Deze PDF bevat 2 documenten:

(1:) Toelichting namens bestuur VvE Houthaven Pier 2 Waterdeel
(2:) Notarieel Memorandum Goederenrechtelijke Structuur Aanvaarbescherming

DE INHOUD VAN DEZE PDF IS STRIKT VERTROUWELIJK

De inhoud van deze PDF is uitsluitend bestemd voor intern gebruik binnen de Gemeente Amsterdam, voor zover noodzakelijk ten behoeve van het overleg met het 5.1, 2, e **van de VvE Houthaven Pier 2 Waterdeel.**

Verstrekking, inzage of doorgeleiding aan derden – waaronder begrepen andere bewoners van de Houthavens, individuele leden van de VvE (niet zijnde het bestuur), of hun adviseurs – is niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur van de VvE.

De documenten zijn opgesteld ter ondersteuning van vertrouwelijk bestuurlijk en juridisch overleg

Toelichting namens bestuur VvE Houthaven Pier 2 Waterdeel
(STRIKT VERTROUWELIJK)

Datum: 2 Februari 2026

Onderwerp: Aanvaarbescherming Stettineiland Waterdeel – schriftelijke toelichting en voorstel collectief opstalrecht

Geachte heer 5.1, 2, e , beste 5.1, 2, e

Dank voor de e-mail van 5 december 2025 en het verzoek om eerst schriftelijk toe te lichten welke aandachtspunten de VvE ziet bij de door de gemeente voorgestane inrichting met individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten. Namens het 5.1, 2, e van de VvE sturen wij hierbij onze toelichting, met als bijlage het notariële memorandum waarin de goederenrechtelijke opties zijn uitgewerkt en gemotiveerd waarom vestiging van een collectief opstalrecht ten behoeve van de VvE in dit dossier de meest passende, en risico beperkende oplossing is.

Algemene toelichting en samenvatting:
De kern van dit dossier is gelegen in de juridische en bestuurlijke inrichting van een waterbouwkundige voorziening die naar haar aard ondeelbaar is. De aanvaarbescherming vormt één samenhangend werk dat gelijktijdig raakt aan eigendom, waterveiligheid, beheer, aansprakelijkheid en vergunningverlening. Juist die samenloop noopt tot een juridische titel die deze samenhang respecteert.

De voorlopige zienswijze, zoals verwoord in de e-mail van 28 november 2025, om het eigendom van deze voorziening via individuele opstalrechten te structureren past bij een eerste verkennende benadering vanuit de gemeente. Nadere juridische analyse wijst er echter sterk op dat een collectieve structuur, zowel juridisch als praktisch, de aangewezen en preferabele optie is. Deze voorkomt eigendomsversnippering, en vereenvoudigt het beheer, toezicht en handhaving. Bovenal verkleint een collectieve structuur juist de civielrechtelijke en bestuursrechtelijke kwetsbaarheid voor alle betrokken partijen.

De gezamenlijke vestiging van het opstalrecht, zoals uitgewerkt in het bijgevoegde notariële memorandum, sluit aan bij de fysieke realiteit van het werk, bij de verantwoordelijkheid en uitvoerbaarheid van de te maken afspraken. Deze route vergroot de houdbaarheid van de besluitvorming, voorkomt ongewenste precedentwerking en biedt de gemeente -naar onze mening -voldoende houvast om het dossier zorgvuldig en definitief af te wikkelen.

Los van deze algemene toelichting en samenvatting hebben we hieronder nogmaals een opsomming van de hoofdargumenten opgenomen waarom een collectief opstalrecht (in plaats van individuele opstalrechten per erfpachter) – wat ons betreft - de enige duurzame optie is voor zowel de VvE als de gemeente.

1) Functioneel en reglementair: het betreft één collectieve voorziening ter bescherming van een gemeenschappelijke constructie
De aanvaarbescherming is aangebracht ter bescherming van de grond- en waterkerende constructie van het gebouw. Die constructie kwalificeert onder het splitsingsreglement als gemeenschappelijke zaak, waarvoor eigenaren/erfpachters binnen de VvE gezamenlijk verantwoordelijk zijn en gezamenlijk bijdragen in onderhoud, herstel en vervanging. In samenhang met de erfpachtvoorwaarden (o.a. dat de constructie berekend moet zijn op mogelijke aanvaringen) hoort ook het beheer en onderhoud van de aanvaarbescherming thuis in collectief verband, juist omdat zij functioneel dient ter bescherming van dat gemeenschappelijke onderdeel.

2) Verzekerbaarheid: collectief verzekeren heeft absolute voorkeur
Assurantie-deskundigen hebben het dringende advies gegeven de aanvaarbescherming als collectief te verzekeren. Het is voor de VvE mogelijk om de aanvaarbescherming als integraal onderdeel van het waterkerende systeem collectief te verzekeren binnen of aanvullend op de bestaande opstalverzekering. Individueel eigendom (in de vorm van individuele opstalrechten) kan namelijk leiden tot gaten in de dekking of afwijzing door verzekeraars, met alle gevolgen van dien.

3) Helder eigendom en één aanspreekpunt: VvE als opstalgerechtigde creëert duidelijkheid voor de gemeente

Met een opstalrecht ten behoeve van de VvE wordt de aanvaarbescherming goederenrechtelijk losgekoppeld van de gemeentelijke waterpercelen, zodat de VvE (niet de gemeente) als eigenaar van het werk kwalificeert. Dat levert de gemeente een duidelijke structuur op: één contractpartij/aanspreekpunt (de VvE) voor beheer, onderhoud, veiligheid, communicatie en handhaving. Door een collectief opstalrecht wordt de gemeente bovendien gevrijwaard van individuele aansprakelijkheidsstellingen en procedures.

4) Voorkomen van versnippering en uitvoeringsproblemen: individuele opstalrechten maken beheer en onderhoud onnodig complex

In de e-mail erkent de gemeente zelf dat individuele rechten nadelen hebben bij collectief onderhoud en beheer, maar de gemeente laat deze individuele rechten desondanks zwaarder wegen dan centrale aansturing. Juist omdat het werk feitelijk één samenhangende voorziening is, leidt een opknip in individuele opstalrechten tot versnippering van verantwoordelijkheden, grotere coördinatielast en een kwetsbaarder onderhoudsregime (meerdere gerechtigden, meer overdrachtsmomenten, meer kans op inconsistent onderhoud). Het memorandum wijst er bovendien op dat het in de praktijk lastig is af te bakenen welk deel aan welk privé-gedeelte moet worden toegerekend, en dat individuele erfpachtersrechten daarom minder voor de hand liggen.

5) Bestendigheid bij eigendomsoverdracht: collectief opstalrecht voorkomt "meeverhuizen" van risico's en discussies per eigenaar

Een collectief opstalrecht borgt dat beheer, onderhoud en aansprakelijkheid op VvE-niveau blijven en niet telkens opnieuw moeten worden "meegenomen" bij overdracht van individuele erfpachtrechten. Het memorandum noemt expliciet dat hiermee versnippering wordt voorkomen en dat de constructie geen gevolgen heeft bij overdracht van individuele rechten.

6) De gemeente kan haar belangen (veiligheid, aansprakelijkheid, beëindiging) juist beter borgen in één opstalakte

Het memorandum laat zien dat een opstalrecht zó kan worden ingericht dat het aansluit bij het gebruiksdoel (bescherming van de constructie), met: (i) duidelijke omschrijving (tekening/technische omschrijving), (ii) passende duur, (iii) onderhouds- en veiligheidsverplichtingen, (iv) afspraken over aansprakelijkheid en schade en (v) beëindiging/verwijdering/overgang. Met één opstalakte kan de gemeente deze waarborgen uniform en handhaafbaar vastleggen, in plaats van verspreid over vele individuele akten.

7) VvE besluit is al genomen

In de e-mail wordt genoemd dat een collectieve variant enkel voor de gemeente bespreekbaar is als alle eigenaren daaraan meewerken. Dit besluit is echter reeds genomen tijdens de vergadering van 17 december 2024. Nadat dit besluit op 17 december 2024 is genomen en onherroepelijk is geworden, heeft één lid zich daartegen verzet, hetgeen de gemeente bekend is. De overige 57 leden willen uitvoering van dat besluit en hebben de daaruit voortvloeiende betalingen voldaan. Het bestuur is door de leden gemandateerd de aanvaarbescherming als gezamenlijk eigendom te beschouwen en dienovereenkomstig te handelen. Daarnaast – en in aanvulling op argument 1 – volgt uit de huidige splitsingsakte dat de VvE bevoegd is om een registergoed te verwerven indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van haar beheertaken. In dat licht kan ons inziens de door de gemeente gestelde voorwaarde ("Medewerking aan een alternatieve collectieve variant is voor de gemeente uitsluitend bespreekbaar indien dit de goedkeuring heeft van alle individuele erfpachters") bij de verkrijging van dit opstalrecht niet als dragend worden beschouwd.

Ten slotte is het voor de gemeente van belang dat het bestuur gehouden is uitvoering te geven aan een rechtmatig genomen besluit. Indien besluitvorming onverhoopt anders uitpakt, zal het bestuur gedwongen zijn de belangen van de VvE langs de daarvoor geëigende wegen, waaronder bezwaar en beroep, te behartigen. In dat kader heeft het bestuur op 6 januari jl. een pro forma bezwaarschrift ingediend bij de gemeente tegen het voornemen van de gemeente om individuele opstalrechten te vestigen. Het bestuur gaat er nog steeds vanuit dat het eerdere voornemen, zoals verwoord in de e-mail van 28 november 2025, geen appellabel besluit in de zin van de Awb betreft. Echter, voor de volledigheid heeft het bestuur pro forma bezwaar gemaakt en kan de gemeente de inhoud van deze brief ook in dat kader beschouwen als een aanvulling op het bezwaar.

8) Borging van een gebiedsbrede en uitlegbare structuur
Wij onderkennen dat de gemeente waarde hecht aan een consequente en gebiedsbrede structuur voor privésteigers binnen de Houthavens. Juist vanuit dat uitgangspunt achten wij het wenselijk om de aanvaarbescherming als één collectief, functioneel ondeelbaar waterbouwkundig werk en deze onder te brengen in een afzonderlijk opstalrecht voor de VvE. Daarmee wordt voorkomen dat deze collectieve voorziening juridisch wordt vermengd met individuele privésteigers, en blijven de opstalrechten voor privésteigers van bewoners van het Waterdeel inhoudelijk en juridisch congruent met de structuur die elders in de Houthavens wordt gehanteerd.

Eventuele locatie-specifieke aandachtspunten, zoals de positionering van privésteigers in relatie tot de ruimte die de aanvaarbescherming inneemt, kunnen daarbij – indien gewenst – op een beperkte en transparante wijze binnen de individuele opstalrechten worden verdisconteerd. Op deze wijze wordt zowel recht gedaan aan de bijzondere aard van de aanvaarbescherming als aan het gemeentelijk streven naar uniformiteit en bestuurlijke uitlegbaarheid.

Wij onderkennen dat de gemeente waarde hecht aan een consequente en gebiedsbrede structuur voor privésteigers binnen de Houthavens. Juist vanuit dat uitgangspunt achten wij het wenselijk om de aanvaarbescherming als één collectief, functioneel ondeelbaar waterbouwkundig werk en deze onder te brengen in een afzonderlijk opstalrecht voor de VvE. Daarmee wordt voorkomen dat deze collectieve voorziening juridisch wordt vermengd met individuele privésteigers, en blijven de opstalrechten voor privésteigers van bewoners van het Waterdeel inhoudelijk en juridisch congruent met de structuur die elders in de Houthavens wordt gehanteerd.

Afsluitend
Gelet op bovenstaande verzoeken wij namens het bestuur de gemeente om de vestiging van een collectief opstalrecht ten behoeve van de VvE als voorkeursroute te realiseren. Daarmee ontstaat een juridisch zuivere, uitvoerbare en bestendige eigendoms- en beheersstructuur, met één aanspreekpunt richting de gemeente en met duidelijke waarborgen rondom onderhoud, veiligheid en aansprakelijkheid.

Uit de bovenstaande toelichting, in samenhang met het memorandum van de notaris, concluderen wij als bestuur dat deze route zowel juridisch als praktisch de juiste is. Heroverweging van het eerder door de gemeente gecommuniceerde standpunt past daarbij binnen een zorgvuldig besluitvormingsproces. Ook bij privaatrechtelijk handelen (waarvan hier sprake is) is de gemeente gehouden om zorgvuldig te werk te gaan en alle betrokken belangen kenbaar en evenwichtig af te wegen (als uitvloeisel van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur). Door te kiezen voor een collectieve optie, wordt aan die zorgvuldigheid invulling gegeven.

Na de interne beoordeling van de gemeente, plannen wij graag een nader overleg met de gemeente in alvorens een definitief besluit tot stand komt. Gezien de verschillende nuances en technische complexiteit lijkt het ons verstandig dat de juridisch specialisten aan dit overleg zullen deelnemen. Mocht er bij de gemeente behoefte bestaan om de eerdere besluitvorming binnen de VvE, nader toegelicht te krijgen dan is dat natuurlijk mogelijk.

Gezien het strikt vertrouwelijke karakter van deze toelichting, verzoeken wij volledigheidshalve eventuele verdere correspondentie uitsluitend te richten aan het bestuur van de VvE en niet aan individuele eigenaren.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e en 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e vE Houthaven Pier 2 Waterdeel

Bijlagen: Memorandum notaris

MEMORANDUM GOEDERENRECHTELIJKE STRUCTUUR AANVAARBESCHERMING

Aan : Vereniging van Eigenaars Houthaven Pier 2 Waterdeel te Amsterdam (de "**VvE**")
Van : 5.1, 2, e en 5.1, 2, e
Datum : 30 januari 2026
Referentie : DBR/20255735

---

1. Achtergrond en inleiding

1.1 Het perceel (thans) kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 11357 (het "**Perceel**") met daarop een gebouw (het "**Gebouw**") bestaande uit onder meer:

(i) 58 geschakelde (grondgebonden) woningen (de "**Woningen**");

(ii) een ondergrondse parkeergarage met 58 parkeerplaatsen; alsmede

(iii) overige gemeenschappelijke gedeelten en zaken (waaronder constructieve delen),

is bij een akte houdende splitsing in appartementsrechten op 1 september 2017 verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (de "**Openbare Registers**") op 4 september 2017 in register Hypotheken 4, deel 71434, nummer 197 (de "**Akte van Splitsing**") gesplitst in 116 appartementsrechten (de "**Appartementsrechten**").

1.2 Bij de Akte van Splitsing is tevens de VvE opgericht.

1.3 Bij akte houdende uitgifte in voortdurende erfpacht en verticale erfpachtsplitsing tevens op 1 september 2017 verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op 4 september 2017 in register Hypotheken 4, deel 71434, nummer 198 (de "**Akte van Erfpacht**"), zijn de Appartementsrechten door de Gemeente Amsterdam (de "**Gemeente**") uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht, welk recht van erfpacht bij diezelfde Akte van Erfpacht verticaal is gesplitst in 116 afzonderlijke rechten van erfpacht, zodanig dat ieder Appartementsrecht is belast met één recht van erfpacht (het "**Recht van Erfpacht**"). Het bloot eigendom van de Appartementsrechten berust bij de Gemeente.

1.4 Tijdens de bouwfase van het Gebouw is onzekerheid gerezen over de waterdichtheid van de grond- en waterkerende constructie (de "**Constructie**") van het Gebouw. In dat kader zijn aanvullende voorzieningen getroffen. Omdat deze voorzieningen kwetsbaar zijn voor schade als gevolg van aanvaringen door vaarverkeer, heeft de vergadering van eigenaars op 17 december 2024 besloten tot het aanbrengen van aanvaarbescherming langs de Woningen die aan het water zijn gelegen (de "**Aanvaarbescherming**").

1.5 De Aanvaarbescherming bestaat uit horizontale balken en verbindingsstukken, bevestigd aan verticale palen die zijn geplaatst in waterpercelen die in eigendom toebehoren aan de gemeente Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 12012 en 9686 (de "**Waterpercelen"**). De Aanvaarbescherming is niet (constructief) verbonden met de gevel(s) van het Gebouw.

1.6 De Gemeente wenst thans een goederenrechtelijke structuur vast te leggen voor de aanwezigheid van de Aanvaarbescherming op, respectievelijk in en boven, de Waterpercelen, op grond waarvan de Aanvaarbescherming voor rekening en risico komt van de Erfpachters (zoals hierna gedefinieerd). In dit memo wordt een aantal van de goederenrechtelijke structuren die hiervoor in aanmerking komen uiteengezet en wordt besproken welke structuur daarvoor ons inziens het meest aangewezen is.

2. Splitsingsreglement en erfpachtvoorwaarden

2.1 Op grond van het bij de Akte van Splitsing vastgestelde splitsingsreglement (het "**Splitsingsreglement**") worden de bevoegdheden die krachtens de wet en de Akte van Splitsing toekomen aan de eigenaar van een Appartementsrecht uitgeoefend door de erfpachter van het bijbehorende Recht van Erfpacht (de "**Erfpachter**"). Eveneens komen de verplichtingen die voor rekening van de eigenaar zouden komen, voor rekening van de Erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het betreffende recht anders is bepaald. De Akte van Erfpacht bevat geen afwijkende regeling, zodat deze bevoegdheden en verplichtingen bij de Erfpachters berusten. Waar in het Splitsingsreglement wordt gesproken over (appartements)eigenaars, dient dit in deze situatie derhalve te worden gelezen als Erfpachters.

2.2 Artikel 17 lid 1 van het Splitsingsreglement bepaalt dat tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het Gebouw onder meer worden gerekend de Constructie. Artikel 12 lid 2 van het Splitsingsreglement bepaalt dat de appartementseigenaars verplicht zijn voor hun breukdeel bij te dragen in de schulden en kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en vervanging van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 lid 1 van het Splitsingsreglement.

2.3 Artikel 12a van de op het Recht van Erfpacht van toepassing zijnde bijzondere erfpachtvoorwaarden bepaalt dat de gevel van het Gebouw in de waterlijn zal worden uitgevoerd als de Constructie. De Constructie is onderdeel van het Gebouw en dient door de erfpachter onderhouden te worden. De Constructie dient constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen.

2.4 Uit artikel 17 lid 1 van het Splitsingsreglement volgt dat de Constructie als gemeenschappelijk gedeelte en gemeenschappelijke zaak van het Gebouw kwalificeert. Op grond van artikel 12 lid 2 van het Splitsingsreglement rusten de schulden en kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en vervanging van die gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken op de appartementseigenaars, ieder voor zijn breukdeel. In samenhang met artikel 12a van de bijzondere erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgelegd dat de Constructie door de Erfpachter dient te worden onderhouden en constructief berekend dient te zijn op mogelijke aanvaringen, is naar onze mening verdedigbaar dat ook de Aanvaarbescherming als een gemeenschappelijke zaak (in de sfeer van beheer en onderhoud door de VvE) kwalificeert. Dat de Aanvaarbescherming geen constructief onderdeel vormt van het Gebouw en niet tot de Constructie behoort, staat daaraan volgens ons niet in de weg, nu

de Aanvaarbescherming juist is aangebracht ter bescherming van een gemeenschappelijk onderdeel (de Constructie) en daarmee functioneel ten dienste staat van de gezamenlijke verplichtingen van de eigenaars.

3. Goederenrechtelijke structuur

Opstalrecht ten behoeve van de VvE

3.1 Artikel 42 lid 3 van het Splitsingsreglement bepaalt dat de VvE ten doel heeft het beheer van het Gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars (casu quo Erfpachters). Artikel 42 lid 4 van het Splitsingsreglement bepaalt dat ter bereiking van haar doel de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom kan verkrijgen.

3.2 Op grond van het vorenstaande zou een recht van opstal ten behoeve van de VvE, ten laste van de Waterpercelen, een passende goederenrechtelijke structuur voor de aanwezigheid van de Aanvaarbescherming kunnen zijn. Het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht dat de opstalgerechtigde de bevoegdheid geeft om in, op of boven een onroerende zaak die aan een ander toebehoort (in dit geval de Waterpercelen in eigendom van de gemeente Amsterdam) gebouwen, werken of beplantingen, of gedeelten daarvan, in eigendom te hebben en te behouden, dan wel te verkrijgen.

3.3 Door vestiging van een opstalrecht wordt de Aanvaarbescherming goederenrechtelijk losgekoppeld van de Waterpercelen, zodat niet de gemeente Amsterdam als eigenaar van de Waterpercelen, maar de VvE als opstalgerechtigde als eigenaar van de Aanvaarbescherming kwalificeert. Daarmee kan de VvE het beheer en onderhoud van de Aanvaarbescherming centraal organiseren en bekostigen, en kan zij tevens als aanspreekpunt richting de gemeente Amsterdam optreden. Dit past bovendien bij het karakter van de Constructie, nu deze één samenhangend bouwwerk vormt en het in de praktijk niet goed lijkt af te bakenen welk onderdeel van de Constructie aan welk privé-gedeelte van een Appartementsrecht of een Recht van Erfpacht kan worden toegerekend. Tegen die achtergrond ligt een inrichting met erfpachtafhankelijke, individuele opstalrechten per Erfpachter minder voor de hand, mede omdat dit kan leiden tot versnippering van verantwoordelijkheden en een complexere beheer- en onderhoudsstructuur.

3.4 Het opstalrecht kan zodanig worden ingericht dat het aansluit bij het gebruiksdoel van de VvE (bescherming van de Constructie), met onder meer: (i) een duidelijke omschrijving van de opstal (met situatietekening en technische omschrijving), (ii) een passende duur, (iii) onderhouds- en veiligheidsverplichtingen van de VvE, (iv) afspraken over aansprakelijkheid en schade, alsmede (v) een regeling voor beëindiging, verwijdering of overgang van de opstal. Deze onderdelen kunnen worden vastgelegd in een akte houdende vestiging opstalrecht die vervolgens door de vergadering van eigenaars dient te worden goedgekeurd.

3.5 Zoals hiervoor vermeld, kan de VvE op grond van het Splitsingsreglement een registergoed in eigendom verkrijgen. Afhankelijk van de (financiële) omvang van de met de verkrijging en vestiging van het opstalrecht gemoeide kosten, is daarvoor een besluit van de vergadering van eigenaars vereist dat wordt genomen met volstrekte meerderheid, dan wel met een meerderheid van twee derde van het aantal stemmen. Op basis van een rechtsgeldig genomen besluit door de vergadering kan de VvE, vertegenwoordigd door haar bestuur (of een daartoe gevolmachtigde), als partij optreden bij de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht.

3.6 Op besluiten van de vergadering van eigenaars is in beginsel de vernietigingsregeling van artikel 2:15 BW van toepassing (via artikel 5:130 BW). Vernietiging kan uitsluitend worden verzocht op de limitatief in artikel 2:15 BW genoemde gronden. Daarbij geldt een vervaltermijn van één maand, te rekenen vanaf de dag waarop de verzoeker van het besluit kennis heeft genomen, of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Erfdienstbaarheid ten laste van Waterpercelen en ten behoeve van de Rechten van Erfpacht

3.7 Naast een recht van opstal kan worden gedacht aan de vestiging van een erfdienstbaarheid. Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak (het dienend erf) is bezwaard ten behoeve van een andere onroerende zaak (het heersend erf). De last die de erfdienstbaarheid op het dienende erf legt, kan bestaan uit een feitelijk dulden of niet doen of kan bestaan in een verplichting tot onderhoud van het dienende erf of van gebouwen, werken of beplantingen die zich geheel of gedeeltelijk op het dienende erf bevinden of zullen bevinden.

3.8 In dit geval kan de erfdienstbaarheid zodanig worden vormgegeven dat de kern een onderhouds- en instandhoudingsregeling betreft. De erfdienstbaarheid zou dan ten laste van de Waterpercelen worden gevestigd en ten behoeve van het heersend erf (bijvoorbeeld het Perceel of de Rechten van Erfpacht), met als inhoud dat de rechthebbenden op het heersend erf (de Erfpachters) gehouden zijn de Aanvaarbescherming als werk te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen, en de gemeente Amsterdam voor de daarmee samenhangende kosten, aansprakelijkheden en risico's te vrijwaren.

3.9 Een erfdienstbaarheid is echter minder geschikt indien het doel is om de eigendom van de Aanvaarbescherming goederenrechtelijk bij één partij te beleggen. Een erfdienstbaarheid regelt in beginsel een dulden, niet doen en onderhoudsverplichting, maar brengt niet zonder meer mee dat de Aanvaarbescherming juridisch wordt afgescheiden van de Waterpercelen. Zonder opstalrecht blijft de Aanvaarbescherming in beginsel door natrekking verbonden met de Waterpercelen, en daarmee in eigendom bij de gemeente Amsterdam, waardoor de eigendomspositie en de externe aansprakelijkheids- en beheerverhoudingen minder eenduidig kunnen zijn dan bij een opstalrecht. Bovendien is voor de vestiging van een erfdienstbaarheid ten behoeve van zowel het Perceel als de Rechten van Erfpacht medewerking van alle Erfpachters vereist.

Wijziging splitsing in appartementsrechten

3.10 Tot slot is een mogelijkheid wijziging van de huidige splitsing in appartementsrechten door middel van een wijziging van de Akte van Splitsing. Het gedeelte van de Waterpercelen waarop de Aanvaarbescherming betrekking heeft zal bij de wijziging van de splitsing als gemeenschappelijk gedeelte of gemeenschappelijke zaak binnen de splitsing worden aangemerkt.

3.11 Het uitbreiden van de gemeenschap binnen de splitsing kwalificeert naar onze mening als een beschikkingshandeling. Dit brengt mee dat wijziging van de Akte van Splitsing op grond van artikel 5:139 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek in beginsel slechts kan plaatsvinden met medewerking van alle appartementseigenaars. In dit geval is de gemeente Amsterdam de enige appartementseigenaar, nu zij (bloot) eigenaar is van alle (met de Rechten van Erfpacht bezwaarde) Appartementsrechten.

3.12 Op grond van artikel 5:139 lid 3 BW vereist een wijziging van de akte van splitsing tevens de toestemming van degenen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben. Voor de

in artikel 3.10 bedoelde wijziging van de Akte van Splitsing betekent dit dat de toestemming nodig is van álle Erfpachters (als beperkt gerechtigden op de Appartementsrechten), alsmede van alle hypotheekhouders voor zover zij gerechtigd zijn tot een hypotheekrecht ten laste van een Recht van Erfpacht.

3.13 Indien een of meer van de in artikel 3.12 bedoelde partijen (de Erfpachters en/of hypotheekhouders) zich niet verklaren, of zonder redelijke grond weigeren toestemming te verlenen, kan die toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement Amsterdam. Hierdoor kan de wijziging van de Akte van Splitsing onder omstandigheden alsnog tot stand worden gebracht zonder instemming van alle betrokkenen.

3.14 Voor het betrekken van (de betreffende gedeelten van) de Waterpercelen in de splitsing is in beginsel geen afzonderlijke wijziging van de Rechten van Erfpacht vereist. Artikel 5:142 lid 1 BW bepaalt dat de beperkte rechten waarmee appartementsrechten zijn belast, na wijziging van de akte van splitsing blijven rusten op de gewijzigde appartementsrechten.

3.15. Wel is het denkbaar dat de Gemeente naar aanleiding van de wijziging van de Akte van Splitsing een (nadere) wijziging van de erfpachtvoorwaarden in de zin van een bestemmings- of bebouwingswijziging verlangt, wat alsnog zou neerkomen op individuele – bij notariële akten te geschieden – wijziging van de Rechten van Erfpacht. Dit dient, indien aan de orde, met de Gemeente te worden besproken.

4. Conclusie en advies

4.1 De Constructie kwalificeert op grond van het Splitsingsreglement als gemeenschappelijke zaak, waarvoor de Erfpachters binnen de VvE gezamenlijk verantwoordelijk zijn. Gelet op doel en functie van de Aanvaarbescherming (bescherming van de Constructie) achten wij het verdedigbaar dat ook de Aanvaarbescherming binnen de VvE als gemeenschappelijke voorziening wordt behandeld.

4.2 Wij adviseren in te zetten op vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de VvE, ten laste van de Waterpercelen. Dit borgt een heldere eigendomspositie, één aanspreekpunt richting de gemeente Amsterdam en centraal beheer, onderhoud en aansprakelijkheid op VvE-niveau, zonder versnippering in individuele rechten per Erfpachter en zonder gevolgen bij overdracht van individuele Rechten van Erfpacht. Bovendien kan deze route doorgaans met relatief beperkte interne besluitvorming worden gerealiseerd (in beginsel volstrekte meerderheid, afhankelijk van de kwalificatie en financiële omvang van de uitgaven en verplichtingen op grond van artikel 50 Splitsingsreglement). Als voor deze route wordt gekozen, zijn wij graag bereid een concept akte houdende vestiging opstalrecht op te stellen, welk concept te zijner tijd aan de vergadering van eigenaars kan worden voorgelegd ter goedkeuring.

4.3 Tegelijkertijd heeft wijziging van de Akte van Splitsing onze voorkeur als meest zuivere en structurele oplossing. Met deze route kan het gedeelte van de Waterpercelen waarop de Aanvaarbescherming betrekking heeft binnen de splitsing als gemeenschappelijk gedeelte of gemeenschappelijke zaak worden verankerd, zodat de Aanvaarbescherming ook in de interne structuur van de VvE als gemeenschappelijk wordt behandeld. Deze route is in beginsel uitvoerbaar, maar kent als nadeel dat naast medewerking van de Gemeente als enige appartementseigenaar ook de vereiste toestemmingen van alle Erfpachters en hypotheekhouders nodig zijn (of, bij ontbreken daarvan zonder redelijke grond, een vervangende machtiging van de kantonrechter).