

## **Convenant verkoop sociale huurwoningen 2002-2007**

**Convenant tussen de gemeente Amsterdam, vertegenwoordigers van de Amsterdamse stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties te weten: de woningcorporaties Stichting de Alliantie; Algemene Woningbouwvereniging, Woningbouwvereniging Eigen Haard, Far West, Woonstichting De Key, Woningcorporatie Nieuw Amsterdam, Woningstichting Olympus Groep, Amsterdamse Woningbouwvereniging Ons Huis, Woningbouwvereniging Het Oosten, Woningstichting Patrimonium, PWV Wonen, Bouwvereniging Rochdale, Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam, Woonzorg Nederland en Woningstichting Zomers Buiten houdende bepalingen met betrekking tot de splitsing en verkoop van sociale huurwoningen.**

Dit convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties als vertegenwoordiger van de Amsterdamse woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en vertegenwoordigers van de Amsterdamse Stadsdelen.

Preambule:

*Gelet op paragraaf 3.2 van de Huisvestingsverordening 1999;*

*Gelet op de artikelen 11c t/m 11f en 15 van het Besluit Beheer Sociale Huursector; Gelet op het convenant tussen de gemeente Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties met betrekking tot de splitsing en verkoop van sociale huurwoningen, periode 1-1-1998 tot 1-1-2002, (hierna te noemen eerste convenant);*

*Gelet op de aanvulling op het convenant, raadsbesluit 14 juni 1999, gemeenteblad afd 1 nr. 394;*

*Gelet op de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002;*

*Gelet op het Aanvullend Convenant erfpacht 2001.*

*In aanmerking nemend:*

*Motie raadslid de Vries met betrekking tot de voorstellen naar aanleiding van de Evaluatie Onverdeeld Amsterdam(s) ten aanzien van de Amsterdamse woningvoorraad; Adviezen van de stadsdelen zoals deze zijn opgenomen in het raadsbesluit van 17 januari 2002 (Gem. Blad afd 1 nr. 57).*

Ondergetekenden:

De gemeente Amsterdam, hierna te noemen de Gemeente, te dezen vertegenwoordigd door de heer drs. D.B. Stadig, Wethouder voor de Volkshuisvesting, daartoe op grond van art. 171 Gemeentewet en het bepaalde in art. 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en art. 3:60 van het Burgerlijk Wetboek gemachtigd door de heer mr. M.J. Cohen in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 17 januari 2002 (Gem. Blad afd. 1 nr. 57).

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, waarvan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 11 van haar statuten bevoegd is besluiten te nemen namens

woningcorporaties; Stichting de Alliantie, Algemene Woningbouwvereniging, Woningbouwvereniging Eigen Haard, Woonstichting De Key, Woningcorporatie Nieuw Amsterdam, Woningstichting Olympus Groep, Amsterdamse Woningbouwvereniging Ons Huis, Woningbouwvereniging Het Oosten, Woningstichting Patrimonium, PWV Wonen, Bouwvereniging Rochdale, Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam, Woonzorg Nederland en Woningstichting Zomers Buiten, hierna te noemen Federatie, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. D. Schuiling, voorzitter van de Federatie, en de heer drs. G. P. Anderiesen, directeur van de Federatie, zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur van 2 januari 2002;

De Huurdersvereniging Amsterdam, waarvan het bestuur op grond van artikel 12 van de statuten bevoegd is de vereniging te vertegenwoordigen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Sedney, penningmeester van de Huurdersvereniging, en de heer F.J. Gersteling, secretaris van de Huurdersvereniging, zulks ter uitvoering van het besluit van haar ledenvergadering van 10 januari 2002.

En vertegenwoordigers van de Amsterdamse stadsdelen de heer O. Peer, portefeuillehouder Wonen/Werken stadsdeel Slotervaart/Overtoomseveld en de heer H. Weevers, portefeuillehouder Wonen/Werken stadsdeel Oud-West.

Komen overeen:

# Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007

## Art.1 *Begripsbepalingen*

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. 1<sup>o</sup> (eerste) convenant: het convenant gesloten tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties, die gewone leden van genoemde Federatie zijn, houdende bepaling met betrekking tot het splitsen en verkopen van sociale huurwoningen (1998 tot 2002)
- b. Convenant: een convenant als bedoeld in artikel 3.2.8.g van de Huisvestingsverordening
- c. Corporatie: toegelaten instelling die gewoon lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
- d. Huurprijs: de kale huurprijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte
- e. Onderhoudsplan: een plan waarin het meerjarige onderhoud van een complex en de daarmee gemoeide kosten worden aangegeven
- f. Ontwikkelingsgebied: het ontwikkelingsgebied als bepaald in artikel 1 van de Subsidieverordening stedelijke vernieuwing Amsterdam 2001
- g. Woningvoorraad: alle woningen die zich bevinden binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam, respectievelijk één der Amsterdamse stadsdelen (peildatum 1-1-2001).
- h. Sociale woningvoorraad: alle woningen in bezit van de onder c genoemde corporaties met een huurprijs beneden de in artikel 6 lid 3 onder b van de Huisvestingswet genoemde huurprijsgrens (hierna te noemen: woningen).
- i. (Sociale)kernvoorraad(plus): woningen in het bezit van een corporatie met een huurprijs tot f 730,- (331 Euro) per maand vermeerderd met woningen met tenminste vier kamers en tenminste 60m<sup>2</sup> woonoppervlakte (volgens het woningwaarderingstelsel) met een huurprijs tot f 940,- (427 Euro) per maand (prijspeil 1-7-2001)
- i. Primaire doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot f 36.400,- (16.518 Euro) of f 32.300,- (14.657 Euro) voor de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tot f 48.800,- (22.144 Euro) of f 42.150,- (19.127 Euro) voor de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder (peil 1-7-2001).
- j. Secundaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar inkomen tot f 87.500,- (39706 Euro)
- k. Vereniging van Eigenaren (VVE): een vereniging van appartementseigenaren met als doel het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars conform de bepaling in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5: 106 en verder BW) en met inachtneming van de statuten van de vereniging.

## Art.2 *Werkingsgebied*

Het bepaalde in deze overeenkomst is van toepassing op woningen in Amsterdam, welke zijn gebouwd voor 1-1-1998. Woningen welke zijn gebouwd na 1-1-1998 komen niet voor verkoop in aanmerking tenzij voor de verkoop van deze woningen afzonderlijke afspraken worden gemaakt.

### Art. 3

#### *Aantal en verdeling van voor verkoop in aanmerking te brengen woningen naar stadsdeel*

1. Partijen streven ernaar dat in 2010 35% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat. Dit doel kan worden bereikt door uitbreidingsnieuwbouw, verkoop van sociale huurwoningen, verkoop van particuliere huurwoningen en vervangende nieuwbouw. Deze instrumenten zijn onderling uitwisselbaar. Wanneer naar verwachting van partijen één van genoemde instrumenten in meer of mindere mate zal bijdragen aan het vorengenoemde doel zullen andere instrumenten in evenredig meer of mindere mate worden ingezet. In voorkomende gevallen zullen partijen nader overleg voeren over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden.
2. Partijen streven ernaar dat de kernvoorraad(plus) in Amsterdam als geheel tenminste 20 % groter is dan de primaire doelgroep. Zij streven ernaar dat de sociale kernvoorraad(plus) in geen van de stadsdelen daalt onder de 25% van de woningvoorraad en in de Binnenstad niet onder 33% van de woningvoorraad. Indien de kernvoorraad(plus) beneden de hiervoor bedoelde niveaus komt, zullen op grond van artikel 11 van dit Convenant nadere afspraken worden gemaakt.
3. Het totaal aantal woningen dat vanaf 1-1-1998 door corporaties mag worden verkocht, zolang de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad is gegarandeerd (zie lid 2), bedraagt voor de gehele stad 28.575 woningen. In dit aantal is het maximum aantal van 15.575 woningen volgens het 1<sup>e</sup> convenant verdisconteerd.
4. Het aantal door corporaties te verkopen woningen per stadsdeel luidt als volgt:

Binnenstad	1493
Westerpark	2084
Oud-West	608
Oud-Zuid	1094
Oost/Watergraafsmeer	3037
Zeeburg	1915
Bos en Lommer	1438 (w.v. 719 naoorlogs)
Baarsjes	637
Noord	5399
Geuzenveld/Slotermeer	2362
Osdorp	2169
Slotervaart/Overtoomseveld	844
Zuideramstel	475
Zuidoost	5020
<b>Totaal</b>	<b>28575</b>

5. Buiten de in lid 3 en 4 genoemde aantallen kunnen woningen door corporaties voor verkoop in aanmerking worden gebracht die in overleg met het stadsdeel worden aangekocht met het doel deze op te knappen en te verkopen, zulks voorzover dit past binnen het op grond van de Huisvestingsverordening geformuleerde beleid ten aanzien van splitsing en verkoop van particuliere huurwoningen.
6. Indien meerdere stadsdelen in een gezamenlijk onderschreven ontwikkelingsplan een gemeenschappelijke visie hebben geformuleerd op de samenstelling van de

woningvoorraad in deze stadsdelen, is uitwisseling van het aantal te verkopen woningen tussen bedoelde stadsdelen mogelijk.

7. Het aantal te verkopen woningen in de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart/Overtoomseveld en het naoorlogse deel van Bos en Lommer (50 % van de totale aantal te verkopen woningen in dit stadsdeel) bedraagt volgens het ontwikkelingsplan Richting Parkstad 3500 woningen. De in lid 4 aangegeven ruimte van (6.094 woningen in de genoemde gebieden) zal volgens dit plan niet geheel worden verkocht. Meer verkoop dan het in Richting Parkstad opgenomen aantal van 3500 is slechts mogelijk als het aantal koopwoningen dat door sloop/nieuwbouw in deze gebieden wordt gerealiseerd evenredig vermindert.

#### Art 4

##### *Te splitsen voorraad*

Ten behoeve van de realisatie van de verkoop zijn er geen beperkingen t.a.v. het aantal te splitsen woningen. In elk afzonderlijk erfpachtcontract wordt opgenomen dat wanneer het afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt, de omzetting van huur naar koop niet meer kan plaatsvinden.

#### Art. 5

##### *Andere afspraken en voorschriften*

1. De afspraken in deze overeenkomst laten onverlet het bepaalde in de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002 inzake de kernvoorraadplus.
2. De afspraken in dit convenant laten onverlet het bepaalde in subsidieverordeningen die van toepassing zijn op desbetreffende woningen. Het betreft hier de volgende verordeningen: ROA-verordening woninggebonden subsidies 1995; de Amsterdamse verordening woninggebonden subsidies 1993; subsidieregelingen ten aanzien van voormalige particuliere huurwoningen waarin soortgelijke bepalingen zijn opgenomen.

#### Art. 6

##### *Kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop*

1. Een splitsingsvergunning is vereist in geval van splitsing van woonpanden gebouwd vóór 1 januari 1940 en gelegen in het gebied bedoeld in artikel 3.2.1. van de Huisvestingsverordening.
2. De splitsingsvergunning wordt niet verleend als de indeling en staat van het onderhoud van het gebouw niet ten minste in overeenstemming zijn met:
  - a voor wat betreft de gemeenschappelijke delen van het gebouw, een kwaliteitsniveau zoals omschreven in de bijlage Minimaal kwaliteitsniveau.
  - b voor wat betreft de appartementsrechten, de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit,
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan een splitsingsvergunning worden verleend indien door de corporatie een investeringsplan is vastgesteld, dat binnen een periode van 5 jaar of als dat eerder het geval is voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest, leidt tot de bovenstaande kwaliteit, zulks ter beoordeling van de vergunningverlener. De uitvoering van het investeringsplan geschiedt binnen genoemde periode en is volledig voor rekening van de corporatie. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht. De corporatie rapporteert binnen een

maand na afloop van genoemde periode over de realisatie van de kwaliteitseisen. Indien dat niet tot genoegen van de vergunningverlener heeft plaatsgevonden zal in het betreffende complex geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden.

3. De corporatie stelt ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren een onderhoudsplan op waarin voor een periode van 15 jaar het meerjarige onderhoud en de daarmee gemoeide kosten voor de Vereniging van Eigenaren zijn aangegeven.
4. Woningen die in het kader van dit convenant worden verkocht, zonder dat een splitsingsvergunning vereist is, zullen voldoen aan de in lid 2 van dit artikel gestelde kwaliteitseisen.
5. Corporaties stellen aan de hand van een door B en W vast te stellen model een rapportage op waaruit blijkt dat de woningen welke zullen worden gesplitst voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, dan wel op basis van een investeringsplan daaraan zullen voldoen. Indien op basis van deze rapportage naar het oordeel van de vergunningverlener voldoende is aangetoond dat aan de kwaliteitseisen is voldaan of zal worden voldaan, wordt indien aan de overige vereisten van dit convenant is voldaan, de vergunning verleend. Indien geen vergunning nodig is zal tot splitsing van erfpachtrechten worden overgegaan indien bedoelde rapportage is overlegd.

#### Art. 7

##### *Overleg met de bewoners*

Overleg met de bewoners van de te splitsen en te verkopen woningen vindt tenminste plaats op grond van artikel 18, lid 1 van het Besluit Beheer Sociale Huursector dan wel de Wet op het overleg huurders verhuurders en de afspraken over Betrekken van Bewoners bij Beheer en Beleid die tussen de Federatie en het Amsterdams Steunpunt Wonen en hun rechtsopvolgers zijn gemaakt.

#### Art. 8

##### *Verkoopvoorwaarden*

- 1 a. Corporaties zullen minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar houden voor de inkomensgroep tot f 87.500,- (39706 Euro) per jaar (peildatum 2001). Indien dat niet mogelijk blijkt zonder de inzet van aanvullende maatregelen zullen partijen nader overleg voeren over de inzet van aanvullende instrumenten (waaronder Maatschappelijk Gebonden Eigendom) om dat alsnog te bereiken.
  - b. Corporaties zullen verkoop aan zittende huurders bevorderen, waarbij ook tussenvormen tussen huur en koop kunnen worden ingezet.
  - c. Als bij tussentijdse evaluatie blijkt dat, mede doordat te weinig bewoners hun woning kopen een percentage van 35% koopwoningen in 2010 niet wordt gerealiseerd, zullen corporaties extra middelen als de hiervoor genoemde inzetten
  - d. Partijen zullen voor 1 juli 2002 een werkconferentie organiseren teneinde te onderzoeken welke kansrijke mogelijkheden voor verkoop onder voorwaarden (waaronder MGE) beschikbaar of beschikbaar te maken zijn.
2. De woning kan slechts worden verkocht aan de zittende huurder, dan wel bij leegkomst

## Art. 9

### *Batige saldi ten gevolge van verkoop*

1. De corporaties zullen het financiële resultaat van de verkoop opnemen in de jaarrekening.
2. De corporaties zullen de extra opbrengsten die door middel van verkoop worden gegenereerd inzetten ten behoeve van investeringen in het kader van de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002.

## Art. 10

### *Rapportage*

De federatie rapporteert jaarlijks, op zowel corporatie-, als geaggregeerd niveau, over de uitvoering van deze overeenkomst. De rapportage wordt binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar uitgebracht. In de rapportage komt aan de orde:

- a het aantal splitsingen en verkopen door corporaties per stadsdeel, per huurprijsklasse, per kleine en grote woningen, per meergezinswoningen en eengezinswoningen.
- b het aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders, starters, doorstromers
- c de gehanteerde verkoopvoorwaarden op hoofdlijnen
- d het aantal woningen en de prijsklasse waarin woningen worden aangeboden, respectievelijk verkocht.

## Art. 11

### *Gewijzigde omstandigheden*

Overeenkomstig de afspraak in de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002 in artikel 2.2 onder 11 zullen partijen indien de ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, in onderling overleg nadere afspraken maken over het behoud van voldoende woningen voor de huisvesting van doelgroepen van beleid (primaire en secundaire doelgroep en de aandachtsgroepen). De doelstellingen zijn erop gericht om de slaagkansen van deze verschillende groepen op de woningmarkt te verruimen. Indien nodig zal de verkoop van (gesplitste) woningen worden getemporeerd of stopgezet, dan wel zal de verkoop van (gesplitste) woningen worden versneld en bevorderd.

## Art. 12

### *De procedure*

1. Nadat het mogelijk te verkopen aantal woningen per stadsdeel door ondertekening van dit convenant is vastgesteld, stelt het stadsdeel een visie op met betrekking tot de differentiatie van het woningbezit in het stadsdeel en de daarin te onderscheiden buurten. De differentiatie heeft betrekking op de kwaliteit, de eigendomsverhoudingen, de prijs en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor verschillende groepen woningzoekenden. Het stadsdeel voert, alvorens deze visie vast te stellen, overleg met de betrokken corporaties en bewonersorganisaties op zodanige wijze dat het met de standpunten van deze partijen rekening kan houden. Het stadsdeel streeft er naar deze visie uiterlijk 1 maart 2002 vast te stellen.
2. Nadat het mogelijk te verkopen aantal woningen per stadsdeel door ondertekening van dit convenant is vastgesteld, stelt de corporatie haar strategisch voorraadbeleid

op. Dit beleid is uitgesplitst naar stadsdelen en naar de daarbinnen te onderscheiden buurten. Indien het stadsdeel zijn visie op de differentiatie heeft vastgesteld voor 1 maart 2002, zal de corporatie deze visie in acht nemen. De corporatie stelt te allen tijde, alvorens het strategisch voorraadbeleid vast te stellen, de stadsdelen en de bewonerskoepel in staat om te reageren op haar voornemens en wel op zodanige wijze dat zij in staat is om met de reacties bij de vaststelling van het beleid rekening te houden.

De corporatie informeert de stadsdelen over het op corporatieniveau gevoerde overleg met de bewonerskoepel.

3. Indien het bestuur van het stadsdeel zich niet kan verenigen met de verkoopvoornemens, zoals aangegeven in het door de corporatie vastgestelde strategisch voorraadbeleid met betrekking tot het bezit gelegen binnen zijn stadsdeel, dan brengt het deze bezwaren binnen 6 weken nadat het stadsdeel de definitieve verkoopvoornemens van de corporatie heeft ontvangen, ter kennis van het College van Burgemeester en Wethouders. Indien het college de bezwaren van het stadsdeel deelt, zal het in overleg treden met de corporatie. Indien het college de bezwaren niet deelt zal het in overleg treden met het betreffende stadsdeel. Mede op basis van het gevoerde overleg zal het college binnen zes weken een gemotiveerde visie formuleren met betrekking tot de verkoopvoornemens van de corporatie. Ter implementatie van deze visie staan het college de volgende middelen ter beschikking:
  - overleg met de betrokken corporatie of met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
  - toezicht door het Rijk in het kader van het Besluit Beheer Sociale Huursector;
  - bevoegdheden op basis van het bepaalde in de Huisvestingsverordening;
  - bevoegdheden op basis van het bepaalde in de Algemene Bepalingen voor Erfpacht;
  - bevoegdheden van de centrale stad ten aanzien van de stadsdelen op basis van de verordening op de stadsdelen.Naar aanleiding van de door het college geformuleerde visie en ingezette middelen ter implementatie daarvan zal de corporatie haar verkoopvoornemens definitief vaststellen.
4. Voor complexen welke op basis van lid 1 t/m 3 van dit artikel voor verkoop in aanmerkingen komen geeft de gemeente een positieve zienswijze af aan de Inspectie Volkshuisvesting wanneer de woningen voldoen aan de in het convenant gestelde eisen en passen in het afgesproken volume.
5. Het Grondbedrijf van de gemeente Amsterdam rapporteert ieder halfjaar over het aantal woningen dat is aangemeld voor splitsing, het aantal woningen dat is gesplitst en het aantal woningen dat is verkocht. Deze aantallen worden uitgesplitst naar corporatie en naar stadsdeel respectievelijk deel van een stadsdeel.

### Artikel 13 *Looptijd*

Het convenant wordt afgesloten voor een periode, van 1-1-2002 tot 1-1-2007.

Artikel 14  
*Overgangsbepalingen*

1. Dit convenant vervangt het eerste convenant. Maar met betrekking tot woningen die:
  - a. zijn gesplitst en verkocht
  - b. zijn gesplitst, maar nog niet zijn verkocht,en ten aanzien waarvan afspraken zijn gemaakt betreffende compensatie blijft artikel 3, derde lid, onderdeel d en e, en artikel 4 van het eerste convenant volledig van toepassing.
2. Verkopen op basis van dit convenant zullen pas plaatsvinden nadat de corporatie volgens art. 12 lid 2 haar strategisch voorraadbeleid heeft vastgesteld en daartegen door het betreffende stadsdeel geen bezwaar is gemaakt, dan wel het college van B en W zijn visie heeft gegeven en geen gebruik maakt van de in art. 12 lid 3 genoemde middelen jegens de corporatie. Zolang dat niet het geval is zal voor voorgenomen splitsingen en verkopen de procedure volgens het eerste convenant van kracht zijn met uitzondering van de afspraken betreffende compensatie. Ten aanzien van compensatie gelden de afspraken welke in het Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007 zijn gemaakt, met inbegrip van lid 1 van dit artikel.

Artikel 15  
*Citeerbepaling*

Dit convenant wordt aangeduid als Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007.

Aldus in viervoud opgemaakt en getekend op 4 maart 2002, te Amsterdam

De gemeente Amsterdam,

Drs. D. B. Stadig  
Wethouder voor de Volkshuisvesting

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Drs. D. Schuiling  
Voorzitter

Drs. G. Anderiesen  
Directeur

Vertegenwoordigers stadsdelen :

Drs. J.H. Weevers  
Portefeuillehouder Wonen  
stadsdeel Oud-West

Drs. O.M.A. Peer  
Portefeuillehouder Wonen  
stadsdeel Slotervaart/Overtoomseveld

De Huurdersvereniging Amsterdam

J. Sedney  
Peningmeester

F.J. Gersteling  
Secretaris

## **Toelichting op het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007**

### **Algemene toelichting**

De samenstelling van de Amsterdamse bevolking is de afgelopen decennia sterk veranderd. Amsterdam wil een stad voor iedereen zijn, met een gedifferentieerd woningaanbod. De Evaluatie Onverdeeld Amsterdam(s) heeft laten zien dat er niet alleen vraag maar ook ruimte is voor een kwaliteitssprong in de woningvoorraad van Amsterdam. Het vergroten van het aantal koopwoningen is één van de doelstellingen uit de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002. Het streven is om het aantal koopwoningen van 17 naar 35% te laten toenemen in 2010. Een van de instrumenten hiervoor is het verkopen van sociale huurwoningen. De basis hiervoor is gelegd in het eerste Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 1998-2002 waarin de uitwerking heeft plaats gevonden voor het in aanmerking brengen voor verkoop van 15.575 woningen. Aangezien het 1<sup>e</sup> convenant eind 2001 afloopt is in de Beleidsovereenkomst Wonen 2001-2002 afgesproken dat de partijen naar een nieuw convenant streven waarmee het aantal te verkopen sociale huurwoningen wordt uitgebreid.

Op 11 april 2001 heeft de gemeenteraad besloten naar aanleiding van de evaluatie van de beleidsinzet, de beleidsinzet te intensiveren. De gemeenteraad heeft besloten een maximum van 13.000 sociale huurwoningen in aanmerking te brengen voor verkoop met inachtneming van motie de Vries (Gemeentebld 2001, afdeling 1, nr. 228) waarin is opgenomen dat het streven naar 35% koopwoningen in 2010 met verschillende instrumenten kan worden bereikt en dat ook de verschillende instrumenten (verkoop bestaande woningen of sloop/nieuwbouw) uitwisselbaar zijn. Een wijziging van de inzet van het ene instrument zal moeten leiden tot een evenredige bijstelling van de inzet van het andere instrument. Met name in de stadsdelen die behoren tot Parkstad (de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart/Overtoomseveld en het naoorlogse deel van Bos en Lommer) is ten opzichte van de eerdere veronderstellingen het beleid bijgesteld. In het concrete geval van Parkstad betekent het voorgaande, dat 3.800 extra koopwoningen door sloop/ nieuwbouw moet leiden tot een even grote vermindering van het aantal verkopen. Met de huidige plannen voor Parkstad zal de ruimte van 6.094 verkopen die het Convenant de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart/ Overtoomseveld en het naoorlogse deel van Bos en Lommer (50 % van de sociale woningvoorraad in het stadsdeel is naoorlogs) biedt, slechts gedeeltelijk (3.500 verkopen) worden benut. Een groot deel van de benodigde compensatie voor de extra sloop/nieuwbouw is daarmee dus al gevonden. De rest zal moeten worden gevonden door vermindering van het aantal verkopen, of vermindering van het aantal omzettingen door sloop/nieuwbouw binnen Parkstad, of elders in de stad. In andere stadsdelen is van een dergelijke ingrijpende beleidsbijstelling geen sprake.

Dit convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en vertegenwoordigers van de Amsterdamse stadsdelen ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen en vervangt het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 1998-2002. Partijen hebben overeenstemming bereikt over het totaal aantal te verkopen woningen, de verdeling van deze woningen over de stadsdelen, de kwaliteitseisen, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprocedure.

In dit convenant zijn de voorwaarden geschapen om het verkoopproces zo voortvarend mogelijk te laten verlopen. Wanneer blijkt dat het overleg op decentraal niveau onvoldoende voortgang vindt, zal nader overleg plaatsvinden over aanpassing van de overlegprocedure.

## Artikelsgewijze toelichting

### *Artikel 2 Werkingsgebied*

Door deze bepalingen is verkoop van na 1998 gebouwde sociale huurwoningen uitgesloten. Daardoor zijn ondermeer grote nieuwbouwlocaties als het Oostelijk Havengebied, Nieuw Sloten, Geuzenbaan, delen van de Aker, het Westelijk Havengebied (Houthavens) en IJburg uitgesloten. Verkoop van deze woningen is slechts mogelijk als daarover afzonderlijke afspraken zijn of worden gemaakt.

### *Artikel 3 De verdeling van het totaal aantal voor verkoop (na splitsing) in aanmerking te brengen woningen naar stadsdeel*

Partijen streven naar 35% koopwoningen in 2010. Dit kan gerealiseerd worden door zowel het omzetten van sociale huurwoningen als het splitsen en op termijn verkopen van particuliere huurwoningen. Het omzetten van sociale huurwoningen in koopwoningen kan geschieden door verkoop van de bestaande voorraad en door sloop/nieuwbouw. Beide instrumenten werken als communicerende vaten en zijn dus onderling uitwisselbaar. Dit kan betekenen dat in een stadsdeel minder woningen kunnen worden verkocht dan in de tabel van artikel 3, lid 4 is aangegeven.

Algemeen uitgangspunt is dat plannen voor stadsdelen (of voor een aantal stadsdelen gezamenlijk, zoals in het geval van de Westelijke Tuinsteden) ieder voor zich moeten passen binnen de stedelijk vastgestelde kaders én dat het totaal van de plannen in de stadsdelen niet leidt tot een overschrijding van de stedelijk vastgestelde kaders. Hetzelfde geldt ten aanzien van de plannen en voornemens van de individuele corporaties.

Voor het in acht nemen van de stedelijk vastgestelde kaders zijn in de Beleidsvereinkomst Wonen Amsterdam afspraken gemaakt over rapportages ten aanzien van de ontwikkeling van de primaire doelgroep en de ontwikkelingen in de woningvoorraad. In het kader van dit Convenant zal het Gemeentelijk Grondbedrijf halfjaarlijks rapporteren over het aantal verkochte woningen. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven kan het verkoopproces in de stad als geheel of in stadsdelen worden stop gezet.

Het in de tabel opgenomen totaal aantal (28.775) te verkopen woningen geldt met ingang van 1 januari 2002. In dit aantal is het maximum aantal van 15.575 woningen volgens het 1<sup>e</sup> convenant 1998-2002 verdisconteerd. De verdeling over de stadsdelen is als volgt tot stand gekomen (zie ook de aan het eind van deze toelichting opgenomen tabel):

- ◆ Stadsdelen waarin de sociale kernvoorraad(plus) kleiner is dan 25 % van de totale woningvoorraad, of waarin deze door uitvoering van het eerste convenant kleiner dan of gelijk aan 25 % wordt, krijgen ten opzichte van het eerste convenant geen aanvulling van het aantal te verkopen woningen, resp. slechts zoveel woningen dat de sociale kernvoorraad(plus) niet onder 25 % daalt. Voor de Binnenstad geldt daarbij een percentage van 33 %. Voor stadsdeel Oud Zuid is de berekening afzonderlijk uitgevoerd voor de voormalige stadsdelen Zuid en de Pijp. Resultaat is dat het voormalige stadsdeel Zuid geen en het stadsdeel Zuideramstel slechts 45 extra verkopen krijgen toebedeeld.
- ◆ In stadsdelen met een sociale kernvoorraadplus groter dan 50% kan 17% van de sociale woningvoorraad (peildatum 1-1-2001) voor verkoop in aanmerking worden gebracht.
- ◆ In de overige stadsdelen is dit 8,5 %. Dit percentage is ook gehanteerd voor het voormalige stadsdeel de Pijp.

Het aantal te verkopen woningen in de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart/Overtoomseveld en het naoorlogse deel van Bos en Lommer (50 % van de totale aantal te verkopen woningen in dit stadsdeel) bedraagt volgens het ontwikkelingsplan Richting Parkstad slechts 3500 woningen. Volgens dit plan zullen dus niet alle woningen waar het Convenant ruimte voor biedt (6.094 woningen in de genoemde gebieden) worden verkocht. Meer verkoop dan het in Richting Parkstad opgenomen aantal is slechts mogelijk als het aantal koopwoningen dat door sloop/nieuwbouw in deze gebieden wordt gerealiseerd evenredig vermindert.

Woningen die door corporaties in overleg met het stadsdeel zijn aangekocht met het expliciete doel deze te verkopen vallen niet binnen de berekende aantallen. Deze woningen tellen wel mee in het kader van het ten opzichte van de particuliere huursector geformuleerde beleid.

In stadsdelen die in een gezamenlijke onderschreven ontwikkelingsplan een gemeenschappelijke visie hebben geformuleerd, kan uitwisseling van het aantal te verkopen woningen plaats vinden. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld in Parkstad e.e.a uit te wisselen.

#### *Artikel 4 Te splitsen voorraad*

Er zijn geen beperkingen t.a.v. het aantal te splitsen sociale huurwoningen. Het verkoopproces komt in Amsterdam moeizaam op gang. Een complicerende factor in Amsterdam is de gestapelde bouw in combinatie met de splitsingsregelgeving en erfpachtbepalingen. Ook blijkt dat door het grote gat tussen huren en kopen, met name zittende huurders weinig geïnteresseerd zijn om hun woning te kopen. Tot op heden worden sociale huurwoningen vooral bij mutatie verkocht. Om de opgave zoals partijen die in dit convenant maar ook in de Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002 onderschrijven, ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is een vergroting van de vijver van het aantal gesplitste woningen noodzakelijk. Om te waarborgen dat niet meer woningen worden verkocht dan afgesproken wordt in elk afzonderlijk erfpachtcontract vastgelegd dat wanneer het op basis van dit convenant afgesproken aantal per (deel van een) stadsdeel te verkopen woningen is bereikt, de omzetting van huur naar koop niet meer kan plaatsvinden.

#### *Artikel 5 Aanvullende afspraken en uitzonderingen*

Artikel 5 lid 2: In dit lid wordt bepaald dat bestaande subsidievoorwaarden ten aanzien van de verkoop van woningen van sociale verhuurders ook onder het convenant van kracht blijven. Het betreft hier:

- de ROA-verordening woninggebonden subsidies, waarin bepaald wordt dat verkoop van de op grond van deze verordening gebouwde sociale huurwoningen gedurende 10 jaar is uitgesloten. Voor woningen met verlaagde aanvangshuren geldt een termijn van 15 jaar waarin verkoop is uitgesloten;
- de Amsterdamse Verordening woninggebonden subsidies 1993, waarin bepaald wordt dat bij verkoop jaarlijkse bedragen komen te vervallen;
- subsidieregelingen ten aanzien van voormalige particuliere huurwoningen waarin soortgelijke bepalingen zijn opgenomen.

Voorzover deze woningen nog na 1998 zijn gebouwd is artikel 2 van toepassing, waarin is bepaald dat na 1998 gebouwde woningen niet onder dit convenant vallen.

### *Artikel 6 Kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop*

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kwaliteitseisen voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw en die voor de appartementen.

Artikel 6 lid 2 onder a: Het betreft hier de gemeenschappelijke delen. Het hier bedoelde minimale kwaliteitsniveau houdt in zijn algemeenheid het volgende in:

- fundering en casco moeten in een zodanige staat zijn, dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord is;
- nulpunten of punten, die aanleiding kunnen geven tot huurbevrozing moeten zijn opgeheven en in aanschrijving van B&W geëiste voorzieningen moeten zijn getroffen;
- dakbedekking, goten en ramen moeten goed functioneren;
- het trappenhuis moet in goede staat zijn (inclusief schilderwerk);
- de gas- en elektrische installatie moeten van goede kwaliteit zijn;
- ramen die worden vervangen worden geschikt gemaakt voor dubbel glas.

Artikel 6 lid 2 onder b: Dit artikel heeft betrekking op de appartementsrechten. Het hier bedoelde minimale kwaliteitsniveau houdt in zijn algemeenheid het volgende in:

Indien de appartementsrechten (woningen) niet voldoen aan de in het Bouwbesluit voor bestaande woningen gegeven voorschriften worden deze aangepast. Dat betekent dat de woningen moeten voldoen aan een kwaliteitsniveau dat overeenkomt met het zogenaamde "rechtens verkregen niveau"; de kwaliteit van de binnenkant van de woningen moet minimaal voldoen aan de op het moment van de bouw geldende kwaliteitseisen.

Achtergrond van dit onderscheid is dat met name de kwaliteit van de gemeenschappelijke delen verzekerd moet zijn. De kwaliteit van de binnenkant van de woning wordt door toekomstige bewoners/kopers vaak heel uiteenlopend gewaardeerd. En juist aan de binnenkant van de woning wordt door kopers vaak veel geïnvesteerd.

Artikel 6 lid 3: De gestelde kwaliteitseisen hoeven niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. Wanneer dit zich voordoet kan een splitsingsvergunning toch worden verleend indien door de corporatie een investeringsplan is opgesteld. Uit het investeringsplan moet blijken dat binnen 5 jaar de vereiste kwaliteit zoals in artikel 6 is omschreven is bereikt of eerder wanneer de corporatie de meerderheid in de Vereniging van Eigenaren verliest. De uitvoering van het investeringsplan is volledig voor rekening van de corporatie. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht.

De corporatie moet na het verstrijken van de genoemde termijn rapporteren over de uitvoering van het investeringsplan. Als dat niet tot genoegen van de vergunningverlener gebeurt zullen in het kader van de erfpacht geen woningen meer omgezet worden van een huur- naar een koopbestemming, waardoor nieuwe verkopen niet kunnen plaatsvinden.

Artikel 6 lid 5: Ten aanzien van de woningen waarvoor geen splitsingsvergunning is vereist zullen corporaties een verklaring afgeven aan de stadsdelen waarin zij aangeven dat de woningen die voor verkoop in aanmerking worden gebracht voldoen aan de in lid 2 gestelde kwaliteitseisen. Deze verklaring zal worden afgeven op basis van de in artikel 6 lid 6 genoemde "checklist".

Artikel 6 lid 6: B en W stelt een model vast voor een checklist aan de hand waarvan moet worden aangetoond dat aan de kwaliteitseisen is of zal worden voldaan. Corporaties stellen aan de hand van deze checklist een rapportage op waaruit blijkt dat de woningen welke zullen worden gesplitst voldoen aan de in artikel 6 lid 2 gestelde kwaliteitseisen dan wel op basis van een investeringsplan daaraan zullen voldoen.

Door de checklist heeft zowel het stadsdeel als de koper inzicht in datgene wat een corporatie redelijkerwijs kan weten over de kwaliteit (waaraan zij op basis van de in dit convenant genoemde kwaliteitseisen moeten voldoen) van de woning.

De checklist bevat de kwaliteitseisen zoals deze in artikel 6 lid 2 zijn geformuleerd. Als aanhangsel bij de checklist moet een aantal door B en W vast te stellen bijlagen worden overlegd.

Door te werken met een checklist wordt de kwaliteitstoets van BWT vervangen door een kwaliteitsrapportage. Indien op basis van deze rapportage voldoende is aangetoond (naar oordeel van de vergunningverlener) dat aan de kwaliteitseisen is voldaan, kan de vergunning worden verleend. Als geen vergunning nodig is zal na het overleggen van de checklist tot splitsen van de erfpachtsrechten worden overgegaan.

### *Artikel 8 Verkoopvoorwaarden*

Corporaties zullen minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar houden voor de primaire en secundaire doelgroep (inkomensgroep tot (39.706Euro) f 87.500,- (peildatum 2001). Onder de huidige omstandigheden (anno 2002) kan dat naar verwachting zonder aanvullende maatregelen. Als op enig moment blijkt dat dit aandeel niet wordt gerealiseerd zullen partijen overleggen over de inzet van aanvullende instrumenten. Daarnaast zullen corporaties verkoop aan zittende huurders bevorderen. Indien tussentijds blijkt dat zonder aanvullende instrumenten het streefpercentage van 35 % koopwoningen niet gerealiseerd kan worden zullen corporaties alsnog deze aanvullende instrumenten inzetten. Bij aanvullende instrumenten kan gedacht worden aan het inzetten van diverse instrumenten waaronder vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom of het benutten van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit.

Partijen zullen een werkconferentie organiseren om bestaande en nieuwe instrumenten voor verkoop onder voorwaarden te onderzoeken. Deze instrumenten kunnen waar dat wenselijk is door corporaties worden ingezet.

### *Artikel 11 Gewijzigde omstandigheden*

Dit convenant wordt afgesloten op basis van de huidige inzichten ten aanzien van de omvang en de ontwikkeling van zowel de primaire en secundaire doelgroep als de ontwikkeling van de kernvoorraadplus. Op basis van deze inzichten wordt de verkoop van 28.575 woningen aanvaardbaar geacht. Indien de ontwikkelingen van doelgroepen en woningvoorraad anders is dan verwacht, zal door middel van overleg de verkoop van (gesplitste) woningen worden getemporiseerd, stopgezet dan wel versneld.

De ontwikkelingen worden door een drietal rapportages in beeld gebracht:

- de ontwikkelingen van het aantal woningen in de kernvoorraadplus in het jaarboek van de Federatie;

- de ontwikkelingen van het aantal woningen in de particuliere voorraad en de ontwikkelingen van de primaire en secundaire doelgroep in de 2-jaarlijkse rapportage Wonen in Amsterdam van de gemeente.
- halfjaarlijkse rapportage van het grondbedrijf van de gemeente Amsterdam over het aantal woning dat is aangemeld voor splitsing, het aantal woning dat is gesplitst en het aantal woningen dat is verkocht. Deze aantallen worden uitgesplitst naar corporatie en naar stadsdeel (respectievelijk deel van het stadsdeel).

Daarnaast kunnen ontwikkelingen in het landelijke beleid, of andere ontwikkelingen die van grote invloed zijn op de te verwachten ontwikkeling van de sociale en particuliere woningvoorraad of doelgroepen aanleiding geven tot overleg over nadere afspraken.

### *Artikel 12 De procedure*

De procedure voor het overleg tussen corporaties en stadsdelen is vormgegeven in de lijn van het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen en de rijksnota Mensen, Wensen, Wonen en de in voorbereiding zijnde Woonwet.

Op centraal stedelijk niveau zijn de algemene doelstelling waaronder het 35% eigenwoningbezit in 2010 vastgelegd. De stadsdelen ontwikkelen vervolgens een visie over het gedifferentieerde aanbod aan woonmogelijkheden op het niveau van het stadsdeel en van de te onderscheiden buurten. Het stadsdeel voert alvorens deze visie vast te stellen, overleg met de betrokken corporaties en bewonersorganisaties op zodanige wijze dat ze met bezwaren van partijen rekening kan houden.

De corporaties stellen hun voorraadbeleid vast en nemen daarbij de algemene centraal stedelijke doelstellingen en kaders en de visie van het desbetreffende stadsdeel (mits deze voor 1 maart 2002 is vastgesteld) op de differentiatie binnen het stadsdeel in de verschillende buurten voorzover niet strijdig met de centraal stedelijke kaders en afspraken in acht. Op grond van het BBSH zijn corporaties daar ook toe verplicht.

De corporatie stelt te allen tijden (voordat het voorraadbeleid wordt vastgesteld) de stadsdelen en de bewonerskoepel in staat om te reageren op haar voornemen en wel op die wijze dat zij in staat is met de reacties bij vaststelling van het beleid rekening te houden. Naar aanleiding van de reacties van de stadsdelen en de bewonerskoepel stelt de corporatie het strategisch voorraadbeleid vast.

Als het stadsdeel er niet in is geslaagd om de visie tijdig vast te stellen, zal door de corporaties rekening worden gehouden met al wel vastgelegde beleidsuitgangspunten voor delen van het stadsdeel of in vooroverleg overeengekomen beleidsuitgangspunten.

De hier geschetste procedure betreft het overleg tussen individuele stadsdelen en individuele corporaties. Als resultante van de voorraadplannen van verschillende corporaties kunnen evenwel knelpunten ontstaan ten opzichte van de visie van een stadsdeel. En omgekeerd kunnen de visies van de stadsdelen voor individuele corporaties tot knelpunten leiden. Als dat het geval is zullen de stedelijke partijen (samen met de betrokken corporaties en/of stadsdelen) overleggen over hoe deze concrete knelpunten kunnen worden opgelost.

Wanneer het bestuur van een stadsdeel zich niet kan verenigen met het door de corporatie vastgestelde voorraadplan t.a.v. het bezit wat zich in het stadsdeel bevindt, kan het stadsdeel zich binnen 6 weken nadat het stadsdeel de definitieve verkoopvoornemens van de corporatie heeft ontvangen, met de bezwaren wenden tot het College van Burgemeester en Wethouders.

B&W zullen beoordelen of zij de bezwaren van het stadsdeel delen en daarover overleg voeren met de betreffende corporatie of stadsdeel en binnen 6 weken een gemotiveerde visie

opstellen. B&W hebben dan de mogelijkheid tot arbitrage met de middelen zoals omschreven in artikel 12 lid 3.

#### *Artikel 14 Overgangsbepaling*

Onder het 1<sup>o</sup> convenant verkoop sociale huurwoningen 1998-2002 was er voor voormalig stadsdeel Zuid en stadsdeel Zuideramstel en de Binnenstad een compensatieverplichting. Dit hield in dat woningen uit de kernvoorraadplus alleen verkocht konden worden indien door toevoeging van andere woningen aan de kernvoorraad(plus) gecompenseerd werd. Dit convenant vervangt het eerste convenant, echter met betrekking tot de woningen die

- a. zijn gesplitst en verkocht
- b. zijn gesplitst maar nog niet verkocht

blijven de gemaakte afspraken betreffende de compensatie (1<sup>o</sup> convenant, artikel 3 derde lid, onderdeel d en e en artikel 4) van toepassing.

Het overleg tussen stadsdelen en corporaties over het verkoopbeleid van de corporaties in een stadsdeel zal geruime tijd in beslag nemen. Op grond van dit convenant kunnen zolang dergelijk overleg plaatsvindt geen verkopen plaatsvinden. Splitsing is in die tussenliggende periode wel mogelijk, maar kan ongewenst zijn als in een later stadium alsnog wordt overeengekomen dat verkoop van woningen in de betreffende situatie niet wenselijk is. Om te voorkomen dat splitsing en verkoop gedurende de overlegperiode geheel stil komen te liggen kan splitsing en verkoop op basis van het eerste convenant ondertussen plaatsvinden. Dat betekent dat corporaties afzonderlijke complexen kunnen aanmelden, mits het stadsdeel instemt met splitsing en verkoop, dan wel het stadsdeel niet instemt, maar het college van B&W desondanks instemt met de voorgenomen splitsing en verkoop.

	Totale woning- voorraad	Sociale woning- voorraad		Sociale kernv.- plus		1 <sup>e</sup> convenant	% sociale kvplus na 1e conv	toevoeging 2e conv.	1e en 2e convenant	% soc. kvplus. na 2e conv.	
	Absoluut	Absoluut	%	absoluut	%		.				
<b>Binnenstad</b>	44.462	17.798	40	16.281	37	880	35	613	1.493	33	8,5
<b>Westerpark</b>	19.103	12.423	65	11.410	60	1.210	53	874	2.084	49	17
<b>Oud-West</b>	18.572	7.252	39	6.658	36	355	34	253	604	33	8,5
<b>Oud-Zuid</b>	46.838	15.421	33	14.311	31	760	29			28	
<b>Zuid</b>	26.400	5.835	22	5.268	20	290	19	0	290	19	5
<b>Pijp</b>	20.400	9.586	47	9.043	44	470	42	334	804	40	8,5
<b>Oost/W'meer</b>	29.081	18.100	62	16.502	57	1.545	51	1.492	3.037	46	17
<b>Zeeburg</b>	16.516	11.411	69	10.014	61	1.075	54	840	1.915	49	17
<b>Bos en Lommer</b>	14.587	8.570	59	8.281	57	835	51	603	1.438	47	17
<b>Baarsjes</b>	18.659	7.598	41	7.145	38	370	36	267	637	35	8,5
<b>Noord</b>	39.335	32.181	82	27.333	69	3.220	61	2.179	5.399	56	17
<b>G'veld/Slotermeer</b>	17.436	14.078	81	12.780	73	1.410	65	952	2.362	60	17
<b>Osdorp</b>	18.582	12.930	70	10.727	58	1.240	51	929	2.169	46	17
<b>Sl'vaart/O' Veld</b>	18.715	10.056	54	7.865	42	485	39	359	844	38	8,5
<b>Zuideramstel</b>	26.798	9.199	34	7.181	27	430	25	45	475	25	5
<b>Zuidoost</b>	38.152	29.916	78	23.598	62	1.760	57	3.260	5.020	49	17
<b>Totaal</b>	366.979	206.933	56	180.086	49	15.575	45	9.200	28.575	41	

**Toelichting:**

- Aantallen 1e + 2e convenant is gebaseerd op 8,5% dan wel 17% van de absolute sociale woningvoorraad
- Pijp en Zuid zijn als afzonderlijke stadsdelen meeberekend