

# Sociaal Plan

voor huurders van de  
Admiraal Tromplaan 37 t/m 59 in Uithoorn

## INHOUDSOPGAVE

|      |                                                   |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
| 1.   | INLEIDING.....                                    | 1 |
| 2.   | WAT ZIJN DE PLANNEN?.....                         | 1 |
| 3.   | GEVOLGEN VAN DE INGREEP .....                     | 1 |
| 3.1  | SOCIALE HUURWONING .....                          | 1 |
| 3.2  | MIDDENSEGMENT HUURWONINGEN .....                  | 2 |
| 4.   | BEWONERSCOMMISSIE .....                           | 2 |
| 5.   | PEILDATUM (STARTDATUM) .....                      | 2 |
| 6.   | TERUGKEERREGELING NAAR NIEUWBOUW .....            | 2 |
| 6.1  | TIJDELIJKE HUISVESTING .....                      | 2 |
| 6.2  | REGELING VOOR TERUGKEER .....                     | 2 |
| 7.   | PLANNING EN PROCES .....                          | 2 |
| 8.   | EEN ANDERE WONING GEVONDEN! EN DAN? .....         | 3 |
| 9.   | COMMUNICATIE .....                                | 3 |
| 10   | FINANCIËLE REGELINGEN .....                       | 4 |
| 10.1 | VERHUISKOSTENVERGOEDING.....                      | 4 |
| 10.2 | HUURBEVRIEZING .....                              | 4 |
| 10.3 | DUBBELE HUURLASTEN.....                           | 4 |
| 10.4 | HUURTOESLAG.....                                  | 4 |
| 11.  | ONDERSTEUNING EN MAATWERK DOOR EIGEN HAARD: ..... | 4 |
| 11.1 | MAATWERK EN EXTRA HULP.....                       | 4 |
| 11.2 | UITZONDERING VOOR ÉÉNPERSONSHUISHOUDENS .....     | 5 |
| 12.  | HUURDERS MET EEN TIJDELIJKE OVEREENKOMST .....    | 5 |
| 13.  | ADRESSEN EN CONTACTGEGEVENS : .....               | 5 |
|      | BEGRIPPENLIJST .....                              | 6 |

## 1. Inleiding

Je huurt een woning aan de Admiraal Tromplaan 37 t/m 63. Uit bouwkundig onderzoek blijkt dat de funderingen zijn beschadigd en verouderd. De woningen voldoen ook niet meer aan de huidige eisen op het gebied van brandveiligheid, geluidsisolatie, warmte-isolatie, ventilatie en verwarmingsinstallaties. Daarom is besloten de woningen te slopen.

Dit Sociaal Plan beschrijft de rechten en plichten van specifiek huurders met een contract voor onbepaalde tijd van Woningstichting Eigen Haard in dit project. Het Sociaal Plan geldt vanaf de vastgestelde peildatum/startdatum tot drie maanden na de oplevering van de laatste woning in de nieuwbouw aan de Admiraal Tromplaan 37 t/m 63.

Het sociaal plan is gebaseerd op de bestaande wet- en regelgeving zoals de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV), Woningwet, gemeentelijk verordeningen en afspraken met de huurderskoepels e.a.

## 2. Wat zijn de plannen?

De eengezinswoningen aan de Admiraal Tromplaan zijn gebouwd in 1950 en zullen worden gesloopt. Het nieuwbouwplan moet nog worden ontwikkeld. Als huurder kun je niet terugkeren naar je eigen woning, maar je hebt de mogelijkheid om met voorrang te verhuizen naar een andere woning of (als mogelijk) terug te keren naar een nieuwbouwwoning die in de toekomst op deze locatie gebouwd gaat worden.

## 3. Gevolgen van de ingreep

Eigen Haard zal de woningen aan de Admiraal Tromplaan 37 t/m 63 slopen. Dit betekent dat je moet verhuizen waarbij je voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Je krijgt dan de status van stadvernieuwingsurgent.

Er zijn drie opties voor je:

- Tijdelijk verhuizen naar een andere woning en terugkeren naar de nieuwbouw aan de Admiraal Tromplaan.
- Definitief verhuizen naar een andere woning in de gemeente Uithoorn.
- Verhuizen naar een andere gemeente\* in de regio Amsterdam-Amstelland met (vooraf) toestemming van die gemeente (Amsterdam, Amstelveen, Aalsmeer, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Zaandam en Landsmeer).

**\* Let op!** Wil je met voorrang naar een andere gemeente verhuizen? Dan is het belangrijk dat je eerst bepaalt waar je naartoe wilt. Bespreek dat met de bewonersbegeleider, die doet vervolgens de aanvraag bij de betreffende gemeente. Zodra die gemeente akkoord is, kun je gebruikmaken van die voorrang in de gekozen gemeente.

### 3.1 Sociale huurwoning

Met de stadsvernieuwingsurgentie kunt je via WoningNet een andere passende en sociale huurwoning zoeken. Passende woningen zijn afgestemd op je huishoudgrootte en inkomen. We vinden het belangrijk dat je er door deze verhuizing niet op achteruit gaat en dat je een woning vindt die beter is dan de woning die je moet achterlaten.

De status van Stadvernieuwingsurgent krijg je nadat de gemeente akkoord gaat met de sloop en de eventuele nieuwbouwplannen. Je kunt met een inkomen tot € 69.749 (prijspeil 2026) naar een sociale huurwoning verhuizen.

### 3.2 Middensegment huurwoningen

Deze huurwoningen zijn comfortabeler, maar duurder in de huur (vanaf €932.34 ,08 netto in 2026). Je hebt als huurder voorrang op vrije sector woningen van Eigen Haard.

**Inkomensgrens hoger:** Huurders met een inkomen boven de € 69.749 (prijspeil 2026) kunnen niet vanzelfsprekend naar een sociale huurwoning en krijgen voorrang op deze middensegment huurwoningen.

## 4. Bewonerscommissie

In het project Admiraal Tromplaan 37 t/m 63 is een actieve bewonerscommissie die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt. De bewonerscommissie fungeert als een belangrijke gesprekspartner van Eigen Haard en speelt een sleutelrol in het overleg over de sloop, de herhuisvesting en de verdere ontwikkelingen van het project.

De commissie heeft namens de huurders een gekwalificeerd advies uitgebracht over het Sociaal Plan. Ze zorgt ervoor dat je belangen worden behartigd en biedt een platform om je stem te laten horen in het proces. De commissie wordt ondersteund met een onafhankelijke adviseur (Gerrit de Schiffart) van de Stichting! Woon.

Heb je vragen of wil je contact opnemen met de bewonerscommissie? De contactgegevens van de commissie vind je bij het onderwerp contact in dit sociaal plan.

## 5. Peildatum (Startdatum)

De peildatum wordt vastgesteld door de gemeente Uithoorn op verzoek van Eigen Haard en moet je zien als de belangrijke startdatum. Huurders met een huurcontract voor onbepaalde tijd op deze datum hebben vanaf dat moment recht op de regelingen en voorzieningen uit het Sociaal Plan. In de praktijk betekent dat je vanaf die datum voorrang hebt bij het vinden van een woning via WoningNet/DAK op iedereen die regulier zoekt met wacht- en zoekpunten.

## 6. Terugkeerregeling naar nieuwbouw

Huurders met een regulier huurcontract aan de Admiraal Tromplaan krijgen voorrang bij de toewijzing van de nieuwe woningen die op de slooplocatie worden gebouwd. Dit gebeurt op basis van de passendheidscriteria, waarbij het gezamenlijke inkomen en de samenstelling van het huishouden bepalend zijn. Bij verhuizing naar de nieuwbouwwoningen wordt een nieuw huurcontract getekend.

### 6.1 Tijdelijke huisvesting

Totdat de nieuwbouw klaar is, krijgt de huurder een tijdelijke woning toegewezen. Deze woning is qua oppervlakte vergelijkbaar met de huidige woning en ligt, indien mogelijk, binnen dezelfde gemeente. Uiteraard voldoet deze woning aan de passendheidscriteria die binnen Uithoorn gelden.

### 6.2 Regeling voor terugkeer

In het aangepaste huurcontract van de tijdelijke woning wordt een clause opgenomen die het recht op terugkeer vastlegt.

## 7. Planning en proces

De planning voor het project is als volgt:

| Fase                                     | Jaar       |
|------------------------------------------|------------|
| Advies bewonerscommissie op Sociaal Plan | zomer 2026 |
| Afgifte peildatum                        | zomer 2026 |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Realisatiefase (uitvoeringsfase en herhuisvesting) | 2026/2027 |
| Start sloop*                                       | 2027/2028 |
| Oplevering eerste woningen*                        | 2030      |

*\* **Let op!** Dit is de planning van Eigen Haard. Het halen van deze planning is in hoge mate afhankelijk van samenwerking met derden, waaronder de gemeente.*

## 8. Een andere woning gevonden! En dan?

Wanneer je een nieuwe woning hebt gevonden, zijn er enkele belangrijke stappen die je moet nemen:

**Stap 1 - Nieuw huurcontract tekenen:** Je tekent eerst het huurcontract van je nieuwe woning. Zodra dit is afgerond, kun je beginnen met de opzegging van je huidige woning.

**Stap 2 - Opzegging van je huidige woning:** Je hebt een minimale opzegtermijn van één maand voor je huidige woning. Dit kun je op meerdere manieren doen: telefonisch, schriftelijk of via de website van Eigen Haard. Bij een definitieve verhuizing krijg je twee weken kale huur van je huidige woning terug. Meer uitleg hierover staat bij hoofdstuk 10.3 Dubbele huurlasten.

**Stap 3 - Oplevering van je huidige woning:** Nadat je de huur hebt opgezegd, komt een opzichter van Eigen Haard langs om te bespreken hoe je de woning moet achterlaten. De woning moet leeg en schoon worden opgeleverd, inclusief bijbehorende ruimtes zoals berging en zolder. De opzichter zal controleren of dit volgens afspraak gebeurt. Daarbij wordt rekening gehouden met dat de woning in de toekomst gesloopt wordt.

- **Zelf aangebrachte voorzieningen:** Als je zelf aanpassingen hebt gedaan in je woning, zoals het plaatsen van nieuwe vloeren, keukens of sanitair, bespreekt de opzichter met je of je deze mag achterlaten. In sommige gevallen kun je een vergoeding krijgen voor zelf aangebrachte voorzieningen, maar alleen als deze veranderingen vooraf zijn goedgekeurd door Eigen Haard. Indien nodig kan een keuring door een erkend installateur vereist zijn.
- **Gevolgen van een niet-correcte oplevering:** Als de woning niet volgens de afgesproken voorwaarden wordt opgeleverd (bijv. het achterlaten van spullen of het niet schoon opleveren van de woning) kan Eigen Haard kosten in rekening brengen voor het opruimen hiervan. Deze kosten kunnen worden verrekend met je verhuisvergoeding of worden opgelegd als extra kosten. Zorg er daarom voor dat de afspraken met de opzichter duidelijk zijn en de woning op de juiste manier wordt opgeleverd om problemen te voorkomen.

## 9. Communicatie

Wij houden je op de hoogte van de voortgang van het project op verschillende manieren:

- Huisbezoeken
- Nieuwsbrieven (mail en post)
- Bewonersavonden
- Spreekuren

De bewonerscommissie informeert via nieuwsbrieven, bewonersavonden en gesprekken.

## **10 Financiële regelingen**

### **10.1 Verhuiskostenvergoeding**

Je hebt recht op een vergoeding van € 7.926 (prijsspeil 2026). Dit bedrag wordt in twee delen uitgekeerd: € 5000,- bij het opzeggen van je huidige huurwoning en € 2926,- bij het inleveren van de sleutels.

### **10.2 Huurbevrozing**

Vanaf 1 juli 2024 is de huur van je woning bevroren tot de sloop.

### **10.3 Dubbele huurlasten**

Als je een andere woning hebt gevonden, teken je eerst het huurcontract van je nieuwe woning. Daarna zeg je de huur van je huidige woning aan de Admiraal Tromplaan op.

Voor je huidige woning geldt een opzegtermijn van minimaal één maand. Deze maand kun je gebruiken om te verhuizen en om je huidige woning leeg en schoon op te leveren.

In deze periode betaal je huur voor twee woningen: je nieuwe woning en je huidige woning. Dit noemen we dubbele huurlasten. Bij een definitieve verhuizing krijg je twee weken kale huur van je huidige woning aan de Admiraal Tromplaan terug. Dit geldt alleen voor de kale huur. Je krijgt dit bedrag terug nadat je volledig bent verhuisd en de sleutels van je huidige woning hebt ingeleverd.

### **10.4 Huurtoeslag**

Als je verhuist naar een woning met een hogere huur, kun je mogelijk in aanmerking komen voor huurtoeslag via de overheid als dat nu nog niet het geval is. Dat is te controleren via de overheid bij [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) bij het onderwerp toeslagen.

### **10.5 Huurgewenning**

Als je niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, kun je een aanvraag doen voor een huurgewenningsbijdrage via Eigen Haard. Neem contact op met de bewonersbegeleider van Eigen Haard om een aanvraag te doen om te zien wat er mogelijk is.

## **11. Ondersteuning en maatwerk door Eigen Haard:**

De bewonersbegeleider regelt je persoonlijke 'Stadsvernieuwingsurgentie' en zal je tijdens de herhuisvesting begeleiden. De bewonersbegeleider is op de hoogte van alle regelingen en mogelijkheden in de gemeente Uithoorn en regio en is de aangewezen persoon om contact mee op te nemen als je vragen hebt.

### **11.1 Maatwerk en extra hulp**

In bijzondere gevallen kan Eigen Haard een oplossing op maat bieden aan huurders die extra ondersteuning nodig hebben. Hierbij wordt gekeken naar het woonwensenprofiel en de persoonlijke situatie. Denk bijvoorbeeld aan medische omstandigheden, voorzieningen via de WMO of behoefte aan (psycho)sociale hulp.

Voorbeelden van maatwerk zijn:

- Hulp bij het vinden van een geschikte woning
- Ondersteuning bij het aanvragen van voorzieningen
- Klushulp bij verhuizen

**Let op:** maatwerk is geen automatisch recht. Het wordt in overleg tussen Eigen Haard en de huurder afgesteld. Uiteindelijk bepaalt de woningcorporatie welke hulp wordt geboden.

## **11.2 Uitzondering voor éénpersoonshuishoudens**

Voor de eenpersoonshuishoudens is er een speciale maatwerkafpraak gemaakt bij de herhuisvesting.

Éénpersoonshuishoudens komen in aanmerking voor begeleiding naar een eengezinswoning met drie slaapkamers binnen de gemeente Uithoorn. Eigen Haard stelt per huishouden maximaal twee woningen beschikbaar gedurende de herhuisvestingsperiode. De toewijzing van deze woningen gebeurt op basis van woontijd: wie het langst woont, krijgt eerste keus.

Daarnaast kunnen éénpersoonshuishoudens met een SV-urgentie ook zelf reageren via WoningNet/DAK. Daarbij gelden de gebruikelijke passendheidscriteria voor éénpersoonshuishoudens. Dat betekent doorgaans een woning met twee slaapkamers en een woonkamer.

De bewonersbegeleider van Eigen Haard neemt contact op om de huurder bij dit proces te ondersteunen.

## **12. Huurders met een tijdelijke overeenkomst**

Als je je woning aan de Admiraal Tromplaan verlaat, verhuurt Eigen Haard de woning aan andere mensen. Dit gebeurt om de buurt leefbaar te houden en om te voorkomen dat de woning leegstaat. Deze huurders hebben een tijdelijke overeenkomst om in de woning te wonen.

De mensen met een tijdelijke overeenkomst hebben geen recht op stadsvernieuwingsurgentie of op vergoedingen. Ze krijgen ook geen vervangende woonruimte als de sloop begint. Deze huurders weten van tevoren dat hun overeenkomst tijdelijk is. Ze weten dat de woning gesloopt wordt en dat ze de woning moeten verlaten wanneer de sloop start.

## **13. Adressen en contactgegevens:**

### **Eigen Haard**

Marijn van der Weijden,  
Projectbegeleider  
m.weijden@eigenhaard.nl  
020 6801 801

Mark Essenberg  
Bewonersbegeleider  
Mark Essenberg  
m.essenberg@eigenhaard.nl  
(020) 6801 801

Marit Wemmers  
Ontwikkelaar  
m.wemmers@eigenhaard.nl

### **Bewoners organisaties**

**Bewonerscommissie Admiraal Tromplaan 37 t/m 59**  
Irene Wierenga, Martin Dobrosch  
bctromplaan@gmail.com

**Stichting! Woon**  
Gerrit de Schiffart  
Bewonersconsulent  
g.deschiffart@wooninfo.nl

**Huurdersvereniging Uithoorn de Kwakel**  
<https://huurdersvereniginguihoorndekwakel.nl/>

**Huurdersfederatie Alert**  
[info@huurdersfederatie-alert.nl](mailto:info@huurdersfederatie-alert.nl)

**Gemeente Uithoorn**  
<https://www.uithoorn.nl>

## Begrippenlijst

In deze begrippenlijst worden de belangrijkste begrippen bij sloop-/nieuwbouw of ingrijpende renovatie uitgelegd.

**Passend toewijzen:** De overheid wil dat je een woning huurt die bij je inkomen past. Hier heeft zij regels voor opgesteld. Deze regels vertellen je en Eigen Haard tot welke huurprijs je maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van je inkomen en huishoudgrootte. De term die hiervoor wordt gebruikt is 'passend toewijzen'.

**Peildatum:** de startdatum waarop je stadsvernieuwing(s)kandidaat wordt.

**Stadsvernieuwingssurgent:** als een huurwoning gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden, wordt de zittende hoofdhuurder stadsvernieuwingssurgent gedurende de zoekperiode. Met toestemming van de gemeente kan je met voorrang verhuizen. De aanvraag doet de bewonersbegeleider op verzoek van de huurder. De bewonersbegeleider registreert je urgentie in WoningNet/DAK.

| Welke woning past bij mijn inkomen? |                             |                           |                                  |                                  |  |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Op zoek naar een huurwoning         |                             |                           |                                  |                                  |  |
| Verzamelinkomen*                    | Huishouden<br>Aantal mensen | t/m € 713,02<br>Huurprijs | € 713,03 - € 764,14<br>Huurprijs | € 764,15 - € 932,93<br>Huurprijs |  |
| € 29.400**                          | 1                           | ✓                         | ✗                                | ✗                                |  |
|                                     | 2                           | ✓                         | ✗                                | ✗                                |  |
|                                     | 3+                          | ✓                         | ✗                                | ✗                                |  |
| € 29.400,01 - € 39.925***           | 1                           | ✓                         | ✗                                | ✗                                |  |
|                                     | 2                           | ✓                         | ✗                                | ✗                                |  |
|                                     | 3+                          | ✓                         | ✗                                | ✗                                |  |
| € 39.925,01 - € 51.537              | 1                           | ✓                         | ✓                                | ✗                                |  |
|                                     | 2                           | ✓                         | ✓                                | ✓                                |  |
|                                     | 3+                          | ✓                         | ✓                                | ✓                                |  |
| € 51.537,01 - € 56.910****          | 1                           | ✗                         | ✗                                | ✗                                |  |
|                                     | 2                           | ✓                         | ✓                                | ✓                                |  |
|                                     | 3+                          | ✓                         | ✓                                | ✓                                |  |

✓ Ja ✗ Nee ✓ Ja, maar groen krijgt voorrang

**Rekenhuur:** de rekenhuur is de netto huur inclusief de voor de huurtoeslag subsidiabele servicekosten zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en bepaalde kosten voor gemeenschappelijke ruimten.

**Huurgewenning:** Om voor huurgewenning in aanmerking te komen gelden de volgende voorwaarden:

- je komt niet in aanmerking voor huurtoeslag
  - het belastbaar jaarinkomen van je huishouden is niet hoger dan € 57.872 (prijspeil 2026)
- De maximale huurverhoging waarbij huurgewenningsbijdrage wordt gegeven is € 180,- per maand. De eerste € 50,- hiervan betaal je zelf. Over het restbedrag (maximaal € 130,-) krijg je een huurgewenningsbijdrage. Deze bedraagt in het eerste jaar 75%, in het tweede 50% en in het derde jaar 25% van de huurverhoging. Wanneer je verhuist naar een woning van een andere verhuurder, ontvang je het huurgewenningsbedrag in een keer. Je kunt je huurgewenningsbijdrage aanvragen bij de bewonersbegeleider.

**Verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding:** een financiële tegemoetkoming van € 7.926,- (prijspeil 2026) voor huurders die door sloop of ingrijpende renovatie verplicht hun woning (tijdelijk) moeten verlaten.

**WoningNet/DAK:** via WoningNet bieden corporaties in verschillende regio's hun woningen aan voor verhuur. WoningNet verzorgt de inschrijving van woningzoekenden, publiceert het actuele woningaanbod en regelt de toewijzing van de woningen volgens de geldende regelgeving.

**Woonoppervlakte:** het woonoppervlak is het oppervlak van de kamers, de keuken en de badkamer samen. De hal, berging en toilet tellen niet mee.

**Gebruikersoppervlakte:** de totale oppervlakte van de woning, inclusief hal, berging en toilet.

**Puntensysteem Woningnet/DAK:** Sinds 16 januari 2023 werkt WoningNet met een puntensysteem. Je krijgt punten in plaats van alleen inschrijftijd. Als je op die datum stond ingeschreven bij WoningNet en je had een zelfstandige huur- of koopwoning, is je woonduur omgezet naar wachtpunten.



Woonduur bestaat dus niet meer als apart onderdeel. Als je nog niet ingeschreven stond bij WoningNet/DAK, kun je gebruikmaken van de overgangsregeling. Je kunt je opgebouwde woonduur nog 15 jaar gebruiken binnen WoningNet. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Je schrijft je in bij WoningNet Stadsregio Amsterdam
- Je laat bij verhuizing je zelfstandige huur- of koopwoning in de Stadsregio Amsterdam of Almere leeg achter. Dit moet je in je inschrijfgegevens opgeven bij je huidige woonsituatie, samen met de ingangsdatum van je huur- of koopcontract;
- Je bent vóór 1 juli 2015 in deze woning komen te wonen;

Met deze overgangsregeling kun je de tot 1 juli 2015 opgebouwde woonduur gebruiken om te verhuizen naar een sociale huurwoning. De regeling geldt tot 1 juli 2030. Hierna geldt je inschrijfdatum als wachttijd. Kijk voor meer informatie op de website van WoningNet/DAK.

**! Voor alle duidelijkheid: het puntenaantal is niet meer relevant zodra je de status ‘Stadsvernieuwingssurgentie’ hebt gekregen. Je hebt voorrang op iedereen met zoek- en wachtpunten.**

**Middensegment huurwoning:** Een huurwoning met een prijs tussen sociale huur en de vrije sector. In Nederland ligt de netto huur meestal tussen € 880 en € 1.200 per maand, afhankelijk van de gemeente. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een middeninkomen: te hoog voor sociale huur, te laag voor dure vrije sector. Vaak onderdeel van gemeentelijk beleid om betaalbare woningen te bieden aan bijvoorbeeld leraren en zorgmedewerkers.