Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan: Behandelaars van Koopgarantverzoeken van woningcorporaties
Van: 5.1.2e
Kopie aan: 5.1.2e, Uitgifte en MT

Datum: 15 mei 2012
Onderwerp: Praktische uitwerking Koopgarant

Let op: Dit memo is slechts bedoeld als handleiding voor de eerste Koopgarant dossiers. Het memo wordt aangepast zodra de eerste dossiers zijn afgehandeld (en de opmerkingen of vragen zijn gesteld naar aanleiding daarvan) maar ook zodra andere verzoekvarianten dan verzoeken tot splitsing en koopgarant behandeld moeten worden.

KORTE UITLEG KOOPGARANT – RELATIE GEMEENTE EN WONINGCORPORATIE

De koopgarantregeling is primair van toepassing op de relatie tussen de woningcorporatie en de ondererfpachter. De gemeente is in de ondererfpachtrelatie tussen woningcorporatie en de ondererfpachter geen partij. Om koopgarant voor de woningcorporatie mogelijk te maken, gebeurt er toch ook iets in de relatie tussen de gemeente en de woningcorporatie, en wel het volgende:

- op de hoofderfpacht worden de AB2000 van toepassing (als dit niet al gebeurt is door een voorafgaande convenantsplitsing);
- de gemeente verleent toestemming aan de woningcorporatie voor uitgifte van (onder)erfpachtrechten onder de koopgarantregeling;
- de gemeente keurt goed dat de woningcorporatie artikel 14, 15 en 16 van de AB 2000 niet van toepassing verklaart voor de ondererfpachtrechten onder de koopgarantregeling.

UITWERKING VOOR BUREAU ERFPACHT – ZAKELIJK BEHEER

Stap I: verzoek tot Koopgarant wordt ontvangen door BE

a. Check of de woningcorporatie een licentie heeft. Zo niet, verwijzen naar Stichting Opmaat om een licentie te halen. Zo ja, verder met 2 en daaropvolgende punten.

b. Check vervolgens welke van de volgende situaties van toepassing is:
   - **keuze 1**: de eigendom of hoofderfpacht is niet gesplitst in appartementsrechten;
   - **keuze 2**: de hoofderfpacht is gesplitst in appartementsrechten;
   - **keuze 3**: de eigendom is door de gemeente gesplitst in appartementsrechten.

Voor elke keuze is een model akte wijziging hoofderfpacht opgesteld door Stichting Opmaat, aan welke modellen de woningcorporatie zich moet houden.

Stap II: opstellen aanbieding en besluit

Keuze 1

In de meeste gevallen zal keuze 1 van toepassing zijn; de woningcorporatie doet een aanvraag voor EN splitsing EN koopgarant.

Voor deze variant is een model-aanbieding opgesteld, welke is rondgestuurd op 15 mei 2012. Deze kunnen jullie gebruiken.

Er is geen speciaal besluit opgesteld omdat in het besluit “gewoon besloten” wordt en verwezen wordt naar de aanbieding.

Bij vragen of opmerkingen, kan je bij 5.1.2e of 5.1.2e terecht.

Keuze 2 en Keuze 3

Indien keuze 2 dan wel keuze 3 van toepassing is, loop langs 5.1.2e of 5.1.2e

Stap III: check het concept van de notariële akte

Keuze 1

5.1.2e heeft gesproken (of zal spreken) met de notaris die voor de notariële koopgarantakten heeft gezorgd, of in één notariële akte het volgende in genoemde volgorde moet worden verwerkt:

(i) de wijziging naar de AB2000 als onderdeel van de convenantsplitsing
(ii) de wijziging van de hoofderfpacht in kader van koopgarant
(iii) de convenantsplitsing zelf

Loop even langs 5.1.2e bij vragen.

Keuze 2 en 3

Indien keuze 2 dan wel keuze 3 van toepassing is, loop langs 5.1.2e of 5.1.2e

Stap IV: concept notariële akten sturen aan Stichting Opmaat

De gemeente heeft ingestemd met het koopgarantprotocol dat is gesloten tussen de Stichting Opmaat en de belastingdienst. In dit protocol is onder meer opgenomen dat de gemeente verplicht is om afwijkingen of aanvullingen op de modelakte wijziging hoofderfpacht aan Stichting Opmaat voor te leggen ter beoordeling en ter goedkeuring.

Daarom moet het concept van de notariële akte twee weken voordat de notariële akte inzake koopgarant wordt gepasseerd, gestuurd worden aan Stichting Opmaat met de volgende tekst:

"*Geachte mevrouw, heer,*

In het kader van artikel 9.4 van het protocol over de handelswijze i.v.m. de toepassing van de eigenwoningregeling bij Koopgarant Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (versie woningcorporaties, voordturende erfpacht verdeeld in tijdvakken) gemeente Amsterdam, gesloten op of omstreeks 6 april 2012 tussen Stichting Opmaat en de belastingdienst, zend ik u hierbij een concept van een notariële akte betreffende koopgarant.

Zoals u kunt zien, wijkt de inhoud van het concept af (waaronder verstaan aanvullingen) van de modelakte wijziging hoofderfpacht. Of deze afwijkingen, afwijkingen in de zin van artikel 9.4 van het protocol zijn, kan ik niet inschatten. Daarom zend ik voor de zekerheid het concept ter beoordeling en ter goedkeuring van Stichting Opmaat.

Graag ontvang ik vóór **[**datum over twee weken na verzending van deze email**]** *uw eventuele opmerkingen. Mocht ik na die datum niets van Stichting Opmaat hebben vernomen, ga ik ervan uit dat het passeren van de notariële akte doorgang kan vinden.*

Vriendelijke groet,
**"

V. Verwerking in administratieve systemen

Nadat de notariële akte is gepasseerd, wordt een en ander in onze administratieve systemen verwerkt.

<u>Keuze 1</u>

Met relatiebeheer en BA is koopgarant besproken. Zij hebben de volgende werkwijze voor verwerking in onze administratieve systemen van een splitsing in appartementsrechten door een woningcorporatie bedacht:

I. Verwerking van splitsing in systemen zoals normaal het geval is; alle appartementsrechten komen aldus op naam van de woningcorporatie te staan.
II. Na de splitsing kan het volgende gebeuren:
    1) de woningcorporatie blijft eigenaar; de naam wijzigt niet Geen mutaties voor BA
    2) de woningcorporatie verkoopt het appartementsrecht; de naam wijzigt in de naam van de nieuwe eigenaar. Gebruikelijke mutatie voor BA (wijziging huur naar koop na ontvangst van het bedrag vd bestemmingswijze ontvangen is)
    3) de woningcorporatie geeft het appartementsrecht uit in "onder"erfpacht; de naam wijzigt niet en vermeld wordt dat het een KG woning is. Mutaties voor BA als het bedrag voor de wijziging ontvangen is, zie bovenaan na " –".

<u>Keuze 2 en 3</u>

Indien keuze 2 dan wel keuze 3 van toepassing is, loop langs 5.1.2e of 5.1.2e