05061

To: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 1/25/2017 4:16:12 PM
Subject: RE: Afsplitsen corporaties i.r.t. Overstap
Received: Wed 1/25/2017 4:16:13 PM

Hoi 5.1.2e,

Dan hebben we wel een probleem voor de afspraken met de corporaties...

Want bij afsplitsen Woco-BOG gaat het niet om corporatiewoningen, maar om marktbestemmingen (winkels e.d.) die de corporaties vanwege de Woningwet moeten afstoten aan derden.
Die worden dan geconverteerd van AB1998 naar particuliere AB's. Er moet dus worden geconverteerd worden van de "onverkoopbare" (want alleen voor Woco's) AB1998 naar particuliere AB's.
In zekere zin komen deze erfpachtrechten dus "nieuw" op de markt voor marktconform verhandelbare erfpachtrechten. En dan is het m.i. niet logisch dat je die dan de minder goede verouderde AB's meegeeft, in plaats van de meest recente. Waarom zouden we slechts (max.) 50 jaar zekerheid willen geven aan deze erfpachtrechten, terwijl we ook de mogelijkheid hebben om een oneindig lange zekerheid mee te geven?

Voor de goede orde: het gaat dus niet om rechten die (vanaf het moment van omzetting) door een Woco worden geëxploiteerd, maar om rechten die (direct na de omzetting) in handen komen van een particuliere erfpachter. Art. 3 van de Overstapregeling ziet m.i. op rechten die blijven geëxploiteerd door een TI (en niet over rechten die een TI moet afstoten aan een particulier). De bepaling bij de VES dat Woco ervan is uitgesloten hebben we (volgens mij) opgenomen om te voorkomen dat corporaties zouden gaan shoppen tussen de Samenwerkingsafspraken Gemeente-Woco en de VES, en vooral omdat we geen sociale huurwoningen in de VES willen hebben. Ook omdat je dan allerlei ongewenste samenloop zou krijgen met bijv. het Convenant Splitsen / Verkoop Soc. Huurwoningen.

Bijkomend punt is dat we bij het afsplitsen van die Woco-plinten waarschijnlijk sowieso een grondprijsadvies nodig hebben, ongeacht of je naar AB2000 of AB2016 gaat. Dus het praktische argument waarom we alleen rechten 10 jaar voor de CHET laten overstappen, is hier eigenlijk nauwelijks aan de orde: bij een omzetting van deze rechten naar AB2000 heb je ook een grondprijsadvies nodig, dat evenveel werk kost voor R&A.

Hebben jullie deze aspecten meegewogen bij de onderstaande afweging?

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 23 januari 2017 16:57
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Afsplitsen corporaties i.r.t. Overstap

Hoi 5.1.2e,
Jij had nog een antwoord van WG JOB tegoed n.a.v. je onderstaande email. Rond die tijd waren we druk bezig met de Overstapregeling definitief te maken, dus we hadden aangegeven deze even te parkeren. Vandaag besproken in werkgroep JOB. Wellicht is je vraag al beantwoord door de tijd, want op het laatste moment is besloten om de WOCO's uit te sluiten voor de Overstapregeling. Toch nog even onze bevindingen op een rij.
Jouw voorstel is in strijd met de Overstapregeling en wel om 2 redenen:

1. In de Overstapregeling hebben we, zoals je weet, de WOCO's op het laatste moment uitgesloten. In de Overstapregeling is nu opgenomen:

> **artikel 3 Toepassingsbereik**
> Deze regeling is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:
> a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
> b. de erfpachtrechten, waarvan de erfpachter een toegelaten instelling is in de zin van artikel 19 van de Woningwet;
> (....)

60835

2. Niet-woningen kunnen slechts 10 jr voor einde tijdvak overstappen. In jouw voorstel zou dat dus ook op een ander moment komen.

Daarnaast vragen wij ons af waarom je dit zou willen? Wat is de reden dat je op dat moment wil converteren naar een andere AB? Mocht je dit al willen dan zou AB 2000 wellicht het meest logische zijn, aangezien die AB het dichtstbij de AB 1998 komt qua inhoud.
Daarnaast snappen we de passage over afkoop niet goed. Stel dat er wordt geconverteerd naar AB 2016 is er geen sprake van nieuwe uitgifte en dus ook niet van een verplichte afkoop.
Als je nog vragen hebt dan horen wij dat graag!
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 28 november 2016 16:30
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Afsplitsen corporaties i.r.t. Overstap

Hoi 5.1.2e,

De corporaties moeten, vanwege de Woningwet, niet-woonbestemmingen (bijv. verhuurde winkelpanden) afsplitsen vanuit de corporatie naar een BV (of naar een belegger). In vaktermen: de niet-DAEB-afsplitsing.
Dit betreft dus niet-woonbestemmingen die nu nog in bezit zijn van de corporaties (maar straks dus niet meer).
In het concept-UB voor de corporaties willen we hierbij aansluiten bij de Overstapregeling:

Inzake de overdracht van erfpachtrechten (die nu AB1998 hebben) aan derden waarbij het gaat om de overdracht van niet-woonbestemmingen, wordt het volgende bepaald:.

a. Overdracht van erfpachtrechten dan wel appartementsrechten met een niet-woonbestemming, is slechts mogelijk voor zover de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937, 1955, 1966, 1994 of 2000, dan wel de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 voor particulieren hierop van toepassing zijn.

***b. Wanneer de over te dragen niet-woonbestemmingen de AB1998 hebben en het erfpachtrecht geen woonbestemmingen omvat, is overdracht slechts mogelijk nadat het erfpachtrecht is overgegaan naar de AB2016, conform het Overstapbeleid**, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. Afkoop is niet verplicht wanneer voornoemde overdracht plaatsvindt door een Corporatie aan een aan haar gelieerde niet-DAEB-entiteit; in dat geval is het bepaalde in lid e. van dit artikel van toepassing.*

Vraag is, hoe jullie vanuit team VES (en vanuit het Overstapbeleid) hier naar kijken.
Is dit iets om (als het kan op korte termijn) te bespreken in de WG Overstap?
Met vriendelijke groet,
5.1.2e