

**Convenant
splitsen en verkoop sociale huurwoningen
2008 t/m 2016**

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

Amsterdam, 17 april 2008

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Preambule | 3 |
| Overeenkomst | 5 |
| Convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2008 tot en met 2016 | 7 |
| Handtekeningen | 15 |
| Bijlage 1 Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets | 21 |
| Bijlage 2 Funderingsgarantie verkoop sociale huurwoningen | 33 |
| Bijlage 3 Procedure Complexgewijze verkoop | 35 |

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' hebben gemeente en corporaties afgesproken de verkoop van sociale huurwoningen voort te zetten en het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2002-2007 (verlengd tot 2008) te verlengen.

In "Bouwen aan de stad" hebben de gemeente en corporaties hierover afspraken gemaakt. Het gaat onder meer om een verlenging van de verkoopafspraken tot en met 2016, een uitbreiding van het aantal te verkopen woningen met 12.000 en een gelijkmatige verdeling van de verkoopruimte in de tijd. Behalve afspraken over verkoop zijn in Bouwen aan de stad afspraken gemaakt over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, de nieuwbouw van 1.500 sociale huurwoningen per jaar, de realisatie van een stevig middensegment en (hogere) grondprijzen voor sociale huurwoningen. Partijen zijn van mening dat de totale verkoopruimte in redelijke verhouding staat tot de voorgenomen productie van sociale nieuwbouwwoningen.

Met een aantal aanvullende bepalingen, vastgelegd in de Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007-2011, hebben ook de stadsdelen en Huurdersvereniging Amsterdam de (verkoop)afspraken in Bouwen aan de stad onderschreven.

De afspraken in Bouwen aan de stad en de Beleidsvereenkomst Wonen ten aanzien van verkoop hebben geresulteerd in bijgaand hernieuwd Convenant Verkoop voor de periode 2008 tot en met 2016. 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 ten aanzien van verkoop van sociale huurwoningen en vervangt het Convenant Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007 (verlengd tot 2008).

In dit convenant hebben partijen overeenstemming bereikt over het totale aantal te verkopen woningen, 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 T. Herrema, wethouder Verkeer, Vervoer en Infrastructuur, Dienstverlening, Volkshuisvesting, Monumenten en Archeologie, en de portefeuillehouders wonen van de stadsdelen, 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 B en W d.d. 18 december 2007 (Gem.Blad 3A 203/535).
- 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 de heer drs. D. Schuiling, 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. 24 oktober 2007;
- 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 L. Vlasblom en mevrouw D.G. Letanche zulks ter uitvoering van het besluit van haar ledenvergadering van 11 oktober 2007.

Overwegende dat;

- verkoop van huurwoningen voorziet in een behoefte van woningzoekenden op de Amsterdamse woningmarkt;
- 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 en de Beleidsovereenkomst 2007-2011;
- de gemeente Amsterdam in haar Huisvestingverordening 2007 ruimte biedt aan de verkoop van corporatiewoningen en de verkoop van huurwoningen in het Aanvullend Convenant Erfpacht ook privaatrechterlijk 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 2008 tot en met 2016

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, 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. Convenant: een convenant als bedoeld in artikel 3.2.1.c van de Huisvestings-verordening 2007.
- d. Corporatie: toegelaten instelling op basis van art. 70 Woningwet, die gewoon lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- e. Huurprijs: de kale huurprijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte.
- f. Onderhoudsplan: een plan waarin het meerjarige onderhoud van een complex en de daarmee gemoeide kosten worden aangegeven.
- g. Woningvoorraad: alle woningen die zich bevinden binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam.
- 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. 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.
- j. Aanbiedingsafspraken: de afspraken over de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren betaalbare woningen, zoals vastgesteld in hoofdstuk 3 van "Bouwen aan de stad".

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 en het projectgebied de Zuidas.

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

1. Teneinde over voldoende verkoopruimte te beschikken worden corporaties in de gelegenheid gesteld om in de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2016 30.349 woningen te verkopen. Hierin zijn begrepen de circa 2.500 woningen (één op de drie nieuwbouwwoningen) die corporaties op termijn zouden mogen verkopen op basis van de productievoorwaarden 2003-2006.
2. Tot 1 januari 2011 gelden de maximale aantallen die in het Tweede Convenant zijn vastgelegd als verkoopruimte per stadsdeel. Als gevolg van de Parkstaddeal wordt de beperking van de verkoopmogelijkheden - die in het Tweede Convenant Verkoop is opgelegd voor de stadsdelen Geuzenveld/Slotermeer, Osdorp, Slotervaart en het naoorlogse deel van Bos en Lommer – opgeheven en zullen de afspraken in de Raamovereenkomst Parkstad in acht worden genomen. Voor deze stadsdelen gelden tot 1 januari 2011 de maxima die in artikel 3 lid 4 van het Tweede Convenant zijn vastgesteld. Voor een overzicht van het aantal door corporaties te verkopen woningen per stadsdeel, zie tabel 1.

Tabel 1 Het aantal door corporaties te verkopen woningen per stadsdeel

| | Ruimte Convenant I & II | resterende ruimte per 1-1-2007 |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Centrum | 1.493 | 1.036 |
| Westerpark | 2.084 | 1.464 |
| Oud-West | 608 | 305 |
| Zeeburg | 1.915 | 1.273 |
| Bos en Lommer | 1.438 | 1.077 |
| De Baarsjes | 637 | 310 |
| Noord | 5.399 | 3.191 |
| Geuzenveld/Slotermeer | 2.362 | 1.887 |
| Osdorp | 2.169 | 1.640 |
| Slotervaart | 844 | 585 |
| Zuidoost | 5.020 | 2.353 |
| Oost/Watergraafsmeer | 3.037 | 2.351 |
| Oud-Zuid | 1.094 | 680 |
| Zuideramstel | 475 | 197 |
| <i>Totaal</i> | <i>28.575</i> | <i>18.349</i> |

3. Vanaf 2011 wordt voor de maximaal te verkopen aantallen aansluiting gezocht bij de drie gebieden waarvoor aanbiedingsafspraken gelden. In 2010 worden afspraken gemaakt hoe de toedeling van de extra te verkopen woningen zal plaatsvinden over die drie gebieden.
4. Met oog op een gelijkmatige spreiding van de verkopen in de tijd, bedraagt de verkoopruimte van 1 januari 2007 tot 1 januari 2012 op stedelijk niveau in totaal 15.000 woningen, dat is gemiddeld 3.000 per jaar. Het resterende aantal van 15.349 woningen is met een eventueel saldo uit de periode tot 2012 beschikbaar voor de periode tot en met 2016.
5. Buiten de in lid 1 tot en met 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 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.
6. Sociale huurwoningen die worden verkocht onder voorwaarden, zoals Maatschappelijk Gebonden Eigendom, tellen niet mee voor het Convenant. Kenmerk van deze vormen is dat de woningen met korting worden verkocht. Daarbij zullen corporaties de woning terugnemen, onder afspraken van waardedeling. Voor de verkoop van deze woningen worden ook geen afdrachten aan de gemeente betaald, zoals genoemd in artikel 9. Corporaties maken één keer per jaar melding van het aantal woningen op adresniveau, dat onder voorwaarden is gesplitst en verkocht, conform artikel 10 van dit convenant. OGA brengt dit aantal in mindering op de aantallen.

Artikel 4 Te splitsen voorraad

1. 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 deel van) een stadsdeel is bereikt, de omzetting van huur naar koop niet meer kan plaatsvinden.
2. Bij Bouwbrief 2005-18 is bevestigd dat corporaties bij de splitsingsaanvraag de keuze hebben om de bergingen al dan niet hetzelfde indexnummer mee te geven als de woning waartoe deze ruimte behoort. De corporaties hebben de optie om bij splitsing van een woongebouw de zolderruimte, bergruimte en dergelijke door te nummeren. Bij de verkoop (de levering)

worden dezelfde nummers aangehouden. Corporaties wordt geadviseerd in dit geval om het recht op het gebruik van een berging dan wel een onverdeeld aandeel in een berging te koppelen aan het uitsluitend gebruik van de woning, bijvoorbeeld door een aanvulling bij de splitsingsakte waarin het onverbrekkelijk geheel van een bergingnummer met een woningnummer wordt vastgelegd. Daarmee wordt voorkomen dat een eigenaar-bewoner later een zolderruimte of berging apart doorverkoopt. Voor de separate splitsing van bergingen zijn corporaties apart leges verschuldigd aan het stadsdeel.

Artikel 5 Andere afspraken en voorschriften

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
- 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 3.2.1. van de Huisvestingsverordening.
2. Bij vergunningplichtige woningen zijn corporaties verplicht om de door B en W vastgestelde "grote checklist" in te vullen (zie [bijlage 1](#), p. 32/33), waaruit blijkt dat de vergunningplichtige woningen, welke zullen worden gesplitst, voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, dan wel op basis van een investeringsplan daaraan zullen voldoen. Als aanhangsel bij de checklist moet door de corporatie een aantal door B en W vastgestelde bijlagen worden overlegd. Het stadsdeel heeft bij vergunningplichtige gebouwen de wettelijke taak de checklist te controleren. 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.
3. De splitsingsvergunning wordt niet verleend als de indeling en staat van het onderhoud van het gebouw niet ten minste in overeenstemming zijn met:
 - a. wat betreft de gemeenschappelijke delen van het gebouw, een kwaliteitsniveau zoals omschreven in de bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets ([bijlage 1](#)).
 - b. wat betreft de appartementsrechten, de voorschriften van hoofdstuk III van het Bouwbesluit. 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.
4. De gestelde kwaliteitseisen hoeven niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan een splitsings-vergunning worden verleend indien;
 - a. 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;
 - 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 rapporteert over de realisatie van de kwaliteitseisen.

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 kwaliteitseisen.

5. De corporatie zorgt ervoor dat er 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. Woningen die in het kader van dit convenant worden verkocht, zonder dat een splitsingsvergunning vereist is (alle woningen gebouwd na 1940), zullen voldoen aan de in lid 2 van dit artikel gestelde kwaliteitseisen. Indien geen vergunning nodig is zal direct tot splitsing van erfpachtrechten kunnen worden overgegaan. De corporatie geeft OGA (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. OGA meldt de splitsingen op adresniveau aan het stadsdeel.
7. Als er bij het stadsdeel twijfel bestaat of de fundering van een woonobject voldoet aan funderingscode II, maar ook niet aantoonbaar is dat de funderingskwaliteit hier niet aan voldoet, kan een corporatie er voor kiezen een splitsingsvergunning aan te vragen met funderingsgarantie voor 25 jaar conform bijlage 2.

Artikel 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 de Huurdersvereniging Amsterdam en hun rechtsopvolgers 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 kader van dit convenant geldt voor de bepaling of de maxima in art. 2 lid 2 zijn bereikt tussen corporaties de regel 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'. De passeerdatum bij de notaris is daarbij het criterium voor moment van verkoop. Met uitzondering van de verkopen in kader van lid 3 van dit artikel worden verkopen niet eerder geteld, en ook niet verrekend met de resterende verkoopruimte in een stadsdeel of gebied. Mocht het quotum voor stadsdelen (tot en met 2010) of gebieden (2011 tot en met 2016) bijna bereikt zijn, dan geldt de passeerdatum bij de notaris als criterium. Overeenkomsten die binnen drie maanden voor deze 'laatste passeerdatum' getekend zijn, worden gehonoreerd.
3. Partijen achten het denkbaar dat corporaties in bepaalde omstandigheden tot complexgewijze verkoop ten behoeve van uitponding over willen of moeten gaan. De corporatie is hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in bijlage 3 bij 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 stadsdeel/gebied.
4. Corporaties zullen minimaal de helft van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar houden voor de inkomensgroep tot anderhalf maal modaal. 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. De inkomensgrens van de doelgroep wordt bepaald aan de hand van de CPB-definitie (45.256 euro per jaar, peildatum 2007). Voor het bepalen van de bereikbaarheidsgrens geldt de bij dit inkomen behorende NHG-norm.

Artikel 9 Financiële aspecten van de verkoop

1. Voor vergunningplichtige splitsingen zijn corporaties aan het stadsdeel leges verschuldigd voor aanvraag en afhandeling van de vergunning. Uitgangspunt van de leges van splitsingsvergunning 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. De splitsingsleges die stadsdelen in rekening brengen worden de eerste keer dat daarvoor de mogelijkheid is en uiterlijk 1 januari 2009 door de stadsdelen vastgesteld met inachtneming van het dringend verzoek van B en W d.d. 11 oktober 2005. Dat betekent dat de leges volgens de systematiek in tabel 2 worden gestaffeld en als maximum voor het (ongestaffelde) basistarief een richtbedrag geldt van 1.000 euro (prijspeil 2005). Indien een stadsdeel, op grond van een integrale kostprijsberekening, kan aantonen 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 2 Systematiek leges splitsingsvergunningen

| <i>Klassen van complexgrootte</i> | <i>Legestartief 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 |

2. Aan OGA 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.
3. Bij de bestemmingswijziging van huur- naar koopwoning zijn corporaties per 1 juli 2007 per woning de volgende afkoopsommen verschuldigd (prijspeil 1 juli 2006), jaarlijks te indexeren met de prijsindexcijfer CPI;
 - a. 2.000 euro te storten in het Erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds
 - b. 3.000 euro te storten in het segment 'bijdrage grondexploitatie sociale huurwoningen' van het Vereveningsfonds.
 - c. voor de extra 12.000 woningen dragen de corporaties geen € 2.000 per woning af in het Erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds, maar storten ze het totale bedrag van 5.000 euro per woning uitsluitend in het segment 'bijdrage grondexploitatie sociale huurwoningen' van het Vereveningsfonds.
4. De corporaties zullen het financiële resultaat van de verkoop opnemen in de jaarrekening.

Artikel 10 Rapportage

1. OGA 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 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. OGA 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 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 MGE, naar stadsdeel
- d. de relatie tussen verkoop en de aanbiedingsafspraken.

Artikel 11 Gewijzigde omstandigheden

Dit convenant wordt afgesloten met in achtneming van de aanbiedingsafspraken die zijn overeengekomen in Bouwen aan de stad. Deze waarborgen dat huishoudens uit de primaire dan wel secundaire doelgroep voldoende kans hebben als een sociale huurwoning opnieuw voor verhuur wordt aangeboden. 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 de partijen.

Artikel 12 Procedure

1. Stadsdelen hebben ter uitvoering van het Tweede Convenant Verkoop woonvisies vastgesteld 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. Stadsdelen kunnen volstaan met hun woonvisie, maar kunnen hun woonvisies actualiseren als daarvoor aanleiding is. Voor zover dat nog niet in bestaande woonvisies is meegenomen kan een actualisering van een woonvisie betrekking hebben op onder meer de woningvoorraad na 1998 die op basis van het akkoord 'Bouwen aan de stad' mag worden verkocht. Voor het opstellen/actualiseren van een woonvisie gelden een aantal randvoorwaarden;
 - a. de visie mag niet strijdig zijn met centraal stedelijke kaders en afspraken.
 - b. voor de visies vormt het akkoord 'Bouwen aan de stad' met de verruiming van de verkoopmogelijkheden het kader;
 - c. daarbij wegen de stadsdelen mee dat corporaties de bestaande woonvisies reeds hebben betrokken bij hun splitsings- en verkoopbeleid. Corporaties moeten kunnen rekenen op bestendigheid in stadsdeelbeleid, vanwege gemaakte kosten en reeds ingezet verkoopbeleid. Het eventueel actualiseren van een woonvisie heeft geen opschortende werking voor alle lopende verkoopplannen;
 - d. stadsdelen overwegen bij het opstellen van hun woonvisies en verkoopnota's voor deze woningvoorraad van na 1998 de omvang van de locaties, de mate waarin daar sociale woningbouw is gerealiseerd, de ligging ten opzichte van andere locaties en het aandeel sociale woningbouw dat daar tot stand is gebracht. Dat is te herleiden tot het principe van de ongedeelde stad;
 - e. het stadsdeel voert, alvorens de 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;
 - f. de visie dient voor 1 juli 2008 te zijn vastgesteld (door de deelraad of door het DB, indien de deelraad dat aan het DB heeft gemandateerd).

2. De afspraken in dit convenant kunnen voor corporaties aanleiding zijn een strategisch voorraadbeleid op te stellen dan wel te actualiseren. Dit beleid is uitgesplitst naar stadsdelen en naar de daarbinnen te onderscheiden buurten. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden;
 - a. corporaties nemen bij het opstellen van hun strategisch voorraadbeleid/ verkoopplannen de stadsdeelvisies/verkoopnota's in acht, voorzover niet strijdig met de centraal stedelijke kaders en afspraken en vastgesteld voor 1 juli 2008.
 - b. als het stadsdeel er niet in is geslaagd om tijdig een visie 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;
 - c. corporaties overwegen bij het opstellen van hun strategisch voorraadbeleid en verkoopvoornemens voor deze woningvoorraad van na 1998 de omvang van de locaties, de mate waarin daar sociale woningbouw is gerealiseerd, de ligging ten opzichte van

- andere locaties en het aandeel sociale woningbouw dat daar tot stand is gebracht. Dat is te herleiden tot het principe van de ongedeelde stad;
- d. de corporatie stelt, 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.
 - e. 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, geldt de volgende procedure;
 - a. het stadsdeel wendt zich binnen 6 weken nadat het stadsdeel de definitieve verkoopvoornemens van de corporatie heeft ontvangen met de bezwaren tot het College van Burgemeester en Wethouders;
 - b. Burgemeester en Wethouders zullen beoordelen of zij de bezwaren van het stadsdeel delen en daarover overleg voeren met de betreffende corporatie en stadsdeel en binnen 6 weken een gemotiveerde visie opstellen met betrekking tot de verkoopvoornemens van de corporatie. Daarbij vormt het akkoord 'Bouwen aan de Stad' het kader, inclusief het verkoopconvenant, en zij betrekken voorts bij hun oordeel de woonvisie van het stadsdeel en de overwegingen van de corporatie bij haar verkoopvoornemens.
 - c. Ter implementatie van deze visie staan Burgemeester en Wethouders 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.
 - d. Naar aanleiding van de door het college geformuleerde visie en ingezette middelen ter implementatie daarvan zal de corporatie conform artikel 12 haar verkoopvoornemens definitief vaststellen.
 4. De in lid 2-4 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.
 5. 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.
 6. 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. Deze termijn is opgenomen in artikel 3.5 van bijlage 1 bij dit convenant. Is de vergunningaanvraag niet volledig, dan neemt het stadsdeel binnen twee weken 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.
 7. Corporaties zeggen toe binnen één jaar nadat een woning te koop is aangeboden en de vergunning is verleend, de verkooptransactie te realiseren of de woning terug te brengen in

de reguliere verhuur (tenzij er in concrete situaties redelijke argumenten zijn om een langere termijn aan te houden). Dit doen zij onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de vergunning binnen de in lid 6 genoemde termijn is verstrekt. Corporaties en gemeente treden in overleg indien de woningmarkt dusdanig verandert dat de verkooptermijn van één jaar niet meer redelijk wordt geacht.

8. 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 2016, het mandaat 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 toegelaten instelling in de zin van de Woningwet of een instelling die naar het oordeel van B en W voldoende werkzaam is in de Amsterdamse Volkshuisvesting.
9. Wanneer blijkt dat het overleg op decentraal niveau onvoldoende voortgang vindt, zal nader overleg plaatsvinden over aanpassing van de overlegprocedure.

Artikel 13 Looptijd

1. Het convenant wordt afgesloten voor de periode van 1-1-2008 tot en met 31-12-2016. De ingangsdatum voor de afspraken in dit convenant is dus 1 januari 2008 met uitzondering van artikel 9 lid 3 welke in werking treedt op 1 juli 2007.
2. In 2010 wordt een tussentijdse evaluatie van het Convenant Verkoop uitgevoerd t.a.v. de voortgang en het proces van verkoop en splitsen.

Artikel 14 Citeerbepaling

Dit convenant wordt aangeduid als Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008 tot met 2016.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend op 17 april 2008, te Amsterdam

De gemeente Amsterdam,
T. Herrema,
Wethouder voor de Volkshuisvesting

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties,
D. Schuiling
Voorzitter

J.G. van Harten
Directeur

De Huurdersvereniging Amsterdam,
L.Vlasblom
Voorzitter

D.G. Letanche
Lid Algemeen Bestuur

De Amsterdamse stadsdelen:

stadsdeel Amsterdam-Noord
C. de Wild Propitius
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Bos en Lommer
J.M. Broeders
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel de Baarsjes
A. Cherribi
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Centrum
E. Iping
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Geuzenveld Slotermeer
P. Dikken
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Osdorp
M.W.H. Teuling
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Oost-Watergraafsmeer
G. Princen
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Oud-West
J.H. Weevers
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Oud-Zuid
E.J. de Vries
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Slotervaart
P.G. Ketelaar
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Westerpark
R. Steenwinkel
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Zeeburg
N. Papinuu Salm
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Zuideramstel
D. Adema
Portefeuillehouder Wonen

stadsdeel Zuidoost
E. Verdonk
Portefeuillehouder Wonen

De corporaties:

Algemene Woningbouw Vereniging
G.P. Anderiesen
Directeur

De Alliantie Amsterdam
G.H. Weenink
Directeur

Eigen Haard
N. Nieman
Directeur

Far West
J.J.M. Thielen
Directeur

Woningbouwvereniging Het Oosten
F. Ph. Bijdendijk
Directeur

Stichting Duwo
J.J. Benschop
Directeur

Woningstichting Rochdale
J. van Nimwegen
Directeur

Woonstichting De Key
J. van Gelder
Directeur

Woonzorg Nederland
A.A. Verduin
Directeur

Ymere
P.D. de Jong
Lid van Raad van Bestuur

Bijlage 1 Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets

In artikel 6 van het Convenant zijn afspraken vastgelegd over de kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop van sociale huurwoningen en over een werkwijze voor het voldoen aan de kwaliteitseisen. Deze bijlage omvat een nadere uitwerking van deze afspraken en een handleiding voor betrokkenen van de stadsdelen en de corporaties hoe met deze afspraken om te gaan.

Par. 1. Een andere verhouding tussen stadsdelen en corporatie bij splitsen

De verkoopdoelstelling vraagt om een voortvarende werkwijze

Met de ondertekening van het Convenant hebben de partijen de verkoopdoelstelling van onderschreven. Daartoe is in artikel 6 en 7 een werkwijze vastgelegd om de splitsingsprocedure te vereenvoudigen en versnellen en tegelijk de kwaliteit van de verkochte woningen te waarborgen. De kern van deze werkwijze is dat het uitvoeren van de kwaliteitstoets en de kwaliteitsverklaring voor een te splitsen gebouw *verschuift van het stadsdeel naar de eigenaar (c.q. de corporatie)* van het gebouw. Door de corporatie verantwoordelijk te maken voor het uitvoeren van de kwaliteitstoets i.p.v. het stadsdeel is een essentieel verschil aangebracht ten opzichte van het eerste convenant.

De checklist: rapportage over de kwaliteitseisen

In artikel 6 lid 2 van het Convenant is het kwaliteitsniveau vastgelegd waaraan *alle* (vóór 1940 en na 1940) verkochte sociale huurwoningen moeten voldoen. In paragraaf 2 van deze bijlage wordt dit kwaliteitsniveau uitgewerkt. Er mogen door het stadsdeel geen extra eisen en voorwaarden gesteld worden bij de splitsing. Immers, de afspraken in het convenant over splitsen zijn bedoeld om bij te dragen aan de transformatiedoelstelling – in dit geval verkoop, en niet om de bouwtechnische kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren. Stadsdelen blijven uiteraard wel verantwoordelijk voor het controleren en aanschrijven van eigenaren in kader van de Woningwet.

De corporatie die een pand wil splitsen moet aan het stadsdeel een rapportage leveren over de kwaliteit. Daarvoor moet zij het model van de checklist gebruiken dat door B en W bij besluit van 29 oktober 2002 is vastgesteld (zie pagina 32-33). Aan de hand van deze checklist toont de corporatie aan of verklaart de corporatie dat aan de kwaliteitseisen is voldaan of zal worden voldaan. In het laatste geval moet er een investeringsplan bijgevoegd worden (artikel 6 lid 4).

Het stadsdeel beoordeelt op grond van de checklist en het eventuele investeringsplan of het pand voldoet of zal voldoen aan de kwaliteitseisen zoals bepaald in artikel 6 lid 3, waarna de splitsingsvergunning kan worden verleend. In paragraaf 3 wordt voor stadsdelen een aantal instructies geformuleerd voor het beoordelen van de checklist. Het stadsdeel kan niet eisen dat behalve de checklist aanvullende informatie/documentatie moet worden geleverd, zoals bv. een standaard aanvraagformulier, dan waartoe corporaties op basis van de checklist zijn verplicht.

De checklist in relatie tot de aansprakelijkheid

Van belang is de kwestie van de aansprakelijkheid van de partijen. De checklist is een publiekrechtelijk document dat de verhouding tussen de corporatie en het stadsdeel bij de splitsingsaanvraag- en vergunningverlening regelt. De corporatie is verantwoordelijk voor de inhoud van de checklist op grond waarvan de splitsingsvergunning door de vergunningverlener wordt verstrekt.

Door ondertekening van de checklist verklaart de corporatie naar waarheid dat is of zal worden voldaan aan de gestelde kwaliteitseisen. In de relatie tussen verkoper en koper speelt de checklist geen rol in juridische zin. Het Burgerlijk Wetboek is de juridische basis voor het regelen van rechten en plichten van verkoper en koper. De koopakte en overdrachtsakte vormen voor de koper de grond voor het aansprakelijk stellen van de verkoper in gevallen waarin sprake is van

gebreken waarover de verkoper de koper niet heeft geïnformeerd. Het stadsdeel neemt deze checklist aan als zijnde juist en legt deze ten grondslag aan zijn splitsingsbesluit.¹

Par. 2. Nadere richtlijnen voor het minimale kwaliteitsniveau van woongebouwen en woningen

Omschrijving vereiste (minimale) kwaliteitsniveau

Het hier omschreven minimaal kwaliteitsniveau is van toepassing op woningen en woongebouwen, waarvoor volgens het Convenant toestemming tot splitsing in appartementsrechten kan worden verleend. Essentieel om op te merken is dat het minimale kwaliteitsniveau zoals omschreven in deze bijlage overeenkomt met hetgeen in het Bouwbesluit 2003 is bepaald. Op enkele onderdelen (asbest, elektriciteitsvoorziening en verlichting) zijn kwaliteitseisen overeen gekomen die boven het Bouwbesluit uitgaan.

Het minimale kwaliteitsniveau houdt in zijn algemeenheid in:

- de fundering moet in zodanige staat zijn, dat instandhouding gedurende 25 jaar verantwoord is;
- nulpunten of punten, die aanleiding kunnen geven tot huurbefreezing moeten zijn opgeheven;
- waar de te splitsen woningen niet voldoen aan het Bouwbesluit (bestaande woningen) of de Bouwverordening, worden deze in overeenstemming gebracht met de voorschriften;

Dat betekent bijvoorbeeld dat:

- in aanschrijvingen van B&W of DB geëiste voorzieningen moeten zijn getroffen;
- dakbedekking, goten en ramen goed moeten functioneren;
- het trappenhuis in goede staat moet zijn (inclusief schilderwerk);
- gas- en elektrische installaties veilig moeten zijn;
- loden waterleidingen moeten zijn vervangen;
- asbest in een aantal gevallen moet zijn verwijderd;

Per beoordelingsaspect kent het Bouwbesluit een paragraaf met voorschriften voor nieuwbouw en een paragraaf bestaande bouw. Toetsing van het kwaliteitsniveau bij splitsing verloopt langs de beoordelingsaspecten van het Bouwbesluit. Wanneer aan een bestaande woning vervangingswerkzaamheden (in de zin van *integrale* vervanging) moeten worden uitgevoerd om aan de kwaliteitseisen voor een splitsingsvergunning 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 voorschriften voor nieuwbouw. Vanzelfsprekend gelden die voorschriften alleen voor de gedeelten van het bouwwerk die worden vernieuwd en dus niet voor de overige gedeelten van het bouwwerk.

Indien sprake is van onderhoud of het wegwerken van achterstallig onderhoud kunnen deze nieuwbouwvoorschriften niet worden geëist. B.&W. verlenen in dat geval krachtens Artikel 1.11 BB ontheffing van het betreffende nieuwbouwvoorschrift tot het niveau voor bestaande bouw, dan wel tot het zogenaamde rechtens verkregen niveau. Met dit laatste wordt het niveau aangeduid dat is vervat in de laatste voor de woning (of het pand) verstrekte bouwvergunning. Voor een groot aantal kwaliteitsaspecten in de hieronder opgestelde richtlijn wordt het niveau van bestaande bouw tot rechtens verkregen niveau geëist. Verwezen wordt naar artikelen, paragrafen en afdelingen in het Bouwbesluit.

Richtlijnen kwaliteit

1. *Begripsbepalingen*

De begrippen staan in artikel 1.1. In deze richtlijnen worden die begrippen gebruikt.

¹ Uit jurisprudentie wordt geconcludeerd (Advies over de juridische status van de checklist, bureau P/A, juli 2002) dat wanneer er in de eigen risicosfeer fouten zijn gemaakt men er zich doorgaans niet op kan beroepen onvoldoende gecontroleerd te zijn door het bouw-en woningtoezicht. Daarbij wordt meegewogen dat de corporatie op het gebied van het in standhouden en treffen van voorzieningen om te voldoen aan kwaliteitseisen deskundigheid heeft opgebouwd.

2. *Algemene sterkte van de bouwconstructie*
De voorschriften staan in paragraaf 2.1.1. Voor de toepassing van de voorschriften geldt een referentieperiode van 25 jaar. Indien er 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 en er dus enige twijfel blijft bestaan kan de corporatie er voor kiezen om toch te splitsen en zich gedurende 25 jaar garant te stellen voor de fundering (zie bijlage 2 voor de funderingsgarantie). Het stadsdeel geeft dan alsnog een splitsingsvergunning af.
3. *Sterkte bij brand*
Paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de hoofddragconstructie onder de 13 m boven meetniveau ook 60 minuten moet zijn.
4. *Vloerafscheiding*
Bij vernieuwen is paragraaf 2.3.1 van toepassing. In deze paragraaf wordt onder meer geregeld dat traphekken en balkonhekken 1 m hoog moeten zijn, en dat ramen voorzien moeten worden van een doorvalbeveiliging op een hoogte van ten minste 0,85 m boven de vloer. Ook wordt aangegeven hoe deze vloerafscheidingen moeten worden uitgevoerd. Bij herstellen is paragraaf 2.3.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
5. *Overbrugging van hoogteverschillen – trap en hellingbaan*
Hierop zijn de paragrafen 2.4.2, 2.5.2 en 2.6.2 (bestaande bouw) van toepassing, met dien verstande dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden
6. *Elektriciteitsvoorziening*
De aanwezige installatie moet veilig zijn, minimaal overeenkomstig NEN 1010, derde druk maar bij voorkeur vierde druk. Dit niveau ligt tussen die volgens artikel 2.49 (nieuwbouw) en die volgens artikel 2.55 (bestaande bouw). Een niveau minimaal 3^e druk is dus geen reden voor het stadsdeel om een vergunning te weigeren.
7. *Verlichting*
Het tweede lid van artikel 2.57 (nieuwbouw) is van toepassing. Hier staat dat in de gemeenschappelijke verkeersruimte verlichting aanwezig moet zijn, met een verlichtingssterkte van minimaal 10 lux.
8. *Gasvoorziening*
De aanwezige installatie moet veilig zijn en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
9. *Beweegbare constructieonderdelen*
Paragraaf 2.10.1 (nieuwbouw) is van toepassing. Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden naar buiten draaiende ramen en deuren moeten voldoen om geen gevaar op te leveren voor de gebruikers van de openbare weg. Het hier gestelde is van toepassing wanneer gevelramen vervangen moeten worden.
10. *Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie*
Indien een open haard o.i.d. aanwezig is, moeten stookplaats en rookkanaal voldoen aan paragraaf 2.11.2 (bestaande bouw).
11. *Beperking van ontwikkeling van brand*
In paragraaf 2.12.2 (bestaande bouw, WBDO 30 minuten) zijn de voorschriften gegeven waaraan woningscheidende wanden, vloeren, plafonds, daken en de bovenzijde van een trap moeten voldoen ter beperking van brandvoortplanting. Het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
Bij vernieuwen van uitsluitend dat deel waarvoor de bouwvergunning is verleend geldt dat aan eisen in paragraaf 2.12.1 moet worden voldaan.

12. *(Verdere) beperking van uitbreiding van brand*
Hier zijn de paragrafen 2.13.2 en 2.14.2 (bestaande bouw, WBDBO 20 minuten) van toepassing, en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Bij vernieuwen en het aanbrengen van verbeteringen gelden de WBDBO's (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) conform de paragrafen 2.13.1 en 2.14.1. Dit impliceert dat de WBDBO tussen woning en trappenhuis 30 minuten moet zijn. Houten schotten e.d. tussen woning en trappenhuis moeten aan de woningzijde vervangen worden door gipsplaat of gelijkwaardig (WBDBO 30 minuten). Aan de trappenhuiszijde wordt gipsplaat aangebracht of ander materiaal met een bijdrage tot de beperking van de brandvoortplanting van klasse 2.
13. *Beperking van ontstaan van rook*
Hier geldt paragraaf 2.15.2 (bestaande bouw). Rook mag zich niet te snel ontwikkelen. Het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Bij vernieuwen geldt paragraaf 2.15.1.
14. *Beperking van verspreiding van rook*
Hier geldt paragraaf 2.16.2 (bestaande bouw). Rook mag zich niet te veel verspreiden. Het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Bij vernieuwen geldt paragraaf 2.16.1.
15. *Vluchten binnen een rookcompartiment en een subbrandcompartiment*
Hier geldt paragraaf 2.17.2 (bestaande bouw). Het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Als de indeling wordt aangepast, dient artikel. 2.146 in acht te worden genomen. In het zevende lid daarvan staat waar een op een elektriciteitsvoorziening aangesloten niet-ioniserende rookmelder moet komen.
16. *Vluchtroutes*
Hier is paragraaf 2.18.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Hierbij wordt uitgegaan van de aanwezigheid van slechts één vluchtmogelijkheid die voldoet aan de voorschriften voor een brand- en rookvrije vluchtroute.
17. *Inrichting van rookvrije vluchtroutes*
Paragraaf 2.19.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
18. *Voorkoming en beperking van ongevallen bij brand*
Paragraaf 2.20.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
19. *Bestrijding van brand*
Paragraaf 2.21.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
20. *Toegang van een bouwwerk*
Paragraaf 2.24.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
21. *Bescherming tegen geluid van buiten en van installaties*
Hier geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden. Het Bouwbesluit kent alleen voorschriften voor nieuwbouw en die staan in de afdelingen 3.1 en 3.2. Bij vernieuwingen moet daar rekening mee worden gehouden.
22. *Geluidwering tussen ruimten*
Hier geldt 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 een nieuw plafond wordt aangebracht (bijvoorbeeld uit het oogpunt van brandveiligheid) moeten de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index

voor contactgeluid ten minste gelijk zijn aan -5 dB(A). Het streven is er op gericht om isolatie-indici van 0 dB(A) te realiseren.

23. *Beperking van galm*
In afdeling 3.4 staan de voorschriften voor de geluidsabsorptie in een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte (trappenhuis). Deze gelden voor nieuwbouw. Voor de bestaande bouw geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden en dat bij vernieuwen aan afdeling 3.4 moet worden voldaan.
24. *Wering van vocht van buiten*
In paragraaf 3.6.2 (bestaande bouw) staan de voorschriften om het binnendringen van vocht van buiten te beperken. Deze paragraaf is van toepassing en het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Als de begane grondvloer wordt vernieuwd geldt paragraaf 3.6.1.
25. *Wering van vocht van binnen*
Paragraaf 3.7.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Als de toilet- of badruimte wordt vernieuwd, geldt paragraaf 3.7.1. In paragraaf 3.7.1. staan o.a. eisen met betrekking tot tegelwerk in toilet en badkamer die gelden bij vernieuwing.
26. *Afvoer van afvalwater en fecaliën*
Paragraaf 3.8.2 (bestaande bouw) is van toepassing. Alleen voor de capaciteit van de binnenriolering geldt paragraaf 3.8.1. De binnenriolering moet lucht- en waterdicht zijn, en zijn aangesloten op het openbaar riool.
27. *Afvoer van hemelwater*
Afdeling 3.9 is van toepassing. Hierin wordt bepaald dat de hemelwaterafvoer een bepaalde capaciteit moet hebben en lucht- en waterdicht moet zijn. De hemelwaterafvoer moet zijn aangesloten op de openbare riolering.
28. *Luchtverversing van een verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte en overige ruimten*
Hierop zijn de paragrafen 3.10.2 en 3.12.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden.
29. *Spuivoorziening*
Paragraaf 3.11.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet zijn onderschreden.
30. *Toevoer van verbrandingslucht*
Hierop is paragraaf 3.13.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
31. *Afvoer van rook*
Paragraaf 3.14.2 (bestaande bouw) is van toepassing en er geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
32. *Beperking van toepassing van schadelijke materialen*
Loden waterleidingen moeten worden vervangen. Asbest op kwetsbare plekken moet worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering". Als kwetsbare plekken worden beschouwd de plekken die bij normale bewoning risico op beschadiging lopen door stoten, schuiven, boren enz. (muren, plafonds, hardplaten, vensterbanken, e.d.).
33. *Beperking van het kunnen binnendringen van uit de grond afkomstige schadelijke stoffen of straling*

Hier geldt alleen dat het rechtens verkregen niveau niet onderschreden mag worden. Indien de begane grondvloer vervangen moet worden, wordt een steenachtige vloer aangebracht tenzij dit constructief onmogelijk is.

34. *Bescherming tegen ratten en muizen*
Paragraaf 3.17.2 (bestaande bouw) en artikel 3.116 zijn van toepassing. Bovendien moeten huiszwammen schimmels verwijderd worden en worden preventieve maatregelen getroffen. Dit geldt ook voor pannendaken.
35. *Drinkwatervoorziening*
Hierop is paragraaf 3.18.2 (bestaande bouw) van toepassing en geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden.
36. *Warmwatervoorziening*
Paragraaf 3.19.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
37. *Daglicht*
Paragraaf 3.20.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden. Om de bestaande toestand niet te verslechteren, bij gebruik van inhaakkozijnen het profiel zo smal mogelijk houden.
38. *Verblijfsruimte*
Paragraaf 4.6.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
39. *Toiletruimte*
Paragraaf 4.7.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de bedoelde toiletruimte binnen de woning aanwezig is. Deze eis geldt voor zelfstandige woningen. Bovendien geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
40. *Badruimte*
Een aanwezige badruimte moet ten minste voldoen aan paragraaf 4.8.2 (bestaande bouw). Bovendien mag het rechtens verkregen niveau niet worden onderschreden.
41. *Meterruimte*
Voor de bestaande bouw is een meterruimte niet vereist. Als de gas- en elektrische installatie geheel worden vernieuwd is afdeling 4.12 van toepassing.
42. *Liftschacht en lift machineruimte*
Hiervoor geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden.
43. *Opstelplaats voor een aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel*
Paragraaf 4.15.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat het tweede lid van artikel 4.84 niet van toepassing is. De opstelplaatsen moeten in de woning aanwezig zijn en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden. In het algemeen is 'casco'-oplevering geen beletsel, mits de aansluit- en opstelplaatsen maar aanwezig zijn.
44. *Opstelplaats voor een stooktoestel*
Paragraaf 4.16.2 (bestaande bouw) is van toepassing en het rechtens verkregen niveau mag niet worden onderschreden.
45. *Opstelplaats voor een warmwatertoestel*
Voor de bestaande bouw zijn geen voorschriften gegeven. Hier geldt dat het rechtens verkregen niveau niet mag zijn onderschreden.
46. *Thermische isolatie*
Afdeling 5.1 (nieuwbouw) geeft voorschriften met betrekking tot de warmte- isolatie van de uitwendige scheidingsconstructie (schil) van de woning. Deze afdeling is van toepassing bij

vernieuwingen (renovatie), zoals het vernieuwen van een begane grond vloer of van een schuine kap. Bij herstel van een schuine kap geldt geen eis. Bij herstel van ramen wordt dubbel glas niet geëist maar bij het vernieuwen van ramen worden deze geschikt gemaakt voor plaatsing van dubbel glas.

47. *Beperking van luchtdoorlatendheid*

Met betrekking tot het beperken van warmteverlies door tocht wordt alleen de eis gesteld dat het rechtens verkregen niveau niet mag worden onderschreden. Geadviseerd wordt om bij herstel van ramen tevens tochtwerende voorzieningen aan te brengen.

Par. 3. De kwaliteitstoets en de instructies voor de werkwijze

3.1. De kwaliteitstoets op basis van de (grote) checklist

Om vooroorlogse panden te kunnen splitsen is een splitsingsvergunning vereist. De gronden waarop een vergunning kan worden geweigerd zijn ongewijzigd ten opzichte van het Tweede Convenant. De corporatie is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de kwaliteitstoets en niet het stadsdeel. Hiertoe hebben Burgemeester en Wethouders een checklist vastgesteld, die een corporatie moet invullen voor de woningen met een bouwjaar tot 1940 (zie blz. 32/33).

Een ingevulde checklist geeft een beeld van de toestand van de woning. Dit beeld is gebaseerd op een opname van de gemeenschappelijke delen en private gedeelten (de woningen). Voor de opname van de private gedeelten is een minimale steekproef van 10% van de woningen in de VvE voldoende (zie verder onder par.3.2. visuele opname woningen).

3.2. Twee mogelijkheden bij de kwaliteitstoets

Artikel 6 lid 4 van het convenant biedt twee mogelijkheden:

- a. De te splitsen woningen voldoen volgens de corporatie aan alle overeen gekomen kwaliteitseisen. De corporatie geeft dit in de checklist aan door achter de betreffende onderdelen een vinkje te zetten. Met de ingevulde en ondertekende checklist in combinatie met de volgens de checklist noodzakelijk te leveren bescheiden verklaart de corporatie dat aan de kwaliteitseisen is voldaan. Dat is in principe genoeg. De afspraken en het werken met de checklist zijn er juist op gericht dat de corporatie niet voor alle kwaliteitsaspecten afzonderlijk een onderbouwing hoeft te leveren om aan te tonen dat aan de kwaliteitseisen is voldaan. Het stadsdeel verleent een splitsingsvergunning als, met in achtname van het voorgaande, naar het oordeel van het stadsdeel op basis van deze checklist + gevraagde rapportages voldoende is aangetoond dat aan de kwaliteitseisen is voldaan.
- b. De te splitsen woningen voldoen niet (geheel) aan alle kwaliteitseisen. In dat geval wordt in de betreffende onderdelen van het inspectiedossier voor zowel de gemeenschappelijke delen als voor de privé-gedeelten vermeld welke gebreken er zijn en wordt bij de verklaring over de toestand van het gebouw bij de betreffende onderdelen geen vinkje gezet, maar verwezen naar het investeringsplan. Het investeringsplan met de daarin aangegeven werkzaamheden wordt als bijlage bij de aanvraag voor de splitsingsvergunning bijgevoegd³. Het stadsdeel kan op basis van de checklist + bijlagen en een investeringsplan een splitsingsvergunning verlenen.

3.3. Termijn voor uitvoering investeringsplan

In artikel 6 lid 4 is bepaald wanneer het plan moet zijn uitgevoerd. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de gemeenschappelijke delen en de private gedeelten (de woningen). Wat valt onder de gemeenschappelijke delen is vastgelegd in het Modelreglement bij splitsing in Appartementsrechten: casco, fundering, dak, galerijen, trappenhuis en technische installaties met daarbij behorende leidingen voor zover niet uitsluitend ten dienste van een privé-gedeelte. De periode voor uitvoering van investeringen in de gemeenschappelijke delen is gesteld op vijf jaar, of, als dat eerder het geval is, vóór het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest.

Bij kwaliteitsaanpassingen in de privé-gedeelten (woningen) is het tijds criterium ' uiterlijk het moment van verkoop'.² Immers, het moment van verkoop van een woning kan namelijk veel later liggen dan 5 jaar dan wel het verlies van de meerderheid in de VvE.

3.4 Instructie voor het invullen en beoordelen van de checklist

Voor de onderdelen van de checklist wordt hieronder toegelicht hoe de informatie moet worden aangeleverd.

Het gebouwdossier

| 1. gebouwdossier | Bijlage 1) |
|--|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ bouwjaar, straat en huisnummers, kadastrale aanduiding en gebruik ▪ situatietekening; advies schaal 1:1000 ▪ gevelaanzichten en de plattegrondindeling van iedere verdieping; schaal 1:100 | |

1) aankruisen indien bijgevoegd.

- Bouwjaar etc.:
Het is noodzakelijk dat het huisnummer van elke woning worden vermeld.
- de situatietekening:
Er gelden geen voorschriften met betrekking tot de schaal. Ook hoeft op de tekening niet perse de terminologie van het Bouwbesluit te worden gebruikt. Waar het om gaat is dat de tekening goed leesbaar en duidelijk is.
- de gevelaanzichten en de plattegrondindeling:
Het gaat erom dat precies kan worden bepaald om hoeveel woningen en om welke woningen het gaat. Geleverd moet worden:
 - een kopie van het kadastrale nummer
 - een splitsingstekening die voldoet aan de maatstaven die het Kadaster hanteert
 - plattegronden waarop duidelijk is hoeveel en welke kamers e.d. behoren bij welke woningen.
 Er gelden geen voorschriften met betrekking tot schaal en terminologie.
 - een gevelraster

Het inspectiedossier

In het inspectiedossier worden gegevens geleverd die de onderdelen van het minimale kwaliteitsniveau zoals beschreven in paragraaf 2 betreffen.

| 2. inspectiedossier | Bijlage 1) |
|---|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ rapportage van de bepaling van de casco-funderingskwaliteit (Vve-recht) ▪ rapportage van de visuele opname van het casco (Vve-recht)² ▪ rapportage van de visuele opname van de woningen (appartementenrechten)² ▪ asbestonderzoeksrapport ▪ keuringsrapport gas- en elektrische installaties ▪ investeringsplan indien de toestand van het gebouw nog niet op orde is | |

1) aankruisen indien bijgevoegd.

2) dit mag ook een rapportage van de standaardmodule van de AWK zijn.

In z'n algemeenheid geldt:

- De fundering behoeft de eerste 25 jaar geen voorziening;
- Gas- en elektrische installatie zijn veilig en goedgekeurd door een gecertificeerd bedrijf;
- Asbest is verwijderd, loden waterleidingen zijn vervangen;
- Het trappenhuis moet in goede staat zijn, inclusief schilderwerk;

² Vanzelfsprekend dienen tekortkomingen in de woning die gevaar en/of ernstige hinder opleveren altijd met spoed te worden verholpen.

- *Rapportage bepaling casco-funderingskwaliteit:*

Voor het verkrijgen van de splitsingsvergunning is de eis dat de casco-funderingskwaliteit in klasse II valt. Om te beoordelen of de fundering voldoet aan kwaliteitsklasse II moet er een gedegen onderzoek worden uitgevoerd. Corporaties worden dringend geadviseerd hierover vooraf contact op te nemen met het stadsdeel en om de beoordeling of een pand daaraan voldoet (vooral als het oude panden in gebied met funderingsproblemen betreft) door een constructiebureau met expertise op gebied van oudere Amsterdamse funderingen te laten verrichten. Tevens wordt hiervoor verwezen naar de Richtlijnen casco-funderingsonderzoek van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Deze houden het volgende in: altijd een archiefonderzoek, gericht op constructieve aspecten, en altijd een visuele opname van het casco. Aanvullende gegevens kunnen worden verkregen van meetbouten (indien aanwezig), vloerwaterpassing en gevelwaterpassing. Bij onzekerheid over eventuele problemen met het paaldragend vermogen en bij zettingschade kan gebruik worden gemaakt van sonderingsonderzoek en peilfiltergegevens en/of moeten één of meerder inspectieputten worden gegraven.

Indien er na dit onderzoek aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan de kwaliteitseis van funderingsklasse II, maar daarover geen absolute zekerheid kan worden gegeven en er dus enige twijfel blijft bestaan, dan heeft de corporatie drie opties: niet splitsen, fundering renoveren of als uiterste optie 25 jaar garant staan voor de fundering.

- *Visuele opname casco*

Hierbij is voor de rapportage een visuele opname per VvE vereist. Dus een visuele opname per woning is niet nodig.

- *Visuele opname van de woningen: een steekproef van 10% .*

Vanwege mogelijke problemen met het binnentreden van de corporaties in de bewoonde woningen (corporatie heeft geen recht op binnentreding) is een visuele opname door de corporatie gebaseerd op een steekproef van minimaal 10% van de woningen voldoende. In het investeringsplan worden op basis van deze steekproef schattingen opgenomen over eventueel uit te voeren werkzaamheden. Bij leegkomst wordt iedere woning door de corporatie gecontroleerd en worden mogelijke gebreken verholpen. Bij verkoop aan de zittende huurder heeft controle plaatsgevonden en kunnen mogelijke gebreken worden geconstateerd. Deze worden voor het moment van levering verholpen, tenzij de huurder/koper dat weigert en dit bij akte is vastgelegd. Bovenstaande werkwijze voor de visuele opname van de woningen vervangt dus de kwaliteitstoets van het stadsdeel.

- *Asbestonderzoeksrapport*

Er moet een rapportage liggen van een gecertificeerd deskundige. Deze deskundige kan ook in dienst zijn van de corporatie.

- *Keuringsrapport gas- en elektrische installaties*

Rapportage dient plaats te vinden door een gecertificeerd bedrijf. Indien de installatie niet voldoet dient dit te worden aangepast of te worden opgenomen in het investeringsplan.

Het VvE-dossier

| | |
|---------------------------------|--|
| 3. VvE-dossier | |
| ▪ splitsingsplan; schaal 1:100 | |
| ▪ model huishoudelijk reglement | |
| ▪ meerjarenprogramma onderhoud | |

- het splitsingsplan: aansluiten bij de schaal van de splitsingstekening, verder gelden geen eisen
- in de checklist kan bij het huishoudelijk reglement een vinkje worden gezet, hetgeen inhoudt dat de corporatie een model huishoudelijk reglement heeft bijgevoegd. De beslissingsbevoegdheid over het huishoudelijk reglement ligt bij de VvE.
- Het meerjarenprogramma onderhoud: de corporatie stelt dit op, de beslissingsbevoegdheid over het onderhoudsprogramma ligt bij de VvE. In het MJOpplan wordt het programma voor het onderhoud opgenomen.

3.5. De termijn voor behandeling van de splitsingsvergunning

In het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg is voor de behandeling van een splitsingsaanvraag en vergunningverlening voor sociale huurwoningen een maximale termijn van acht weken afgesproken na ontvangst van de stukken (checklist en eventuele bijlagen) van de corporatie. Immers, de verantwoordelijkheid voor de kwaliteitstoets ligt bij de corporatie. Voorwaarde is dat de checklist en de volgens de checklist noodzakelijke bescheiden naar het oordeel van het stadsdeel volledig en juist zijn. Er moet dus voor het stadsdeel geen aanleiding zijn voor het vragen van aanvullende gegevens.

Indien het stadsdeel aanvullende gegevens nodig acht voor haar beoordeling of voldoende is aangetoond dat aan kwaliteitseisen is voldaan, neemt zij zo snel mogelijk contact op met de corporatie. Afgesproken is om dit binnen een termijn van 2 weken te doen.

3.6. Woongebouwen van na 1940

Voor woningen gebouwd na 1940 is geen splitsingsvergunning vereist en hoeft door corporaties geen checklist in te worden gevuld.

Grote checklist

- voor woongebouwen met sociale huurwoningen met een bouwjaar van vóór 1 januari 1940
- voor woongebouwen met een bouwjaar tussen 1 januari 1940 en 1 januari 1960 én gelegen in het vergunningplichtige gebied als bedoeld in art.3.2.1. van de Huisvestingsverordening

Splitsingsdossier

bijlage¹

| | |
|--|--|
| 1. gebouwdossier | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ bouwjaar, straat en huisnummer, kadastrale aanduiding en gebruik ▪ situatietekening; schaal 1:1000 ▪ gevelaanzichten en de plattegrondindeling van iedere verdieping; schaal 1: 100 | |
| 2. inspectiedossier | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ rapportage van de bepaling van de casco-/funderingskwaliteit (VvE-recht) ▪ rapportage van de visuele opname van het casco (VvE-recht)² ▪ rapportage van de visuele opname van de woningen (appartementenrechten)² ▪ asbestonderzoeksrapport ▪ keuringsrapport gas- en elektrische installaties ▪ investeringsplan indien de toestand van het gebouw nog niet op orde is | |
| 3. Vve-dossier | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ splitsingsplan; schaal 1:100 ▪ model huishoudelijk reglement ▪ meerjarenprogramma onderhoud | |

¹ aankruisen indien bijgevoegd.

² dit mag ook een rapportage van de standaardmodule van de AWK zijn.

Verklaring toestand van het gebouw voldaan³

| | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Fundering en casco verkeren in goede staat. Het is niet te verwachten dat fundering of casco binnen 25 jaar een voorziening behoeven. 2. Het gebouw (Vve-recht) is in overeenstemming met de bijlage bij het Convenant. Er is geen grond voor het uitvaardigen van een actieve aanschrijving. 3. Punten die aanleiding kunnen geven tot huurbevrozing zijn niet aanwezig. 4. Dakbedekking, goten en ramen functioneren goed. Het is niet te verwachten dat deze onderdelen binnen afzienbare tijd een voorziening behoeven. Kozijnen en ramen die zijn vervangen, zijn geschikt gemaakt voor dubbel glas. 5. Het trappenhuis verkeert in goede staat (inclusief schilderwerk). Voorzieningen zijn binnen afzienbare tijd niet nodig en het schilderwerk is regelmatig onderhouden. 6. De gasinstallaties en de elektrische installaties zijn veilig volgens het keuringsrapport⁴. 7. Loden waterleidingen zijn vervangen⁴. 8. Asbest is verwijderd⁴. 9. De woningen (appartementenrechten) zijn overeenkomstig het rechtens verkregen niveau; het niveau waar laatstelijk bouwvergunning voor is verleend. Bovendien is er geen strijd met de betreffende voorschriften voor bestaande bouw in het Bouwbesluit⁴. | |
|---|--|

³ datum van de aanvraag invullen of de geplande datum volgens het overgelegd investeringsplan invullen. Hier kan ook verwezen worden naar een bij te voegen bijlage (bij voorbeeld NVM-koopcontract) waarin een nadere omschrijving van gebreken wordt gegeven of waarin anderszins toelichting wordt gegeven.

⁴ binnen de appartementenrechten mag, in afwijking van de overeengekomen vijfjaarstermijn voor het investeringsplan, de toestand van het gebouw ook op langere termijn op orde worden gebracht mits dit voor verkoop gebeurt. Voor de verwijdering van asbest geldt dit alleen voor materialen met asbestwaarden uit de laagste categorie.

datum:
aanvrager:

Aldus naar waarheid ingevuld,
naam en handtekening

Bijlage 2 Funderingsgarantie verkoop sociale huurwoningen

De situatie doet zich voor dat - na het funderingsonderzoek zoals omschreven in de Bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorend bij dit Convenant (Bijlage 1) - het stadsdeel gereede twijfel heeft of de fundering van een woonobject voldoet aan funderingscode II, maar dat op basis van het onderzoek ook niet aantoonbaar is dat de funderingskwaliteit hier niet aan voldoet. In een dergelijke situatie kan de corporatie, in overleg met het stadsdeel, de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) om een second opinion vragen. Daarnaast, of als ook DMB geen uitsluitsel kan geven, staat de mogelijkheid open op grond van artikel 6 lid 7 van het Convenant Verkoop een splitsingsvergunning aan te vragen "met funderingsgarantie".

De bepalingen ten aanzien van de funderingsgarantie zijn onderstaand verwoord.

De garantie moet er, overeenkomstig Bijlage 1, in voorzien dat de fundering de eerste 25 jaar geen voorziening behoeft. Indien in de eerste 25 jaar na afgifte van de splitsingsvergunning de fundering een voorziening behoeft, is de corporatie gehouden de fundering op haar kosten te herstellen.

De corporatie verplicht zich in ieder geval in jaar 15, gemeten vanaf datum van splitsing, eventueel met een medewerker van het betreffende stadsdeel, een visuele inspectieprocedure te doorlopen. De kosten van deze inspectie komen voor rekening van de corporatie.

Indien partijen op basis van de visuele inspectie tot de conclusie komen dat de fundering mogelijk een voorziening behoeft, verplicht de corporatie zich binnen drie maanden opdracht te geven voor een funderingsonderzoek door een daartoe door de corporatie gekozen gecertificeerd bureau om vast te stellen of, en zo ja, en in welke mate een voorziening nodig is. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van de corporatie.

Als ook uit het funderingsonderzoek volgt dat de funderingskwaliteit aanleiding geeft tot een voorziening verplicht de corporatie zich binnen een redelijke termijn opdracht te geven tot het uitvoeren van herstelwerkzaamheden, aan een daartoe door de corporatie gekozen erkend bedrijf, nodig om de fundering terug te brengen op het vereiste minimale kwaliteitsniveau als aangegeven in de Bijlage Kwaliteitseisen en Kwaliteitstoets behorend bij dit convenant.

Inspecties of onderzoeken die voor of na het inspectiemoment in jaar 15, zoals genoemd in lid 2 en 3, worden uitgevoerd komen voor kosten van de aanvrager, tenzij op basis van inspectie en voorziening blijkt dat een voorziening noodzakelijk is. In dat geval komen de kosten van onderzoek voor rekening van de corporatie.

In geval van funderingsherstel, vergoedt de corporatie de kosten voor het funderingsherstel en de kosten van eventuele herstelwerkzaamheden die aantoonbaar het gevolg zijn van de funderingskwaliteit. De corporatie is niet tot enige andere vorm van schadevergoeding verplicht.

De verantwoordelijkheid en volledige aansprakelijkheid van de corporatie/verkoper c.q. haar rechtsopvolger voor de fundering vervalt en gaat over op de VvE;
25 jaar nadat de splitsingsvergunning is afgegeven of;
in geval tussentijds funderingsherstel wordt gepleegd of;
indien het stadsdeel voortijds van mening is dat de funderingskwaliteit voldoet aan funderingscode 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.

Bijlage 3 Procedure Complexgewijze verkoop

Op basis van artikel 8 lid 1 en 2 is complexgewijze verkoop ten behoeve van uitponding in principe niet mogelijk. Gemeente en Federatie willen complexgewijze verkoop ten behoeve van uitponding echter niet helemaal 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 mogen worden afgetrokken van de resterende verkoopruimte in een stadsdeel (tot 2011) of gebied (vanaf 2011).

Corporaties zijn hierbij gehouden aan de procedure zoals beschreven in deze bijlage. Als deze procedure wordt gevolgd zal de gemeente (centrale stad en stadsdeel) haar goedkeuring verlenen aan de verkoop.

1. De corporatie informeert alle betrokken partijen (stadsdeel, dienst Wonen en de overige corporaties werkzaam in het stadsdeel of gebied) 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, en het stadsdeel heeft geen bezwaar tegen de verkoop.
3. De overige corporaties met verkoopplannen in het betreffende stadsdeel (tot en met 2010) of gebied (vanaf 2011) geven hun schriftelijk akkoord aan de complexgewijze verkoop.
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.
5. VROM stemt in met de verkoop.
6. De woningen zullen bij akkoord in één keer worden verrekend met de verkoopruimte voor het stadsdeel (tot 2011) of het gebied (vanaf 2011). De resterende verkoopruimte in het betreffende stadsdeel of gebied is hiervoor toereikend.