Stettineiland Waterdeel

Aanvaarbescherming & Privé-steigers

Houthaven (Stettineiland Waterdeel)

58 woningen gelegen in het direct aan het IJ grenzende gedeelte van Stettineiland

Eigen en actieve VVE

Betrokken bij lang proces om bouwdeficiëntie opgelost te krijgen (zie pagina hierna)

Bouwdeficiëntie ‘slipte door het net’ tijdens suppletie op bouwvergunning

Specifieke context (iets gewijzigde bouw t.o.v. eerdere fases in zelfde staat (Fase1&2) vereiste andere aanpak

VVE heeft zich constructief opgesteld naar de gemeente en omgevingsdienst ondanks de grote vertraging in het uiteindelijk verkrijgen van water.

Gezien de complexe juridische en 5.2, 1 srechtelijk context gaf de via mediation uiteindelijk een resultaat dat haalbaar, maar niet conform datgene wat eigenlijk had gemoeten nl 50 jaar waterdicht

Na een uitgebreid en langdurig proces zijn uiteindelijk alle leden akkoord gegaan met het ontwerp

Ondanks de mogelijke mechanische kwetsbaarheid van de gekozen methode

En dat het oplossen van deze kwetsbaarheid een verantwoordelijkheid is van de VVE en haar leden

In overleg met alle stakeholders is in 2023 een process opgestart om tot een programma van eisen te komen die specifiek recht doet aan de totale context.

2018 - 2023 > VSO om uitvoeringsdeficiëntie aan te pakken

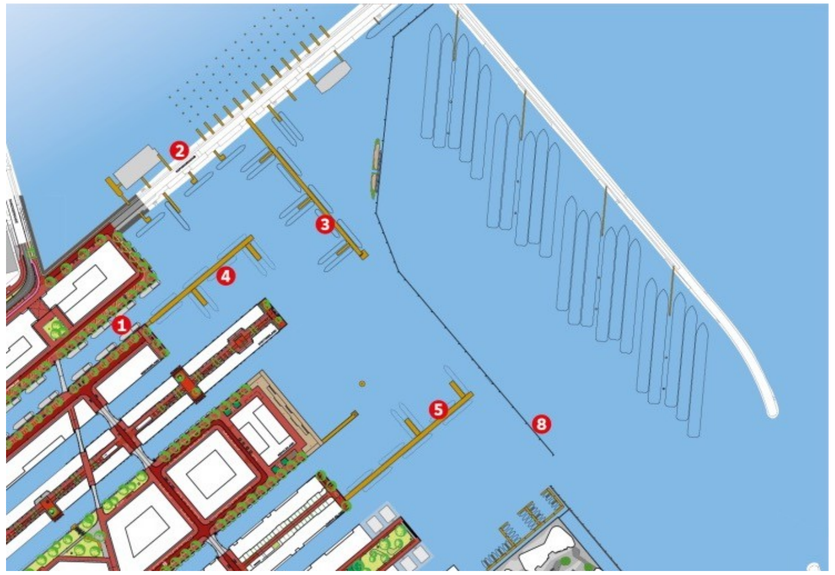
Geen kuipwerk gestort beton of Alvon wanden, maar prefab elementen vanwege kosten en vermijden ‘stort’ logistiek. Suppletie op bouwvergunning helaas te snel verstrekt.

Enige duurzame oplossing was eigenlijk een voorzetwand, maar door minimale grondplaat en grond complicatie erg kostbaar en ingewikkeld.

Horizontaal en verticaal exogene wél dubbele waterbarrière noodzakelijk. Onderliggend Sika gaat niet lang mee 12/15 jaar en heeft extra barrière nodig.

Enig haalbare oplossing (in de mediation) was Sika in combinatie met rubber profiel ‘over’ de naden. Schrumpf. Dit profiel is hier niet voor bedoeld, maar kan in voldoende statische omgeving de levensduur van Sika te verlengen tot ongeveer 30 jaar.

Maar gezien de context (aanmeren boten, haakse ligging, trechterwerking van grachten dor combinatie meer open water etc) verdere bescherming nodig om kinetische en mechanische risico’s te beperken









RISICO = KANS x GEVOLG

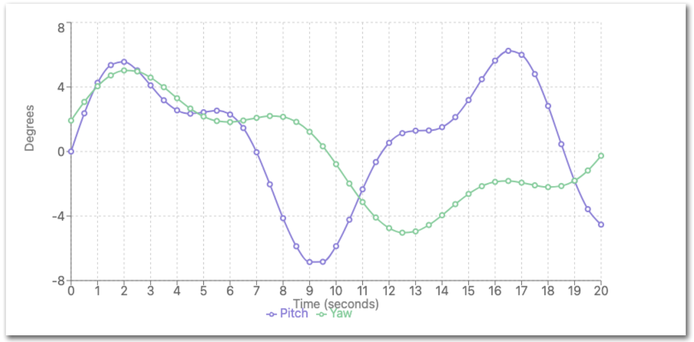
Omdat het doorbreken van de rubber Schrumpf profielen als onmiddellijk gevolg heeft dat vanaf dat moment het SIKA volledig in het water ligt, wordt de groot-onderhoudstermijn onmiddellijk sterk ingekort (>55-65%) Dit betekent dat - veel eerder dan gepland - er damwanden rondom het pand zullen moeten worden geslagen en dat - na een langdurige droogtijd - de hele wand (Sika + Schrumpf) vervangen moet worden. Op het huidige kostenniveau is dat een gevolgschade van 55 duizend euro als minimum PER eigenaar.(*)

Bovenstaande is slechts beperkt verzekerbaar zonder verder mitigatie.

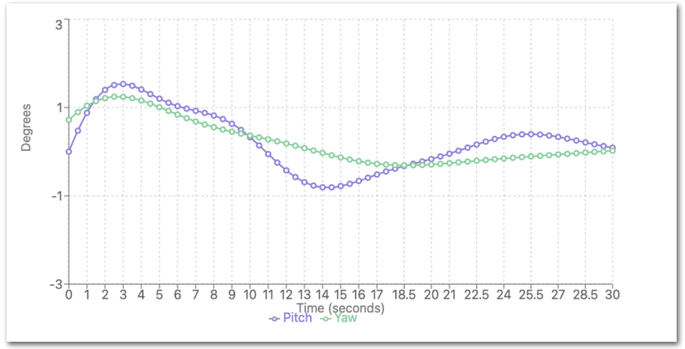
Bovenstaande is dan nog exclusief de andere schade als gevolg van een aanvaring. Aangezien in het gebied ook grotere boten actief kunnen zijn de risico's voldoende reëel.

Er was dus noodzaak om na te denken over een ontwerp dat recht zou doen aan de specifieke context van het Waterdeel

Van >



Naar >



(*) Voor de goede orde, de stelling dat een lekkage 'van binnenuit' kan worden geïnjecteerd als tijdelijke oplossing is weerlegd > dit is niet mogelijk voor de verticale naad en werkt alleen zeer lokaal voor de horizontale naad.
Deze laatste zal door capillaire werking al snel volgezogen worden en injecteren herstelt niet de feitelijke schade.

Het ontwerp: Remmingswerk met stabiele aanmeervoorziening

Eisen:

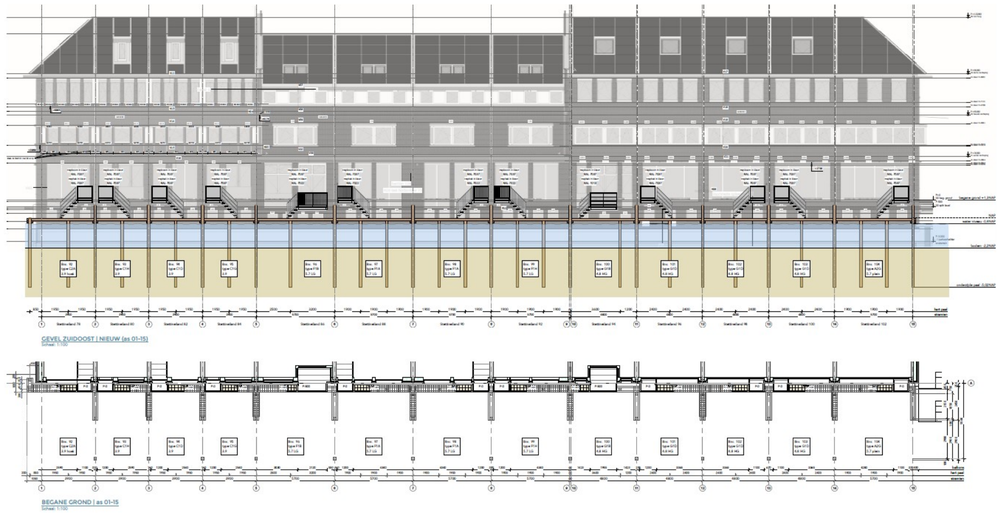
- Remmen van vaartuigen die gezien massa (900-1600kg) al bij geringe snelheid via voorblad rubber profiel kunnen beschadigen
- Voorkomen van rechtstreekse aanvaring van rubber profiel met motor skeg of schroef
- Voorkomen van aanvaringen met boeg, spiegel of buitenboordmotor van ramen (onderdeel van waterkering)
- Stabiele en consistente aanmeer-structuur die haaks aanmeren mogelijk maakt en ‘wrikken’ voorkomt

Dus

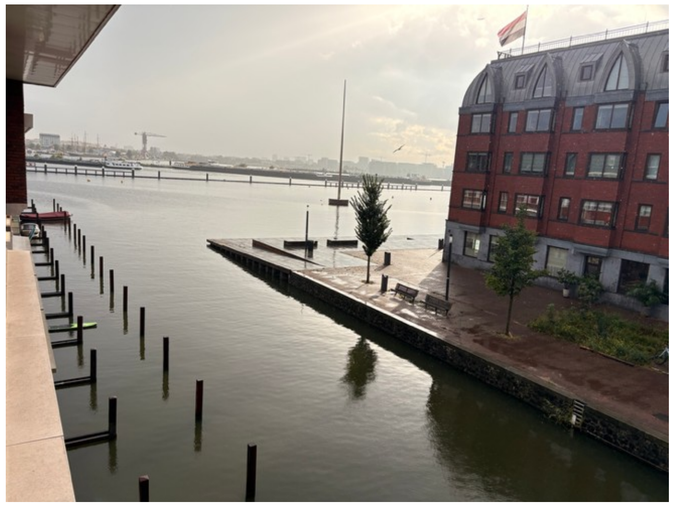
- Utilisatie moet rekening houden met gemiddeld en wind- en golfslag profiel, gegeven de trechterwerking van de grachten
  en dus voldoende amplitude, oscillatie en momentum reductie realiseren
- Een structuur dat voldoende autonome sterkte heeft, gezien het bodemprofiel en de verdeling van de impact mogelijk maakt,
  én een oplossing biedt voor de bijzondere status van het buitenblad (ongeschikt om in te boren of sterke lasten te dragen)
- Met een levensduur die parallel loopt aan de vervanging van SIKA en Schrumpf
- Primair functioneel ontwerp, voorkomend uit verantwoordelijkheid van VVE voor onderhoud en bescherming van waterkering.
- Facilitair aan mogelijk gebruik van (door de bewoners zelf te realiseren privé steigers)
- Stabiel - niet buitenblad of volledig balkon belastende - platform voor veilige en duurzame toegang
- Mogelijkheid tot bedekking ivm inspectie van ramen en controle profielen
- Rekening houdend met 5.2, 1 srechtelijke en beleidsmatige context > situering privé-steigers niet beperken
- Zoveel mogelijk ‘ingevouwen’ in de VVE structuur, waardoor de collectief onderhoud en handhaving mogelijk is en de Gemeente, Waternet en toezichthoudende instanties zoveel mogelijk één aanspreekpunt krijgen.

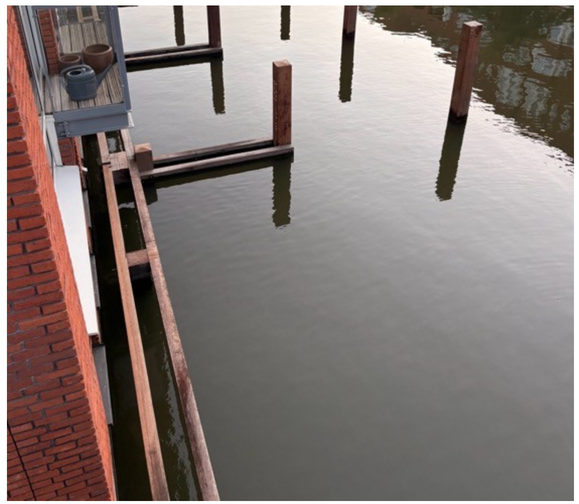
Op 17 December is het ontwerp en het 5.2, 1 sbesluit met deze strekking door de vergadering aangenomen. Het 5.2, 1 heeft met een versterkte meerderheid (>80%) het mandaat gekregen om samen met de gemeente tot een

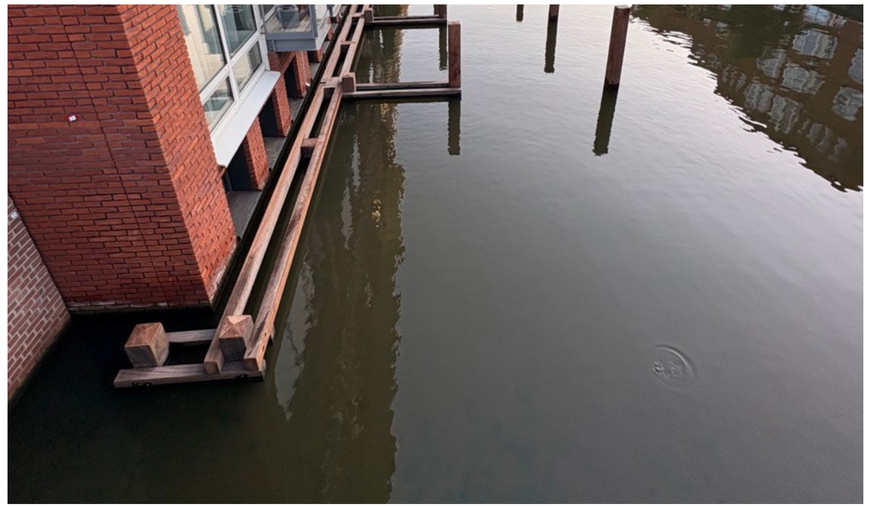
Huidige Staat (Remmingswerk is gereed)











Openstaande punten (1, 2, en 3)

(1:) De aanvaarbescherming is een nu een realiteit. Omdat deze op gemeentegrond staat moet het eigendom en het beheer geregeld worden. Het 5.2, 1 is door de leden gevraagd om te onderzoeken of dit via de akte (binnen de splitsing) kan. Dat kan (theoretisch) aan de kant van de VVE (maar is heel complex ivm totale unanimiteit) maar komt met hetzelfde euvel als waar een individuele erfpachter mee te maken krijgt. De VVE is geen eigenaar van de grond en is hooguit beperkt comparant

Welk scenario dan ook, er is een ‘list’ (juridisch mechanisme) nodig om het goed te regelen

(2:) Het is wellicht verstandig dat er een duidelijk(er) kader komt voor het verlenen van de omgevingsvergunning waarin de nieuwe context verwerkt is (waarin we ook rekening houden met de kleinere woningen)

(3:) Tevens is het belangrijk om te kijken naar de impact van de aanvaarbescherming op de doorvaart-profielen en hoe daar mee om te gaan

(1a) Opties Eigendom (Een eerste matrix)

Kenmerk	A. Binnen splitsing (klassiek)	B. Buiten splitsing — rechtstreeks aan VvE	C. Aparte vereniging/stichting	D. Individuele opstalrechten per bewoner
Vestiger (grondeigenaar)	Gemeente Amsterdam	Gemeente Amsterdam	Gemeente Amsterdam	Gemeente Amsterdam
Verkrijger opstalrecht	Gezamenlijke erfpachters via de VvE	VvE als zelfstandige rechtspersoon (KvK 70188033)	Nieuwe vereniging/stichting (“Vereniging Aanvaarbescherming Waterdeel”)	Elke individuele erfpachter (per appartementsrecht)
Rechtssfeer	Binnen bestaande erfpacht/splitsing	Buiten erfpacht en splitsing	Buiten erfpacht en splitsing	Buiten erfpacht, maar gekoppeld aan ieder erfpachtrecht
Grondslag BW	Art. 5:126 lid 3 BW (vertegenwoordiging leden)	Art. 5:124 BW (rechtspersoonlijkheid VvE)	Boek 2 BW (zelfstandige rechtspersoon)	Art. 5:101 BW (opstalrecht per erfpachter)
Doel en functie	Collectieve aanvulling op gemeenschappelijke eigendom	Gemeenschappelijke bescherming buiten de splitsing	Losse entiteit voor bescherming en beheer	Individuele bescherming en aanleg bij eigen woning
Vereiste besluitvorming	Unanimiteit (of volmacht van alle erfpachters)	VvE-besluit ≥ 4/5 meerderheid + 5.2, 1 smachtiging	Oprichtingsbesluit + toetredingsovereenkomsten	Individuele aanvragen en overeenkomsten met gemeente
Notariële akte	Gemeente + VvE + alle eigenaars (of volmachten)	Gemeente + VvE (alleen 5.2, 1 tekent)	Gemeente + vereniging/stichting	Gemeente + elke individuele erfpachter
Unanimiteitseis	Ja	Nee (mits buiten erfpacht)	Nee	Nee, maar vereist 58 afzonderlijke akten
Vetorecht individuele eigenaar	Ja, één weigering blokkeert alles	Nee, tenzij erfpachtgrens geraakt wordt	Nee, weigering = geen lidmaatschap	Nee, maar niet-deelnemers krijgen geen bescherming en mogelijk conflicterend eigendom
Relatie met erfpachtakte	Wordt onderdeel van erfpachtrecht → wijziging vereist	Geen wijziging van erfpachtrechten	Geen wijziging	Wordt individueel gekoppeld aan het bestaande erfpachtrecht (meestal via wijzigingsakte)
Financiële verwerking	In gemeenschappelijke begroting	In VvE-balans als zelfstandig actief	Eigen begroting vereniging/stichting	Per erfpachter (eigen investering, eigen onderhoud)
Beheer en onderhoud	Door VvE	Door VvE (in reglement opgenomen)	Door apart 5.2, 1 los van VvE	Individueel; onderhoud niet gecoördineerd
Voordelen	Volledige integratie met gebouw	Geen unanimiteit, snelle 5.2, 1 ijke route	Volledige autonomie en juridische helderheid	Volledige individuele vrijheid; geen collectieve verplichting
Nadelen	Hoge drempel, unanimiteit nodig	Vereist heldere afbakening gemeentegrond	Vereist oprichting en administratie	Verregaande versnippering, geen uniforme bescherming of esthetiek
Benodigde vervolgstappen	1: 100% instemming 2: Volmachten 3: Akte & Kadaster	1: 4/5 ledenbesluit 2: Volmacht 5.2, 1 3: Akte gemeente → VvE 4: Reglement & balans bijwerken	1: Oprichting vereniging/stichting 2: Lidmaatschapsverklaringen 3: Akte gemeente → vereniging 4: Gebruiksovereenkomsten met VvE	1: 58 aanvragen 2: 58 notariële aktes 3: 58 inschrijvingen Kadaster 4: Geen centrale coördinatie mogelijk

(1b) Juridisch Mechanisme vanuit de Gemeente (onder voorbehoud)

A “Afhankelijk erfpachtrecht” (sub-erfpacht)

- De gemeente laat het **hoofd-erfpachtrecht** ongemoeid, maar **verleent de erfpachter het recht** om binnen de kaders van zijn perceel of aansluitend water een steiger te plaatsen.
- Dit is een *afhankelijk erfpachtrecht*: een ondererfpacht die automatisch meeloopt met het hoofdrecht.
- Dit wordt soms notarieel vastgelegd, maar niet altijd afzonderlijk ingeschreven.

Voordeel: Geen wijziging van de hoofderfpacht; elke bewoner krijgt “toestemming met zakelijk karakter”.
Nadeel: het is *persoonlijk gekoppeld* aan het erfpachtrecht van die woning — dus aanvaarbescherming geen zelfstandig VvE-eigendom en dus geen integraal beheer en onderhoud

B “Gebruiksrecht met natrekkingsontheffing”

- De gemeente blijft **eigenaar** van de ondergrond, maar verleent per perceel een **gebruiksrecht (huur/vergunning)** met daarin expliciet de bepaling:
  “De op de gemeentegrond geplaatste constructie (steiger/palen) blijft in eigendom van de vergunninghouder en trekt niet na aan de gemeente.”
- Dit is géén volwaardig opstalrecht, maar wordt door notaris en kadaster als **‘persoonlijk recht met goederenrechtelijke werking’** behandeld zolang de overeenkomst loopt.

Voordeel: Goedkoop en eenvoudig te verlenen.
Nadeel: geen echte zakelijke zekerheid; looptijd of overdraagbaarheid kan beperkt zijn.

C “Opstalrecht door gemeente + individueel gebruiksrecht”

- De gemeente **vestigt één overkoepelend opstalrecht** op het hele waterdeel (bijv. op naam van een separate beheer-entiteit of zichzelf), en **delegeert vervolgens gebruiksrechten** per woning.

Voordeel: Combineert publiek eigendom met particulier gebruik; juridisch solide. Opstalrecht ontstaat geldig zonder dat individuele erfpachters partij hoeven te zijn.
Nadeel: iets meer werk om te vestigen.

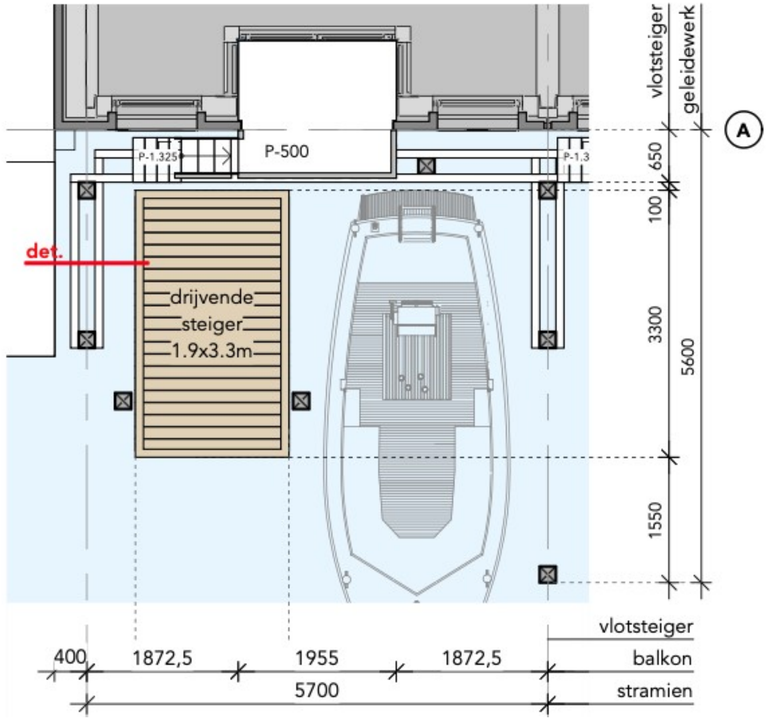
(1c) Eigendom en vestiging opties matrix

Scenario	Omschrijving	Juridisch Mechanisme	Werkt dit?	Opmerkingen / Randvoorwaarden
A. Binnen splitsing (klassiek)	VvE probeert opstalrecht op te nemen binnen bestaande erfpacht/splitsing.	**Geen Optie - *Geen list toepasbaar.* De grond is al in voortdurende erfpacht; er kan geen sub-opstal of sub-erfpacht worden gevestigd zonder wijziging van de hoofderfpacht.**	Niet uitvoerbaar. De gemeente zou de erfpacht moeten aanpassen of uitbreiden tot over het water, wat zij uitdrukkelijk níet doet (beleid: water blijft gemeentelijk eigendom).	Alleen mogelijk als de gemeente erfpachtgrenzen opnieuw vaststelt — politiek onhaalbaar.
B. Buiten splitsing — opstalrecht rechtstreeks aan de VvE	Gemeente vestigt één opstalrecht op haar eigen watergrond t.b.v. de VvE.	**Optie 3 – "Opstalrecht door gemeente + individueel gebruiksrecht."**	Gemeente blijft eigenaar; VvE wordt juridisch opstalhouder (kan beheren, verzekeren, onderhouden). De individuele leden krijgen gebruiksrechten via hun lidmaatschap of huishoudelijk reglement.	Dit model sluit aan bij vergelijkbare Houthaven-casussen (bijv. Silodam, IJDock). Gemeente behoudt controle, maar erkent VvE als beheerder.
C. Aparte vereniging/stichting	Een nieuwe entiteit ("Vereniging Aanvaarbescherming Waterdeel") krijgt het opstalrecht.	**Optie 3 – "Opstalrecht door gemeente + individueel gebruiksrecht."**	De gemeente vestigt opstal op naam van deze nieuwe rechtspersoon. Leden (VvE-bewoners) krijgen gebruiksrechten via lidmaatschap of overeenkomst.	Technisch zuiver en 5.2, 1 ijk veilig: gemeente hoeft niet te herzien, en eigendom ligt niet bij individuen. Kan exact worden gemodelleerd naar bestaande 'steigerverenigingen' in de Houthaven.
D. Per bewoner apart (privé-steigers)	Elke erfpachter krijgt eigen vaste steiger/palen bij de woning.	**Optie 1 – "Afhankelijk erfpachtrecht" (of sub-erfpacht met natrekkingsontheffing).**	Wordt al toegepast in de Houthaven bij **particuliere zij-steigerprojecten**(gemeente verleent per woning een aanvullend recht in erfpachtvorm, gekoppeld aan het bestaande erfpachtrecht).	Meestal opgenomen via standaardbepaling in erfpachtovereenkomst of aparte 'aanbiedingsbrief' met BWT-goedkeuring. Geen echt opstalrecht, maar vergelijkbare werking.

2: Privé-steigers

Alles is nu 80cm verder in het water gesitueerd.

Dat betekent dat in de praktijk boten en steigers nu verder uitsteken
omdat dat de nu direct voor de aanvaarbescherming moeten liggen.



Vanwege het beheer, onderhoud en verzekerbaarheid zullen de privé-steigers los van de aanvaarbescherming moeten staan.

De VVE heeft - als apart project - de leden gefaciliteerd met een 3 tal standaard opties. Hoewel de meeste leden een drijvende of vaste steiger willen is de vorm van de aanvaarbescherming is er - met name voor de smallere huizen de behoefte aan een iets aangepaste interpretatie van de 2.5 x 2.5 richtlijn. Meer langwerpig in breedte of lengte

Dit laatste is niet vanuit de wens ‘meer’ te krijgen dan anderen maar om een voldoende stabiel oppervlakte te realiseren.

Het is belangrijk om voor de vergunning een consistent kader te creëren dat recht doet aan de nieuwe situatie en in redelijkheid voldoende verwantschap vertoond met de algemene richtlijnen in de Houthaven. Dit kader kan onafhankelijk van de uiteindelijke eigendoms-structuur worden opgesteld

3: Doorvaart en handhaving

Alles is nu 80cm verder in het water gesitueerd.

Dat betekent dat in de praktijk boten en steigers nu verder uitsteken
omdat dat de nu direct voor de aanvaarbescherming moeten liggen.

Het is onvermijdelijk dat in deze context vaartuigen iets verder dan 6m zullen uitsteken.

Doorvaartprofielen E en B als beleidsrichtlijn in 19m gracht.

Bij E blijft +/- 9,3 meter over uitgaande van 6m boot (met hekfender) aangelegd direct op aanvaarbescherming daar waar openbare ligplaatsen aan de overkant zijn, en 12,3m daar waar dat niet het geval is.

VVE wil zich constructief opstellen: begrijpt de gevoeligheid en ongewenste precedentwerking (wanneer context niet goed wordt uitgelegd) > Maar maakt maakt duidelijk dat hier coulance past: (1:) het is nog steeds meer het minimum van 8 (plaatselijk in orthogonale wateren binnen Amsterdam) en (2:)de aanvaarbescherming is een noodzakelijk object en niet bedoeld als comfort-verhogende toevoeging.

Eventueel kan met BPR A.4 en B.6 borden het verkeer beter gemanaged worden.

Hoe nu verder?

Bij elkaar brengen van 5.2, 1 lijke en 5.2, 1 srechtelijke mogelijkheden van zowel gemeente als VVE.

Aansluiten van notariële deskundigen aan beide zijden (voor zover mogelijk)

Een tijdspad afspreken (Dit ivm lopende vergunningen aanvragen)

Een communicatie-protocol (zowel intern als extern)

Wat nu al geregeld (of toegestaan of gedoogd) kan worden als zodanig vastleggen

Volgende meeting plannen.