Aangetekende brief, ook verzonden per e-mail naar overstap.erfpacht@amsterdam.nl

Datum: 18 april 2023

5.1.2e en 5.1.2e
Westerdok 5.1.2e
1013 BV Amsterdam
5.1.2e @gmail.com

Gemeente Amsterdam
Grond en Ontwikkeling
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Aan: Afdeling Erfpacht en Uitgifte t.b.v. bezwaar en beroep

Onderwerp: bezwaarschrift

Wij maken bezwaar tegen uw beslissing van 8 maart 2023 en verzoeken u ons per direct (weer) toegang te geven tot de Spijtoptantenregeling voor het adres Westerdok 5.1.2e, 1013 BV Amsterdam (incl. berging en parkeerplaats).

Het kenmerk van uw beslissing (per e-mail, verzonden van overstap.erfpacht@amsterdam.nl aan 5.1.2e @gmail.com) is: “Re: SPOED: herbeoordeling besluit inz. Re: Uw vraag inzake erfpachtdossiernummers 5.1.2e - Bevestiging spijtoptantenregeling”. De e-mail is verzonden vanaf overstap.erfpacht@amsterdam.nl. Wij sturen een kopie van de beslissing met dit bezwaarschrift mee.

Wij maken bezwaar op basis van verschillende, en op zichzelf staande, punten. Wij verwachten dus ook in een reactie op dit bezwaar een uitleg en argumentatie per punt, tenzij de Spijtoptantenregeling wordt toegekend op basis van punt 1. Wij verzoeken u zeer dringend ons weer direct toegang te geven tot (1) de Spijtoptantenregeling voor dit adres en (2) de mogelijkheid om iets te regelen in het overstapportaal voor dit adres per direct weer voor ons beschikbaar te maken en (3) ons per direct de gevraagde berekeningen uit ons voorlopige bezwaarschrift te doen toekomen om het schadebedrag te kunnen berekenen voor een civiele zaak.

In de versie die we u per aangetekende post sturen, vindt u per punt ook de bijlagen.

1. Door Gemeente Amsterdam toegekende coulance honoreren en per direct uitvoeren

In ons erfpachtdossier is aan ons een coulance toegekend waardoor wij in aanmerking komen voor de Spijtoptantenregeling. Dit uit zowel informatie van uw medewerkers als informatie in het portaal. Wij verzoeken u deze coulance direct te honoreren, uit te voeren en ons per direct toegang te geven tot de mogelijkheid om zaken op het adres Westerdok 5.1.2e te regelen in uw Overstapportaal. Dat wij gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling hebben wij op verschillende momenten bevestigd gekregen. Wij verzoeken u de coulance te honoreren en ons direct toegang te geven tot de Spijtoptantenregeling en bijbehorende voorwaarden. Gezien u alle telefoongesprekken opneemt, gaan wij ervan uit dat u deze in bezit heeft. Zelf hebben wij ook opnames van de gesprekken. Deze sturen we u mee als bijlage op 2 CD’s. 1 CD met de mp3-bestanden voor in een computer en 1 CD voor het beluisteren in een CD-speler. U heeft overigens al 1 gesprek ontvangen per e-mail. Wij verzoeken u dringend om de opnames volledig te beluisteren.

Dat wij in aanmerking komen voor de Spijtoptantenregeling is minimaal 3 keer aan ons bevestigd door 3 verschillende Erfpacht-medewerkers van de Gemeente Amsterdam op 3 verschillende momenten:

- 25 januari 2023 om 08:33 uur (opname gemaakt door gemeente)
- 8 februari 2023 om 12:09 uur (opname 1 op de cd)
- 23 februari 2023 om 11:11 uur (opname 2 op de cd)

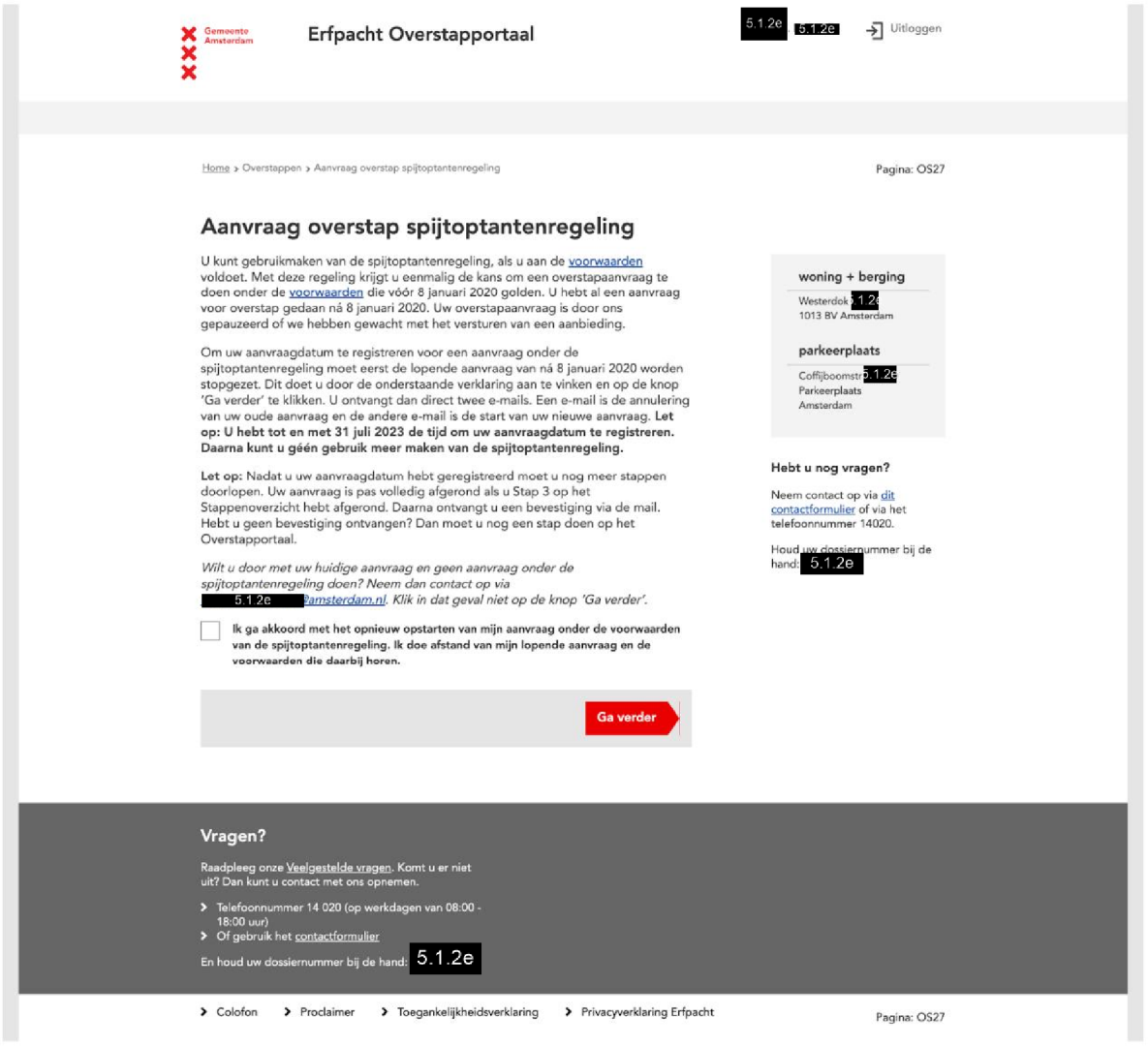
Wij weten dat de coulance ook in het erfpachtdossier 5.1.2e op wit staat vermeld. Wij hebben het volledige dossier aan u gevraagd in ons voorlopige bezwaarschrift van 20 maart 2023, maar nog steeds niet ontvangen. Wij verzoeken u nog steeds om dit dossier, ongelakt en onbewerkt, met ons te delen zoals opgevraagd in ons voorlopige bezwaarschrift. Mochten er vanaf 23 februari 2023 wijzigingen of toevoegingen zijn gedaan, dan willen we deze ook graag zien, maar dan wel los van het dossier. Tenzij de Spijtoptantenregeling per direct aan ons wordt toegekend voor dit adres.

We gaan ervan uit dat deze casus zo sterk is dat een rechter in ons voordeel beslist. We behouden ons ook het recht

voor om onze stukken te delen met media. We hopen nog steeds dat het zover niet hoeft te komen. Als u de coulance voor de Spijtoptantenregeling honoreert, hoeven we dit dossier niet te hebben. Wij verzoeken u zeer dringend ons weer direct toegang te geven tot (1) de Spijtoptantenregeling voor dit adres en (2) de mogelijkheid om iets te regelen in het overstapportaal voor dit adres per direct weer voor ons beschikbaar te maken.

Bijlagen bij dit punt:

Informatie in het overstapportaal waaruit toegekende coulance blijkt d.d. 8 februari 2023:



Gemeente Amsterdam

Erfpacht Overstapportaal

5.1.2e 5.1.2e Uitloggen

Home › Overstappen › Aanvraag overstap spijtoptantenregeling

Pagina: OS27

Aanvraag overstap spijtoptantenregeling

U kunt gebruikmaken van de spijtoptantenregeling, als u aan de voorwaarden voldoet. Met deze regeling krijgt u eenmalig de kans om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. U hebt al een aanvraag voor overstap gedaan ná 8 januari 2020. Uw overstapaanvraag is door ons gepauzeerd of we hebben gewacht met het versturen van een aanbieding.

Om uw aanvraagdatum te registreren voor een aanvraag onder de spijtoptantenregeling moet eerst de lopende aanvraag van ná 8 januari 2020 worden stopgezet. Dit doet u door de onderstaande verklaring aan te vinken en op de knop 'Ga verder' te klikken. U ontvangt dan direct twee e-mails. Een e-mail is de annulering van uw oude aanvraag en de andere e-mail is de start van uw nieuwe aanvraag. **Let op: U hebt tot en met 31 juli 2023 de tijd om uw aanvraagdatum te registreren. Daarna kunt u géén gebruik meer maken van de spijtoptantenregeling.**

Let op: Nadat u uw aanvraagdatum hebt geregistreerd moet u nog meer stappen doorlopen. Uw aanvraag is pas volledig afgerond als u Stap 3 op het Stappenoverzicht hebt afgerond. Daarna ontvangt u een bevestiging via de mail. Hebt u geen bevestiging ontvangen? Dan moet u nog een stap doen op het Overstapportaal.

Wilt u door met uw huidige aanvraag en geen aanvraag onder de spijtoptantenregeling doen? Neem dan contact op via 5.1.2e @amsterdam.nl. Klik in dat geval niet op de knop 'Ga verder'.

☐ **Ik ga akkoord met het opnieuw opstarten van mijn aanvraag onder de voorwaarden van de spijtoptantenregeling. Ik doe afstand van mijn lopende aanvraag en de voorwaarden die daarbij horen.**

Ga verder

woning + berging

Westerdok 5.1.2e
1013 BV Amsterdam

parkeerplaats

Coffijboomstr 5.1.2e
Parkeerplaats
Amsterdam

Hebt u nog vragen?

Neem contact op via dit contactformulier of via het telefoonnummer 14020.

Houd uw dossiernummer bij de hand: 5.1.2e

Vragen?

Raadpleeg onze Veelgestelde vragen. Komt u er niet uit? Dan kunt u contact met ons opnemen.

- Telefoonnummer 14 020 (op werkdagen van 08:00 - 18:00 uur)
- Of gebruik het contactformulier

En houd uw dossiernummer bij de hand: 5.1.2e

› Colofon › Proclaimer › Toegankelijkheidsverklaring › Privacyverklaring Erfpacht

Pagina: OS27

Overige bijlagen bij dit punt zijn te vinden in het poststuk.

2. Gijzeling door onwetendheid als gevolg van gebrek aan communicatie van, en slechte communicatie door, de Gemeente Amsterdam inzake de Spijtoptantenregeling, voorwaarden en ingangsdatum.

Op 1 juni 2022 hebben wij de koopakte voor Westerdok 5.1.2e getekend. De bedenktermijn liep af op 6 juni 2022. Hierdoor hebben wij ons verplicht tot de aankoop.

Op 14 juli 2022 lezen we in een artikel van het Parool, gebaseerd op een verslaglegging van een raadsvergadering, dat kopers van een woning geen Spijtoptantenregeling kunnen aanvragen. Ondanks dat wij recht hebben op de Spijtoptantenregeling (zie punt 1, 3, 4 en 5) hebben we daarnaast ook alles in het werk gesteld (of moeten stellen) om binnen de Spijtoptantenregeling te vallen. Door de gebrekkige en uitblijvende communicatie van de Gemeente Amsterdam over de ingangsdatum van de Spijtoptantenregeling, en tegelijkertijd een aflopend hypotheekaanbod van de banken waarbij we de leveringsdatum tot het voor ons laatst haalbare gerekt hebben, kwamen wij in een zeer benauwde positie en zijn wij uiteindelijk zeer zeer benadeeld.

De levering stond gepland voor 12 september 2022. De Gemeente Amsterdam kondigde aan dat de Spijtoptantenregeling spoedig zou ingaan, maar zonder aan te kondigen wanneer dit is. Dit schepte voor ons een dilemma: we wilden er namelijk alles aan doen om in aanmerking te komen voor de Spijtoptantenregeling. We hebben gevraagd aan de verkopers of we de leverdatum konden verlaten, zodat we sowieso aanmerking konden komen voor de Spijtoptantenregeling (ook al kwamen we in aanmerking op basis van andere punten). Door gebrek aan informatie van de Gemeente Amsterdam was dit een zeer onzekere en stressvolle periode voor ons waarbij we op safe wilden spelen.

Hierdoor zijn wij genoodzaakt geweest om de leverdatum te verplaatsen. De verkopers gingen akkoord met een latere leverdatum op voorwaarde dat wij de kosten zouden dragen voor de overbruggingslening (7602,00 euro). Zelf hebben we kosten gemaakt voor de bereidstellingsprovisie voor de verlenging van het hypotheekaanbod (3882,02 euro). In totaal hebben we dus 11.484,02 euro aan kosten gemaakt zodat we gebruik konden maken van de Spijtoptantenregeling.

Wij hadden 2 definitieve hypotheekaanbiedingen, van Munt Hypotheken en Centraal Beheer.
Het definitieve hypotheekaanbod van Munt liep af op 25 november 2022.
Het definitieve hypotheekaanbod van Centraal Beheer op 30 november 2022.

Echter, de notaris moet uiterlijk een week van te voren weten met elke hypotheekverstrekker wij in zee gaan. Omdat het hypotheekbedrag van Centraal Beheer (864.000 euro) lager was dan dat van Munt (913.000 euro), en we dit verschil mogelijk nog nodig zouden hebben voor het afbetalen van de eeuwigdurende erfpacht, én omdat de Gemeente Amsterdam nog steeds geen duidelijkheid had gegeven over de ingangsdatum, moesten we wel kiezen voor Munt. We kozen voor de datum van 17 november 2022 in overleg met de notaris, omdat je i.v.m. onvoorziene omstandigheden of ziekte van verkopers, kopers, notaris o.i.d. altijd een paar dagen op safe moet spelen en er op dat moment geen nieuws was over de ingangsdatum van de Spijtoptantenregeling.

ECHTER, als de Gemeente Amsterdam gecommuniceerd had wanneer de Spijtoptantenregeling zou ingaan, al was het maar een weekje eerder dan 23 november 2022, dan hadden wij de levering zo kunnen plannen dat we ook conform jullie eigen argumentatie in jullie beantwoording d.d. 8 maart 2023 gebruik hadden kunnen maken van de Spijtoptantenregeling. De verkopers en de notaris waren daartoe ook bereid. In dat geval hadden wij kunnen kiezen voor een levering op 27 of 28 november 2022 met een hypotheek van Centraal Beheer met de zekerheid van de Spijtoptantenregeling (waardoor we het ons konden veroorloven voor een lagere hypotheek te kiezen). U begrijpt dat u niet van ons kan verwachten dat wij het risico hadden kunnen lopen om tot de laatste dag te wachten, immers, u heeft namelijk nooit aangekondigd per wanneer de Spijtoptantenregeling zou ingaan, u heeft hem gewoon plots van de ene op de andere dag doen ingaan. Door deze informatie bewust te onthouden voor uw inwoners/erfpachters, lopen wij nu dus een enorme schadepost op.

Kortom, als wij onze woning 9 dagen later hadden gekocht, wat gewoon mogelijk was geweest, zie bewijsstukken, dan hadden wij volgens uw eigen argumentatie wél gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling. Maar omdat u ons de informatie over de ingangsdatum onthouden heeft tot de ingangsdatum zelf, heeft u ons de mogelijkheid ontnomen om te kunnen anticiperen en zitten wij nu een enorme schadepost van tienduizenden euro's. Wij stellen u hiervoor aansprakelijk en verzoeken u om de coulance toe te kennen en/of ons in aanmerking te laten komen voor de Spijtoptantenregeling en wij vorderen ook directe toegang tot ons adres in het overstapportaal.

Bewijsstuk: het betreffende deel van het definitieve, door ons getekend hypotheekaanbod van Centraal Beheer dat wij de levering nog op 27 of 28 november hadden kunnen laten plaatsvinden, mits de Gemeente Amsterdam had gecommuniceerd over de ingangsdatum van de Spijtoptantenregeling! Volledige document beschikbaar op aanvraag.

Naar de notaris

- U heeft tot en met 30 november 2022 om de akte voor uw hypotheek te ondertekenen bij de notaris. Wij hebben rekening gehouden met de verlenging van 2 maanden. Indien het passeren van de offerte in de verlengingstermijn valt, dan brengen wij vanaf 30 september 2022 kosten in rekening voor het verlengen van de geldigheidstermijn van de offerte. Deze kosten worden berekend als de rente op de dag van passeren hoger is dan de geoffreerde rente. Deze kosten bedragen 0,25% van € 864.000,00 per maand dat de verlenging voortduurt. Deze kosten worden in hele maanden in rekening gebracht, naar boven afgerond. Is er een leningdeel met variabele rente? Dan rekenen wij over dit leningdeel geen bereidstellingsprovisie. Bij de opmaak van de afrekening wordt de eventueel verschuldigde bereidstellingsprovisie verrekend. Tussen het moment van opmaak van de afrekening en de passeerdatum kunnen alsnog rentemutaties plaatsvinden die gevolgen kunnen hebben voor het verschuldigd zijn van bereidstellingsprovisie.

Bijlagen bij dit punt gemaakte kosten verplaatsen leverdatum t.b.v. Spijtoptantenregeling:

Onze kosten voor de overbruggingslening van de vorige eigenaren, die bereid waren om de leverdatum te verplaatsen als wij de kosten v/d overbruggingslening betaalden, zodat wij gebruik konden maken van de Spijtoptantenregeling. De kosten die we hiervoor hebben gemaakt zijn 7.602 euro.

ING

Afschrift **Betaalrekening**

Op ING.nl vind je de antwoorden op veel van je vragen.
Wil je persoonlijk contact? Kijk dan op ing.nl/contact

Hr 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Westerdok 5.1.2e
1013 BV AMSTERDAM

Periode
14-11-2022 t/m 14-11-2022
Rekeningnummer
5.1.2e

Geboekt op	Naam / Omschrijving / Mededeling	Type	Bedrag (EUR)
14-11-2022	5.1.2e Omschrijving: Resterend bedrag voor kosten overbruggingslening Westerdok 5.1.2e 5.1.2e Datum/Tijd: 14-11-2022 10:33:45 Valutadatum: 14-11-2022	Online bankieren	**- 2.602,00**

ING

Afschrift **Betaalrekening**

Op ING.nl vind je de antwoorden op veel van je vragen.
Wil je persoonlijk contact? Kijk dan op ing.nl/contact

Hr 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Westerdok 5.1.2e
1013 BV AMSTERDAM

Periode
13-09-2022 t/m 13-09-2022
Rekeningnummer
5.1.2e

Geboekt op	Naam / Omschrijving / Mededeling	Type	Bedrag (EUR)
13-09-2022	5.1.2e Omschrijving: Voorschot kosten voor de overbruggingslening van Westerdok 5.1.2e 5.1.2e Datum/Tijd: 13-09-2022 11:04:31 Valutadatum: 13-09-2022	Online bankieren	**- 5.000,00**

Kosten voor bereidstellingsprovisie t.b.v. verlenging hypotheekaanbod, screenshot van de definitieve nota van afrekening v/d notaris:

Lening	€	913.416,00		
Bereidstellingsprovisie	€	-3.882,02		
Totaal	€	909.533,98		
Hypotheek			€	909.533,98

Ook op basis van dit punt verzoeken wij u ons per direct toegang te geven tot de Spijtoptantenregeling. Zo niet, dan vragen we aan de Gemeente Amsterdam om het verschil te vergoeden tussen de kosten van de afkoop van de eeuwigdurende erfpacht onder de voorwaarden van 2022 en onder de voorwaarden van de Spijtoptantenregeling, vermeerderd met de kosten die wij reeds hebben gemaakt voor het verschuiven van de leverdatum (bereidsstellingprovisie voor verlenging hypotheekaanbod: 3.882,02 euro + kosten overbruggingslening: 7602,00 euro = 11.484,02 euro).

3. Spijtoptantenregeling toepasbaar door eerdere aanvraagdata en overdracht door voormalige eigenaren

Op 19 september 2022 heeft de voormalige eigenaar van de woning bij u per e-mail aangegeven (e-mail toegevoegd als bijlage) en beargumenteerd waarom wij in aanmerking komen voor de Spijtoptantenregeling en hoe hij de aanvraagdatum aan ons overdraagt. Wij verzoeken u dit nogmaals te lezen, inclusief bijlagen, en te honoreren. Wij volgen deze lijn. Wij verzoeken u om ons daarom per direct toegang te geven tot de Spijtoptantenregeling en dit mogelijk te maken in het Overstapportaal.

4. Oneerlijke behandeling van groepen burgers: institutionele discriminatie
De Spijtoptantenregeling is ingesteld omdat de Gemeente Amsterdam eerder niet goed aan erfpachters heeft gecommuniceerd over de voordelige overstap onder de voorwaarden van 2019. Als u de erfpachters niet goed had kunnen informeren, dan heeft u ons als woningkopers ook niet goed kunnen informeren. Als u van mening bent dat dit niet zo is, dan zou dat betekenen dat er verschillende informatie verstrekt zou moeten zijn aan enerzijds de bestaande erfpachters (woningeigenaren) en anderzijds de nieuwe erfpachters (de woningkopers). In dat geval ontvangen wij graag alle gemeentelijke informatie/communicatie aan woningkopers waarin de Gemeente Amsterdam de

woningkopers vanaf 8 januari 2020 informeert over de uitsluiting van de Spijtoptantenregeling en/of de voorwaarden uit 2019. Ook willen we per informatiestuk/communicatiestuk weten hoe dit verspreid is, wat het bereik was en hoe dit bereik en effect gemeten is. Dit hoeven we niet te zien als de coulance en/of de Spijtoptantenregeling alsnog gehonoreerd wordt. In het kader van gelijke behandeling van uw burgers verzoeken wij u om ons per direct toegang te geven tot de Spijtoptantenregeling en dit per direct weer mogelijk te maken in het Overstapportaal.

5. Vordering tot directe opheffing blokkade van het overstapportaal
Op 8 maart 2023 heeft de Gemeente Amsterdam ons eenzijdig een nieuwe deadline gesteld voor het afronden onder voorwaarden van 2022, namelijk 8 juni 2023. Ondanks dat wij gebruik moeten kunnen maken van de Spijtoptantenregeling, moeten wij helaas ook de toegang tot het Overstapportaal vorderen. Na de door u ingestelde toegangsblokkade tot het betreffende adres op 8 maart 2023 heeft u ons slechts 23 minuten toegang gegeven. Daarna is dit weer geblokkeerd. We zijn in die tijd niet in het overstapportaal geweest. Dit weten we door de mailtjes die u ons heeft verzonden. Tot op heden hebben wij echter nog steeds geen toegang tot het betreffende adres Westerdok 5.1.2e
De Gemeente Amsterdam onthoudt ons de mogelijkheid om erfpachtzaken te regelen. Wij vorderen directe toegang en verlenging van de deadlines met de duur van de door u ingestelde blokkade.

6. Schade door onthouden van essentiële informatie
Het is overigens ook stuitend hoe ongelofelijk lang de Gemeente Amsterdam de tijd neemt om enkele eenvoudige berekeningen te maken voor de kosten van de afkoop van de eeuwigdurende erfpacht onder de voorwaarden van de Spijtoptantenregeling en voorwaarden met een registratiedatum in 2022 voor ons te berekenen. Wij vragen al sinds 8 maart 2023 om deze berekeningen. Het is ook zeer teleurstellend hoe de Gemeente Amsterdam zich in dit hele traject heeft gedragen. Behandel ons als burger en behandel alle burgers gelijk. Dit hele traject maakt ons erg ongelukkig en geeft ons veel stress.

Wij verzoeken u daarom ook nog steeds om de volgende informatie:
Op 8 maart 2023 en op 14 maart een verzoek ingediend via uw e-mailadres overstap.erfpacht@amsterdam.nl om de volgende scenario's uit te rekenen. Dit hebben wij nodig om tot een juiste schadeberekening te komen. Wij verwachten voor de hieronder genoemde situaties genummerd 1 en 2 geen weerstand van de Gemeente Amsterdam, omdat de Gemeente Amsterdam anders zou verhinderen om de schade vast te stellen. Hiervoor zouden we dan een aparte procedure moeten starten, en we hopen dat het niet zover hoeft te komen. Wij zullen in dat geval de gemaakte kosten voor deze procedure ook verhalen op de Gemeente Amsterdam.
Situaties:
We vragen u om de kosten voor de eeuwigdurende afkoop van de erfpacht voor Westerdok 5.1.2e + berging + parkeerplaats, inclusief de berekening en eventuele uitleg die hierbij hoort, voor de volgende 4 situaties:
1. Onder de voorwaarden van de spijtoptantenregeling met WOZ-waarde van 369.500 (peildatum 01-01-2014) (referentiepunt voor schadeberekening)
2. Onder de voorwaarden met aanvraagdatum in 2022 met WOZ-waarde van 785.000 euro (referentiepunt voor schadeberekening)
3. Onder de voorwaarden met aanvraagdatum in 2023 met WOZ-waarde van 834.000 euro (peildatum 01-01-2022) (referentiepunt voor schadeberekening bij verstrijken gestelde termijn van 3 maanden)
4. Onder de voorwaarden met aanvraagdatum in 2023 met WOZ-waarde van 785.000 euro (referentiepunt voor schadeberekening bij verstrijken gestelde termijn van 3 maanden)

Wij vertrouwen erop dat u ons bezwaar zorgvuldig en onpartijdig zal behandelen en wij gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling.

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e