



Sloop en nieuwbouw flats Hintham

VRAGEN?

Kom langs bij de JOOST-informatiekeet.
U vindt ons de komende dagen:

- woensdag 13 en donderdag 14 november van 08.00 tot 20.00 uur
- vrijdag 15 november van 08.00 tot 17.00 uur
- maandag 18 november tot en met vrijdag 22 november van 09.00 tot 16.00 uur

Waar?

- bij ons Buurt Informatie Centrum (BIC) aan de Herman Moerkerklaan
- tussen de flats Fort Prins Willem, De Engstoep en Hoogveld

Bekijk ook de video met belangrijke informatie.
Scan de QR-code met uw telefoon.



JOOST.
thuis in
hintham

**‘Goed dat er nu
duidelijkheid is’**



Sloop en nieuwbouw flats Hintham

Vorig jaar heeft u van ons een brief ontvangen over de mogelijke sloop of renovatie van de flat waarin u woont. We hadden 2 opties: een hele ingrijpende renovatie óf sloop en nieuwbouw. Na onderzoek hebben we besloten dat we alle vier de flats gaan slopen.

Sloop en nieuwbouw

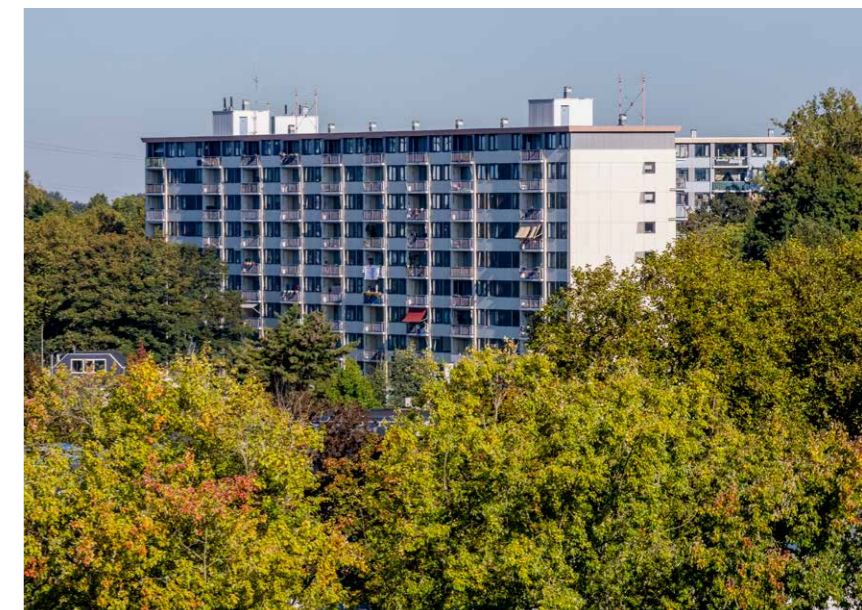
Het kiezen voor nieuwbouw is een zorgvuldige afweging geweest. Zelfs met een ingrijpende renovatie en dus een enorme investering kunnen we niet alle problemen oplossen. Het blijft een oud woongebouw. Met nieuwbouw kunnen we betere woningen realiseren, die veel energiezuiniger zijn en waar de geluidsoverlast is aangepakt. Ook kunnen we meer betaalbare sociale huurwoningen terug bouwen. En in geval van een grote renovatie had u ook tijdelijk moeten verhuizen.

We gaan een fijn nieuw thuis voor u vinden

Wij begrijpen dat dit besluit voor u ingrijpend is. Velen van u hebben aangegeven duidelijkheid te willen. Die duidelijkheid is er nu. Maar dat betekent wel dat u uw thuis over een aantal jaren moet gaan verlaten. Daarmee vragen we nogal wat van u. We gaan er dan ook alles aan doen om deze periode zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Samen met u gaan we op zoek naar een fijn nieuw thuis. Wilt u graag terugkeren naar de nieuwbouw, dan moet u tijdelijk verhuizen naar een andere woning. Ook daar helpen we u bij. En tot het moment dat u moet verhuizen, zorgen we dat u hier fijn kunt blijven wonen.

In deze brochure vindt u meer informatie, een planning, antwoorden op veel vragen en een overzicht met contactpersonen als u meer vragen heeft.





Wat zijn uw rechten?

Uw rechten

Sloop is ingrijpend en roept vragen op als: Wanneer moet ik verhuizen? Hoe kom ik aan een andere woning? Kom ik voor een vergoeding in aanmerking?

De Woningwet stelt dat Woonstichting JOOST hiervoor een reglement moet hebben. Dit heet het Sociaal Statuut Sloop. Hierin staan uw rechten beschreven. De wet stelt geen eisen aan de inhoud van het reglement, behalve de verhuiskostenvergoeding. Het Sociaal Statuut Sloop kunt u teruglezen op onze website.

We stellen samen een Sociaal Plan op

Als huurder is het belangrijk om te weten dat het Sociaal Statuut Sloop geldt voor alle woningen die door Woonstichting JOOST worden gesloopt. Voor elk project stellen we een apart Sociaal Plan op. Dat doen we ook voor de flats in Hintham.

Goed om te weten: het Sociaal Plan geldt niet voor huurders met een tijdelijk huurcontract. Met deze bewoners maken we andere afspraken.

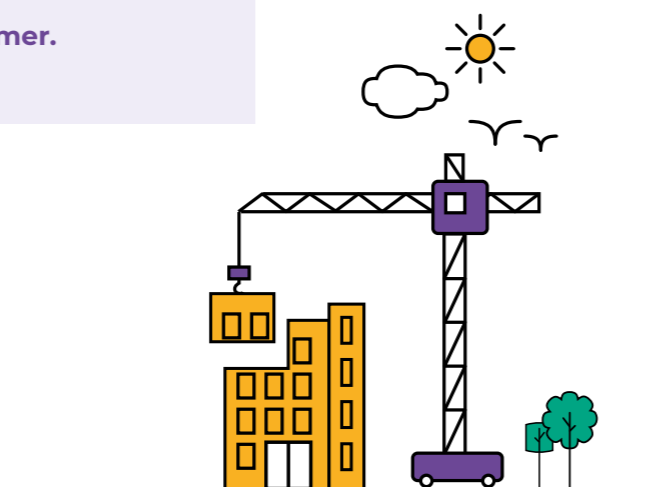
Kan ik meepraten over het opstellen van het Sociaal Plan?

We willen u als bewoner graag betrekken bij het opstellen van het Sociaal Plan. Daarom richten we een bewonersgroep op, waarin vertegenwoordigers uit alle vier de flats deelnemen. U ontvangt hierbij ondersteuning van De Woonbond.

Heeft u interesse om deel te nemen in de bewonersgroep?

U kunt zich aanmelden door vóór 1 december een mail te sturen naar hintham@wonenbijjoost.nl. Zet daarin uw naam, adres en telefoonnummer. Wij kijken uit naar uw betrokkenheid.

Meer informatie over het Sociaal Statuut Sloop.



Planning en verhuizing

Wanneer moet ik verhuizen?

Wanneer u moet verhuizen, is afhankelijk van de flat waarin u woont en wanneer het Sociaal Plan definitief is. De flats worden niet allemaal tegelijk gesloopt. We beginnen met de flat aan de Herman Moerkerklaan. Deze planning kan nog wijzigen.

Woont u in de flat Herman Moerkerklaan?

Dan moet u verhuizen tussen 1 april 2025 en 1 april 2027.

Woont u in de flat Fort Prins Willem?

Dan moet u verhuizen tussen 1 april 2027 en 1 april 2029.

Woont u in de flat Hoogveld?

Dan moet u verhuizen tussen 1 april 2029 en 1 april 2031.

Woont u in de flat De Engstoep?

Dan moet u verhuizen tussen 1 april 2031 en 1 april 2033.

U heeft 2 jaar de tijd om te verhuizen. In die periode krijgt u urgentie en dus voorrang om te verhuizen naar een andere woning. Een uitgebreide planning vindt u verderop in deze brochure.

Mag ik nu al verhuizen?

U mag uiteraard nu al verhuizen. Maar u krijgt op dit moment nog geen voorrang en ook geen verhuiskostenvergoeding. Deze regelingen gaan pas in op het moment dat het Sociaal Plan van start gaat voor uw flat. U kunt dit terug lezen in de planning verderop in deze brochure.

Krijg ik voorrang naar een nieuwe woning?

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

Het gaat om veel woningen. Zijn er wel voldoende woningen voor iedereen?

Het gaat inderdaad om veel woningen. Maar u krijgt via Thuispoort voorrang op bijna alle huurwoningen in de gemeente Den Bosch - ook van de andere Bossche woningcorporaties - én op de huurwoningen van JOOST in de andere gemeentes. Het is dus wel belangrijk dat u bent ingeschreven bij Thuispoort. Dit is gratis. Staat u nog niet ingeschreven en heeft u hierbij hulp nodig? Neem dan contact op met Thuispoort via telefoonnummer 085 - 330 35 50.

Kan ik op alle woningen reageren?

U kunt niet op alle woningen reageren. Onze woningen worden altijd passend toegewezen. Dit betekent dat de huurprijs, het type en de grootte van de huurwoning moet passen bij uw situatie, huishoudgrootte en inkomen.

Wat gebeurt er wanneer ik niet op tijd een andere woning heb? Kom ik dan op straat te staan?

U komt zeker niet op straat te staan. Wanneer het u zelfstandig niet lukt om een woning te vinden, helpen wij u.



Keukentafelgesprek

Ik zie op tegen de verhuizing. Kunnen jullie mij helpen?

Bij een verhuizing moet er veel worden geregeld. Dit begrijpen we goed. We komen daarom ook altijd van tevoren bij u langs voor een keukentafelgesprek. Tijdens dit gesprek kunt u al uw vragen stellen en nemen wij samen uw woonwensen door.



Wanneer is het keukentafelgesprek?

We beginnen met de keukentafelgesprekken bij de flat die als eerste aan de beurt is: dit is de Herman Moerkerklaan. U kunt zelf een afspraak inplannen via het klantportaal MijnJOOST. Wij helpen u hier graag bij.

LET OP: alleen bewoners van de Herman Moerkerklaan kunnen nu een afspraak maken. De andere drie flats krijgen volgend jaar bericht wanneer zij een gesprek kunnen inplannen.



Huurprijzen en vergoedingen

Krijg ik bij verhuizing een vergoeding?

U krijgt de wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 7.428 (prijspeil 2024). Dit is vastgelegd in het Sociaal Statuut Sloop. De verhuiskostenvergoeding wordt uitgekeerd op het moment dat het Sociaal Plan van uw flat is ingegaan en u daadwerkelijk de huur van uw woning heeft opgezegd.

Krijg ik een vergoeding voor mijn zelf aangebrachte verandering?

Sommige bewoners hebben zelf een aanpassing gedaan aan hun woning, zoals zelf een keuken of badkamer geplaatst. U krijgt hiervoor bij verhuizing geen vergoeding.

Krijg ik nog een jaarlijkse huurverhoging?

Nee, u krijgt vanaf nu geen jaarlijkse huurverhoging meer. Wel goed om te weten: de huurprijs is opgebouwd uit de zogenoemde kale huurprijs en servicekosten. De servicekosten bestaan onder andere uit schoonmaak- en energiekosten van de algemene ruimtes. Deze kosten kunnen nog wijzigen.

Moet ik straks meer huur gaan betalen?

Mogelijk moet u straks meer huur gaan betalen. Als dat zo is, komt u wellicht in aanmerking voor een tijdelijke compensatie. Dit heet 'huurgewenning'. Meer informatie hierover vindt u in het Sociaal Statuut Sloop.



De nieuwbouwplannen

Ik heb interesse in de nieuwe woningen. Kan ik terugkeren naar de nieuwbouw?

Dat kan zeker. U krijgt zelfs voorrang om terug te keren. U moet er dan wel rekening mee houden dat u twee keer moet verhuizen. De eerste verhuizing is naar een tijdelijke woning. Hier woont u vanaf het moment dat de flat wordt gesloopt. De tweede verhuizing is naar uw definitieve woning zodra deze klaar is. U krijgt één keer een verhuiskostenvergoeding.

Goed om te weten: Alle woningcorporaties verhuren sociale woningen op basis van 'passend toewijzen'. Dat is via de overheid zo geregeld. Dat betekent dat uw inkomen en huishoudgrootte volgens de regels moeten passen bij de huurprijs van de woning. Is uw inkomen te hoog, dan kunt u wellicht niet naar de nieuwbouw terugkeren.

Hoe gaan de nieuwe woningen eruit zien?

We zijn volop bezig met de planontwikkeling van de nieuwbouw. We verwachten u hier uiterlijk in 2027 meer duidelijkheid over te kunnen geven. We weten al wel zeker dat er opnieuw flats gaan komen. Betaalbare, sociale huurappartementen met maximaal twee slaapkamers. De eerste schetsen van de nieuwbouw willen we graag op een later moment presenteren aan een afvaardiging van bewoners die willen terugkeren. U wordt hiervoor nog uitgenodigd.

Wanneer zijn de nieuwe woningen gereed?

We verwachten de eerste woningen vanaf eind 2030 te kunnen opleveren en de laatste woningen eind 2036.



Dagelijks onderhoud en tijdelijke verhuur

Worden er nog reparaties en onderhoud uitgevoerd?

We voeren de komende tijd geen grote werkzaamheden meer uit. Hiermee bedoelen we het vernieuwen van een keuken, badkamer of toilet, het vervangen van raamkozijnen of het aanbrengen van dubbel glas. Uiteraard zorgen we er wel voor dat u hier goed en veilig kunt 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).

Vorig jaar hebben we – bij iedereen die dat wilde – de voordeuren tochtwerend gemaakt. Hiervoor hebben wij tochtstrips aangebracht. Heeft u toen niet meegedaan, en wilt u alsnog graag tochtstrips? Maak dan een afspraak met één van onze klantenadviseurs via telefoonnummer 088 008 14 00.

Wat gebeurt er met een appartement dat in deze flat vrijkomt?

Vanaf dit moment gaan we werken met tijdelijke huurcontracten. Er komen dus geen woningen langdurig leeg te staan. We maken dan gebruik van tijdelijke huurcontracten, zodat de wijk leefbaar blijft.

Wanneer gaan we welke flat aanpakken?



Sociaal Plan



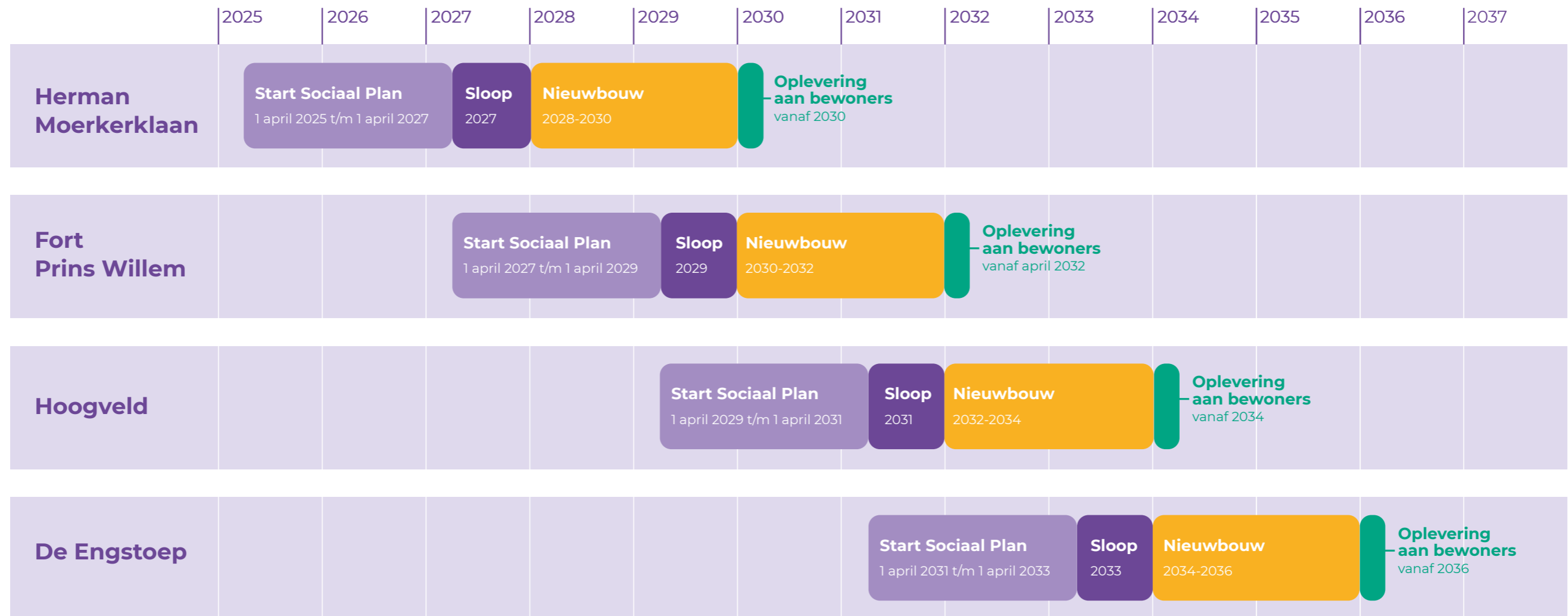
Sloop



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.

Alle contactpersonen

Heeft u vragen over de sloop en nieuwbouw?

Al uw vragen kunt u stellen via hintham@wonenbijjoost.nl.

Ons bellen mag natuurlijk ook! Hieronder vindt u onze persoonlijke contactgegevens.

Of bel naar één van onze klantadviseurs via **088 008 14 00**.

PROJECTCONSULENTEN

Onze projectconsulenten zijn uw eerste aanspreekpunt. Zij zijn uw contactpersoon voor de oprichting van de bewonersgroep en voor uw woonwensen. Zij hebben met u het keukentafelgesprek.



Marc de Koning
Projectconsulent
06 51 84 62 62



Brechtje van den Nieuwenhuizen
Projectconsulent
06 51 82 72 71

WIJKTEAM

U kunt uw vragen ook stellen aan de collega's van het wijkteam.



Bert Vos
Wijkconsulent
06 30 15 52 94



Chris de Winter
Wijkbeheerder
06 12 71 38 54



Rob Waasdorp
Opzichter - voor
technische vragen
06 59 92 51 13



Andrej Verhoeks
Woonmakelaar
06 12 73 80 68

PROJECTONTWIKKELAAR

De projectontwikkelaar heeft over de nieuwbouwplannen contact met de gemeente.



Bahman Laké
Projectontwikkelaar

VRAGEN?

Kom naar de JOOST-informatiekeet

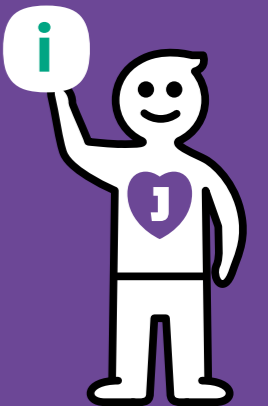
We begrijpen dat er nu veel op u afkomt en dat u vragen heeft. Wij staan daarom voor u klaar om deze vragen te beantwoorden. U vindt ons de komende dagen bij de informatiekeet.

We staan op twee plekken in de wijk:

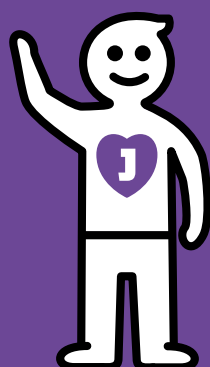
- bij ons Buurt Informatie Centrum (BIC) aan de Herman Moerkerklaan
- tussen de flats Fort Prins Willem, De Engstoep en Hoogveld

Op de volgende dagen:

- woensdag 13 en donderdag 14 november van 08.00 tot 20.00 uur
- vrijdag 15 november van 08.00 tot 17.00 uur
- maandag 18 november tot en met vrijdag 22 november van 09.00 tot 16.00 uur



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