04873

To: 5.1.2e, 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 8/23/2017 5:07:06 PM
Subject: RE: AMH-woningen?
Received: Wed 8/23/2017 5:07:06 PM
20060200 - evaluatie AMH 2000-2006.pdf

Hoi 5.1.2e,

In de overstapregeling is geen uitzonderingspositie voor deze woningen ingericht (zo min als premie A, B, C, VSEB en wat zoal meer aan woningen op het scheivlak van markt en mens is gecreëerd om woningen ook voor minder welvarenden mogelijk te maken).

De AMH-regeling (zie http://www.regelgeving.amsterdam.nl/verordening_amsterdamse_middensegment_hypotheek) kende een bovengrens van € 185.185 voor de VON-prijs (koop-/aanneemsom inclusief verplichte afkoop 50 jaar) waartegen de woning met eventueel bijbehorende parkeerplaats mocht worden verkocht.

- Voor woningen waarvan de marktconforme waarde gelijk of lager was dan dit bedrag (uitgangspunt) bestaat de AMH alleen uit een tegemoetkomingsregeling op basis van een hypothecaire lening. Vanuit erfpachtperspectief verzet zich niets tegen overstap. Mogelijk gelden mogelijk nog wel restricties ten aanzien van een eventuele hypothecaire financiering zijn er aan de erfpachter wel restricties opgelegd. Het is echter aan de erfpachter dat met zijn hypotheekhouder/leninggever af te stemmen.
- De maximale VON-prijs gold ook woningen met een hogere marktconforme waarde dan € 185.185. In die gevallen kent de AMH-labeling 2 componenten. Naast het leningdeel (zie hiervoor) is bij verkoop tegen de maximale VON-prijs impliciet een subsidie verstrekt ter hoogte van het verschil tussen de marktwaarde ten tijde van verkoop en € 185.185. Om te voorkomen dat de gelukkigen direct konden cashen zijn in de erfpachtvoorwaarden verkoopregulerende voorwaarden opgenomen, die er in voorzien dat de erfpachter bij verkoop binnen 15 jaar na ingang recht aan de gemeente een deel van de bij uitgifte impliciet ontvangen subsidie restitueert. Bij mijn weten (zie ook evaluatie) speelt dit alleen in een 4-tal complexen op het Westerdokseiland (× ASD/M/7023A – IR 01.10.2004; × ASD/M/7056A – IR 16.12.2004, × ASD/M/7058A – IR 16.11.2005 en × ASD/M/7073A – IR 01.04.2006), waardoor de werking van het beding in de periode de 01.10.2019 tot 01.04.2021 eindigt. Voor deze AMH-woningen en als AMH gelabelde parkeerplaatsen is het van belang de bijzondere bepalingen te behouden tenzij de verkoopregulerende bepalingen reeds eerder tot uitvoering zijn gekomen bij eerste verkoop in de periode tot overstap. Het gemeentelijk belang bij handhaving varieert van 20% tot 40% van de subsidie, die ligt tussen €45.700 en € 80.000 per AMH-woning en tussen € 37.500 en € 56.700 per AMH-parkeerplaats

Normaliter zou het zo moeten zijn, dat bij overstap alleen de AB wijzigen (aanpassingen schoon over in separate overeenkomst) en dat dus de andere bijzondere bepalingen in takt blijven. Als dat door de uiteindelijke redactie van de model-aanbieding het geval is, zie ik geen bezwaar in geautomatiseerde overstap; jammer maar logisch gevolg van de keuze niet te consolideren is dan dat de bepalingen niet zijn doorgehaald waar ze reeds tot uitvoering zijn gekomen en de eerste erfpachter reeds een deel van de subsidie heeft gerestitueerd.

Mocht evenwel niet zeker zijn, dat de in de bijzondere erfpachtvoorwaarden vervatte verkoopregulerende bedingen in stand blijven bij geautomatiseerde overstap, dan moeten deze worden uitgefilterd voor handmatige behandeling. Dat geldt dan naar mijn oordeel niet alleen AMH, maar ook andere projecten waar verkoopregulering in de bijzondere erfpachtvoorwaarden ius opgenomen zoals MGE in project Nautilus op het Zeeburgereiland.

Groeten,

5.1.2e

PS: De AMH-regeling bevat volgens mij zeer bruikbare elementen voor de aan te kleden vangnetregeling bij hoogvermogende lage inkomensgroepen

---

5.1.2e, 5.1.2e

61106

Verzonden: woensdag 23 augustus 2017 17:08
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: AMH-woningen?

Hoi [redacted], ik weet dit niet. Jij?

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 augustus 2017 17:17
Aan: [redacted], [redacted] van
Onderwerp: AMH-woningen?

Beste [redacted],

Heb jij een antwoord op deze vraag?

met vriendelijke groet,

[redacted]
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
tel. [redacted]
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: [redacted] [redacted] [[redacted]@amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 16 augustus 2017 16:32
Aan: [redacted]; [redacted] [redacted]
Onderwerp: Gemiste gesprek met [redacted], [redacted]

gisteren kreeg ik tegenstrijdige antwoorden op de vraag of de AMH woningen automatisch mogen overstappen. issue was of mensen die nog in een eerste vijftien jaar zitten en als bijzondere bepaling alleen met boete mogen verkopen een reden zijn om ook het overstapproces handmatig voor de zekerheid door te lichten op deze en andere bijzondere bepalingen nog voordat de aanbieding is gedaan (anders is de notaris het laatste vangnet)
ik snap beide antwoorden en zou zelf neigen naar automatisch afhandelen omdat verkoop van de woning een andere transactie is dan overstappen naar eeuwigdurend erfpacht van het perceel. Vraag aan jou is dus wat is het antwoord?