From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Subject **RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date March 24, 2026 at 3:01:24 PM CET

Hi 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Zie onderstaand een enkele aanpassing en toevoeging in het rood. Ik heb de opmerkingen van 5.1, 2, e ook meegenomen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Jurist

Gemeente Amsterdam
Grond & Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

T: 5.1, 2, e
E: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 24 maart 2026 12:44
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Hi 5.1, 2, e

Top, dank voor deze duidelijke tekst.

Opmerkingen: 5.1, 2, e is met een c, VvE ipv VVE en wij vestigen zelf geen opstalrecht (bijvoorbeeld aangeven dat wij tot het moment van uitspraak van de rechter nog niet overgaan tot het versturen van een aanbieding voor het opstalrecht voor de AVB).

Verstuur jij de e-mail of heb je liever dat ik dat doe?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Adviseur Gronduitgifte

Uitgifte en erfpacht
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

steiger.houthaven@amsterdam.nl voor erfpachtzaken, opstalrechten, contractvorming privésteigers Libau-eiland, Narva-eiland en Stettineiland.
houthaven@amsterdam.nl voor overige / algemene vragen.

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 24 maart 2026 11:30
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; steiger.houthaven@amsterdam.nl
Onderwerp: RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Hi 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Ik heb gisteren met de heer 5.1, 2, e gebeld en de advocaat had ik vrijdag al gesproken. Die snappen niet waarom (1) de gemeente een switch heeft gemaakt en (2) de gemeente niet wil praten. Dat heb ik maar aangehoord en uitgelegd dat in onze optiek de VVE beoogde partij is voor de zakenrechtelijke vormgeving.

5.1, 2, e en ik hebben vanochtend contact gehad.

Naar aanleiding daarvan heb ik bijgaande conceptmail opgesteld.
Graag jullie reactie.

Geachte heer 5.1, 2, e

Dank voor uw uitgebreide e-mail. Wij hebben kennisgenomen van de punten die u namens uw cliënt naar voren brengt. Wij begrijpen dat de situatie voor uw cliënt als ingrijpend wordt ervaren en dat er zorgen zijn over de mogelijke gevolgen van de voorgenomen plannen.

~~De crux zit hem erin hoeverre de VVE verantwoordingsbevoegd is. Daar verschillen de VVE en de heer 5.1, 2, e van mening. De gemeente volgt vooralsnog de VVE. De argumenten voor een collectief opstalrecht hebben wij in onze mail van 2 maart 2026 gedeeld.~~

Wij constateren dat er een ~~lopende~~ juridische procedure aanhangig is gemaakt inzake de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de VvE. ~~waarin de kern van die kwestie zal worden beoordeeld.~~ In dat kader achten wij het passend om de uitkomst van deze procedure af te wachten. Wij vertrouwen erop dat de rechter in deze zaak een zorgvuldige afweging zal maken. Tot die tijd zien wij geen aanleiding om ons standpunt te wijzigen. Eveneens zullen wij in afwachting van de procedure nog niet overgaan tot het versturen van een opstalrechtaanbieding voor de aanvaarbescherming. ~~vestigen van een opstalrecht.~~

Tot slot ~~U~~ stelt u ~~daarnaast~~ de vraag welke notaris zal worden aangezocht. De keuze hiervoor ligt bij de VvE en is ons nog niet bekend.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
5.1, 2, e Grondzaken
Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Van: steiger.houthaven@amsterdam.nl <steiger.houthaven@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 24 maart 2026 09:35
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Goedemorgen,

FYI, zie onder.
5.1, 2, e is op vakantie, alleen dit kan niet wachten.
@ 5.1, 2, e hoe was gisteren het gesprek met dhr. 5.1, 2, e

De situatie aan 5.1, 2, e voorleggen en aan JZ?

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Adviseur Gronduitgifte

Uitgifte en erfpacht
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

steiger.houthaven@amsterdam.nl voor erfpachtzaken, opstalrechten, contractvorming privésteigers Libau-eiland, Narva-eiland en Stettineiland.
houthaven@amsterdam.nl voor overige / algemene vragen.

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e |5.1, 2, e Advocaten 5.1, 2, e@vantill.nl>
Verzonden: maandag 23 maart 2026 14:13
Aan: steiger.houthaven@amsterdam.nl
CC: 5.1, 2, e |5.1, 2, e Advocaten 5.1, 2, e @vantill.nl>;5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e @getgekko.com>;5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Geachte mevrouw 5.1, 2, e

Dank voor uw terugkoppeling.

Cliënt is hier behoorlijk van geschrokken. Hij krijgt de idee dat niet alleen de VvE, maar ook de gemeente Amsterdam nu de deur voor hem dichtgooit. Dat kan in de visie van cliënt niet de bedoeling zijn. Volgens cliënt dreigt de zaak thans verder te escaleren. Dat was (en is) niet de insteek dezerzijds.

A. **Kernpunten**

In de kern zijn er **3** punten waar cliënt zich niet mee kan verenigen ten opzichte van uw e-mail:

1. Tussen cliënt en de gemeente Amsterdam bestaat wel degelijk een civielrechtelijke verhouding. Die volgt uit de erfpachtakte (zie bijlagen). Notabene: dat is een *zelfstandige* rechtsverhouding, die de gemeente Amsterdam heeft na te komen jegens cliënt. De aanwezige aanvaarbescherming / steiger maakt uitvoering van onder meer artikelen 13a en 13b niet mogelijk.

> 13a. het is de erfpachter met een appartement gelegen aan het water toegestaan, binnen de grenzen van het kavel een steiger te realiseren van maximaal twee meter en vijftig centimeter (2,50 meter) bij twee meter en vijftig centimeter (2,50 meter) gemeten vanuit de kadelijn;
> 13b. aan de steiger mag een vaartuig worden aangelegd met een maximale breedte van twee meter (2,00 meter) en een maximale diepgang van een meter en veertig centimeter (1,40 meter) welke het doorvaartprofiel niet mag belemmeren en dient zich derhalve te bevinden binnen een gebied van maximaal zes (6) meter van uit de kadelijn;

   à Het voornemen van een gemeenschappelijk opstalrecht doorkruist bovengenoemd recht. De gemeente Amsterdam zou dan handelen in strijd met de betreffende overeenkomst. Dit zou de gemeente Amsterdam schadeplichtig maken.

2. Het VvE 5.2, 1 is tot op zekere hoogte bevoegd om cliënt te vertegenwoordigen in geval van daden van beheer. Uitdrukkelijk niet in geval van daden van beschikking. Het Sint-Martinuskerk arrest van de Hoge Raad is hier helder over. Van de onderhavige voorgenomen actie gaat onmiskenbaar een

goederenrechtelijk effect uit. Dat valt niet meer onder beheer.

Beschikken kunnen alleen alle eigenaars tezamen (100%). De VvE handelt op basis van een VvE-besluit dat met circa 80% van de eigenaars is genomen. De VvE is in dit kader gedagvaard in een bodemprocedure (zie: https://we.tl/t-9i4ntWVQ9DaB7EP7). Die procedure vangt aan medio april 2026, als partijen geen tussentijdse oplossing kunnen treffen.

à De VvE kan *de facto* niet alle eigenaars vertegenwoordigen met betrekking tot een gemeenschappelijk opstalrecht. In elk geval niet cliënt. Zie hiertoe onder meer: https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOVE:2024:7007.

3. Ter hoogte van de vergelijkbare VvE's, "Fase 1" en "Fase 2" genoemd, is wel met individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten gewerkt. Cliënt begrijpt niet waarom zijn appartementsrecht anders wordt behandeld.

   à De gemeente Amsterdam hanteert verschillend beleid terwijl onduidelijk is waar dit op gestoeld is.

B. **Escalatie**

De gemeente Amsterdam dreigt nu, zo moet cliënt afleiden uit de eerste zinnen van uw bericht, de kwestie te doen escaleren. Zulks in die zin, dat cliënt totaal wordt gepasseerd. Dit ondanks de civielrechtelijke verbintenis die de gemeente Amsterdam jegens cliënt heeft, ondanks de beperkte vertegenwoordigingsbevoegdheid van het VvE 5.2, 1 en ondanks het gegeven dat de nabijgelegen VvE's anders worden behandeld.

Met andere woorden; de gemeente Amsterdam zet de zaken nu ogenschijnlijk op scherp. De eigendomsrechten van cliënt dreigen straks met de voeten te worden getreden, zou een collectief opstalrecht worden gepasseerd zonder expliciete goedkeuring / instemming van cliënt.

C. **Aansprakelijkstelling**

Gelet op het voorgaande moet cliënt, met serieuze tegenzin, de gemeente Amsterdam aansprakelijk stellen voor het geval dat de gemeente Amsterdam haar plan doortrekt en een opstalrecht vestigt (voor zover al mogelijk) in strijd met alle voorgaande. Dat doet cliënt dan ook hierbij.

D. **Verzochte bevestiging**

Cliënt wenst graag uiterlijk **vrijdag a.s., 27 maart 2026**, bevestigd zien vanuit de gemeente Amsterdam dat zij geen (collectief) opstalrecht zal vestigen ter hoogte van het perceel van cliënt zonder voorafgaande expliciete goedkeuring van alle individuele leden, althans, zonder voorafgaande expliciete goedkeuring van cliënt.

Ontvangen wij deze bevestiging niet, dan moet cliënt, wederom met serieuze tegenzin, rechtsmaatregelen overwegen.

Dat is niet omdat cliënt hierin plezier schept – allerminst. Cliënt kan op een gegeven moment echter weinig anders als zijn (rechts)positie zo dreigt te worden benadeeld.

E. **Slot | Vragen**

Los van de bovengenoemde bevestiging wenst cliënt graag te weten:

A. Op basis waarvan de gemeente Amsterdam meent dat een collectief opstalrecht juridisch mogelijk is, mede in ogenschouw genomen de beperkte vertegenwoordigingsbevoegd van het VvE 5.2, 1

B. Welke notaris hiervoor door de gemeente Amsterdam en het VvE 5.2, 1 zal worden aangezocht.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e

VAN TILL

De Lairessestraat 131-135
Postbus 75731
1070 AS Amsterdam
T: +31 20 470 01 77
F: +31 20 671 09 74
E: 5.1, 2, e vantill.nl
W: www.vantill.nl

Op alle door 5.1, 2, e te verrichten werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden en het Privacy Statement van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload op www.vantill.nl. De Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en aanwijzing van de rechtbank te Amsterdam als uitsluitend bevoegde rechter.

All work performed by 5.1, 2, e advocaten is governed by its Terms of Business and its Privacy Statement, which are available on and can be downloaded from www.vantill.nl. The Terms of Business contain a limitation of liability and the nominat on o the court of Amsterdam, The Netherlands, as the exclusive jurisdiction.

Van: steiger.houthaven@amsterdam.nl <steiger.houthaven@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 20 maart 2026 15:36
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e |5.1, 2, e Advocaten 5.1, 2, e@vantill.nl>
CC: 5.1, 2, e |5.1, 2, e Advocaten 5.1, 2, e @vantill.nl>; 5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e @getgekko.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Geachte heer 5.1, 2, e

Dank voor uw bericht.

Zoals ook in onze eerdere correspondentie is toegelicht, is de vergunning voor de aanvaarbescherming verleend aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). Vanuit dat uitgangspunt vindt de verdere privaatrechtelijke uitwerking van het opstalrecht plaats in overleg met 5.25.2, 1 de VvE.

De gemeente heeft er daarbij voor gekozen om de constructie van de aanvaarbescherming collectief te benaderen, mede gelet op de technische en functionele samenhang van de constructie en de daarmee samenhangende aspecten van beheer, onderhoud en aansprakelijkheid. Om die reden wordt de verdere uitwerking van een mogelijke opstalconstructie via de VvE vormgegeven.

In dat kader geldt dat individuele bewoners hun vragen, standpunten of bezwaren via de VvE kenbaar kunnen maken. Het is vervolgens aan de VvE om te bepalen op welke wijze zij haar leden betrekt bij de verdere besluitvorming en communicatie.

Voor zover uw bericht ziet op de individuele rechtspositie van uw cliënt, merken wij op dat de gemeente geen partij is in eventuele civielrechtelijke verhoudingen of geschillen tussen individuele erfpachters, bewoners en/of de VvE. De gemeente treedt in dat verband niet op als vertegenwoordiger van de VvE en is evenmin betrokken bij de interne besluitvorming binnen de VvE.

Dit betekent dat de gemeente niet in een positie is om individuele eigendoms- of gebruiksrechten van afzonderlijke bewoners jegens andere betrokken partijen te beoordelen of daarover standpunten in te nemen. Indien uw cliënt vragen heeft over zijn positie ten opzichte van de VvE of andere betrokkenen, ligt het daarom voor de hand dat deze via de VvE of via de daarvoor geëigende civielrechtelijke weg worden besproken.

De gemeente blijft vanzelfsprekend bereid om met 5.25.2, 1 de VvE in gesprek te gaan over de verdere uitwerking van een collectieve regeling voor de aanvaarbescherming. Eventuele inbreng van individuele leden kan in dat kader via de VvE worden meegenomen.

Voor zover toekomstige correspondentie geen nieuwe feiten of omstandigheden bevat die relevant zijn voor de rol van de gemeente in dit dossier, zullen wij daarop niet inhoudelijk reageren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Adviseur Gronduitgifte

Uitgifte en erfpacht
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

steiger.houthaven@amsterdam.nl voor erfpachtzaken, opstalrechten, contractvorming privésteigers Libau-eiland, Narva-eiland en Stettineiland.
houthaven@amsterdam.nl voor overige / algemene vragen.

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e |5.1, 2, e Advocaten 5.1, 2, e@vantill.nl>
Verzonden: woensdag 11 maart 2026 14:53
Aan: steiger.houthaven@amsterdam.nl
CC: 5.1, 2, e |5.1, 2, e Advocaten 5.1, 2, e @vantill.nl>; 5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e @getgekko.com>
Onderwerp: RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Geachte mevrouw 5.1, 2, e

Cliënt, de heer 5.1, 2, e heeft mij verzocht te reageren op uw onderstaande bericht. Dat bericht is in de kern, in de visie van cliënt, namelijk vrij vreemd.

Cliënt is de eigenaar van een erfpachtrecht. Dat erfpachtrecht geldt tussen cliënt en de gemeente Amsterdam. Uit dit erfpachtrecht vloeien bepaalde eigendomsrechten voort. Die gelden voor cliënt, in belangrijke mate, privé. Denk hierbij aan het recht om een steiger te plaatsen op een locatie waar dat nu door de aangebrachte aanvaarbescherming (tevens een gemeenschappelijke steiger in feite) niet meer kan. Die is eigendom van de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is in die zin dus partij – zij het (begrijpelijkerwijze) tegen de zin van de gemeente Amsterdam.

Het is niet mogelijk om de individuele eigendomsrechten van cliënt ‘zomaar’ te doorkruisen. Dat is meermaals serieus toegelicht. Een collectief opstalrecht is een *theoretische* mogelijkheid, slechts indien en voor zover alle eigenaars daarmee instemmen (unaniem). Cliënt is op dit moment geen voorstander.

Eén en ander hebben wij toegelicht in ons bericht van 18 september 2025 (zie bijlage) en onze berichten van 18 en 25 oktober 2025 (zie bijlagen).

Vanuit de gemeente Amsterdam is op 21 oktober 2025 (zie bijlage) te kennen gegeven:

> *“We zullen dan ook vervolgstappen intern afstemmen en komen hier bij de betrokken erfpachters en VVE op terug, met nadere vragen danwel een voorstel. (…) Het is ook niet bij voorbaat uitgesloten dat we een oplossing vinden die voor alle betrokkenen acceptabel is.”*

Vanuit de gemeente is op 6 februari 2026 (zie bijlage) te kennen gegeven:

> *“Tot slot hopen wij natuurlijk dat de VVE en uw cliënt samen tot een werkbare oplossing kunnen komen. Wij zijn als gemeente geen mediator, maar staan wel open voor overleg en hechten waarde aan een constructieve dialoog. De VvE heeft een gezamenlijk gesprek op dit moment afgehouden. Mogelijk komt dit er in de nabije toekomst wel van.”*

In het bericht van 2 maart 2026 is vanuit de gemeente te kennen gegeven:

> *“Gelet op het voorgaande zijn wij voornemens de collectieve regeling verder uit te werken. Wij stellen voor om op korte termijn een overleg te plannen waarin gezamenlijk de randvoorwaarden voor een collectieve constructie worden besproken, waaronder eigendom, beheer, onderhoud en aansprakelijkheid binnen de structuur van de VvE.”*

Kort en goed: los van het feit dat de gemeente Amsterdam niet kan of mag ingrijpen op de erfpachtrechten van cliënt zonder diens medewerking (cliënt heeft hiertoe de VvE ook niet gevolmachtigd en wordt in casu dus ook niet vertegenwoordigd door laatstgenoemde teneinde beschikkingshandelingen te verrichten) ging cliënt er redelijkerwijze vanuit dat de gemeente Amsterdam ook cliënt in het gesprek zou betrekken. Dat heeft de gemeente Amsterdam ook met zoveel woorden toegezegd.

Met uw onderstaande bericht van heden lijkt de gemeente Amsterdam het spreekwoordelijke tapijt opeens onder cliënt vandaan te trekken. Dat gaat niet. De gemeente kan niet over de rug van cliënt heen diens eigendomsrechten anders vormgeven en/of blokkeren.

Cliënt blijft openstaan voor een eerlijke, transparante dialoog. In dat kader ziet hij een uitnodiging voor de bespreking graag tegemoet.

Cliënt is niet akkoord met de schijnbaar koude uitsluiting die de gemeente Amsterdam nu lijkt voor te staan. Dat staat haaks op de eigensomrechten van cliënt en staat haaks op de eerdere uitingen van de gemeente Amsterdam. Die koers gaat dus niet op.

Volledigheidshalve treft u bijgaand de dagvaarding die is uitgebracht per 10 maart jl. Hierin staan alle (juridische) bezwaren van cliënt nog eens opgenomen. De procedure vangt aan medio april 2026; cliënt spreekt de hoop uit dat partijen er voordien uitkomen met elkaar en staat daar als gezegd voor open.

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e

VAN TILL

De Lairessestraat 131-135
Postbus 75731
1070 AS Amsterdam
T: +31 20 470 01 77
F: +31 20 671 09 74
E: 5.1, 2, e vantill.nl
W: www.vantill.nl

Op alle door 5.1, 2, e te verrichten werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden en het Privacy Statement van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload op www.vantill.nl. De Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en aanwijzing van de rechtbank te Amsterdam als uitsluitend bevoegde rechter.

All work performed by 5.1, 2, e advocaten is governed by its Terms of Business and its Privacy Statement, which are available on and can be downloaded from www.vantill.nl. The Terms of Business contain a limitation of liability and the nomination of the court of Amsterdam, The Netherlands, as the exclusive jurisdiction.

---------- Forwarded message ---------
Van: **steiger.houthaven@amsterdam.nl** <steiger.houthaven@amsterdam.nl>
Date: wo 11 mrt 2026 om 14:16
Subject: RE: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers
To: 5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e @getgekko.com>

Geachte heer 5.1, 2, e

Dank u voor uw bericht.

Zoals ik in mijn eerdere e-mail heb toegelicht, is de gemeente voornemens het opstalrecht voor de aanvaarbescherming collectief te regelen via de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vergunning voor de constructie is verleend aan de VvE, en de verdere privaatrechtelijke uitwerking van deze constructie vindt daarom plaats in overleg met 5.25.2, 1 de VvE.

Individuele bewoners kunnen hun vragen of standpunten hierover via de VvE kenbaar maken. Het is aan de VvE om te bepalen op welke wijze zij haar leden hierover informeert of betrekt. De gemeente is geen partij bij de verhoudingen tussen de VvE en een individuele bewoner/VvE-lid.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Adviseur Gronduitgifte

Uitgifte en erfpacht
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

steiger.houthaven@amsterdam.nl voor erfpachtzaken, opstalrechten, contractvorming privésteigers Libau-eiland, Narva-eiland en Stettineiland.
houthaven@amsterdam.nl voor overige / algemene vragen.

Van: 5.1, 2, e 2, e 5.1, 2, e @getgekko.com>
Verzonden: maandag 9 maart 2026 12:57
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; steiger.houthaven@amsterdam.nl
Onderwerp: Re: Opstalrecht aanvaarbeveiliging / privésteigers

Geachte mevrouw 5.1, 2, e

Bedankt voor uw e-mail. Ik begrijp hieruit dat de gemeente haar standpunt in die zin heeft gewijzigd dat zij thans wenst een collectief opstalrecht te vestigen ten gunste van de VvE, in plaats van de eerder gekozen individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten. En dat u de randvoorwaarden hiervoor gezamenlijk wenst te bespreken.

Ik sta open voor overleg met de gemeente en sluit mij graag aan om de kwestie gezamenlijk te bespreken. Daarbij verneem ik tevens graag vóór aanstaande woensdag 11 maart of 5.25.2, 1 de VvE eveneens openstaat voor deelname aan een dergelijk overleg. Ook ontvang ik graag voorafgaand aan dat overleg de stukken die eraan ten grondslag liggen dat de gemeente haar standpunt heeft gewijzigd.

Kunt u mij laten weten wanneer het overleg zal plaatsvinden, zodat ik hiermee rekening kan houden in mijn planning? Alvast dank!

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e 2. e
Tel 5.1, 2, e

Op ma 2 mrt 2026 om 14:02 schreef 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>:

> Geacht VvE 5.2, 1 geachte heer 5.1, 2, e
>
> Naar aanleiding van ons eerdere bericht over de keuze voor individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten voor de aanvaarbescherming rond het blok woningen van Stettineiland (waterdeel), hebben wij de door de VvE (Vereniging van Eigenaren) aangeleverde informatie en argumentatie opnieuw

zorgvuldig beoordeeld. Daarbij hebben wij juridische, technische en nautische aspecten betrokken.

Op basis daarvan heeft de gemeente de eerder gemaakte keuze heroverwogen. Hieronder lichten wij dit nader toe.

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het opstalrecht voor de aanvaarbescherming het beste collectief kan worden geregeld via de VvE. Voor individuele bewoners kan, ten behoeve van een privésteiger aanvullend een individueel erfpachtafhankelijk opstalrecht worden gevestigd.

Dit gewijzigde inzicht is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Technische samenhang, veiligheid en duidelijke verantwoordelijkheden

De aanvaarbescherming vormt technisch één samenhangende constructie. De verschillende delen beïnvloeden elkaar constructief. Dat betekent dat aanleg, onderhoud en eventuele aanpassingen niet los van elkaar kunnen worden gezien.

Wanneer hiervoor individuele opstalrechten per erfpachter worden gevestigd, ontstaat versnippering in verantwoordelijkheden. Dat kan in de praktijk leiden tot verschillen in uitvoering, onderhoudsniveau of aansprakelijkheid. Vanuit het oogpunt van veiligheid, zowel constructief als nautisch, is het wenselijk dat de aanvaarbescherming als één geheel wordt beheerd en beoordeeld.

Een collectieve regeling via de VvE zorgt ervoor dat beheer, onderhoud en eventuele wijzigingen integraal worden afgestemd. Daarmee worden risico's op onduidelijkheid over verantwoordelijkheden of aansprakelijkheid beperkt en is de veiligheid beter geborgd.

Daarnaast voorkomt een collectief opstalrecht dat binnen één waterperceel meerdere naast elkaar bestaande rechten ontstaan met mogelijk overlappende bevoegdheden. Een eenduidige rechtspositie richting derden en richting de gemeente draagt bij aan duidelijkheid en uitvoerbaarheid.

2. Aansluiting bij de verleende vergunning

De vergunning voor de aanvaarbescherming is door de Omgevingsdienst, namens het College van B&W, verleend aan de VvE. Het ligt daarom voor de hand dat ook de privaatrechtelijke regeling hierbij aansluit.

3. Aard van de constructie

De aanvaarbescherming is naar haar aard een collectieve voorziening. Een volledig gesplitste eigendoms- en verantwoordelijkheidsstructuur past daar minder goed bij, gelet op de feitelijke en functionele samenhang van de constructie.

4. Toekomstbestendigheid

Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst individuele erfpachters wijzigingen wensen met betrekking tot de aanvaarbescherming. De gemeente acht het niet wenselijk om betrokken te raken bij onderlinge civielrechtelijke verhoudingen tussen individuele erfpachters. Een opstalrecht ten gunste van de VvE biedt in dat opzicht een duidelijk en toekomstbestendig kader.

Gelet op het voorgaande zijn wij voornemens de collectieve regeling verder uit te werken. Wij stellen voor om op korte termijn een overleg te plannen waarin gezamenlijk de randvoorwaarden voor een collectieve constructie worden besproken, waaronder eigendom, beheer, onderhoud en aansprakelijkheid binnen de structuur van de VvE.

Wij benadrukken dat de gemeente geen partij is in eventuele civielrechtelijke geschillen tussen betrokkenen. Ons uitgangspunt blijft een juridisch houdbare, veilige en uitvoerbare inrichting van de situatie ter plaatse.

Wij komen spoedig bij u terug met een voorstel voor een afspraak.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Adviseur Gronduitgifte

Uitgifte en erfpacht
Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

steiger.houthaven@amsterdam.nl voor erfpachtzaken, opstalrechten, contractvorming privésteigers Libau-eiland, Narva-eiland en Stettineiland.
houthaven@amsterdam.nl voor overige / algemene vragen.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.