

# **Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020**

**Aangepast Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020**

Huurdersvereniging Amsterdam  
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties  
Gemeente Amsterdam

Amsterdam, mei 2016

## Preambule

Op 1 juli 2011 werd het (hernieuwde) Convenant Verkoop voor de periode 2011 tot en met 2020 gesloten. Het convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse stadsdelen.

Op 11 juni 2015 zijn er nieuwe Samenwerkingsafspraken voor de periode tot en met december 2019 door de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam gemaakt. Een aantal van deze afspraken heeft betrekking op onderwerpen die eerder in het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen zijn afgesproken. Zo is onder andere in de Samenwerkingsafspraken afgesproken dat er tenminste 187.000 sociale huurwoningen nodig zijn om de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning te kunnen huisvesten. Hierbij is uitgegaan van 25.000 goedkope huurwoningen in de particuliere sector. Op basis hiervan is afgesproken dat de voorraad sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties per 1 januari 2019 tenminste 162.000 dient te zijn. Deze aantallen zijn afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkelingen. Voorts is afgesproken om na 1 januari 2019 te komen tot een dynamisch evenwicht: het aantal toevoegingen door nieuwbouw en transformatie is dan minstens gelijk aan het aantal onttrekkingen aan de sociale sector door verkoop, liberalisatie of sloop.

De gemaakte nieuwe Samenwerkingsafspraken waren het fundament om het convenant aan te passen. Het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020 is daarop in overleg tussen de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gemeente Amsterdam waar nodig in overeenstemming gebracht met de afspraken zoals die in de Samenwerkingsafspraken 2015 t/m 2019 zijn gemaakt. Daaruit is de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 voortgekomen. Onderwerpen uit het convenant waar geen nieuwe Samenwerkingsafspraken over zijn gemaakt zijn niet aangepast. Hierop is één uitzondering: artikel 6.3. In dit artikel wordt gemeld: "de gemeente controleert na het afgeven van de vergunningen steekproefgewijs (10% wordt nader uitgewerkt in een protocol/werkinstructie) of de afgegeven verklaring van de corporatie klopt met de gestelde kwaliteitseisen". In de afgelopen jaren was er echter geen overeenstemming bereikt waar die 10% precies betrekking op had. Daarom is nu overeengekomen dat dit artikel wordt aangepast en dat de 10% betrekking heeft op het aantal te koop aangeboden woningen. Dit zal in overleg met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de stadsdelen nader worden uitgewerkt.

# **Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen**

## **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. Eerste Convenant: het convenant gesloten tussen de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, houdende bepalingen met betrekking tot het splitsen en verkopen van sociale huurwoningen voor de periode 1998-2002.
- b. Tweede Convenant: de opvolger van het "Eerste Convenant", geldend voor de periode 2002-2007 en verlengd tot 2008.
- c. Derde Convenant: het convenant geldend voor de periode 2008 tot en met 2016, welke van kracht is geweest in de periode 1 januari 2008 tot en met 30 juni 2011.
- d. Convenant: de overeenkomst zoals bedoeld in artikel 3.6.3. van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
- e. Corporatie: toegelaten instelling op basis van artikel 70 Woningwet, die gewoon lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- f. Huurprijs: de kale huurprijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte.
- g. Onderhoudsplan: een plan waarin het meerjarige onderhoud van een complex en de daarmee gemoeide kosten worden aangegeven.
- h. Woningvoorraad: alle woningen die zich bevinden binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam.
- i. Sociale woningvoorraad: alle woningen in bezit van de onder e genoemde corporaties met een huurprijs beneden de in artikel 6 lid 3 onder b van de Huisvestingswet genoemde huurprijsgrens (hierna te noemen: woningen).
- j. Vereniging van Eigenaren (VvE): een vereniging van appartementseigenaren met als doel het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars conform de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5: 106 en verder BW) en met inachtneming van de statuten van de vereniging.
- k. Aanbiedingsafspraken: de afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen, zoals vastgesteld in hoofdstuk 5 van 'Bouwen aan de stad II'.
- l. Indeling in 22 gebieden: zie bijlage 3
- m. Investeringsplan: een plan waarin de corporatie aangeeft dat het bouwwerk dat de corporatie wil splitsen op het moment van aanvraag van de splitsingsvergunning nog niet (volledig) voldoet aan de in het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011-2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van woongebouwen en woningen, maar dat deze , middels het op rekening van de corporatie uitvoeren van de werkzaamheden, binnen 10 jaar wel zullen voldoen aan voornoemde kwaliteitseisen.

## **Artikel 2 Werkingsduur**

Met de Samenwerkingsafspraken worden de verkoopquota uit BadS II en het 4<sup>e</sup> Convenant Splitsen en Verkoop sociale huurwoningen, uitgezonderd het gestelde in artikel 3.1 en 3.7, losgelaten. Voor een gedegen bedrijfsvoering en het aanleveren van verplichte sectorinformatie moeten corporaties minimaal 5 jaar vooruit kunnen plannen. De Samenwerkingsafspraken lopen tot 1 januari 2020. Ten einde de planningshorizon voor corporaties mogelijk te maken, komen partijen overeen dat wanneer niet voor 1 januari 2020 nieuwe prestatieafspraken zijn overeengekomen de corporaties de mogelijkheid houden woningen te verkopen als geldend onder de Samenwerkingsafspraken. In het Convenant Verkoop 2011 t/m 2020 was 2025 afgesproken, dit wordt nu verlengd tot uiterlijk 2030 onder de volgende voorwaarden:.

- a. Er komt een verklaring van het WSW dat - aan de hand van concrete voorbeelden - de investeringen van de Amsterdamse woningcorporaties in de periode tot 1 januari 2021 significant worden beperkt indien de voorwaarden over verkoop na 2025 niet vaststaan. Over de inzet van extra investeringsruimte wordt overlegd met gemeente en huurders;
- b. Verkoop na 2025 is maximaal gelijk aan nieuwbouw minus sloop minus liberalisering;
- c. Indien bij de volgende Samenwerkingsafspraken blijkt dat de verkoop van sociale huurwoningen niet meer aan de orde kan zijn, dan mag deze afspraak niet leiden tot een financiële claim van de corporaties. Het is per slot van rekening een 'boekhoudkundige' kwestie.

### **Artikel 3. Werkingsgebied**

Het bepaalde in deze overeenkomst is van toepassing op de sociale woningvoorraad, met uitzondering van de nieuwbouwwoningen op de locaties IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham. Deze woningen blijven, voor de periode tot en met 2020, beschikbaar als sociale huurwoning.

### **Artikel 4. Aantal en verdeling van voor verkoop in aanmerking te brengen woningen**

#### **4.1**

Voor de komende periode (2015-2019) spreken we af dat er gemiddeld over de hele periode 2.000 woningen per jaar mogen worden verkocht. Alle sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar.

#### **4.2**

Corporaties zorgen ervoor dat er tenminste 47.000 woningen in het geheel van de stadsdelen Centrum en Zuid en de gebieden Oud West, Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens in hun bezit blijven (marktgebied 1).

#### **4.3**

De volgende nieuwbouwlocaties zijn voor verkoop van sociale huurwoningen uitgesloten: IJburg, Zeeburgereiland, de Zuidas, Overhoeks, Houthavens, Overamstel en Buiksloterham.

### **Artikel 5. Andere afspraken en voorschriften**

De afspraken in deze overeenkomst laten onverlet het bepaalde in gemeentelijke subsidieverordeningen die van toepassing zijn op de desbetreffende woningen.

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

#### **6.1**

Voor woningen die voor 1 januari 1940 zijn gebouwd en zijn gelegen in het werkingsgebied bedoeld in Afdeling II artikel 3.4.1 Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

#### **6.2**

Bij vergunningplichtige woningen is het bestuur van de verkopende corporatie verplicht om de door B&W vastgestelde 'verklaring' in te vullen waarin wordt aangegeven dat de woningen aan de

in bijlage 1 van deze overeenkomst gestelde kwaliteitseisen voldoet, dan wel op grond van een investeringsplan binnen een termijn van 10 jaar (of als dat eerder het geval is, wanneer de corporatie zijn meerderheid in de VvE verliest) hieraan zullen voldoen. Hierbij zijn de volgende situaties mogelijk:

- a. Wanneer de vergunningverlener constateert dat de verklaring correct is ingevuld, wordt de vergunning verleend.
- b. Wanneer de vergunningverlener – op het moment dat zij de verklaring heeft ontvangen – uit bureauonderzoek op basis van beschikbare informatie (uit bijvoorbeeld een aanschrijvingsprocedure) constateert dat de verklaring niet conform de werkelijkheid is ingevuld, wordt de verklaring niet in behandeling genomen en doet het stadsdeel hiervan terstond melding aan de corporatie. De vergunningverlener en de betreffende corporatie treden met elkaar in overleg.
- c. Wanneer de vergunningverlener constateert dat de verklaring niet volledig is ingevuld, neemt de vergunningverlener binnen 15 werkdagen na de indiening van de verklaring contact op met de corporatie.

### 6.3

De gemeente controleert na het afgeven van de vergunningen steekproefsgewijs in 10% van de te koop aangeboden woningen (werkwijze wordt voor 1-7-2016 uitgewerkt in een protocol/werkinstructie) of de afgegeven verklaring van de corporatie klopt met de gestelde kwaliteitseisen.

Wanneer de splitsingsvergunning is verleend, maar uit de steekproef blijkt dat de verklaring niet conform de werkelijkheid is ingevuld, zal in het betreffende complex in het kader van erfpacht geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden.

Ook wordt de verkoopprocedure in het betreffende complex stopgezet voor zover er nog geen sprake is van een concrete aanbieding aan potentiële kopers. De corporaties verplichten zich om in dat geval alsnog de vereiste verbeteringen aan te brengen.

### 6.4

Wanneer een corporatie herhaaldelijk een verklaring afgeeft die niet conform de werkelijkheid is, kan de gemeente besluiten niet meer mee te werken aan het verstrekken van splitsingsvergunningen aan de betreffende corporatie op basis van het indienen van een verklaring. Er zal in dat geval weer controle vooraf gaan plaatsvinden. Of er sprake is van een dergelijke situatie, beoordeelt de gemeente op grond van de redelijkheid en billijkheid. De gemeente informeert niet alleen de betreffende corporatie, maar ook de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties over een dergelijk besluit.

### 6.5

De gestelde kwaliteitseisen hoeven niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan een splitsingsvergunning worden verleend indien;

- a. door de corporatie een investeringsplan is vastgesteld, dat binnen een periode van 10 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;
- b. de uitvoering van het investeringsplan geschiedt binnen genoemde periode. De uitvoering is volledig voor rekening van de corporatie. Deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht;
- c. de corporatie binnen een maand na afloop van genoemde periode aan de gemeente rapporteert over de realisatie van de kwaliteitseisen ('gereedmelding').

Indien dat niet tot genoegen van de vergunningverlener heeft plaatsgevonden zal in het betreffende complex in het kader van de erfpacht geen omzetting van huur- naar koopwoningen meer plaatsvinden tot het moment dat de woningen door de corporatie in dusdanige staat zijn gebracht, dat zij naar oordeel van de vergunningverlener voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen.

#### **6.6**

De corporatie zorgt ervoor dat er bij splitsing ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren een meerjarig onderhoudsplan en -begroting is, waarin voor een periode van vijftien jaar het meerjarige onderhoud en de daarmee gemoeide kosten voor de Vereniging van Eigenaren zijn aangegeven.

#### **6.7**

Voor woningen gebouwd na 1940 is geen splitsingsvergunning vereist. Om die reden zijn de gestelde kwaliteitseisen voor deze woningen niet van toepassing.

#### **6.8**

Bij woningen die in het kader van deze overeenkomst worden verkocht, zonder dat daarvoor een vergunning nodig is, zal direct tot splitsing van erfpachtrechten kunnen worden overgegaan. De corporatie geeft de afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam (afdeling Erfpacht en Uitgifte) de opdracht om het erfpachtrecht te splitsen conform het splitsingsbeleid zoals vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit behorende bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998. De afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam meldt de splitsingen op adresniveau aan het stadsdeel.

#### **6.9**

De stadsdelen geven aan de directeur van Grond en Ontwikkeling en het hoofd Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam, in naam en onder verantwoordelijkheid van het Dagelijks Bestuur voor de duur van deze overeenkomst, dus tot en met 31 december 2020, een volmacht om besluiten te nemen en brieven te ondertekenen, en alle daarmee samenhangende werkzaamheden te verrichten ten behoeve van de privaatrechtelijke splitsing van erfpachtrechten van een corporatie.

#### **6.10**

Corporaties kunnen ervoor kiezen om woningen als 'cascokoopwoningen' op de markt te brengen. Een cascokoopwoning is een koopwoning waarin aansluitingen voor het plaatsen van een keuken (keuken niet inbegrepen), aansluitingen voor het plaatsen van een toiletruimte en aansluitingen voor een badkamerruimte aanwezig zijn. De corporaties zorgen ervoor dat bij verkoop in de cascowoningen alles tot aan de stoppenkast en de gasleidingen tot aan het afleverpunt veiligheidstechnisch in orde is. De verdere afbouw en installatie is de verantwoordelijkheid van de koper. De koper is verantwoordelijk voor dat vanaf het afleverpunt alle installaties voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen en de eisen zoals geformuleerd in bijlage 1.

Ook bij woningen die voor verkoop worden gerenoveerd via een koop/aanneemovereenkomst (tussen corporatie, aannemer en koper) wordt de verantwoordelijkheid voor het voldoen aan de wettelijke (en de in bijlage 1 vastgelegde) kwaliteitseisen contractueel doorgelegd.

#### **6.11**

De corporaties zijn zich ervan bewust dat op de middellange termijn de energieprestaties van het bestaande bezit van groot belang zijn voor het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen van

de gemeente Amsterdam. Daarom:

- a. biedt de corporatie aan kopers de mogelijkheid aan om bij aankoop van een bestaande woning voor de kostprijs energetische verbeteropties op woningniveau aan te brengen.
- b. vervullen de corporaties desgewenst binnen de VvE's waarvan zij lid zijn een stimulerende en faciliterende rol ten aanzien van het opstellen en uitvoeren van energetische verbeterprogramma's op complexniveau.

#### **Artikel 7. Overleg met bewoners**

Overleg met bewoners van te splitsen en te verkopen woningen vindt plaats op basis van de Overlegwet en de wet op het overleg huurders-verhuurders.

#### **Artikel 8. Verkoopvoorwaarden**

Partijen achten het denkbaar dat corporaties in bepaalde omstandigheden overgaan tot complexgewijze verkoop aan een andere partij dan een corporatie. Alle sociale huurwoningen, ook die complexgewijs worden verkocht aan een derde, tellen mee in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar.

#### **Artikel 9. Financiële aspecten van de verkoop**

##### **9.1**

Voor vergunningplichtige splitsingen zijn corporaties aan het stadsdeel leges verschuldigd voor de aanvraag en afhandeling van de vergunning. Uitgangspunt voor de leges voor splitsingsvergunningen is tweërlei: ten eerste dat leges kostendekkend zijn en ten tweede dat aanvragers niet voor te hoge kosten worden gesteld. Daarom zijn partijen overeengekomen dat bij een aanvraag die uit meerdere appartementsrechten bestaat, een staffel wordt gehanteerd conform onderstaande tabel. Als maximum voor het (ongestaffelde) basistarief geldt een richtbedrag van 1.000 euro (prijspeil 2005). Indien op grond van een integrale kostprijsberekening aangetoond kan worden dat de kosten hoger zijn dan dit richtbedrag, zonder dat redelijkerwijs mogelijk is om hierop te bezuinigen, kan het betreffende stadsdeel een hoger basistarief vaststellen.

Tabel Systematiek leges splitsingsvergunningen:

##### **Klassen complexgrootte → Legestarief per app.recht**

minder dan 10 → Tarief van het stadsdeel

10 t/m 49 → Maximaal 80% van tarief stadsdeel

50 t/m 99 → Maximaal 60% van tarief stadsdeel

100 of meer → Maximaal 40% van tarief stadsdeel

##### **9.2**

Aan de Gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling, wordt per te splitsen erfpachtrecht door corporaties een administratieve vergoeding betaald conform artikel XIII lid 7 van het Uitvoeringsbesluit behorende bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 of 'conform het Uitvoeringsbesluit erfpacht woningcorporaties'.

**Erfpachtafdracht bij verkoop sociale woningen:**

- a. Bij verkoop van een sociale woning betaalt de corporatie voor de bestemmingswijziging aan de gemeente een erfpachtafdracht per m<sup>2</sup> gbo, waarbij:
  - de te betalen afdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
  - het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.
  - bij de berekening van de afdracht geen onderscheid wordt gemaakt in type woning.
- b. De (gemiddelde) verhoging van de erfpachtafdracht bij verkoop wordt, vanwege de boogde budgetneutraliteit, stapsgewijs ingevoerd: per 1 juli 2016 en per 1 januari 2020. Hierbij gelden de bedragen conform onderstaande tabel (prijsspeil 2016):

	<u>Gebied</u>	<u>01.07.2016</u>	<u>01.01.2020</u>
1.	C-Centrum Oost	€ 284	€ 334
2.	C-Centrum West	€ 317	€ 373
3.	W-Oud-West/De Baarsjes	€ 254	€ 299
4.	Z-Buitenveldert/Zuidas	€ 186	€ 219
5.	Z-Pijp/Rivierenbuurt	€ 273	€ 322
6.	Z-Oud-Zuid	€ 279	€ 329
7.	O-Indische Buurt/ OHG	€ 167	€ 197
8.	O-IJburg / ZBE	€ 129	€ 152
9.	O-Oud Oost	€ 187	€ 222
10.	O-Watergraafsmeer	€ 169	€ 200
11.	W-Westerpark	€ 199	€ 235
12.	N-Noord Oost	€ 55	€ 65
13.	N-Noord west	€ 53	€ 63
14.	N-Oud Noord	€ 77	€ 91
15.	NW-De Aker/Nieuw Sloten	€ 62	€ 74
16.	NW-Geuzenveld	€ 60	€ 71
17.	NW-Osdorp	€ 60	€ 71
18.	NW-Slotervaart	€ 71	€ 84
19.	W-Bos en Lommer	€ 87	€ 103
20.	ZO-Bijlmer Centrum	€ 53	€ 63
21.	ZO-Bijlmer Oost	€ 50	€ 59
22.	ZO-Gaasperdam/Driemond	€ 49	€ 58

3. Erfpachtafdracht bij huurliberalisatie:
  - a. Voor geliberaliseerde woningen wordt jaarlijks door de gemeente een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") van 20% van het extra huurbedrag, als het gaat om verhuringen boven de sociale huurgrens, bij de corporaties in rekening gebracht.
  - b. Corporaties maken onderscheid in daadwerkelijk geliberaliseerde woningen en woningen die door een boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen. De aanvullende afdracht geldt alleen voor daadwerkelijk geliberaliseerde woningen.
  - c. De corporaties leveren hiertoe jaarlijks aan de gemeente een lijst met daadwerkelijk geliberaliseerde woningen, inclusief de ontvangen huur.
  - d. De afdracht geldt voor woningen die vanaf 1 juli 2016 geliberaliseerd worden.



De Ingangsdatum de aangepaste erfpachtafdracht bij verkoop van een sociale woning en de aanvullende canon bij huurliberalisatie is 01.07.2016.

#### **9.4**

De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst, voor woningen die met kopersondersteuning (Koopgarant of daarmee gelijk te stellen constructies, zoals starters(rente)regelingen) worden verkocht eenzelfde afdracht als voor een regulier te verkopen woning wordt betaald. De woning wordt meegeteld in de maximaal 2.000 te verkopen woningen per jaar. Als de woning daarna opnieuw met dan wel zonder kopersondersteuning (Koopgarant of daarmee gelijk te stellen constructies) wordt verkocht, geldt geen enkele bijbetaling en telt de woning niet mee in de verkoopruimte van deze Uitvoeringsovereenkomst.

### **Artikel 10. Rapportage**

#### **10.1**

De gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling rapporteert ieder halfjaar over het aantal woningen dat is aangemeld voor splitsing en het aantal woningen dat is verkocht. Deze aantallen worden uitgesplitst naar corporatie, naar 22-gebieden en naar stadsdeel respectievelijk deel van een stadsdeel.

#### **10.2**

De Federatie rapporteert jaarlijks, op zowel corporatie, als geaggregeerd niveau, over de uitvoering van deze overeenkomst. De gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling levert hiertoe één keer per jaar een totaalbestand in Excel aan de Federatie met het aantal verkopen en splitsingen op adresniveau in het voorafgaande jaar. De rapportage door de Federatie wordt binnen zeven maanden na afloop van het kalenderjaar uitgebracht.

### **Artikel 11. Gewijzigde omstandigheden/wijzigingen**

#### **11.1**

Wanneer een afspraak om welke reden dan ook niet (tijdig) wordt gehaald doet de partij die verantwoordelijk is voor het leveren van de in de afspraak overeengekomen prestatie een voorstel om deze alsnog binnen bereik te brengen. Daarbij kan het ook gaan om de rol of bijdrage van één van de andere partijen in deze overeenkomst. Als het alsnog realiseren van de afspraak niet haalbaar is, levert deze partij een onderbouwing waarom dat het geval is.

In het tweede kwartaal van elk kalenderjaar komen partijen bij elkaar om de monitoringrapportage en de voortgang van de gemaakte Samenwerkingsafspraken met elkaar te bespreken. Daarbij worden ook de in het vorige artikel genoemde voorstellen om niet gerealiseerde afspraken alsnog binnen bereik te brengen, dan wel voorstellen tot aanpassing van gemaakte afspraken besproken. In dat overleg kan ook worden besproken of gewijzigde omstandigheden aanleiding zijn voor het ter discussie brengen van de gemaakte afspraken. Als desondanks een meningsverschil blijft bestaan over de interpretatie van de overeenkomst of over de voortgang van de afspraken dan treden partijen in overleg met elkaar. Leidt dit overleg niet tot resultaat, dan kan mediation in worden geroepen om alsnog tot overeenstemming te komen. Daartoe wijst elke partij een mediator aan die samen een onafhankelijke derde kiezen.

Als sprake is van structureel niet nakomen van de gemaakte afspraken dan kan elk van de partijen een beroep doen op toepasselijke wettelijke kaders om alsnog tot nakoming van de afspraak te komen.

#### **11.2**

Partijen spreken af dat voor de onderdelen ten aanzien waarvan partijen kwaliteitseisen zijn overeengekomen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan (bijlage 1) deze hier van toepassing zijn.

#### **11.3**

De inhoud van bijlage 1 kan worden gewijzigd door schriftelijk akkoord van de wethouder Wonen van de gemeente Amsterdam, de directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en een lid van het Algemeen Bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam. Ook wijzigingen of nadere afspraken kunnen schriftelijk worden gemaakt door de wethouder Wonen van de gemeente Amsterdam, portefeuillehouders Wonen van de stadsdelen, de directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en een lid van het Algemeen Bestuur van de Huurdersvereniging Amsterdam.

### **Artikel 12. Procedure**

#### **12.1**

Alle partijen hebben er belang bij dat bij voorgenomen verkoop zo voorspoedig mogelijk verloopt. Daarom spreken partijen af dat, in geval een splitsingsvergunning vereist is van een stadsdeel (voor woningen van vóór 1940), het stadsdeel binnen acht weken besluit over het verlenen van de vergunning. Is de vergunningaanvraag niet volledig, dan neemt het stadsdeel binnen 15 werkdagen na het indienen van de aanvraag contact op met de corporatie. De acht weken termijn loopt vanaf het moment dat de informatie volledig is verstrekt. Indien er bezwaar wordt gemaakt tegen een verleende splitsingsvergunning neemt de gemeente binnen de geldende wettelijke termijnen een beslissing op dat bezwaarschrift.

#### **12.2**

Sociale huurwoningen die voor verkoop worden bestemd staan in principe niet langer dan een half jaar leeg, met een maximum van een jaar, met aftrek van de periode tussen het vertrek van de huurder en het daadwerkelijk te koop aanbieden. In die periode wordt aan de woning gewerkt om deze te laten voldoen aan de in de bijlage 1 gestelde kwaliteitseisen en het verkoopklaar maken. Als verkoop langer op zich laat wachten, kan in de toekomst volgens nieuwe wetgeving de woningen tijdelijk worden verhuurd. De gemeente moet dan een vergunning verstrekken. Op die manier kan leegstand worden voorkomen. Maar zeker bij te koop staande corporatiewoningen verdient het vaak de voorkeur om de woning weer regulier te verhuren. De afweging tussen tijdelijke en reguliere verhuur hangt dan af van de concrete situatie (bijvoorbeeld van het aandeel al verkochte woningen in een complex).

NB naar verwachting zal per 1 oktober 2016 de Leegstandverordening Amsterdam 2016 in werking treden. Alle woonruimten in Amsterdam zijn onder de werking van deze verordening gebracht.

### **Artikel 13. Citeerbepaling**

Deze overeenkomst wordt aangeduid als: Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 tot en met 2020. Met als ondertitel: Aangepast Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 tot en met 2020.

# Bijlage 1

## Nadere richtlijnen voor het minimale kwaliteitsniveau van woongebouwen en woningen

### Omschrijving vereiste (minimale) kwaliteitsniveau

De corporatie verklaart dat de indeling en staat van onderhoud van het gebouw in overeenstemming is met het in deze bijlage omschreven kwaliteitsniveau dan wel op grond van een investeringsplan binnen een termijn van 10 jaar op dit niveau wordt gebracht.

Het minimale kwaliteitsniveau waaraan vooroorlogse woningen en woongebouwen moeten voldoen, komt overeen met hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit bestaande bouw 2012. Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen overeengekomen, die boven het niveau Bouwbesluit bestaande bouw 2012 uitgaan. Dit zijn de volgende onderdelen:

#### 1. Asbesthoudende materialen

##### *Algemeen*

- Corporaties ontwikkelen, als lid van de VVE, een voorstel voor asbestsanering.
- Gevaaropleverende asbesthoudende materialen in de woning of het complex worden door corporaties verwijderd.
- Hechtgebonden asbesthoudende materialen die niet beschadigd zijn of zijn opgenomen in het casco (bijv. ingemetseld of in de constructie opgenomen zoals geschilderde sandwich panelen in de borstwering) en geen gebrek opleveren, worden niet verwijderd.
- Via het inventarisatierapport worden (potentiële) kopers en de VVE op de hoogte gesteld van eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.

##### *Complex*

- Voor het complex van de VVE (gemeenschappelijke delen) wordt voor splitsing een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie. Dit rapport mag onderdeel zijn van een reeds uitgevoerde 10% inspectie die de basis vormt van de paraplusloopvergunning.
- Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is.

##### *Woning*

- Voor iedere te verkopen woning wordt in opdracht van de woningcorporatie een asbestinventarisatierapport opgesteld door een erkend gecertificeerd asbestinventarisatiebureau op basis van een visuele inspectie, het zogenaamde type A onderzoek.
- Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of

riolering.

2. Elektriciteitsvoorziening

De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient te zijn goedgekeurd door een erkend installateur.

3. Gasvoorziening

De aanwezige voorziening voor gas dient veilig in gebruik te zijn. De installatie dient te zijn goedgekeurd door een erkend installateur.

4. Fundering

Voor de fundering is kwaliteitsklasse II vereist of een garantie van 15 jaar, afgegeven door de betreffende corporatie.

Indien na gedegen casco/funderingsonderzoek door een gecertificeerd constructiebureau aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II, maar daarover geen absolute zekerheid kan worden gegeven dan kan de corporatie er voor kiezen om toch te splitsen en zich gedurende 15 jaar garant te stellen voor de fundering. De corporatie verplicht zich in dat geval om 15 jaar na afgifte van de splitsingsvergunning de fundering op haar kosten te herstellen indien de fundering in die vijftien jaar een voorziening behoeft. De verantwoordelijkheid en volledige aansprakelijkheid van de corporatie/verkoper c.q. haar rechtsopvolger voor de fundering vervalt en gaat over op de VVE:

- 15 jaar nadat de splitsingsvergunning is afgegeven
- In geval tussentijds funderingsherstel wordt gepleegd
- Indien het stadsdeel voortijds van mening is dat de funderingskwaliteit voldoet aan funderingsklasse II.

De garantie is niet van toepassing wanneer schade aan de fundering aantoonbaar het gevolg is van externe oorzaken. De garantie geldt bij normale omstandigheden en normaal gebruik van een gebouw. Wijzigingen aan het gebouw die nadien zijn aangebracht, moeten met de benodigde vergunningen zijn gerealiseerd.

5. Loden waterleidingen

Loden waterleidingen in de woning worden buiten gebruik gesteld.

6. Bescherming tegen muizen en ratten

Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.

7. Sterkte bij brand

Paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofdconstructie onder de 13 m boven meetniveau ook 60 minuten moet zijn.

## **Onderhoud versus vernieuwen**

Per beoordelingsaspect kent het Bouwbesluit een paragraaf met voorschriften voor nieuwbouw en een paragraaf bestaande bouw. Wanneer aan een bestaande woning vervangingswerkzaamheden (in de zin van integrale vervanging) moeten worden uitgevoerd om aan de kwaliteitseisen te voldoen, is sprake van het 'geheel of gedeeltelijk vernieuwen van een bouwwerk'. Er wordt dan in

termen van het bouwbesluit gebouwd en in feite moet het resultaat van het werk dan voldoen aan de eisen van nieuwbouw. Indien er sprake is van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud kunnen geen nieuwbouwvoorschriften worden geëist zij het dat voor de hierboven weergegeven onderdelen wel dient te worden voldaan aan de overeenkomen kwaliteitseisen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2003 uitgaan. B&W verlenen dan krachtens artikel 1.11 Bouwbesluit ontheffing van het betreffende nieuwbouwvoorschrift tot het niveau van bestaande bouw, dan wel tot het zogenaamde rechtens verkregen niveau.

In de praktijk blijken er nogal eens interpretatieverschillen te zijn tussen corporaties en stadsdelen over wanneer er sprake is van bouwen of wanneer het herstel/onderhoud is. Omdat dit vaak per situatie verschilt, is de afspraak gemaakt dit soort gevallen periodiek met elkaar te bespreken. Partijen hebben afgesproken elk kwartaal bij elkaar te komen om dit soort gevallen te bespreken. Op basis van deze bijeenkomsten kan dan een lijst met voorbeelden groeien. Deze lijst voorbeelden wordt uitdrukkelijk geen onderdeel (of bijlage) van dit Convenant.

Hierbij wordt ten aanzien van de geluidswering tussen ruimten nog het volgende opgemerkt. Wat betreft de geluidswering tussen ruimten geldt namelijk dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.3 en 3.5. Bij vernieuwingen moet daar rekening mee worden gehouden. Indien in een te verkopen woning een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) moet de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid ten minste gelijk zijn aan -5dB(A). Daarnaast moet de isolatie-index voor contactgeluid ter plaatse van de vloer van deze woning ten minste gelijk zijn aan -5dB(A). Het streven is erop gericht om de isolatie-indici van odB(A) te realiseren.

## Bijlage 2

### Procedure Complexgewijze verkoop

Partijen willen complexgewijze verkoop, aan andere partijen dan aan een corporatie, ten behoeve van uitponding niet uitsluiten. Er kan bijvoorbeeld om bedrijfseconomische redenen voor corporaties aanleiding zijn om meerdere woningen in één keer te willen of moeten verkopen aan bijvoorbeeld het Wooninvesteringsfonds (WIF) of een belegger. Middels artikel 1 is daarom een mogelijkheid geschapen voor complexgewijze verkoop door corporaties in het kader van het convenant verkoop, waarbij de woningen in één keer worden afgetrokken van gemiddeld maximaal 2.000 per jaar te verkopen sociale huurwoningen. .

Corporaties zijn hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in deze bijlage. Bij het opstellen van een zienswijze zal de gemeente uitgaan van het Toetsingskader Complexgewijze verkoop. Daarbij zal de gemeente altijd advies inwinnen bij het stadsdeel.

1. De corporatie informeert alle betrokken partijen (gemeente, de overige corporaties en de bewonerscommissie (conform artikel 2 lid 3 van de Wet Overleg Huurders Verhuurders) tijdig over het voornemen om woningen complexgewijs te verkopen, en levert een inhoudelijke onderbouwing bij de wens of noodzaak om complexgewijs woningen te verkopen.
2. De verkoop voldoet aan alle eisen die in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 worden gesteld aan de verkoop van sociale huurwoningen
3. De overige corporaties met verkoopplannen in het betreffende marktgebied geven hun schriftelijk akkoord aan de complexgewijze verkoop, tenzij de corporaties onderling een andere procedure overeenkomen.
4. De corporatie maakt schriftelijke afspraken met de kopende partij over het beheer van de woningen en de omgang met de huurders, hiervoor gebruik makend van de modelafspraken zoals opgesteld door de Woonbond. Indien deze modelafspraken van de Woonbond wijzigen, treden partijen in overleg met elkaar. De corporatie informeert de bewonerscommissie over de gemaakte afspraken.
5. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stemt in met de verkoop.
6. De woningen zullen bij akkoord in één keer worden verrekend met de gemiddeld maximaal 2.000 per jaar te verkopen sociale huurwoningen.

## Bijlage 3

### Indeling in 22 gebieden

1	C-Centrum West
2	C-Centrum Oost
3	W-Westerpark
4	W-Bos en Lommer
5	W-Oud-West/De Baarsjes
6	NW-Slotermeer/Geuzenveld
7	NW-Osdorp
8	NW-De Aker/Nieuw-Sloten
9	NW-Slotervaart
10	Z-Noord-West/Noord-Midden
11	Z-Buitenveldert/Zuidas
12	Z-De Pijp/Rivierenbuurt
13	O-Oud-Oost
14	O-Indische Buurt/Oostelijk Havengebied
15	O-Watergraafsmeer
16	O-IJburg/Eiland Zeeburg
17	N-West
18	N-Oud-Noord
19	N-Oost
20	ZO-Bijlmer Centrum
21	ZO-Bijlmer Oost
22	ZO-Gaasperdam/Driemond

## Bijlage 4

### Modelverklaring

Ondergetekende wenst een aanvraag in te dienen voor een splitsingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling II, paragraaf 5 Regionale Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: Huisvestingsverordening) voor het splitsen van hieronder genoemde gebouw(en) met sociale huurwoningen én met een bouwjaar van vóór 1940, gelegen in het vergunningsplichtige gebied als bedoeld in artikel 43 van de Huisvestingsverordening. Met dit formulier legt ondertekende een verklaring af omtrent de toestand van het gebouw.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende woningen

Straat en huisnummer	Maximale huurprijs

Bouwjaar :

Kadastrale aanduiding en gebruik :

Postcode :

Situatietekening :

Tekeningen benodigd bij een splitsingsplan :



**Ondergetekende verklaart dat:**

- Voorgenoemde woningen voldoen aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen.
  
- Voor zover de voornoemde woningen niet aan alle in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen voldoen, in ieder geval binnen 10 jaar of, als dat eerder het geval is, voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de Vereniging van Eigenaren (VvE) verliest, zullen voldoen aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen.

Voor zover de voornoemde woningen niet aan alle in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen voldoen, een investeringsplan is opgesteld waaruit blijkt op welke punten het bouwwerk nog niet voldoet aan de in de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2015 t/m 2020 gestelde kwaliteitseisen en welke voorzieningen nog moeten worden getroffen. Het investeringsplan is bijgevoegd aan deze verklaring. De uitvoering van het investeringsplan komt volledig voor rekening van ondergetekende. Deze verplichting wordt tevens opgenomen in de akte van verkoop en de akte van overdracht. En dat zodra de voorzieningen genoemd in het investeringsplan zijn getroffen, de corporatie een gereed-melding verzendt aan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel waar het gebouw is gevestigd.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Naam eigenaar (corporatie) :

Vestigingsadres :

Naam gevolmachtigde :

Datum :

Plaats :

Ondertekening :