[redacted]

Grond en Ontwikkeling
T.a.v. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

[redacted]

Amsterdam, 18 maart 2026

Betreft: Overstap Korte Geuzenstraat [redacted]
Onze ref: D104383
Uw ref: [redacted]

[redacted]

Geachte [redacted],

In reactie op uw e-mailbericht van 5 februari 2026 bericht ik u als volgt.

In uw brief doet u het voorkomen alsof mijn cliënten en de CFEV door de gemeente correct en duidelijk zouden zijn geïnformeerd. Dat is echter niet het geval.

U verwijst naar een pagina op de website van de Gemeente Amsterdam. Deze informatie is ten eerste erg summier en ten tweede stond deze informatie vóór 8 januari 2020 nog niet op de website. Mocht de gemeente willen stellen dat dat wél het geval is dan ontvang ik daar graag bewijs van. Bovendien gaat deze informatie er van uit dat er ook werkelijk een actieve CFEV is. In dit geval is de CFEV al sinds 2001 niet meer actief omdat het gebouw toen in appartementsrechten is gesplitst. Dat is bij wel meer CFEV's het geval. De gemeente zou dit ook moeten weten, nu ook de gemeente veel betrokken is bij het omzetten van CFEV's naar VVE's. Van enkele van uw collega's heb ik ook begrepen dat er meer problemen zijn met CFEV's en de overstap. De casus van mijn cliënten is kennelijk zeker niet de enige. Er mag dan ook de nodige zorg van de gemeente verwacht worden om burgers die hierbij betrokken zijn beter voor te lichten en al zeker niet te voorzien van onjuiste informatie. U heeft als gemeente te maken met juridische leken die ingewikkelde en juridische constructies minder goed begrijpen dan de deskundige ambtenaren bij de gemeente. Zeker als het gaat om aangelegenheden waarbij erfpachters te maken krijgen met beslissingen die grote financiële gevolgen hebben mag van de gemeente enige zorg voor haar burgers verwacht worden. Die zorg lijkt hier te hebben ontbroken.

Zoals ik in mijn brief heb aangegeven hebben mijn cliënten een aanvraag voor een overstap gedaan en de garantie ontvangen dat zij gebruik konden maken van de gunstige voorwaarden bij overstap. U gaat daar in uw brief in het geheel niet op in. Dat is wel een erg gemakkelijke manier om een discussie hierover te vermijden. Van de gemeente mag verwacht worden dat zij de erfpachter serieus neemt en ook een deugdelijk antwoord geeft op door erfpachters opgeworpen vragen. Als de gemeente de burger iets garandeert moet zij die garantie ook waarmaken. Door mijn cliënte te garanderen dat zij op gunstige voorwaarden kon overstappen heeft de gemeente de indruk gewekt dat het zo goed was en dat cliënten verder voorlopig niets hoefden te doen.

U stelt dat de gemeente de CFEV meerdere keren zou hebben geïnformeerd. De CFEV ontkent dat en de gemeente weigert afschriften van de beweerdelijke correspondentie te laten zien. Als de gemeente wil blijven volhouden dat zij de CFEV zou hebben geïnformeerd is het aan de gemeente

[redacted]

om dat aan te tonen. Vooralsnog is het verhaal van de gemeente op dit punt niet geloofwaardig. U geeft aan dat er in oktober 2021 een brief aan de CFEV zou zijn gestuurd om “de aanvraag” af te ronden. Welke aanvraag dat dan zou betreffen is niet duidelijk. De gemeente geeft immers aan dat de aanvraag van mijn cliënte zou zijn vervallen althans niet zou zijn gedaan. In die periode is mijn cliënten weliswaar te kennen gegeven dat zij formeel niet de erfpachter zouden zijn, maar wat dat verder precies betekende is door de gemeente niet uitgelegd. Dat de aanvraag door dit gegeven zou zijn vervallen is mijn cliënten niet expliciet te kennen gegeven en zij hebben dit dan ook pas veel later, namelijk in 2025, begrepen op het moment dat het al niet meer mogelijk was een en ander te corrigeren. Mijn cliënten hadden dat ook niet hoeven begrijpen aangezien zij bij eerdere wijzigingen van hun erfpachtrecht ook formeel niet de erfpachter waren, maar wel in staat werden gesteld individuele keuzes te maken, zoals voor de afkoop van het verlengde tijdvak. Dat dit nu opeens anders zou zijn is dan ook niet zonder meer logisch voor burgers.

De gemeente licht burgers die een aanvraag doen dus verkeerd voor door ze te garanderen dat ze gunstig kunnen overstappen. Vervolgens geeft de gemeente pas op een te laat tijdstip aan dat deze aanvraag zou zijn vervallen. Op dat moment kon een en ander niet meer hersteld worden.

Overigens zijn mijn cliënten momenteel wél de erfpachter en dit had de gemeente ook kunnen voorzien nu zij in 2001 haar goedkeuring aan de splitsing heeft gegeven, waarbij is vastgelegd dat de appartementsrechten uiterlijk eind 2025 in handen zouden komen van de achterliggende natuurlijke personen. Mijn cliënten waren dus onder opschortende voorwaarde reeds sinds 2001 zelf de erfpachter. Aangezien de aanbiedingen voor de overstap vele jaren op zich laten wachten en mensen die in 2019 een aanvraag hebben gedaan veelal nog geen aanbieding hebben ontvangen, zou een gunstige aanbieding ook in dit geval gedaan hebben kunnen worden op het moment dat cliënten reeds zelf de erfpachter waren, bijvoorbeeld nu in 2026.

U geeft ook aan dat de CFEV zou zijn geïnformeerd over de Spijtoptantenregeling. Ook daar weten cliënten niets van en de CFEV ontkent hierover te zijn aangeschreven. Cliënten wisten op dat moment overigens nog niet dat hun aanvraag was vervallen, dus ook al waren zij op de hoogte gesteld van de Spijtoptantenregeling, dan hadden zij niet geweten dat zij daar een beroep op hadden moeten doen.

De gemeente wijst hier de beschuldigende vinger naar de CFEV en weigert op een redelijke wijze naar dit dossier te kijken. Wij hebben hier te maken met burgers die door de jaren heen keer op keer aan de gemeente hebben laten weten te willen overstappen met de kortingen. De gemeente verschuilt zich nu achter haar eigen onduidelijke procedures en communicatie en wil burgers die op papier bestuurder zijn van de sinds 2001 slapende CFEV laten opdraaien voor het disfunctioneren van de gemeente. Dat is een kwalijke zaak waarbij mijn cliënten nu gedwongen worden om hun eigen ‘buren’ persoonlijk aansprakelijk te stellen voor aanzienlijke schadebedragen. Dit is dus niet alleen een nachtmerrie voor mijn cliënten maar ook voor de bestuurders van de CFEV die vrijwillig en met goede bedoelingen op papier zitting hebben genomen in het bestuur. Doordat de gemeente de schuld op medeburgers afschuift veroorzaakt de gemeente een situatie waarin Amsterdamse burgers tegen elkaar worden opgezet en elkaar bij de rechter moeten gaan bestrijden. De gemeente gaat er daarbij met het financiële voordeel vandoor, doordat zij beloofde kortingen niet hoeft te verlenen. Dit terwijl de gemeente het euvel gemakkelijk kan verhelpen door de aanvraag van cliënten uit 2019 gewoon te accepteren, omdat het ook voor de gemeente sinds die aanvraag duidelijk was dat mijn cliënten wilden overstappen met de kortingen en ook dat mijn cliënten in ieder geval voor het einde van 2025 zelf de erfpachter zouden worden.

Naar de mening van cliënten is dit handelen van de gemeente niet wat van een gemeente verwacht mag worden in het kader van de zorgplicht voor haar burgers en in het kader van de redelijkheid en billijkheid die erfpachters en erfverpachters jegens elkaar hebben te betrachten. Voor de gemeente is dit probleem eenvoudig op te lossen en de gemeente kan aan de feiten ook zien dat mijn cliënten

[redacted]

hier niet op een oneerlijke wijze proberen voordelen te krijgen waar ze geen recht op hebben. Zij hebben tijdig aangegeven dat zij met de voordelen willen overstappen en de gemeente wist dat ook. Als dit vervolgens aangekaart wordt komt de gemeente met ontwijkende antwoorden en verschuilt de gemeente zich achter haar eigen complexe procedures. Daarbij geeft zij nota bene de schuld aan medeburgers en buren van cliënten, waarmee burgers door de gemeente tegen elkaar worden opgezet en er in het gebouw de nodige onrust en ruzie ontstaat.

Klacht

Namens cliënten wil ik hierbij een officiële klacht indienen tegen deze gang van zaken. Ik verzoek u deze klacht door te sturen aan de afdeling die de klachten behandelt. Alhoewel er bij cliënten weinig vertrouwen bestaat in een redelijke klachtenafhandeling door de gemeente (want een slager die zijn eigen vlees keurt) is dit een noodzakelijke stap voor ontvankelijkheid van een klacht bij de Gemeentelijke Ombudsman. Het zou de Gemeente sieren deze klacht grootmoedig op te pakken zoals een gemeente betaamt. De wapenspreuk van de gemeente Amsterdam bevat niet voor niets het woord “barmhartig”. Tijd dus voor de gemeente om te laten zien dat dit geen holle kreet is en een goede gelegenheid om woorden in daden om te zetten.

WOO-verzoek

Ten behoeve van nader onderzoek in het kader van mogelijke vervolgstappen wil ik namens cliënten een WOO-verzoek doen.

Graag zou ik alle documenten ontvangen die betrekking hebben op de overstap naar eeuwigdurende erfpacht van CFEV’s. Daarbij doel ik op documenten die zien op interne correspondentie en instructies over het overstappen van CFEV’s en de eventuele problemen en casusposities waar ambtenaren in de praktijk mee zijn geconfronteerd aangaande de overstap van CFEV’s alsmede de oplossingen die daar voor zijn bedacht. De periode waarover deze documenten worden verzocht is van 2018 tot en met 2025.

Voorts ontvang ik graag alle correspondentie die is gevoerd met erfpachters en achterliggende belanghebbenden van het gebouw “Oranjehof” (met de adressen Korte Geuzenstraat [redacted] in de periode 2018 tot en met 2025.

Pauzeren aanvraagprocedure

Er is inmiddels een aanbieding gedaan voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op basis van een latere overstapdatum uit 2025. Aangezien cliënten aanspraak maken op de eerdere aanvraagdatum uit 2019 kunnen zij op dit moment de aanbieding niet ondertekenen. Zij willen echter ook voorkomen dat deze aanbieding vervalt en zij op een later moment met een nóg hogere aanbieding geconfronteerd worden. De aanbieding bevat echter een uiterlijke termijn voor acceptatie van drie maanden. Cliënten worden op deze manier dus onder druk gezet om de aanbieding te ondertekenen terwijl zij de vrijheid willen hebben om de standpunten van de gemeente te controleren of ter discussie te stellen. Ik verzoek u mij dan ook te bevestigen dat de uiterlijke termijn voor acceptatie wordt opgeschort tot een moment waarop cliënten het handelen van de gemeente aan de Ombudsman hebben kunnen voorleggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]