

**aan** : Stadsdeel Oost  
**van** : Eigen Haard  
**datum** : 15 november 2023  
**betreft** : Verkoop 2024

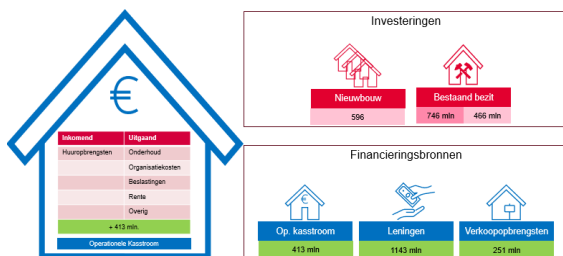
## Gevraagd besluit

Aan stadsdeel Oost wordt gevraagd om in te stemmen met de verkoop vanuit een aantal bestaande VvE's in de oosterparkbuurt. Het gaat in totaal om 25 woningen, waarvan 13 sociale huurwoningen en 12 vrije sectorwoningen. De woningen worden in eerste instantie aangeboden aan de zittende huurders. Daarna worden de woningen bij mutatie op de vrije markt verkocht. De verkoop van deze woningen compenseren we door op andere plekken in Oost nieuwe woningen toe te voegen door nieuwbouw of verdichting.

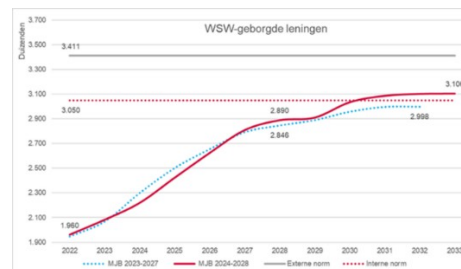
## Achtergrond

Eigen Haard is een financieel gezonde woningbouwcorporatie met hoge ambities. De laatste jaren zien we echter dat de opgaven flink toenemen en dat dit tot gevolg heeft dat we hard op weg zijn om tegen de financiële grenzen aan te lopen die onze toezichthouder, de Autoriteit Woningcorporatie, aan ons stelt. Zo hebben we te maken met een enorme nieuwbouwoopgave, het versneld wegwerken van de EFG-labels, extra opgaven vanuit wetgeving zoals de transitie naar aardgasvrij, het opsporen en vervangen van loden leidingen en het verbeteren van de brandveiligheid. Deze extra opgaven gaan gepaard met flink gestegen bouwkosten en met een gematigd huurbeleid.

De operationele kasstroom is bij lange na niet voldoende om de kosten te dekken. Dat betekent dat we fors bij moeten lenen om onze opgaven te volbrengen. Dit kunnen we als Eigen Haard een aantal jaren volhouden, maar als de grens die de toezichthouder stelt wordt bereikt, niet meer.



Huishoudboekje Eigen Haard



Grens toezichthouder in beeld

We willen voorkomen dat we op termijn moeten stoppen met investeren en dat kan door de operationele kasstroom te verbeteren. Een van de oplossingen om deze te verbeteren is het verkopen van woningen. Daar willen we geleidelijk mee beginnen en alleen volkshuisvestelijk gedreven. We willen dan verkopen in eenzijdig samengestelde buurten, verkopen vanuit bestaande VvE's, woningen met uitzonderlijk hoge kosten, solitair gelegen complexen en woningen met beperkte volkshuisvestelijke waarde. In Amsterdam Oost gaat het met name om complexen in bestaande VvE's en woningen met uitzonderlijk hoge kosten.

## Verkoop 2024

Het uitgangspunt van Eigen Haard in Amsterdam Oost is dat de sociale huurvoorraad op peil blijft en het liefst groeit. We zijn daarom terughoudend met de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Op het moment dat we woningen verkopen willen we dat graag compenseren door elders nieuwe woningen toe te voegen door nieuwbouw of verdichting. Dat doen we nu door nieuw te bouwen aan de Valentijnkade en zolders om te bouwen tot woningen in de Transvaalbuurt en de Oosterparkbuurt.

In de Oosterparkbuurt zijn we ook de mogelijkheden aan het onderzoeken voor het verdichten van onze complexen middels optoppen en aanhelen. We gaan er van uit dat we hiermee de verkoop ruimschoots kunnen compenseren.

Het voorstel vanuit Eigen Haard is om in Amsterdam Oost in drie complexen te verkopen met in totaal 25 woningen (13x sociale huur en 12x vrije sector). Het gaat in alle gevallen om woningblokken waar in het verleden al woningen zijn verkocht. De reden om hier voor te kiezen is het om VvE's gaat waar Eigen Haard nu al een minderheidsbelang in heeft. Het is de bedoeling om de inkomsten uit de verkoop 1:1 in te zetten voor de aanpak van de Oosterpark. Dit is een aanpak die vergelijkbaar is met de Transvaalbuurt. Daar wordt ook verkocht, maar dan vanuit de nog aan te pakken complexen. In de Oosterparkbuurt had dat niet de voorkeur. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de drie complexen die we voornemens zijn te verkopen.

Het is de bedoeling om de woningen te verkopen conform ons huidige verkoopbeleid. Dat betekent dat eerst de zittende bewoner de mogelijkheid krijgt om de woning te kopen. Mocht deze geen interesse hebben dan wordt de woning bij mutatie op de vrije markt tegen marktwaarde verkocht. Huurders van Eigen Haard die een sociale of middensegment huurwoning achterlaten hebben voorrang. Ook sociale huurders van andere woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam kunnen voorrang krijgen. Er geldt voor kopers een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding.

Bijlage  
Overzicht te verkopen woningen



**1. Camperstraat 18 L - 22 X**

Bouwjaar 2010  
10x driekamerappartement  
10x vrije sectorhuur  
Aandeel VvE: 17%

**2. Blasiusstraat/Camperstraat**

Bouwjaar 1992  
8x twee- en driekamerappartementen  
7x sociale huur en 1x vrije sector  
Aandeel VvE: 40%

**3. Blasiusstraat / Wibautstraat**

Bouwjaar 1991  
7x één-, twee- en driekamerappartementen  
6x sociale huur en 1x vrije sector  
Aandeel VvE: 44%