

Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020

De gemeente Amsterdam
De Amsterdamse stadsdelen
De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
De Huurdersvereniging Amsterdam

Amsterdam, 1 juli 2011

Inhoudsopgave

Preambule	3
Overeenkomst	4
Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 tot en met 2020	5
Bijlage 1 Nadere richtlijnen voor het minimale kwaliteitsniveau van woongebouwen en woningen	19
Bijlage 2 Procedure Complexgewijze verkoop	22
Bijlage 3 Kaart overzicht marktgebieden	23
Bijlage 4 Modelverklaring	24

Preambule

Sinds 1998 worden in Amsterdam sociale huurwoningen verkocht. Aanleiding was de sterk veranderde samenstelling en woningbehoefte van de Amsterdamse bevolking. In het akkoord 'Bouwen aan de Stad II periode 2011 tot en met 2014' hebben gemeente, stadsdelen, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afgesproken de verkoop van sociale huurwoningen voort te zetten en het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 tot en met 2016 te herzien.

In 'Bouwen aan de Stad II periode 2011 tot en met 2014' hebben de gemeente, stadsdelen, corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam hierover afspraken gemaakt. Het gaat onder meer om een verlenging van de verkoopafspraken tot en met 2020, een uitbreiding van het aantal te verkopen woningen met 5.000 en een verkoopruimte van 5.000 woningen voor Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies waarbij de woning wordt teruggekocht door de corporatie). Ook zijn afspraken gemaakt over de afdracht die corporaties aan de gemeente betalen per verkochte sociale huurwoning. Behalve afspraken over verkoop zijn in 'Bouwen aan de Stad II periode 2011 tot en met 2014' afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, het realiseren van circa 12.000 sociale huurwoningen, de realisatie van een stevig middensegment en het realiseren van 48.000 tot 72.000 labelstappen in de bestaande voorraad.

De afspraken in 'Bouwen aan de Stad II periode 2011 tot en met 2014' hebben geresulteerd in bijgaand hernieuwd Convenant Verkoop voor de periode 2011 tot en met 2020. Dit convenant bevat afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de gewone leden van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de Huurdersvereniging Amsterdam en de Amsterdamse stadsdelen over de verkoop van sociale huurwoningen en vervangt het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 tot en met 2016.

In dit convenant hebben partijen overeenstemming bereikt over het totaal aantal te verkopen sociale huurwoningen, de verdeling van deze woningen over de stad, de kwaliteitseisen, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprocedure.

Overeenkomst

Ondergetekenden:

- 1) de gemeente Amsterdam, hierna “gemeente”, te dezen vertegenwoordigd door de heer F. Ossel, wethouder Wonen en Wijken, Armoede, Openbare Ruimte en Groen, Programma Maatschappelijke Investerings (PMI), Koers Nieuw West, Zeehaven en Westpoort en de heer M. van Poelgeest, wethouder Ruimtelijke Ordening (inclusief Bouw en Woningtoezicht), Grondzaken, Klimaat en Energie, daartoe op grond van art. 171, tweede lid 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 E. van der Laan in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente zulks ter uitvoering van het besluit van B&W d.d. 14 juni 2011, en de portefeuillehouders Wonen van de stadsdelen.
- 2) de woningcorporaties aangesloten bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, hierna “corporaties”, waarvan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 11 van haar statuten bevoegd is besluiten te nemen namens de aangesloten corporaties, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.W.A. Verlaan, voorzitter van de Federatie, en de heer J.G. van Harten, directeur van de Federatie, en door de bestuurders van de aangesloten corporaties, zulks ter uitvoering van het besluit van haar Algemeen Bestuur d.d. 22 juni 2011.
- 3) de Huurdersvereniging Amsterdam, hierna “Huurdersvereniging”, waarvan het bestuur op grond van artikel 12 van de statuten bevoegd is de vereniging te vertegenwoordigen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. Ligtvoet en de heer B. Dörsch zulks ter uitvoering van het besluit van haar ledenvergadering.

Overwegende dat;

- de verkoop van huurwoningen voorziet in een behoefte van woningzoekenden op de Amsterdamse woningmarkt;
- de verkoop van huurwoningen door corporaties een bijdrage levert aan de differentiatie van het woningaanbod in wijken;
- de opbrengsten uit verkoop noodzakelijk zijn voor de investeringen zoals overeengekomen in het akkoord ‘Bouwen aan de Stad II periode 2011 tot en met 2014’;
- de Stadsregio Amsterdam in haar Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 ruimte biedt aan de verkoop van corporatiewoningen;
- de verkoop van huurwoningen, buiten het convenant splitsen en verkoop ook in het Aanvullend Convenant Erfpacht privaatrechtelijk is geregeld;
- verkoop door corporaties is toegelaten, daarbij gehouden aan het Besluit Beheer Sociale Huursector (artikelen 11c t/m 11f en 15);

Komen als volgt overeen:

Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020

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: een convenant als bedoeld in artikel 53 onder c van de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.
- 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. Marktgebied 1: stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalig stadsdeel Oud–West, het Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.
- m. Marktgebied 2: stadsdeel Oost (m.u.v. de Indische buurt en het Oostelijk Havengebied), stadsdeel West (m.u.v. Oud–West, Bos & Lommer en Houthavens) en Buiksloterham.
- n. Marktgebied 3: stadsdelen Nieuw–West, Zuidoost, Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), de Indische buurt en het voormalig stadsdeel Bos & Lommer.
- o. 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 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, Overamstel, Houthavens en Buiksloterham. Deze woningen blijven, voor de periode tot en met 2020, beschikbaar als huurwoning.

Artikel 3 Aantal en verdeling van voor verkoop in aanmerking te brengen woningen

1. Teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken worden corporaties in de gelegenheid gesteld om in de periode tot en met 2020 5.000 woningen extra te verkopen. Dit aantal komt bovenop het in het kader van Bouwen aan de Stad I afgesproken aantal van 12.000 te verkopen woningen en komt bovenop het per 1 januari 2011 resterende aantal van ongeveer 13.000 te verkopen woningen op basis van het Derde Convenant Verkoop. Dat brengt het totaal op circa 30.000 te verkopen 'reguliere' woningen. Daarboven wordt voor Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies waarbij de woning wordt teruggekocht door de corporatie) een verkoopruimte aangehouden van 5.000 woningen. Indien niet alle 30.000 regulier te verkopen woningen in 2020 zijn verkocht, worden daarvan tot het jaar 2025 maximaal 27.000 woningen onder dezelfde voorwaarden verkocht als onder het Convenant Verkoop 2011-2020.
2. Per 1 januari 2011 zijn de 12.000 te verkopen woningen uit Bouwen aan de Stad I en de aanvullende 5.000 te verkopen woningen, in totaal 17.000 verdeeld over de drie marktgebieden. Daarbij is de volgende verdeling overeengekomen:

	Resterende ruimte per 1-7-2010	Verdeling 17.000 Per 1-1-2011
Marktgebied 1	1.566	4.000
Marktgebied 2	3.337	5.000
Marktgebied 3	9.207	8.000
Totaal	14.110	17.000

3. Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) zal in alle marktgebieden vrijelijk worden toegepast. Het is nadrukkelijk de intentie van alle partijen om ook Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) aan te bieden in marktgebied 1. Indien bij de jaarlijkse monitoring blijkt dat Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) specifiek in marktgebied 1 sterk achterblijft bij de reguliere verkoop, worden er mogelijk aanvullende afspraken gemaakt.
4. Er geldt geen bouwjaargrens voor de verkoop. Dat betekent dat alle sociale huurwoningen nadat ze als zodanig in de verhuur zijn gebracht, mogen worden verkocht.

5. Stadsdelen kunnen in het kader van verkoop van sociale huurwoningen geen buurtquota of daaraan verwante beperkingen hanteren.
6. Buiten de in lid 1 en 2 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 voor zover dit past binnen het op grond van de Huisvestingsverordening geformuleerde beleid ten aanzien van splitsing van particuliere huurwoningen. Indien het particuliere splitsingsquotum is uitgeput, kunnen corporaties deze verkopen altijd ten laste leggen van het sociale verkoopquotum.
7. Corporaties zorgen ervoor dat er in marktgebied 1 tenminste 47.000 woonruimten in hun bezit blijven. Dit aantal is gebaseerd op 30% van het totaal aantal woonruimten in marktgebied 1 op 1 januari 2010.
8. Partijen zien de verkoop van sociale huurwoningen als een instrument om een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van een meer gedifferentieerd woningaanbod. Partijen stimuleren de differentiatie van de volgende wijken en buurten in marktgebied 1: IJsselbuurt, Diamantbuurt, Marathonbuurt, Oostelijke eilanden/Kadijken.
9. Van renovatie op het niveau van nieuwbouw is, in het kader van deze overeenkomst, sprake bij een majeure investering hoger dan € 75.000 (prijsspeil 1/1/2011). Woningen waar majeur in wordt geïnvesteerd, tellen niet mee in de verkoopruimte van het verkoopconvenant.
Alle overige woningen van corporaties uit de bestaande voorraad tellen mee in het verkoopconvenant.

Artikel 4 Te splitsen voorraad

Ten behoeve van de realisatie van de verkoop zijn er geen beperkingen ten aanzien van het aantal te splitsen woningen. In elk afzonderlijk erfpachtcontract wordt opgenomen dat wanneer het afgesproken aantal te verkopen woningen binnen een marktgebied is bereikt, de omzetting van huur naar koop voor reguliere verkopen niet meer kan plaatsvinden. Verkopen via Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) kunnen plaatsvinden zolang het daarvoor geldende quotum niet is overschreden.

Artikel 5 Andere afspraken en voorschriften

De afspraken in dit convenant laten onverlet het bepaalde in subsidieverordeningen die van toepassing zijn op de desbetreffende woningen. Het betreft hier de volgende verordeningen:

- ROA-verordening woninggebonden subsidies 1995;
- Subsidieregelingen ten aanzien van voormalige particuliere huurwoningen waarin soortgelijke bepalingen zijn opgenomen;
- Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing.

Artikel 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 43 Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010.
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 het Convenant 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.
3. De gemeente controleert na het afgeven van de vergunningen steekproefsgewijs (10 %, wordt nog nader 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.
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.

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. 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.
7. Voor woningen gebouwd na 1940 is geen splitsingsvergunning vereist. Om die reden zijn de gestelde kwaliteitseisen voor deze woningen niet van toepassing.
8. Bij woningen die in het kader van dit convenant worden verkocht, zonder dat daarvoor een vergunning nodig is, zal direct tot splitsing van erfpachtrechten kunnen worden overgegaan. De corporatie geeft het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (afdeling Splitsen, bureau Erfpacht) 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. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam meldt de splitsingen op adresniveau aan het stadsdeel.
9. De stadsdelen geven aan de directeur en het hoofd Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, in naam en onder verantwoordelijkheid van het Dagelijks Bestuur voor de duur van dit convenant, 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.
10. Corporaties kunnen er voor 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. Daarnaast voldoet de woning aan de eisen uit bijlage 1 van dit Convenant. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening. Partijen beschouwen dit als een positieve aanvulling op de mogelijkheden om woningen te kopen in Amsterdam.

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. De corporatie biedt aan kopers de mogelijkheid om bij aankoop van een bestaande woning voor de kostprijs energetische verbeteropties op woningniveau aan te brengen. De corporaties vervullen 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 de bewoners

Overleg met de bewoners van te splitsen en te verkopen woningen vindt tenminste plaats op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hoofdstuk 2, artikel 3 lid 2b) en de afspraken over betrekken van bewoners bij beheer en beleid die tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn gemaakt.

Artikel 8 Verkoopvoorwaarden

1. Woningen kunnen, met uitzondering van de situatie beschreven in artikel 8 lid 3, slechts worden verkocht aan zittende huurders dan wel bij leegkomst. Corporaties richten hun verkoopinspanningen nadrukkelijk ook op zittende huurders.
2. Voor verkoop door corporaties in het kader van dit convenant geldt voor de bepaling of de maxima in artikel 2 lid 2 zijn bereikt de passeerdatum bij de notaris. Met uitzondering van de verkopen in het kader van lid 3 van dit artikel worden verkopen niet eerder geteld, en ook niet verrekend met de resterende verkoopruimte in het gebied dan de passeerdatum bij de notaris. Mocht 90% van het verkoopquotum voor een marktgebied gebruikt zijn, dan zullen de corporaties onderling bespreken hoe met de resterende 10% verkoopruimte zal worden omgegaan.
3. Partijen achten het denkbaar dat corporaties in bepaalde omstandigheden tot complexgewijze verkoop aan een andere partij dan een corporatie, ten behoeve van uitponding over willen of moeten gaan. De corporatie is hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in bijlage 2 van dit convenant. Indien woningen op basis van deze procedure worden verkocht, worden de woningen in één keer geteld in de verkoopcijfers ten laste van het betreffende marktgebied.
4. Partijen zijn het erover eens dat te verkopen sociale huurwoningen zorgen voor meer kansen aan (lagere) middeninkomens, zeker nu verkoopprijzen vanwege de crisis zijn verlaagd dan wel dat woningen Vrij op Naam worden aangeboden. Corporaties zullen er

voor zorgen dat minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen, conform de afspraken in het Convenant Verkoop 2011–2020, bereikbaar is voor de inkomensgroep tot anderhalf maal modaal (bruto € 48.750, prijspeil 2010). Indien dat niet mogelijk blijkt zonder de inzet van aanvullende maatregelen, zullen partijen nader overleg voeren.

Artikel 9 Financiële aspecten van de verkoop

1. a 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 overeen gekomen 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

<i>Klassen van complexgrootte</i>	<i>Legestarief per appartementsrecht</i>
minder dan 10 appartementsrechten	Tarief van het stadsdeel
10 t/m 49 appartementsrechten	Maximaal 80% van tarief stadsdeel
50 t/m 99 appartementsrechten	Maximaal 60% van tarief stadsdeel
100 of meer appartementsrechten	Maximaal 40% van tarief stadsdeel

1. b Er zal voor 1 juli 2011 een onderzoek plaatsvinden naar de kostendekkendheid welke zal leiden tot het aanpassen van de legestabel per 1 januari 2012. In afwachting van de uitkomst van dit onderzoek hebben partijen afgesproken dat de verhoging van de afdracht per verkochte sociale huurwoning tot en met 31 december 2011 met € 500,- wordt verlaagd ten opzichte van de in Bouwen aan de Stad II afgesproken bedragen. Partijen hebben afgesproken dat deze afspraak geen precedentwerking heeft wat betreft de legestarieven na 1 januari 2012. Het garantiemodel zoals overeengekomen in Bouwen aan de Stad II is in werking getreden op 1 januari 2011.
2. Aan het Ontwikkelbedrijf Gemeente Amsterdam 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'.
3. De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van dit Convenant een afdracht € 8.562 (prijspeil 01.01.2011) aan de gemeente per verkochte sociale huurwoning. Het daarin begrepen extra tarief van € 3.226 (prijspeil 01.01.2011) wordt

gestort in het Vereveningsfonds van de gemeente. De afdrachten worden jaarlijks, met afronding op hele euro's, geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI.

4. De corporaties betalen vanaf de ingangsdatum van dit Convenant, voor woningen die met Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) worden verkocht een afdracht van € 4.281 (prijspeil 01.01.2011). Dat is de helft van het bedrag dat voor een regulier te verkopen woning wordt betaald. De opbrengsten zijn immers lager en de woningen blijven op de balans van de corporaties staan. Het bedrag van € 4.281 wordt gestort in het Vereveningsfonds van de gemeente. De afdrachten worden jaarlijks, met afronding op hele euro's, geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI. Indien de woning na Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) regulier wordt verkocht, dan wordt de dan geldende afdracht voor een reguliere verkoop gevraagd, verminderd met € 4.281 (prijspeil 01.01.2011). De woning wordt dan ook meegeteld in de verkoopruimte van het Convenant Verkoop. Als er opnieuw in Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies) wordt verkocht, geldt geen enkele bijbetaling en telt de woning niet mee in de verkoopruimte van het Convenant Verkoop.

Lid 3 en 4 resulteren, tezamen met de gemaakte afspraken in Bouwen aan de Stad I, tot de volgende afdracht bij verkoop van een sociale huurwoning

Resumé	3 ^e Convenant Verkoop Resterende ruimte per 1-7-2010	BadS I regulier	BadS II regulier	BadS II Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies)
Totaal aantal woningen	14.110	12.000	5.000	5.000
Afdracht aan SFV	€ 2.110	-	-	-
Afdracht aan VEF - BadS 1	€ 3.226	€ 5.336	-	-
Afdracht aan VEF - BadS 2	€ 3.226	€ 3.226	€ 8.562	€ 4.281
Totale afdracht per woning (prijspeil 01.01.2011)	€ 8.562	€ 8.562	€ 8.562	€ 4.281

5. Corporaties betalen voor woningen die worden verkocht onder de daarbij behorende voorwaarden, na een 'majeure investering' van € 75.000 (dat wil zeggen renovatie op nieuwbouwniveau) ten behoeve van aansluitende verkoop, een afdracht van € 2.110 (prijspeil 01.01.2011). Deze afdracht komt ten gunste van het Stimuleringsfonds. De afdracht en het bedrag van de majeure investering worden jaarlijks, met afronding op hele euro's, geïndexeerd met prijsindexcijfer CPI.
6. De corporaties zullen het financiële resultaat van de verkoop opnemen in de jaarrekening.

Artikel 10 Rapportage

1. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam 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 marktgebied en naar stadsdeel respectievelijk deel van een stadsdeel.
2. De Federatie rapporteert jaarlijks, op zowel corporatie, als geaggregeerd niveau, over de uitvoering van deze overeenkomst. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam 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 wordt binnen zeven maanden na afloop van het kalenderjaar uitgebracht. In de rapportage komt aan de orde:
 - a. het aantal splitsingen door corporaties naar marktgebied en stadsdeel,
 - b. het aantal verkopen door corporaties naar stadsdeel, prijsklasse waarin de woningen worden verkocht, woninggrootte (groter/kleiner 80 m² WWS) en woningtype (eengezins/meergezins),
 - c. het aantal woningen dat is verkocht aan zittende huurders,
 - d. het aantal woningen dat is verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant (of daaraan gelijk te stellen constructies), naar stadsdeel,
 - e. de relatie tussen verkoop en de aanbiedingsafspraken.
3. Partijen zullen aanvullende afspraken maken over de wijze van rapporteren, welke mogelijk tot aanpassing van de afspraken uit het eerste en tweede lid kunnen leiden.

Artikel 11 Gewijzigde omstandigheden/wijzigingen

1. Dit Convenant wordt afgesloten met in achtneming van de aanbiedingsafspraken die zijn overeengekomen in Bouwen aan de Stad II, periode 2011 t/m 2014. Deze waarborgen dat alle inkomensgroepen voldoende aan bod komen op de Amsterdamse woningmarkt. De ontwikkeling van de voorraad en de doelgroep wordt, conform artikel 10, door een tweetal rapportages in beeld gebracht. Het totaal aan ontwikkelingen kan aanleiding zijn tot overleg of nadere afspraken tussen partijen.
2. Met de overeenkomst 'Bouwen aan de Stad II voor de periode 2011–2014' denken partijen tot en met 2020 met een uitloop tot en met 2025 circa 12.000 sociale huurwoningen te realiseren (waarvan 7.500 opgenomen in Vereveningsfondsplannen) en 30.000 reguliere sociale huurwoningen te verkopen en 5.000 woningen te verkopen via Koopgarant (of daarmee gelijk te stellen constructies). Daarnaast denken partijen dat corporaties in de komende 4 jaar 48.000 á 72.000 labelstappen zullen zetten in hun bezit. Als in 2015 blijkt dat in betekenende mate wordt afgeweken van de in dit artikel genoemde aantallen en daarmee de ongedeelde stad in gevaar komt, zullen partijen in overleg treden over de herijking van deze afspraken.

3. Partijen spreken af om opnieuw met elkaar in overleg te treden over de uitwerking van de afspraken wanneer zich externe omstandigheden voordoen (zoals ontwikkelingen in het Rijksbeleid of economische ontwikkelingen) die het nakomen van de afspraken sterk bemoeilijken.
4. Partijen spreken af opnieuw met elkaar in overleg te treden over de uitwerking van de afspraken uit het Convenant, wanneer de onherroepelijke uitspraak van de rechter in de zaak tussen Ymere en stadsdeel Zuid inzake het heffen van leges voor de aanvraag van een splitsingsvergunning daartoe aanleiding geeft.
5. Partijen spreken af dat voor de onderdelen ten aanzien waarvan partijen kwaliteitseisen zijn overeengekomen die boven het Bouwbesluit bestaande bouw 2003 uitgaan (bijlage 1), deze kwaliteitseisen blijven gelden, ook wanneer het Bouwbesluit 2012 in werking treedt. Partijen spreken af dat voor de onderdelen waarvoor het kwaliteitsniveau bestaande bouw 2003 overeen is gekomen, Bouwbesluit 2012 van toepassing is wanneer deze in werking treedt.
6. De inhoud van bijlagen 1 en 2 kan worden gewijzigd door schriftelijk akkoord van 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.
Ook wijzigingen of nadere afspraken, zoals bedoeld in artikel 3, artikel 9, artikel 10, artikel 12 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

1. Alle partijen hebben er belang bij dat bij voorgenomen verkoop de 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.
2. De maximale termijn waarbinnen een sociale huurwoning te koop mag staan, alvorens deze weer terug te brengen in de reguliere huur, is een jaar, tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden. Corporaties doen dit onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de splitsingsvergunning binnen acht weken na de vergunningaanvraag (met de complete informatie) is verstrekt. Partijen

treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.

Artikel 13 Looptijd

1. De ingangsdatum voor de afspraken in dit convenant is 1 juli 2011. Het Convenant heeft een werkingsduur tot en met 31 december 2020. Indien niet alle 30.000 regulier te verkopen woningen in 2020 zijn verkocht, worden tot het jaar 2025 maximaal 27.000 woningen onder dezelfde financiële voorwaarden als onder het nu overeengekomen Convenant Verkoop 2011 – 2020 verkocht.
2. In 2014 wordt er een tussentijdse evaluatie van het Convenant Verkoop uitgevoerd t.a.v. de voortgang en het proces van verkoop en splitsen. In de andere jaren wordt de voortgang in het proces van verkoop en splitsen meegenomen in het bespreken van de voortgang van Bouwen aan de Stad II.
3. Met het in werking treden van dit Convenant op 1 juli 2011 beëindigen partijen het derde Convenant.

Artikel 14 Citeerbepaling

Dit convenant wordt aangeduid als Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend op 19 september 2011, te Amsterdam

De gemeente Amsterdam,

F.Ossel

Wethouder Wonen

M. van Poelgeest

Wethouder Grondzaken

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,

J.W.A. Verlaan

Voorzitter

J.G. van Harten

Directeur

De Huurdersvereniging Amsterdam,

F. Ligtvoet

Voorzitter

B. Dörsch

Secretaris

De Amsterdamse stadsdelen:

Stadsdeel Noord
K. Diepeveen
Portefeuillehouder Volkshuisvesting en Monumenten

Stadsdeel Centrum
B. Oranje
Portefeuillehouder Wonen

Stadsdeel Oost
T. Reuten
Portefeuillehouder Wonen

Stadsdeel Zuidoost
E. Jaensch
Portefeuillehouder Wonen

Stadsdeel Zuid
E.J. de Vries
Portefeuillehouder Wonen

Stadsdeel West
G. Lambriex
Portefeuillehouder Wonen

Stadsdeel Zuid tekent onder het voorbehoud dat het
Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid, gehoord de
nadere juridische adviezen omtrent de doorwerking
van de rechtszaak met procedurenummer
BKBK – 100497, alsnog instemt.

Stadsdeel Nieuw-West
P. de Wilt
Portefeuillehouder Wonen

De corporaties:

Stadgenoot
G.P. Anderiesen
Voorzitter/bestuurder

de Alliantie Amsterdam
A.J.P.M. Wilbers
Algemeen directeur

Eigen Haard
N. Nieman
Voorzitter/bestuurder

Far West
J.J.M. Thielen
Algemeen directeur

Stichting Duwo
J.J. Benschop
Directeur/bestuurder

Ymere
P.D. de Jong
Lid Raad van Bestuur

Woningstichting Rochdale
R.Grotendorst
Voorzitter Raad van Bestuur

Woonstichting De Key
R. Haans
Algemeen directeur/bestuurder

Woonzorg Nederland
A.A. Verduin
Directeur

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 2003. Op enkele onderdelen zijn kwaliteitseisen overeengekomen, die boven het niveau Bouwbesluit bestaande bouw 2003 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 hoofddraagconstructie 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 overeengekomen 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 0dB(A) te realiseren.

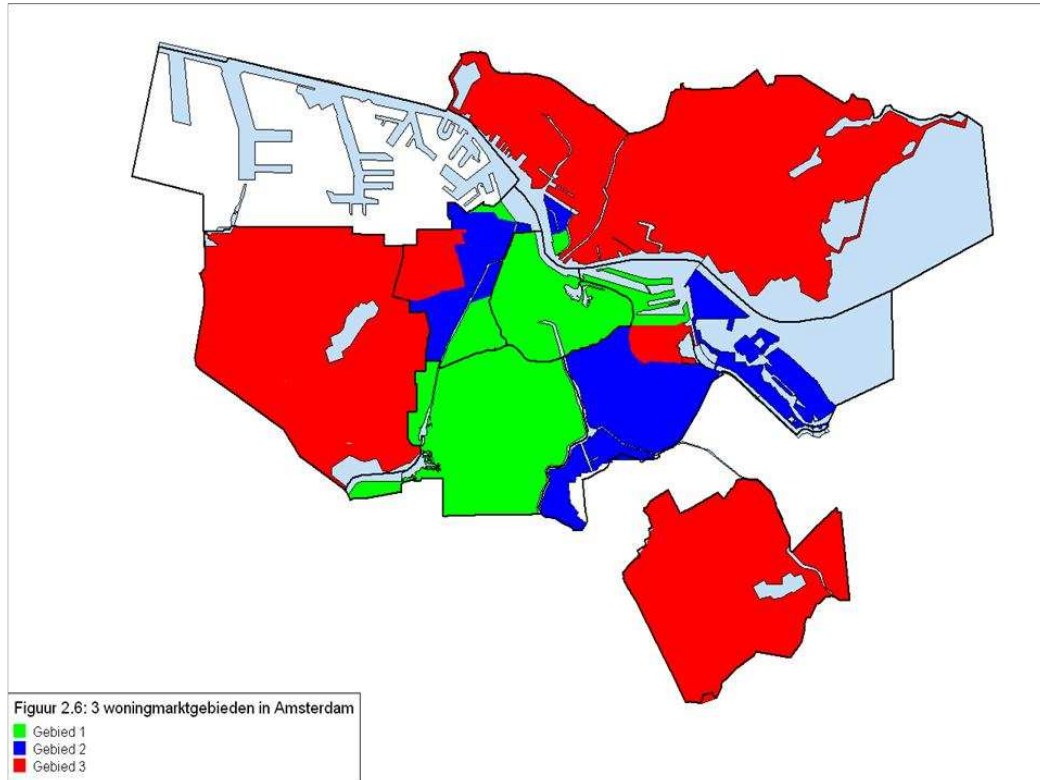
Bijlage 2 Procedure Complexgewijze verkoop

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 8 lid 3 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 de resterende verkoopruimte in een marktgebied.

Corporaties zijn hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in deze bijlage, Als deze procedure wordt gevolgd zal de gemeente haar goedkeuring verlenen aan de verkoop, tenzij de gemeente zwaarwegende argumenten heeft om dat niet te doen. Bij het opstellen van haar zienswijze zal de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven daarvoor 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 het Convenant Verkoop 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 verkoopruimte voor het marktgebied. De resterende verkoopruimte in het betreffende marktgebied moet hiervoor toereikend zijn.

Bijlage 3 Kaart overzicht marktgebieden



- * Marktgebied 1: stadsdelen Centrum en Zuid, het voormalig stadsdeel Oud-West, het Oostelijk Havengebied, Overhoeks en Houthavens.
- * Marktgebied 2: stadsdeel Oost (m.u.v. Indische buurt en Oostelijk Havengebied), stadsdeel West (m.u.v. Oud-West, Bos & Lommer en Houthavens) en Buiksloterham.
- * Marktgebied 3: stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost, Noord (m.u.v. Overhoeks en Buiksloterham), de Indische buurt en het voormalig stadsdeel Bos & Lommer.

Bijlage 4 Modelverklaring

Ondergetekende wenst een aanvraag in te dienen voor een splitsingsvergunning als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 2, paragraaf 6 Regionale Huisvestingsverordening Amsterdam 2010 (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 Huisvestingsverordening. Het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011-2020 in samenhang met artikel 53 van de Huisvestingsverordening is op deze aanvraag van toepassing. 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 het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011–2020 gestelde kwaliteitseisen voor het splitsen van sociale huurwoningen.

- Voor zover de voornoemde woningen niet aan alle in het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011–2020 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 het Convenant Splitsen en verkoop Sociale Huurwoningen 2011–2020 gestelde kwaliteitseisen.

Voor zover de voornoemde woningen niet aan alle in het Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011–2020 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 het Convenant Splitsen en verkoop Sociale Huurwoningen 2011–2020 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 :