vergoeding hanteren we onderstaande voorwaarden:

- een afschrijftermijn van maximaal 15 jaar;
- we vergoeden alleen materiaalkosten;
- we gaan uit van materiaalkosten op basis van een standaard kwaliteitsniveau (het prijzenboek van JOOST);
- heeft de huurder na controle van de opzichter recht op een vergoeding voor een ZAV? Dan vergoeden we per woning niet meer dan € 3.500,-.

10 Huurgewenning

Als de nieuwe kale huurprijs hoger is dan de oude, heeft de huurder in sommige situaties recht op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat JOOST het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning voor drie jaar compenseert. Deze compensatie wordt na verloop van tijd afgebouwd.



10.1 Voorwaarden huurgewenning

Onderstaande voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:

- De huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur. Dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die huurgewenning wil aanvragen, is **verplicht** eerst huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen. Pas zodra we de beschikking ontvangen, berekenen we of dat de huurder in aanmerking komt voor huurgewenning.
- Indien de woning waar de huurder naartoe verhuist een beter energielabel heeft dan de oude woning, wordt per labelstapverbetering een bedrag afgetrokken van het huurverschil (na correctie van de huurtoeslag). Voor de berekening houden we altijd de laatste versie van de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond aan.
- Er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 (prijspeil 2025) per maand hoger zijn dan de oude netto kale huurprijs (inclusief rekening houdend met labelstapverbetering).
- De maximale vergoeding van huurgewenning is € 150,- per maand (prijspeil 2025).
- De huurgewenning is alleen van toepassing op sociale huurwoningen met een huurprijs tot en met € 900,07 (prijspeil 2025, wordt jaarlijks geïndexeerd).
- Het totale gezinsinkomen is niet hoger dan € 49.669,- bij eenpersoonshuishouden en niet hoger dan € 54.847,- bij tweepersoonshuishouden of meer (prijspeil 2025, wordt jaarlijks geïndexeerd). De woning wordt passend toegewezen.

- Bij verhuizing naar weer een volgende woning vervalt de huurgewenning. Behalve wanneer u terugkeert naar de nieuwbouw (zie punt 10.3).
- De hoogte van de huurgewenning wordt eenmalig bepaald en staat voor drie jaar vast, ook als in de tussentijd het inkomen of de gezinssituatie verandert.
- Huurgewenning moet binnen 3 maanden na verhuizing worden aangevraagd.
- Indien de huurder niet naar een woning van JOOST verhuist, betalen we de huurgewenning in één keer uit.

10.2 Huurgewenning geldt voor 3 jaar

De huurgewenning wordt voor drie jaar vastgelegd:

- 1e jaar 75% korting op verschil tussen oude en nieuwe kale huurprijs;
- 2e jaar 50% korting op verschil tussen oude en nieuwe kale huurprijs;
- 3e jaar 25% korting op verschil tussen oude en nieuwe kale huurprijs;
- 4e jaar betaalt de huurder de volledige huurprijs.

10.3 Uitgangspunten

De kale huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, de huurgewenning niet. De huurgewenning gaat altijd van start vanaf het moment dat de huurder de huidige te slopen woning verlaat en naar een andere woning gaat. Wanneer de huurder bijvoorbeeld na 1 jaar de woning verlaat en terugkeert naar de nieuwbouw, heeft de huurder in de nieuwe woning nog 2 jaar recht op huurgewenning. Het eerste jaar met huurgewenning heeft hij/zij namelijk in de andere woning ontvangen. Heeft de huurder een eigen tijdelijke woonoplossing voordat hij/zij terugkeert naar de nieuwbouw, dan telt de resterende tijd voor huurgewenning. Wanneer de huurder bijvoorbeeld na 1 jaar in de nieuwbouw trekt, heeft de huurder nog 2 jaar recht op huurgewenning. En wanneer het 4 jaar duurt voordat de huurder de nieuwbouw kan betrekken, ontvangt de huurder vanaf het 4e jaar geen huurgewenning meer.

11 Geen dubbele huur

11.1 U betaalt één maand geen dubbele huur.

Dit betekent dat op het moment dat u de huurovereenkomst van de te slopen woning heeft opgezegd, u één maand kale huur van de te slopen woning vergoed krijgt. De huurbetaling voor de sloopwoning blijft gewoon doorlopen. Dus stel u heeft 2 maanden tijd nodig om te verhuizen, wordt er 1 maand huur vergoed en 1 maand moet u zelf betalen.

11.2 Eerste maand nieuwbouw geen huur

Wanneer u voor een tweede keer moet verhuizen, dus terugkeert naar de nieuwbouw van uw flat, hoeft u de eerste maand van het nieuwbouwapparaat geen huur te betalen.



‘Fijn dat we voorrang krijgen op een andere woning.’

12 Huurprijsbevrozing

Voor alle huurders is huurprijsbevrozing toegepast voor de woning die gesloopt gaat worden. Dit wil zeggen dat de huur bij de jaarlijkse huurverhoging niet wordt verhoogd. Deze huurbevrozing is in 2025 ingegaan. De huurprijsbevrozing geldt zolang de woning door de huurder wordt bewoond. Uitzonderingen hierop zijn lopende bezwaren tegen onder andere de huurverhoging bij de huurcommissie. Hierbij wordt de uitspraak later alsnog verwerkt.

De huurprijsbevrozing geldt tot het moment van het verlaten van de te slopen woning. Bij het betrekken van een nieuwe woning zijn de jaarlijkse huurverhogingen weer van kracht conform de wettelijk geldende normen.



13 Overtollige huisraad

Als u bij uw verhuizing overtollige huisraad kwijt wilt, werken we samen met de Afvalstoffendienst om u hierbij te helpen. U kunt eenmalig tot 500 kg laten afvoeren op een moment dat het u uitkomt. Voorwaarde is wel dat dit gebeurt tijdens de eerste verhuizing van uw te slopen woning naar uw nieuwe woning. Verhuist u later nog een keer – bijvoorbeeld naar het nieuwbouwappartement – dan regelt en betaalt u het afvoeren zelf. U ontvangt hierover nog meer informatie.

Daarnaast organiseert JOOST bij de start van elk Sociaal Plan een gezamenlijke opruimdag. Op deze dag plaatsen we meerdere containers bij de flat, zodat u alvast uw eerste overtollige huisraad kwijt kunt.

Alle huurders van de betreffende flat ontvangen hiervoor op tijd een uitnodiging.

14 Hulp bij verhuizen

Huurders die hun verhuizing niet helemaal zelf kunnen regelen, kunnen gerust contact opnemen met één van de contactpersonen van JOOST. In een persoonlijk gesprek bespreken we samen waar hulp bij nodig is. Vervolgens kijken we samen naar een passende oplossing en zoeken we een partij die de huurder kan ondersteunen en ontzorgen. De kosten voor externe hulp zijn voor rekening van de huurder zelf. Als een huurder gebruikmaakt van een externe partij, speelt JOOST daar verder geen rol in. Wel hebben we al met verschillende partijen gesproken die kunnen helpen!



15 Opleveren van de woning door de huurder

Als de huurder een andere woning heeft gevonden en het huurcontract heeft ondertekend, dan moet de huurder de huur van zijn huidige woning schriftelijk opzeggen. Nadat de huur is opgezegd, maken we een afspraak met de opzichter van JOOST voor een voorinspectie van de woning. De voorwaarden voor het opleveren van uw woning zijn:

- de woning moet leeg en bezemschoon opgeleverd worden;
- boorgaatjes en dergelijke hoeven niet gevuld te worden;
- vloerafwerking (zoals laminaat, tapijt), raambekleding met rails en lampen mogen blijven hangen/licgen;
- als een huurder de binnendeur van de hal naar de keuken en/of woonkamer heeft verwijderd, hoeft de huurder geen deur(en) terug te plaatsen.

De afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een inspectierapport. Tijdens een eindinspectie controleert de opzichter of de woning is opgeleverd volgens afspraak. Als blijkt dat de afspraken van de voorinspectie niet zijn nagekomen, kan het zijn dat JOOST hiervoor een bedrag verrekent met de vergoedingen die u nog krijgt.

16 Opzeggen van de huurovereenkomst

Heeft u een andere woning gevonden, dan moet u het huurcontract van uw huidige woning schriftelijk opzeggen. Hierbij gelden de normale regels bij een huuropzegging.

16.1 Ik heb nog geen andere woning gevonden, wat nu?

JOOST is wettelijk verplicht om minimaal 6 maanden voor de officiële sloopdatum de huur van de woningen schriftelijk op te zeggen. U ontvangt dan een aangetekende brief met de officiële huuropzegging. Als u deze brief ontvangt, heeft u 6 weken de tijd om te reageren:

- Als u akkoord gaat met de opzegging, moet u dit schriftelijk aan JOOST laten weten. Hier is een formulier voor. Deze sturen wij mee met de officiële huuropzegging.
- Gaat u niet akkoord met de huuropzegging, of reageert u helemaal niet en weigert u elk aanbod voor een andere passende woning? Dan vraagt JOOST de kantonrechter om de huurovereenkomst op te zeggen.

Soms zorgt deze officiële huuropzegging bij huurders voor onrust en verwarring, maar dat is niet nodig. Uw sloopurgentie op Thuispoort is op dat moment nog minimaal 6 maanden geldig. U heeft dus nog de tijd om een andere woning te vinden. Een medewerker van JOOST neemt zodra u de officiële huuropzegging heeft ontvangen contact met u op. En indien nodig doen we u eenmalig een passend woningaanbod.



17 Beheerplan Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep

De flat Fort Prins Willem gaan we in 2029 slopen. De huurders van Hoogveld en De Engstoep krijgen overlast van deze sloop en de nieuwbouw. Dit is helaas onontkoombaar. Daarom stelt JOOST een beheerplan op hoe we de komende jaren de leefbaarheid bij deze drie flats zoveel mogelijk op peil kunnen houden. Bij een beheerplan moet je denken aan de onderwerpen zoals geluid en -stofoverlast, minder parkeergelegenheid en de toegankelijkheid van de flats.

Het opstellen van een beheerplan doen we samen met de bewonerscommissie van de flats Fort Prins Willem, Hoogveld en De Engstoep.

18 Dagelijks onderhoud

We voeren de komende tijd geen grote werkzaamheden meer uit. Hiermee bedoelen we het vernieuwen van een nieuwe keuken, badkamer of toilet, het vervangen van raamkozijnen of het aanbrengen van dubbel glas. Uiteraard zorgen we er wel voor dat de huurder goed en veilig kan blijven wonen. Reparatieverzoeken die noodzakelijk zijn, blijven we uitvoeren. Dat geldt ook voor lopende onderhoudscontracten aan technische installaties in de woning (CV en boiler) en in de algemene ruimtes (schoonmaak en liftonderhoud).

19 Tijdelijke verhuur

JOOST gaat de woningen die vrijkomen nadat de huurder is verhuisd, tijdelijk verhuren op basis van de Leegstandswet. Zo wordt langdurige leegstand voorkomen en houden we de leefbaarheid in de flats zoveel mogelijk op peil.



20 Geschillenregeling

Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit Sociaal Plan kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar JOOST bij aangesloten is. Indien één of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de huurcommissie of bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

21 Hardheidsclausule

Als dit Sociaal Plan voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en Woonstichting JOOST verzoeken in zijn of haar geval van het Sociaal Plan af te wijken. Woonstichting JOOST neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

Wanneer gaan we welke flat aanpakken?



Sociaal Plan



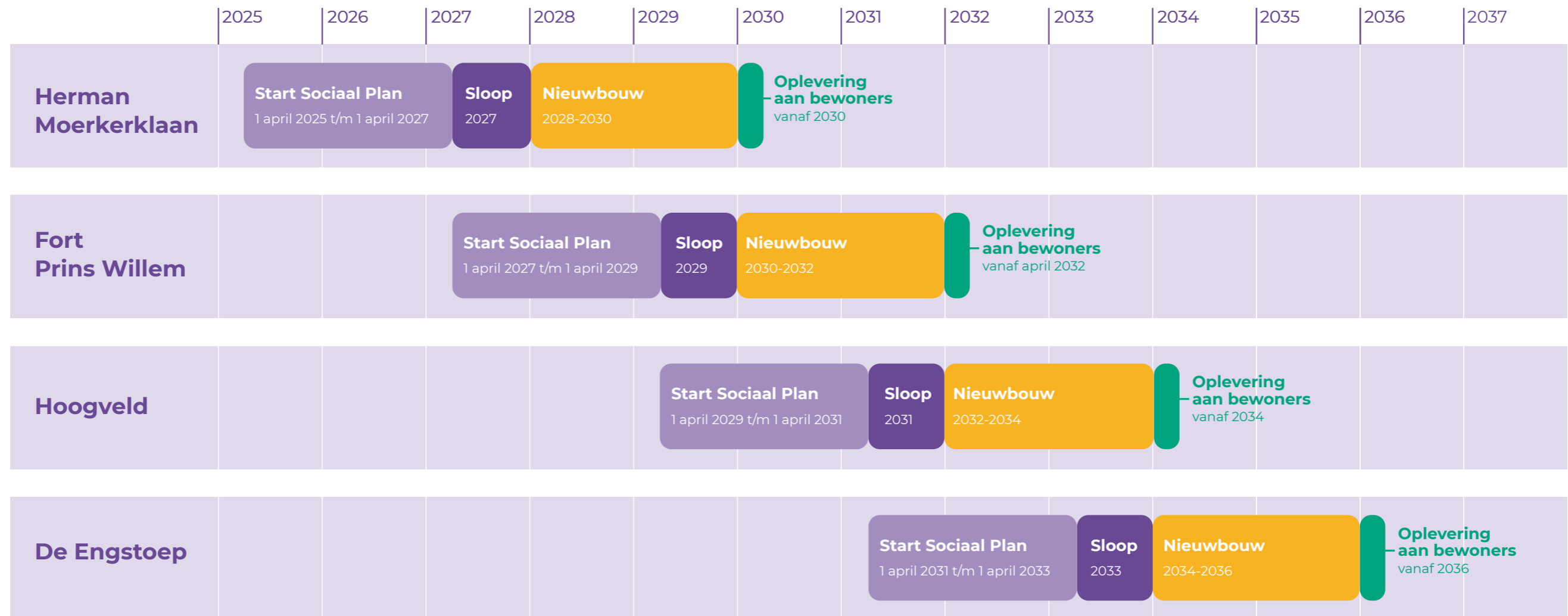
Sloop



Bouw



Oplevering



GOED OM TE WETEN: Dit is een verwachte planning en kan nog wijzigen.

Herman Moerkerklaan

Herman Moerkerklaan 61 tot en met 311
(alleen oneven huisnummers)



Sociaal Plan

Vanaf 1 april 2025 gaat het Sociaal Plan in. Deze eindigt 1 april 2027. In die periode kunt u met urgentie verhuizen en krijgt u een verhuiskostenvergoeding.



Sloop
2027



Nieuwbouw
2028



Oplevering
Eind 2030

Hoogveld

Hoogveld 1 tot en met 99



Sociaal Plan

Vanaf 1 april 2029 gaat het Sociaal Plan in. Deze eindigt 1 april 2031. In die periode kunt u met urgentie verhuizen en krijgt u een verhuiskostenvergoeding.



Sloop
2031



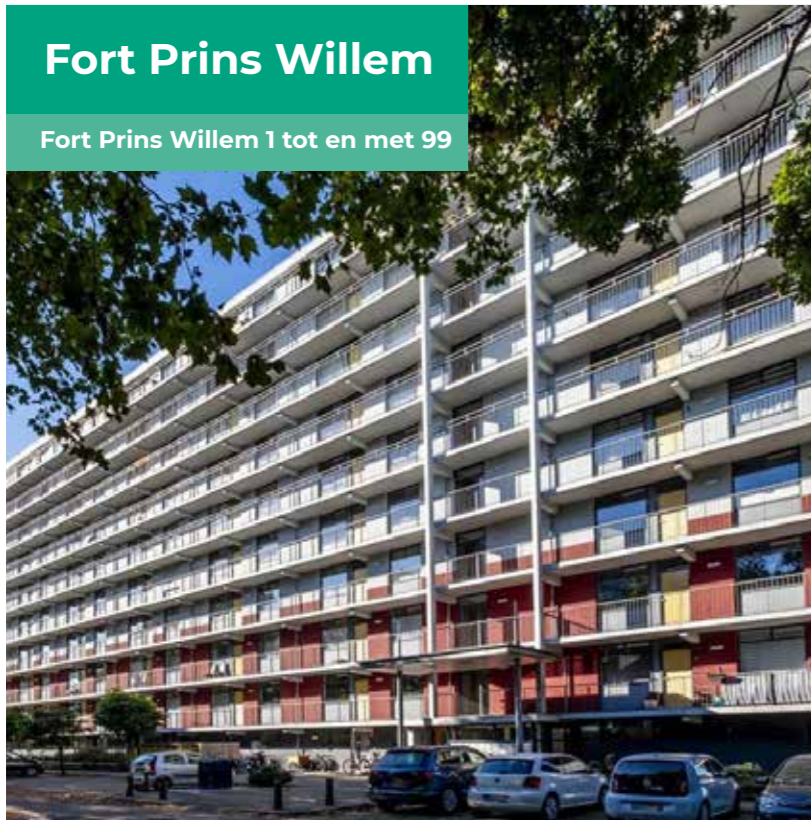
Nieuwbouw
2032



Oplevering
Eind 2034

Fort Prins Willem

Fort Prins Willem 1 tot en met 99



Sociaal Plan

Vanaf 1 april 2027 gaat het Sociaal Plan in. Deze eindigt 1 april 2029. In die periode kunt u met urgentie verhuizen en krijgt u een verhuiskostenvergoeding.



Sloop
2029



Nieuwbouw
2030



Oplevering
Eind 2032

De Engstoep

De Engstoep 1 tot en met 72



Sociaal Plan

Vanaf 1 april 2031 gaat het Sociaal Plan in. Deze eindigt 1 april 2033. In die periode kunt u met urgentie verhuizen en krijgt u een verhuiskostenvergoeding.



Sloop
2033



Nieuwbouw
2034



Oplevering
Eind 2036

GOED OM TE WETEN: Dit is een verwachte planning en kan nog wijzigen.



U woont in één van de flats in Hintham en bent op zoek naar een huurwoning. Hoe werkt dat?



SCHRIJF U IN

1

Via www.thuispoort.nl
Dit kan al vanaf 18 jaar.



2

Inschrijven is gratis.
U moet wel elk jaar uw inschrijving verlengen.



3

Vul uw gegevens en inkomen goed in.
Anders bestaat de kans dat u de woning waarop u reageert niet krijgt.



Heeft u hulp nodig bij uw inschrijving? Neem dan contact op met Thuispoort via 085 330 35 50

REAGEER BINNEN 3 DAGEN

Zodra een woning via Thuispoort wordt geadverteerd, heeft u 3 dagen de tijd om te reageren. Daarna wordt de woning toegewezen aan diegene die op de eerste plek staat.



HOE KUNT U REAGEREN ZONDER SLOOPURGENTIE?

U kunt uiteraard ook verhuizen voordat u sloopurgentie heeft. **BELANGRIJK:** U krijgt dan geen voorrang en ook geen verhuiskostenvergoeding.

1

Woningen via inschrijftijd.
De persoon met de langste inschrijftijd krijgt de woning als eerste aangeboden.



2

Woningen via loting.
Uit alle reacties wordt geloot. Het maakt dus niet uit hoe lang u staat ingeschreven.



3

U kunt niet op alle woningen reageren.
Dit heeft te maken met uw inkomen, leeftijd en het aantal mensen met wie u samenwoont. Kijk voor meer info op www.thuispoort.nl/inkomensvoorwaarden



4

Geen sloopurgentie? Dan opnieuw aanmelden bij verhuizing.
Wanneer u een woning accepteert zonder sloopurgentie, wordt u automatisch uitgeschreven. U moet zich dan opnieuw inschrijven om opnieuw inschrijftijd op te bouwen.



HOE KUNT U REAGEREN MET SLOOPURGENTIE?

1

Voorrang bij ingang Sociaal Plan.
Zodra het Sociaal Plan voor uw flat ingaat, heeft u voorrang bij de toewijzing naar een nieuwe woning.



2

Op welke woningen heeft u voorrang?
Via Thuispoort krijgt u voorrang op veel huurwoningen in de gemeente Den Bosch. Ook van de Bossche corporaties BrabantWonen, Zayaz en Mooiland. En u krijgt voorrang op de huurwoningen van JOOST in de andere gemeentes in ons werkgebied:
• gemeente Boxtel (Liempde, Lennisheuvel en Esch)
• gemeente Bernheze (Loosbroek en Heeswijk-Dinther)
• gemeente Sint-Michiëlsgestel (Berlicum, Middelrode en Den Dungen).



3

U kunt niet op alle woningen reageren.
Dit heeft te maken met uw inkomen, leeftijd en het aantal mensen met wie u samenwoont. Kijk voor meer info op www.thuispoort.nl/inkomensvoorwaarden



4

Geen voorrang bij lotingwoningen.
Bij lotingwoningen heeft u geen voorrang. De urgentie geldt alleen voor woningen die we toewijzen via inschrijfduur.



5

Wie heeft er voorrang bij reacties van meerdere sloopurgenten?
Wanneer meerdere mensen die sloopurgentie hebben op dezelfde woning reageren, is de toewijzing als volgt:
1. Iemand met sloopurgentie heeft voorrang op iemand met urgentie via de 65plus-verhuisregeling.
2. Via Thuispoort kijken we welk Sociaal Plan als eerste afloopt. De huurder die als eerste uit zijn woning moet, heeft voorrang.
3. Indien alleen huurders van uit hetzelfde Sociaal Plan op een woning hebben gereageerd, dan kijken we naar datum van de huurovereenkomst van uw huidige woning. De huurder met de langste contractduur krijgt voorrang.
4. Als de contractduur hetzelfde is, kijken we naar de inschrijfduur in Thuispoort. Degene met de langste inschrijfduur krijgt voorrang.



6

Weigeren van een woning
Wanneer u sloopurgentie heeft, mag u onbeperkt woningen weigeren. Dit heeft geen consequenties.



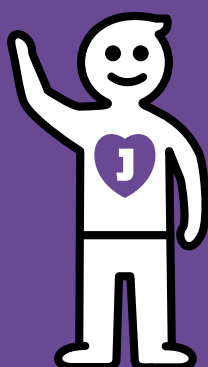
7

U behoudt uw inschrijfduur
Wanneer u sloopurgentie heeft, behoudt u uw inschrijfduur. U hoeft zich niet opnieuw in te schrijven.



thuispoort.nl | wonenbijJOOST.nl

Samen
helpen wij u
naar een fijn
nieuw thuis!



wonenbijJOOST.nl

Woonstichting JOOST

Postbus 825
5280 AV Boxtel

088 008 14 00
info@wonenbijJOOST.nl

Bezoekadres

Kantoor Boxtel
Brederodeweg 23
5283 HA Boxtel

JOOST.
thuis in
hintham