de Rechtspraak
Rechtbank Amsterdam

Via Digitale Toegang

Afdeling privaatrecht

team kort gedingzaken

bezoekadres
Parnassusweg 280
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 84500
1080 BN Amsterdam

t 088-3611408

www.rechtspraak.nl

De griffie is geopend van 08:30 uur tot 17:00 uur

contactpersoon de griffie
doorkiesnummer 088-3611408
onderwerp verzending proces-verbaal via DT

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doe ik u een grosse van het proces-verbaal toekomen.

Het proces-verbaal zal ook nog per post worden nagezonden.

Met vriendelijke groet,

de griffier.

In naam van de Koning

proces-verbaal

RECHTBANK AMSTERDAM

Civiel recht, voorzieningenrechter

Zaaknummer: C/13/775480 / KG ZA 25-736 VVV/MAH

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak in kort geding van 8 oktober 2025

in de zaak van

[redacted]
te Amsterdam,
eisende partij,
hierna te noemen: eiser,
advocaat: mr. C.A.M. Jansen,

tegen

VERENIGING VAN EIGENAARS HOUTHAVEN PIER 2 WATERDEEL TE AMSTERDAM,
te Amsterdam,
gedaagde partij,
hierna te noemen: de VvE,
advocaat: mr. L.M. van Gemert-Bosveld.

Het kort geding wordt gehouden in het gebouw van de rechtbank in Amsterdam.

De zaak wordt behandeld door mr. T.H. van Voorst Vader, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. M.A.H. Verburgh als griffier.

Aanwezig zijn:
- [redacted] mr. V.M. IJzerman en mr. M.J. Heuvink (kantoorgenoten van mr. Jansen, die verhinderd is)
- aan de kant van de VvE: B. van der Vliet (voorzitter), M. Kranenburg en P.G.M.T. Backes (bestuursleden), met mr. Van Gemert en haar kantoorgenoot mr. A. Vermeulen.

1. De procedure

Partijen hebben op de zitting hun standpunten toegelicht. Beide partijen hebben producties en een pleitnota in het geding gebracht. Vervolgens is de mondelinge behandeling gesloten en heeft de voorzieningenrechter op de zitting in aanwezigheid van partijen mondeling uitspraak gedaan. Daarvan is ingevolge artikel 29a lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering dit proces-verbaal opgemaakt, dat op 9 oktober 2025 aan partijen is verstrekt.

2. De mondelinge uitspraak

2.1. De VvE betreft een complex van huizen aan het water. Tijdens de bouwfase is er onzekerheid gerezen over de waterdichtheid van de bodemconstructie van het hele complex. Om de waterdichtheid te verzekeren heeft de VvE extra voorzieningen laten treffen. De VvE vreest dat deze extra voorzieningen kwetsbaar zijn voor schade door aanvaringen en heeft besloten om maatregelen te nemen om het risico te minimaliseren.

2.2. Het uitgangspunt van de splitsingsakte is dat elke individuele appartementseigenaar een eigen steiger kan aanleggen aansluitend aan de woning. Op 17 december 2024 is tijdens een VvE-vergadering besloten om een aanvaarbescherming aan te brengen langs alle woningen aan het water. Deze bestaat uit horizontale balken en verbindingsstukken verbonden met verticale palen die in een waterperceel staan dat aan de gemeente Amsterdam toebehoort. De aanvaarbescherming is niet verbonden met de gevel van het wooncomplex.

2.3. Eiser vordert, samengevat, het staken van de werkzaamheden aan de aanvaarbescherming ter hoogte van zijn woning. Ten tweede vordert hij verwijdering daarvan. Ten derde vordert hij opschorting van zijn betalingsverplichting van zijn bijdrage aan de VvE in de aanlegkosten. Ten vierde vordert hij betaling van € 3.194,40 voor de kosten van het deskundigenrapport van Goes dat in zijn opdracht is opgesteld.

2.4. Hij legt hieraan ten grondslag dat de VvE buiten haar bevoegdheden is getreden door in gemeentewateren deze aanvaarbescherming aan te leggen en daarmee ook zijn recht op aanleg van een privésteiger belemmert. Tevens voert hij aan dat zijn privacy geschonden kan worden doordat personen op de constructie kunnen lopen en in zijn woning kunnen kijken en verder dat de constructie zijn uitzicht belemmert.

2.5. De VvE voert aan dat de werkzaamheden aan de aanvaarbescherming zijn afgerond. De VvE heeft toegelicht dat het aan de individuele eigenaren is om te beslissen of op de aanvaarbescherming al dan niet loopplanken worden aangebracht ter hoogte van hun woning. Ook voert zij aan dat de aanvaarbescherming een integraal geheel is en dat er niet zonder gevaar voor de stabiliteit en effectiviteit van de constructie delen weggenomen kunnen worden (bijvoorbeeld bij de woning van eiser, zoals hij voorstelde). De VvE voert verder aan dat op de plekken waar je op de aanvaarbescherming zou kunnen stappen toegangsbelemmeringen kunnen of zullen worden aangebracht in overleg met de eigenaren ter plekke. De VvE sluit niet uit dat eigenaren ook elders maatregelen treffen, als dit maar geen afbreuk doet aan de integriteit van de aanvaarbescherming.

2.6. De voorzieningenrechter oordeelt als volgt.

2.7. De vordering om de werkzaamheden te staken zal worden afgewezen omdat het spoedeisend belang ontbreekt. Voldoende aannemelijk is dat de werkzaamheden aan de aanvaarbescherming zijn afgerond, zodat een bouwstop niet meer relevant is. Eiser stelt dat de VvE planken ter beschikking stelt aan de leden voor de aanleg van loopplanken op de aanvaarbescherming. Hier tegenover heeft de VvE voldoende aannemelijk gemaakt dat het aan de individuele eigenaren is om daar al dan niet van gebruik te maken.

2.8. De vordering tot afbraak van het reeds tot stand gebrachte werk leent zich slechts voor toewijzing in kort geding indien duidelijk is dat het onrechtmatig tot stand is gekomen. Omdat ter zitting is gebleken dat de aanvaarbescherming slechts een beschermingsfunctie heeft en niet tevens een doorlopende loopsteigerfunctie, is onvoldoende aannemelijk dat de VvE haar bevoegdheden te buiten is gegaan en inbreuk heeft gemaakt op het recht van eiser om een privé-steiger aan te brengen of op de overige door eiser aangevoerde rechten.

2.9. Uit het voorgaande volgt dat ook de vordering tot opschorting van de betalingsverplichting van eiser's bijdrage aan de VvE in de aanlegkosten niet voor toewijzing in aanmerking komt.

2.10. De vordering tot betaling van de onderzoekskosten zal worden afgewezen omdat niet duidelijk is op welke rechtsgrond deze vordering is gebaseerd. Eiser heeft ook geen overleg met de VvE gevoerd over die opdracht en ook is niet gebleken dat hij vóór het verstrekken ervan aan de vve heeft gevraagd om overlegging of opstelling van relevante deskundigenrapporten.

2.11. Dat betekent dat alle vorderingen worden afgewezen en dat eiser wordt veroordeeld in de proceskosten en die beslissing is uitvoerbaar bij voorraad.

2.12. Eiser is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van de VvE worden begroot op:

- griffierecht	€	2.995,00	
- salaris advocaat	€	1.107,00	
- nakosten	€	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	4.280,00	

Als het vonnis wordt betekend, komen daar nog de hieronder aan het slot van 4.2 vermelde kosten bij.

3. De beslissing

De voorzieningenrechter

3.1. weigert de gevraagde voorzieningen,

3.2. veroordeelt eiser in de proceskosten van € 4.280,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met – indien het vonnis wordt betekend - € 92,00 plus de kosten van betekening,

3.3. verklaart dit vonnis wat betreft de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal, dat door de voorzieningenrechter en de griffier is vastgesteld en ondertekend.

UITGEGEVEN VOOR GROSSE
De griffier van de
rechtbank Amsterdam