

| | | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Notulen: | Vakoverleg Gronduitgifte | |
| Datum: | donderdag 21 oktober 2010 | |
| Plaats: | Concern Congres Centrum, Weesperstraat 113 | |
| Aanwezig: | <p>5.1.2e (SD Zuid)</p> <p>5.1.2e (SD Oost)</p> <p>5.1.2e 5.1.2e (SD Nieuw West)</p> <p>5.1.2e (SD Zuidoost)</p> <p>5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (OGA/Uitgifte)</p> <p>5.1.2e 5.1.2e (OGA/K&F)</p> <p>5.1.2e (alleen agendapunt 3) (OGA/BE)</p> <p>5.1.2e (OGA/BE)</p> | |
| Afwezig met bericht | <p>5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (SD Nieuw West)</p> <p>5.1.2e 5.1.2e (SD Noord)</p> <p>5.1.2 5.1.2e (SD Zuid)</p> <p>5.1.2e (SD West)</p> <p>5.1.2e (SD Centrum)</p> <p>5.1.2e (SD Oost)</p> <p>5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e (OGA/Uitgifte)</p> <p>5.1.2e 5.1.2e (OGA/BE)</p> | |
| Voorzitter: | 5.1.2e | |
| Notulist: | 5.1.2e en 5.1.2e | |

| | | ACTIE |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1 | <p>Opening en mededelingen</p> <p>5.1.2e heet de aanwezigen van harte welkom en meldt dat 5.1.2e heeft verzocht agendapunt 3 naar voren te halen. Hij geeft derhalve het woord aan 5.1.2e</p> | |
| 3 | <p>Uitleg: verlengde projectontwikkelaarsregeling (door 5.1.2e)</p> <p>Tot nu toe was er slechts een DT-besluit, verder was niets op papier gezet. Als ontwikkelaars naar de regeling vragen is dit onhandig en het wordt steeds meer complex.</p> <p>De regeling houdt in dat de ontwikkelaar de eerste 2 jaar na uitgifte de indexcanon betaalt; de koper kan kiezen voor afkoop (terugwerkende kracht tot moment van uitgifte) of betaling van een canon.</p> <p>Als verkoop pas na die 2 jaar wordt gerealiseerd, is de indexcanon van toepassing. Omdat er steeds meer complexe projecten zijn, was behoefte aan verlenging van de termijn.</p> <p>De regeling is nu aangepast als volgt:</p> <p>Het uitgangspunt blijft dat de regeling tot 2 jaar na uitgifte geldt. Als vooraf vaststaat dat het plan niet binnen 2 jaar kan zijn afgerond, kan de ontwikkelaar verlenging van de regeling tot 3 of 4 jaar aanvragen. De ontwikkelaar moet wel aantonen dat het plan als gevolg van technische complexiteit verlenging rechtvaardigt.</p> <p>Na 2 jaar zal bekeken worden of daadwerkelijk verlengd wordt.</p> <p>In de aanbieding moet de termijn van de verlenging reeds worden vastgelegd.</p> <p>Rob: Wat als tijdens de rit het project in fasen wordt geknipt?</p> <p>5.1.2e Als één en ander niet in de aanbieding is opgenomen, is verlenging niet mogelijk.</p> <p>Het model van de aanbieding is reeds aangepast; het is nog niet duidelijk of dit nieuwe model al op de minisite staat. 5.1.2e zal gevraagd worden de tekst van de aanbieding en het besluit op de minisite te zetten.</p> | 5.1.2e |
| 1 | <p>Opening en mededelingen (vervolg)</p> <p>5.1.2e neemt het woord van 5.1.2e over.</p> <ul style="list-style-type: none"> Hij meldt de afzeggingen en stelt de aanwezigen de vraag of, gezien de opkomst | allen |

| | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 2 | <p>bij deze bijeenkomst, iedereen wil nadenken of het Vakoverleg Uitgifte in deze vorm door moet gaan; ideeën zijn welkom.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Er is een mijlpaal behaald; we hebben meer dan 200.000 erfpachtrechten. In dit getal zijn de appartementsrechten als erfpachtrecht meegeteld. ▪ OGA gaat over op een nieuw archiefsysteem: DocWerker; ook stadsdeelmedewerkers kunnen straks in dit systeem kijken. Bericht over hoe en wanneer volgt nog. Alle papieren dossiers moeten digitaal in dit systeem opgeslagen gaan worden (ook in verband met het flex werken). Alleen de aanbiedingen, besluit en akte wordt bewaard in het bedrijfsarchief in DocWerker. ▪ Per 1 oktober 2010 is de Wabo van kracht. In het kader van de "1-loket-gedachte" is er nog maar één vergunningsaanvraag: de omgevingsvergunning (vroeger bouwvergunning). Termijn voor reguliere vergunning is 8 weken, voor een uitgebreide vergunning is dat 26 weken. 5.1.2e zal de URL van DMB naar iedereen mailen. ▪ Far West gaat de werkzaamheden beëindigen. Lopende projecten zullen afgemaakt worden; alle andere plannen zullen over 2 jaar weer bekeken worden. ▪ De uitkomst van de evaluatie op de regie is nog niet bekend. ▪ 5.1.2e stelt voor een ACE-bijeenkomst te organiseren voor de stadsdeelmedewerkers. Iedereen is welkom, ook de niet ACE-uitgevers. ▪ Van 5.1.2e heeft 5.1.2e iets ontvangen over het Landelijk Ambtenaren Congres; het congres gaat over hotelontwikkelingen en hotelvastgoed. Rob zal de informatie aan ieder mailen. ▪ 5.1.2e wil iets vertellen over de appartementsgewijze-aanbieding. 5.1.2e neemt het woord. <p>Het eerdergenoemde aantal van 200.000 erfpachtrechten klopt niet. Als een erfpachtrecht gesplitst wordt in appartementsrechten, blijft het één erfpachtrecht; het is dus niet zo dat ieder appartementsrecht een erfpachtrecht wordt. Als de gemeente voor uitgifte het perceel in appartementsrechten splitst en daarna per appartementsrecht in erfpacht uitgeeft, is wel ieder appartementsrecht een erfpachtrecht. Ook kan de gemeente na de splitsing 2 of meer appartementsrechten als één erfpachtrecht uitgeven. Indien gewenst kan dan in een later stadium een (verticale) splitsing van het erfpachtrecht plaatsvinden. 5.1.2e heeft recent van JZ vernomen dat 2 verschillende AB's op 1 hoofdappartementsrecht niet mag omdat, indien de ondersplitsing zou worden opgeheven, de 2 AB's op dat ene hoofdappartementsrecht terugvallen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5.1.2e meldt dat 5.1.2e vanuit Gronduitgifte is gedetacheerd bij Bestuursdienst. 5.1.2e houdt nu de standaarddocumenten op de minisite bij. ▪ Er zijn brieven van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam ontvangen inzake het stemrecht binnen de VvE bij corporatierechten. Het stemrecht van de corporatie wordt nu beperkt, in die zin dat de corporatie nooit meer stemmen in een VvE-vergadering kan uitoefenen dan de particuliere eigenaren tezamen. Hellen stelt voor het onderwerp "stemverhouding binnen VvE" bij een volgende bijeenkomst te bespreken. | <p>5.1.2e</p> <p>Rob</p> <p>5.1.2e</p> <p>Rob</p> |
| 4 | <p>Verslag van 5 juli 2010 (27 mei 2010) Met dank aan 5.1.2e worden de verslagen van het vakoverleg van 27 mei 2010 en van 5 juli 2010 ongewijzigd vastgesteld.</p> | |
| | <p>Wijziging fiscus en economische verkrijging (levering) (door 5.1.2e)</p> <p>Tot 31 maart 1995 was alleen de juridische levering van een onroerende zaak een belastbaar feit. Vanaf die datum zijn economische leveringen een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting. Had de economische verkrijging echter betrekking op een bouwterrein, dan gold de economische levering als een BTW-belaste levering en kon de verkrijger / economisch eigenaar op grond van samenloop vrijstelling krijgen van de overdrachtsbelasting</p> <p>Met betrekking tot erfpacht dreigde het ministerie indertijd de vestiging van een erfpachtrecht terzake van een bouwterrein niet te zien als een levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, maar als een in beginsel voor de BTW onbelaste verhuurdienst, die echter wel onderworpen zou zijn aan de heffing van overdrachtsbelasting. Door vragen van de grote erfpachtgemeenten is ten dele van die visie afgestapt en geldt ook de vestiging van een erfpacht als levering voor de</p> | |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>BTW mits tegen Waarde Economisch Verkeer èn tenminste tegen kostprijs. In het verlengde was ook de economische levering van een erfpacht die op een bouwterrein betrekking had geormerkt als BTW-levering met toepassing van de samenloopvrijstelling als gevolg.</p> <p>In 2002 heeft de Hoge Raad in een ontduikingsconstructie met erfpacht uitspraak gedaan dat voor een economische levering voor BTW vereist is dat de verkrijger dezelfde beschikkingsmacht heeft als een eigenaar. Omdat erfpacht aan beperkt recht is zou de economische levering van een erfpachtrecht daar niet onder vallen.</p> <p>Hernieuwd dreigde daardoor dat de economische levering van een erfpachtrecht wel een levering is in de zin van de Wet Belastingen Rechtsverkeer (WBR; overdrachtsbelasting), maar niet als levering voor de BTW waardoor geen samenloopvrijstelling. Opnieuw heeft de gemeente zich hierover tot het ministerie gewend en opnieuw bevestigd gekregen, dat een economische levering als levering voor de BTW aangemerkt kan worden indien aan de voorwaarden van de economische levering zou worden voldaan. Dit heeft geleid tot een aanscherping van de uitgifteprocedures rond economische leveringen.</p> <p>Vervolgens dreigde de belastingdienst het arrest van de Hoge Raad volledig te volgen, waardoor alleen vrijstelling voor de overdrachtsbelasting mogelijk zou zijn indien partijen voor BTW-belaste verhuur zou kunnen opteren. Hierop is overleg gevoerd met de Belastingdienst met als resultaat dat ook de economische levering als BTW-belaste levering zou mogen worden behandeld mits aan de volgende criteria zou worden voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ onherroepelijke erfpachtovereenkomst (aanbieding én acceptatie én bestuurlijk besluit); ▪ grondwaarde = WEV en tenminste gelijk aan kostprijs ▪ feitelijke levering en ingebruikneming ▪ ingebruikneming heeft inhoud, ▪ proces verbaal van oplevering; ▪ melding en aangifte; ▪ BTW-factuur ▪ Akte binnen 3 maanden na oplevering gebouw. <p>De sanctie op afwijking van de werkafpraak, was dat de gemeente de fiscale behandeling met terugwerkende kracht zou moeten redresseren met alle gevolgen van dien ten aanzien van ondermeer de afgedragen en in aftrek gebrachte BTW. Deze werkwijze gold tevens alleen de gemeente Amsterdam en wel tot een andere, formele regeling van kracht zou worden.</p> <p>De Minister van Financiën heeft zich bij zijn besluit van 21 september 2010 zowel geconformeerd aan het arrest van de Hoge Raad als de inmiddels ontstane Amsterdamse praktijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de economische levering van een erfpacht is dus geen BTW-belaste levering, maar een verhuurdienst. voor vrijstelling overdrachtsbelasting is een optie voor belaste verhuur noodzakelijk. Opteren is aan strikte regels gebonden; de verkrijger van de onroerende zaak, dient deze voor minimaal 90% belaste prestaties te gebruiken. Niet iedereen kan dus opteren voor belaste verhuur. 2. Voor die gevallen, waarin niet geopteerd kan worden voor BTW-belaste verhuur keurt de minister onder voorwaarden een beroep op toepassing van de samenloopvrijstelling goed. De voorwaarden zijn: <ul style="list-style-type: none"> ▪ onherroepelijke erfpachtovereenkomst (aanbieding en acceptatie en bestuurlijk besluit); ▪ feitelijke levering en ingebruikneming ▪ ingebruikneming heeft inhoud, ▪ proces verbaal van oplevering; ▪ melding en aangifte; ▪ BTW-factuur ▪ juridische levering vóór de eerste ingebruikname; <p>De sanctie op het niet naleven van gestelde voorwaarden is dat de Belastingdienst tot 12 jaar na datum feitelijke terbeschikkingstelling een naheffing voor de overdrachtsbelasting aan de verkrijger op kan leggen. Het gevolg voor de gemeente is dan beperkt.</p> | <p style="text-align: center;">5.1.2e</p> <p style="text-align: center;">Allen</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

| | | |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> | <p>Het proces verbaal van oplevering zal, na een kleine aanpassing, aan iedereen worden toegezonden.</p> <p>De BTW-factuur die bij de economische levering is uitgereikt, moet gezien worden als een voorschotfactuur; de eindfactuur wordt bij de juridische levering uitgereikt. Er zijn dus twee heffingsmomenten voor de BTW.</p> <p>Indien bij nameting (bij commercieel o.g. niet zijnde bedrijfsruimte) blijkt dat er meer gebouwd is, zal ook een naheffing voor de BTW volgen.</p> <p>Resumerend:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De (economische) terbeschikkingstelling van een terrein is voor de BTW een verhuurdienst en voor de overdrachtsbelasting een levering. ▪ Als geopteerd kan worden voor belaste verhuur → beroep op samenloopregeling. Als niet geopteerd kan worden voor belaste verhuur → beroep op samenloopregeling op grond van het besluit. ▪ Er kan niet geopteerd worden door woningcorporaties of particuliere beleggers in het geval van ontwikkeling van huurwoningen voor eigen beheer. ▪ Aktepassering moet voor eerste ingebruikname. <p>In 1988 is een resolutie aangenomen die voorziet in gevallen waarin percelen zijn uitgegeven zonder akteverlijding. Door een beroep op de resolutie van 1988 kan het fiscale gevolg daarvan worden gerepareerd. op dezelfde datum heeft de minister echter de resolutie ingetrokken; op grond van de in het besluit genomen overgangsmaatregel kan onder voorwaarden tot 1 januari 2013 nog een beroep op deze resolutie worden gedaan. Uiteraard is het beter de zaken tijdig langs de Koninklijke weg en dus zonder toepassing van de resolutie af te wikkelen.</p> <p>Wensen vanuit de stadsdelen (zoals opleidingen, faciliteiten) Rob verzoekt iedereen om over dit onderwerp na te denken en de wensen bij hem aan te leveren.</p> <p>Rondvraag 5.1.2e openbaarheid van terreinen Een document uit de reader van Gronduitgifte is niet duidelijk; moet er wel of niet een procedure gevolgd worden. 5.1.2e : Als je openbaar terrein uitgeeft, moet openbaarheid opgeheven worden; het besluit moet in kadaster ingeschreven worden. Als een terrein openbaar gemaakt moet worden, neemt de gemeente ook een besluit, dat in het kadaster ingeschreven moet worden.</p> <p>Gebroken Hart / Bos en Lommerplein: Is openbaar terrein; een commissie onderzoekt wat er fout is gegaan. Uit dat rapport blijken voorwaarden voor openbaar terrein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ terrein moet publiekstoegankelijk zijn; ▪ terrein moet ingericht zijn als openbaar; ▪ terrein moet bestemd zijn tot openbaar. <p>5.1.2e kwam op een tekening een "enchroachment zone" tegen. Volgens zijn onderzoek (Google) is het de zone tussen de straatgevel en de straat, oftewel waar privé en openbaar in elkaar grijpt. Een enchroachment zone bestaat erfpachttechnisch dus niet; grond is óf openbaar óf privé, daar ligt geen zone tussen.</p> <p>Sluiting vaststelling volgend overleg De aanwezige stadsdeelmedewerkers geven aan wel behoefte te hebben aan overleg indien onderwerpen die met de praktijk te maken hebben, worden behandeld. Deze bijeenkomst werd als constructief ervaren.</p> <p>Een datum voor het volgende overleg wordt via de e-mail/vergaderverzoek verzonden.</p> <p>Niets meer aan de orde zijnde en onder dankzegging voor ieders aanwezigheid en inbreng, sluit de voorzitter de bijeenkomst.</p> | <p>5.1.2e</p> |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|