From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Subject **RE: Conceptmail Aanvaarbescherming Stettineiland**
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>, 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 2, 2026 at 11:21:16 AM CET

Hi 5.1, 2, e

Helder wat mij betreft; ik heb geen verdere aanvullingen.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, 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: vrijdag 27 februari 2026 09:07
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>; 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: RE: Conceptmail Aanvaarbescherming Stettineiland

Goed punt. Bedankt. Ik wacht nog reactie van de rest af en dan kan de e-mail er uit ….

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: donderdag 26 februari 2026 14:12
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>; 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: RE: Conceptmail Aanvaarbescherming Stettineiland

Hallo allemaal,

Zier er prima uit. Misschien alleen een kleine aanpassing. Zie de tekst hieronder geel gearceerd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 25 februari 2026 19:27
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>; 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: Conceptmail Aanvaarbescherming Stettineiland

Hi allen,

Ik zie dat 5.1, 2, e 16 maart terug is van vakantie.
De tekst is nog iets aangepast (zie onder).
Graag akkoord/opmerkingen.

Geacht 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 aan het water op het Stettineiland, hebben wij de door de VvE aangeleverde informatie en argumentatie opnieuw zorgvuldig beoordeeld. Daarbij

hebben wij juridische, technische en nautische aspecten betrokken.

Op basis daarvan heeft de gemeente de eerdere afweging heroverwogen. Hieronder lichten wij dit nader toe.

Wij zijn tot de conclusie gekomen dat bij nader inzien de aanvaarbescherming het beste collectief kan worden geregeld via de VvE. Voor individuele bewoners kan, ten behoeve van een privésteiger voor het resterende deel van de toegestane oppervlakte 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 (Vereniging van Eigenaren). 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 (Vereniging van Eigenaren) 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.

Ten overvloede merken wij op 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,

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 februari 2026 14:35
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; 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: RE: Aanvaarbescherming Stettineiland

Hi 5.1, 2, e

Ik probeerde een definitieve mail te maken, maar ik kan helaas niet uit de voeten met jouw toevoegingen.
Er ontstaat nu namelijk een dubbeling.

Er staat nu dat we tot een heroverweging komen met als resultaat één opstalrecht voor de aanvaarbescherming. En jij noemt daarbij een aantal argumenten: nadere technische en nautische afstemming (praktische uitvoeringsconsequenties) en belangen als veiligheid en eenduidige rechtspositie en de samenloop van rechten in het waterperceel. Daarna komt er nogmaals bijna dezelfde zin, namelijk dat we na heroverweging tot een ander resultaat komen, met weer drie andere argumenten (bullets). Dat maakt het onduidelijk.

Ik heb hieronder een nieuwe versie gemaakt.

Kun jij jouw argument(en) uitschrijven?

Want welke nieuwe inzichten zijn dat, en waarom is de technische afstemming en de veiligheid beter?
Zie geel gearceerd.

Geacht 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 aan het water op het Stettineiland, hebben wij de door de (Vereniging van Eigenaren) VvE aangeleverde informatie en argumentatie zorgvuldig beoordeeld. Daarbij hebben wij aanvullende juridische, technische en nautische aspecten betrokken. Mede naar aanleiding daarvan heeft de gemeente besloten de eerder gemaakte afweging te heroverwegen, hetgeen hieronder wordt toegelicht.

Wij komen na de heroverweging tot de volgende conclusie, namelijk dat we de aanvaarbescherming bij nader inzien collectief willen regelen met de VvE en dat voor individuele bewoners – ten behoeve van een privésteiger – aanvullend een individueel erfpachtafhankelijk opstalrecht kan worden gevestigd. Dit voortschrijdend inzicht is op de volgende argumenten gebaseerd:

1. nadere technische en nautische afstemming (praktische uitvoeringsconsequenties) en belangen als veiligheid en eenduidige rechtspositie en de samenloop van rechten in het waterperceel
2. De vergunning voor de aanvaarbescherming is door de Omgevingsdienst, namens het College van B&W, verstrekt aan de VVE. Dan is het ook logisch dat de privaatrechtelijke regeling ook aan dezelfde VVE wordt verstrekt en niet aan individuele erfpachters
3. De eerder gekozen individuele oplossing sluit in dit specifieke geval onvoldoende aan bij de feitelijke en functionele samenhang van de aanvaarbescherming. De constructie is zodanig collectief van aard dat een volledig gesplitste eigendoms- en verantwoordelijkheidsstructuur niet zonder meer passend is.
4. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat er in de toekomst andere individuele erfpachters zijn, die (bijvoorbeeld na aankoop van de woning) iets anders zouden willen met de aanvaarbescherming. Dat is wat de gemeente betreft echt een zaak tussen de VVE en haar leden, waar de gemeente geen onderdeel van wenst uit te maken. Een opstalrecht aan de VVE m.b.t. de aanvaarbescherming is daarmee een toekomstbestendige oplossing.

Gelet hierop zijn wij voornemens de collectieve regeling nader uit te werken. Wij stellen voor om op korte termijn een overleg te plannen waarin wij gezamenlijk de randvoorwaarden voor een collectieve constructie te bespreken, inclusief eigendom, beheer, onderhoud, aansprakelijkheid en eventuele statutaire borging binnen de VvE-structuur. Wij komen spoedig bij u terug met een voorstel voor een afspraak.

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: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 23 februari 2026 15:40
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>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Aanvaarbescherming Stettineiland

@5.1, 2, e 5.1, 2, e mooie toevoegingen! We mailden net tegelijk😊

Ik vind het ook prima om jouw toevoegingen over te nemen in de eerste alinea; het ging mij er met name om dat we niet **alleen** vanwege de input van de VvE van standpunt zijn gewijzigd. Maar dat staat in jouw tekstvoorstel ook niet dus prima wat mij betreft.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, 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: maandag 23 februari 2026 15:35
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>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Aanvaarbescherming Stettineiland

Hi 5.1, 2, e super voorzet!
Paar suggesties in blauw bij jouw concepttekst.
De reactie van 5.1, 2, e kan ik niet zien (?)

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 @amsterdam.nl
Verzonden: maandag 23 februari 2026 11:53
Aan: @amsterdam.nl; @amsterdam.nl
CC: @amsterdam.nl; @amsterdam.nl
Onderwerp: RE: Aanvaarbescherming Stettineiland

Zie hieronder

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Senior Minervahaven en Houthaven,

5.1, 2, e

Vrijdag deeltijddag

Werkzaam bij het ProjectManagementBureau
Gemeente Amsterdam

Van: @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 20 februari 2026 16:07
Aan: @amsterdam.nl>
CC: <@amsterdam.nl>; @amsterdam.nl>; @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Aanvaarbescherming Stettineiland

HI en anderen,

Ik heb een conceptmailtje opgesteld voor de VVE.
Graag opmerkingen etc.

5.2, 1

Geacht geachte heer

Naar aanleiding van ons eerdere bericht over de keuze voor individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten voor de aanvaarbescherming rond het blok woningen aan het water op het Stettineiland, hebben wij de door de VVE aangeleverde informatie en argumentatie zorgvuldig beoordeeld en opnieuw overleg gevoerd. De VvE heeft nadere juridische en praktische overwegingen ingebracht. Nieuwe inzichten, nadere technische en nautische afstemming (praktische uitvoeringsconsequenties) hebben bij de gemeente tot een heroverweging geleid [input: argumentatie voor] Belangen als veiligheid en eenduidige rechtspositie en de samenloop van rechten in het waterperceel blijken bij nadere uitwerking uit te komen op een afzonderlijk opstalrecht voor de aanvaarbeveiliging voor de VvE én een erfpachtafhankelijk opstalrecht voor de bewoners t.b.v. een privé steiger. Deze punten geven aanleiding om onze eerdere afweging te heroverwegen. [input: eerdere argumenten zijn wegen minder zwaar]

Wij komen na de heroverweging tot de volgende een andere conclusie, namelijk dat we de aanvaarbescherming bij nader inzien toch collectief willen regelen met de Vereniging van Eigenaren (VVE). Dit voortschrijdend inzicht is op de volgende argumenten gebaseerd:

1. De vergunning voor de aanvaarbescherming is door de Omgevingsdienst, namens het College van B&W, verstrekt aan de VVE. Dan is het ook logisch dat de privaatrechtelijke regeling ook aan dezelfde VVE wordt verstrekt en niet aan individuele erfpachters
2. De eerder gekozen individuele oplossing sluit in dit specifieke geval onvoldoende aan bij de feitelijke en functionele samenhang van de aanvaarbescherming. De constructie is zodanig collectief van aard dat een volledig gesplitste eigendoms- en verantwoordelijkheidsstructuur niet zonder meer passend is.
3. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat er in de toekomst andere individuele erfpachters zijn, die (bijvoorbeeld na aankoop van de woning) iets anders zouden willen met de aanvaarbescherming. Dat is wat de gemeente betreft echt een zaak tussen de VVE en haar leden, waar de gemeente geen onderdeel van wenst uit te maken. Een opstalrecht aan de VVE m.b.t. de aanvaarbescherming is daarmee een toekomstbestendige oplossing.

Gelet hierop zijn wij voornemens de collectieve regeling nader uit te werken. Wij stellen voor om op korte termijn een overleg te plannen waarin wij gezamenlijk de randvoorwaarden voor een collectieve constructie te bespreken, inclusief eigendom, beheer, onderhoud, aansprakelijkheid en eventuele statutaire borging binnen de VvE-structuur. Wij komen spoedig bij u terug met een voorstel voor een afspraak.

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
Verzonden: vrijdag 28 november 2025 14:55
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @mac.com>;5.1, 2, e @hotmail.com;5.1, 2, e 5.1, 2, e @getgekko.com>
CC: steiger.houthaven@amsterdam.nl
Onderwerp: Aanvaarbescherming Stettineiland

Geachte leden van de VvE,
Geachte heer 5.1, 2, e

De huidige situatie — waarin een collectief bouwwerk op gemeentelijke grond is aangebracht zonder passende juridische regeling — vraagt om een oplossing met een duidelijke eigendoms- en verantwoordelijkheidsstructuur. Wij hebben als gemeente gesproken met de betrokken partijen en hebben een afweging gemaakt inzake de zakenrechtelijke inrichting van de aanvaarbescherming rond het blok woningen aan het water op het Stettineiland.

Wij delen u hierbij mee dat is gekozen voor het verstrekken van individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten aan alle betrokken erfpachters.

Kern van de keuze
Wij achten deze oplossing het meest passend. Daarbij sluit de gemeente aan bij:
A. de zakenrechtelijke situatie die oorspronkelijk voor deze locatie is beoogd. De erfpachtrechten op het Stettineiland zijn van meet af aan bedoeld als individuele rechten, waarbij de afzonderlijke erfpachter rechtstreeks eigenaar kan zijn van de opstallen die zich op of aan zijn perceel bevinden. Alleen het bijbehorende waterperceel is abusievelijk niet uitgegeven.
B. de hersteloperatie voor 280 betrokken adressen van de Houthaven, waarbij erfpachtafhankelijke opstalrechten worden aangeboden om de juridische structuur in lijn te brengen met de oorspronkelijke bedoeling. De keuze voor individuele opstalrechten bij de aanvaarbescherming sluit logisch en consistent aan bij die bredere hersteloperatie. De juridische verhoudingen zijn hierdoor het meest helder richting zowel erfpachters als gemeente.

De gemeente realiseert zich dat dit niet de door de VvE gewenste (alternatieve en collectieve) variant betreft. Wij onderkennen de nadelen wat betreft het collectieve onderhoud en beheer van de aanvaarbescherming. Toch weegt het belang van een juridisch zuivere en verantwoorde constructie zwaarder dan het voordeel van centrale aansturing. Elke erfpachter wordt eigenaar van het deel van het object dat bij zijn kavel hoort, en draagt daar ook zelf de verantwoordelijkheid voor. Medewerking aan een alternatieve collectieve variant is voor de gemeente uitsluitend bespreekbaar indien dit de goedkeuring heeft van alle individuele erfpachters. Gebleken is dat tenminste één van de bewoners inhoudelijk bezwaar heeft tegen dit alternatief.

Vervolg
Wij zijn druk bezig met de erfpachtcontracten van de eerste 60 adressen van het Stettineiland. Deze bewoners hebben in lijn met eerdere berichtgeving inmiddels allemaal een aanbieding voor een erfpachtafhankelijk opstalrecht ontvangen. De gemeente zal ook voor de adressen 5.1, 2, e binnenkort de eerste voorbereidingen treffen. Wij zullen in overleg treden met de VvE om, naast de bestaande aanvaarbescherming, ook de mogelijkheden voor individuele steigers in samenhang te faciliteren. Wij komen nog bij u terug met een afspraakvoorstel.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit bericht, dan kunt u contact opnemen met steiger.houthaven@amsterdam.nl

Met vriendelijke groet,
5.1, 2, e
Gemeente Amsterdam

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