From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Subject **RE: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Date December 30, 2025 at 11:52:58 AM CET

Hi 5.1, 2, e

Ook wat mij betreft is onderstaande optie 2 de meest logische. Zoals 5.1, 2, e eerder aangaf zijn we verplicht om correspondentie met een individuele erfpachter vertrouwelijk te houden, tegelijkertijd is het inderdaad aan de VvE om alle leden (inc. de heer 5.1, 2, e te informeren over de gang van zaken van alles met betrekking tot de VvE in de meest brede zin. Dat is verder niet aan ons.

Mocht de heer 5.1, 2, e toch wél alle correspondentie tussen de gemeente en de VvE in willen zien, dan zou hij altijd nog een woo-verzoek kunnen indienen.
5.2, 1

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: dinsdag 23 december 2025 11:05
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>

Hi 5.1, 2, e

Ik wil het toch graag nog even over die communicatie hebben.

Jij schreef:
De VvE dient namens álle leden te spreken en als een lid zich niet gehoord of vertegenwoordigd voelt, dan is het niet aan ons om als een soort postbode tussen de VvE en een specifiek lid te gaan fungeren. Het is ook een heel apart verzoek van de VvE, aangezien zij dus álle individuele leden dienen te vertegenwoordigen. Wat mij betreft dient in ieder geval al onze communicatie altijd naar beide partijen (gelijktijdig) te worden gestuurd en we zouden zowel de VvE als de heer 5.1, 2, e kunnen verzoeken om altijd de ander mee te nemen in hun correspondentie richting de gemeente. Als het twee partijen waren die verder niks met elkaar hadden te maken of anderszins wederpartijen, dan zou je er wellicht nog over kunnen nadenken. Maar in dit geval zie ik daar geen ruimte voor.

Eens dat we geen postbode gaan spelen.
We kunnen twee dingen doen:

1. Alle correspondentie gelijktijdig aan beide partijen sturen
Bij deze optie doen zich naar mijn mening enkele problemen voor:

a. Correspondentie met de heer 5.1, 2, e
   Hoe gaan we om met onze correspondentie met de heer 5.1, 2, e Correspondentie met een individuele erfpachter delen wij immers niet met de VvE. Dit zou betekenen dat de informatie-uitwisseling slechts één kant op werkt.
b. Rol en verantwoordelijkheid van de VvE
   In beginsel bepaalt de VvE zelf welke informatie zij met haar leden deelt. Waarom zouden wij in dit geval uitsluitend richting de heer 5.1, 2, e daarvan afwijken? 5.2, 1 De VvE treedt in deze kwestie namens alle leden op; daarvan mogen en moeten wij uitgaan.

2. Alle correspondentie richten aan de VvE en de correspondentie met de heer 5.1, 2, e afzonderlijk en vertrouwelijk houden
   Het nadeel van deze optie is dat de VvE mogelijk bepaalde informatie niet met de heer 5.1, 2, e zal delen. Dat risico kan echter worden ondervangen doordat de heer 5.1, 2, e zelf een inzageverzoek kan doen. Gezien de aard van de kwestie — de vestiging van een opstalrecht, met gevolgen voor eigendom, gebruik, waarde en aansprakelijkheid — is sprake van een ingrijpende rechtshandeling waarvoor een ruime informatieplicht geldt. Dergelijke informatie kan de VvE niet structureel onthouden. Of denk jij van wel?

Wij worden weer in de positie gedwongen als een soort van rechter te gaan functioneren. Ik voel eigenlijk meer voor optie 2. De VvE treedt in deze kwestie namens alle leden op; daarvan mogen en moeten wij uitgaan. Ook als de VVE naar links wil een van de leden naar rechts, dan moeten ze alsnog open kaart spelen.

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: dinsdag 16 december 2025 15:38
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: steiger.houthaven@amsterdam.nl
Onderwerp: RE: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>

Hi 5.1, 2, e

Zie onderstaand mijn bevindingen in het rood.

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: @amsterdam.nl

Van: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 15 december 2025 12:19
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: steiger.houthaven@amsterdam.nl
Onderwerp: RE: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>

Hi 5.1, 2, e

Zie mail in bijlage, de situatie die ik hieronder beschreef doet zich voor.
De heer 5.1, 2, e wil dat we alle correspondentie inzichtelijk maken.

Kun je dit meenemen?

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
Verzonden: vrijdag 12 december 2025 13:00
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: steiger.houthaven@amsterdam.nl
Onderwerp: RE: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>

Hi 5.1, 2, e

5.2, 1
Hier zitten echt een paar juridische vragen tussen waar ik geen antwoord op heb.

Graag vraag ik je om een conceptreactie voor te bereiden op de hieronder opgenomen mail van 5.1,5.1, 2, e (VvE Stettineiland).
Samenvattend lees ik drie punten waarop we tenminste moeten reageren:

De punten waarop in ieder geval een reactie vereist is:

1. Onduidelijkheid over besluitkarakter e-mail 28 november & voorbehoud bezwaar: AWB of niet?
   - Verhelderen of de e-mail al dan niet kwalificeert als besluit in de zin van de Awb. Ik ben geen expert, maar dat lijkt mij toch niet: voor een awb geldt toch dat het een publiekrechtelijk besluit moet zijn? Erfpacht- en opstalrechten zijn toch privaatrechtelijk? Eens. In dit dossier (maar dat geldt overigens voor de hersteloperatie in zijn geheel) willen we een door ons (niet gewenste) ontstane privaatrechtelijke situatie herstellen. Deze actie volgt inderdaad uit onze privaatrechtelijke hoedanigheid en de ''keuze'' die we hebben gemaakt voor de juridische inkleding van de aanvaarbescherming, kan wat mij betreft niet worden gekwalificeerd als een publiekrechtelijk besluit in de zin van de Awb.
   - Korte duiding over het proces als de VvE een pro-forma bezwaar zou indienen. Wat doen we daar dan mee? Een eventueel bezwaar ziet per definitie niet op zo'n privaatrechtelijk besluit, dus wat mij betreft irrelevant in dit geval.
2. Verzoek om vertrouwelijkheid van correspondentie en gesprekken
   - Is dat juridisch mogelijk, of zijn er wettelijke beperkingen op deze volledige vertrouwelijkheid t.a.v. afzonderlijke erfpachters 5.2, 1 k zou hier niet aan willen beginnen als gemeente. De VvE dient namens álle leden te spreken en als een lid zich niet gehoord of vertegenwoordigd voelt, dan is het niet aan ons om als een soort postbode tussen de VvE en een specifiek lid te gaan fungeren. Het is ook een heel apart verzoek van de VvE, aangezien zij dus álle individuele leden dienen te vertegenwoordigen. Wat mij betreft dient in ieder geval al onze communicatie altijd naar beide partijen (gelijktijdig) te worden gestuurd en we zouden zowel de VvE als de heer 5.1, 2, e kunnen verzoeken om altijd de ander mee te nemen in hun correspondentie richting de gemeente. Als het twee partijen waren die verder niks met elkaar hadden te maken of anderszins wederpartijen, dan zou je er wellicht nog over kunnen nadenken. Maar in dit geval zie ik daar geen ruimte voor.
   - Indien mogelijk, bevestigen dat correspondentie uiteraard vertrouwelijk wordt behandeld binnen geldende kaders.
3. Verzoek om werkzaamheden Stettineiland Waterdeel on hold te zetten Daar gaat de VvE toch niet over? Ze hebben het over 'gezamenlijk' voor de beste aanpak kiezen, maar volgens mij gaan wij zelf over de keuzes die wij maken. Uiteraard willen we de betrokken partijen horen hoe zij erin staan om daar rekening mee te houden in onze afwegingen, maar dat maakt het wat mij betreft niet iets 'gezamenlijks'. Wij hebben immers als gemeente

meerdere overwegingen waarom we wel/niet tot een keuze komen. Ik zou dus zeker niet iets ''on hold'' zetten als wij daar zelf niet achter staan.
- Dit is wel heel vergaand. Op basis waarvan en met welk doel?
- Juridische en procesmatige duiding van wat wel/niet mogelijk is t.a.v. het opschorten van werkzaamheden.

Kun je een conceptreactie opstellen waarin bovenstaande punten juridisch kloppend zijn?
Als het handig is even te overleggen, hoor ik het graag.

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: donderdag 11 december 2025 18:27
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>
Onderwerp: FW: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>

FYI.
Ik heb een ontvangstbevestiging gestuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 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: 5.1,5.1, 2, e <5.1, 2, e @mac.com>
Verzonden: donderdag 11 december 2025 14:22
Aan: steiger.houthaven@amsterdam.nl
CC: 5.1, 2, e @hotmail.com
Onderwerp: T.a.v. 5.1, 2, e <STRIKT VERTROUWELIJK>

<STRIKT VERTROUWELIJK>

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

Dank voor je laatste bericht. Ik maak eruit op dat het voor de gemeente de voorkeur heeft om de zaak vanuit een concrete en uitgewerkte motivering te bekijken. Hoewel er - volgens onze juristen althans - evidente praktische én privaat- en bestuursrechtelijke issues zijn ten aanzien van een constructie waarbij de aanvaarbescherming via individuele erfpachtafhankelijke opstalrechten aan betrokken erfpachters wordt verstrekt, hebben wij begrip voor de wens vanuit de gemeente om dit gestructureerd te analyseren en verder te overwegen.

Als 5.2, 1 hechten wij zeer aan een constructieve, stabiele juridische oplossing die zowel voor onze leden als de gemeente de beste oplossing vormt en die tevens passend is in de beleidsmatige en waterstaatkundige context waarin we moeten opereren.

Om dit proces verder te faciliteren, zullen wij daarom het voortouw nemen en additionele (specifieke) kennis van dergelijke structuren inschakelen en een onafhankelijk advies op te laten stellen door een notaris die bekend is met de gemeentelijke context.
Los daarvan hebben wij ons team uitgebreid met een advocatenkantoor dat bekend is met complexe structuren waarin diverse rechtsgebieden samenkomen. Zij zullen het 5.2, 1 over de rechten van individuele eigenaren adviseren in de context van een door het 5.2, 1 gewenste constructieve oplossing.

Omdat het niet helemaal duidelijk is of de email van 28 november een besluit representeert in de zin van het AWB, behouden wij ons het recht voor om - wanneer noodzakelijk - een (pro-forma) bezwaar in te dienen tegen het voornemen zoals vermeld in voornoemd schrijven.
Tevens verzoeken wij jullie dringend alle correspondentie en gesprekken met 5.25.2, 1 de VVE - tot nader orde - volstrekt vertrouwelijk te behandelen. Dit voorkomt misverstanden en onnodige dynamiek richting individuele erfpachters en is daarmee ook in het belang van de gemeente en een ordelijke besluitvorming.

Zodra het advies van de notaris gereed is, zullen wij dat met de gemeente delen en maken wij graag een afspraak om de inhoud daarvan inhoudelijk te bespreken.
Tot die tijd wil ik de gemeente namens 5.25.2, 1 de VvE tevens verzoeken om de werkzaamheden aangaande Stettineiland Waterdeel in dit verband on hold te zetten, zodat wij gezamenlijk voor de beste aanpak kunnen kiezen.

Wij verwachten begin januari onze eerste zienswijze gereed te hebben.

Ik kijk uit naar het volgende gesprek en persoonlijk verwacht ik dat er goede oplossingen kunnen worden gevonden die voldoende recht doen aan de belangrijkste vereisten.

Heel veel dank en alvast een fijne kerst voor het hele team!

5.1,5.1, 2, e

On 5 Dec 2025, at 13:19, steiger.houthaven@amsterdam.nl wrote:

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

Tijdens ons telefonisch gesprek van afgelopen dinsdagmiddag begreep ik van u dat onderstaand uitgangspunt dat de VvE een aantal ‘haken en ogen’ ziet bij de individuele opstalrechten. We bespraken het idee om een gesprek te voeren zodat u dit nader toe kon lichten. Het leek ons een goed idee om daar meteen de juiste expertise op juridisch gebied bij te betrekken.

Ik heb dit teruggelegd binnen onze organisatie. Het verzoek dat ik terugkreeg is om niet direct een nieuw overleg in te plannen, maar eerst een schriftelijke toelichting van u te ontvangen waarin uiteengezet wordt welke aandachtspunten of bezwaren u ziet. Dan kan dat intern zorgvuldig doorgenomen worden. Zodra wij uw toelichting hebben ontvangen en intern hebben kunnen bespreken, nemen wij meteen contact met u op.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking. Goed weekend ook gewenst.
Mocht u nog vragen hebben of nadere informatie nodig hebben, dan hoor ik dat uiteraard graag.

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.

Van: steiger.houthaven@amsterdam.nl <steiger.houthaven@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 28 november 2025 14:55
Aan: 5.1,5.1, 2, e 5.1, 2, e @mac.com>;5.1, 2, e @hotmail.com;5.1, 2, e 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.

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.