

**ALGEMENE VOORWAARDEN  
VOOR TIJDELIJKE  
ONDERERFPACHT IN HET  
HAVENGEBIED 2013**

Deze Algemene Voorwaarden voor Tijdelijke Ondererfpacht in het Havengebied 2013 zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam

|     |                                                                    |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------|----|
| 0.  | Definities                                                         | 3  |
| 1.  | Werking                                                            | 4  |
| 2.  | Uitgifte in ondererfpacht                                          | 4  |
| 3.  | Aanvaarding                                                        | 5  |
| 4.  | Garanties bij vestiging ondererfpachtrecht                         | 5  |
| 5.  | Betalingen                                                         | 5  |
| 6.  | Jaarlijkse canonaanpassing en afkoop<br>jaarlijkse canonaanpassing | 6  |
| 7.  | Afkoop van de canon                                                | 7  |
| 8   | Gebruik en bestemming                                              | 7  |
| 9.  | Inrichting, ingebruikneming en verzakking                          | 8  |
| 10. | Bodem                                                              | 9  |
| 11. | Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring                        | 12 |
| 12. | Toestemming                                                        | 13 |
| 13. | Kwalitatieve verplichtingen, derdenwerking                         | 14 |
| 14. | Onderhoud                                                          | 14 |
| 15. | Gedooqplichten en overige verplichtingen van<br>ondererfpachter    | 15 |
| 16. | Waterbodern                                                        | 17 |
| 17. | Vereiste vergunningen, toestemmingen                               | 18 |
| 18. | Kosten                                                             | 19 |
| 19. | Belastingen                                                        | 19 |
| 20. | Verzuim, Rente en Boete                                            | 19 |
| 21. | Oplevering bij einde ondererfpachtrecht                            | 20 |
| 22. | Opzegging                                                          | 21 |
| 23. | Bevoegde rechter en toepasselijk recht                             | 22 |
| 24. | Hypotheekhouders                                                   | 22 |
| 25. | Vrijwaring                                                         | 22 |
| 26. | Redelijkheid en billijkheid                                        | 22 |
| 27. | Vertegenwoordiging                                                 | 23 |
| 28. | Mededelingen                                                       | 23 |
| 29. | Woonplaatskeuze                                                    | 23 |
| 30. | Algemene Termijnenwet                                              | 23 |
| 31. | Wijziging algemene voorwaarden                                     | 23 |

## **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR TIJDELIJKE ONDERERFPACHT IN HET HAVENGEBIED 2013**

### **0. Definities**

**afkoopsom:** de in artikel 7 genoemde afkoopsom.

**aspirant-ondererfpachter:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een tijdelijk recht van ondererfpacht verkrijgt.

**bestemming:** het toegestane gebruik van het perceel zoals bepaald in de bijzondere voorwaarden.

**bevoegd gezag:** het overheidsorgaan dat op grond van de wet en regelgeving bevoegd is tot verlenen van de betreffende vergunning, toestemming en/of ontheffing.

**bijzondere voorwaarden:** de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de overeenkomst, en vervolgens vastgelegd in de akte van vestiging of in de akte van wijziging van het ondererfpachtrecht.

**canon:** de jaarlijkse door de ondererfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het tijdelijke ondererfpachtrecht.

**feitelijke ingebruikname:** de ingebruikname van het perceel door de ondererfpachter op een datum gelegen tussen de totstandkoming van de overeenkomst en de vestiging van het ondererfpachtrecht.

**gebruiksrecht:** het recht van huur, onder- ondererfpacht, ingebruikgeving of enig ander zakelijk of persoonlijk recht.

**gemeente:** de publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Amsterdam.

**Havenbedrijf Amsterdam:** de naamloze vennootschap Havenbedrijf Amsterdam N.V, statutair gevestigd te Amsterdam, en aldaar kantoorhoudende aan de De Ruijterkade 7, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 57398879.

**Havengebied:** De gebieden waarop activiteiten met betrekking tot de haven van Amsterdam worden uitgeoefend, waaronder mede begrepen het Westpoortgebied, alsmede ieder ander gebied dat de gemeente en Havenbedrijf Amsterdam in onderling overleg gezamenlijk als zodanig zullen kunnen aanwijzen.

**hoofderfpachtrecht:** het voortdurende recht van erfpacht dat de gemeente heeft gevestigd ten gunste van Havenbedrijf Amsterdam ten aanzien van het perceel onder van toepassing verklaring van de "Algemene Bepalingen voor voortdurende hoofdrecht van erfpacht voor het Havengebied Amsterdam 2013".

**nulmetingsrapport:** het rapport over de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater), in of in de directe nabijheid van het perceel, opgemaakt naar aanleiding van het bodemonderzoek zoals genoemd in artikel 10, welk rapport de nulsituatie weergeeft bij de ingangsdatum van het ondererfpachtrecht of de aanvang van de feitelijke ingebruikname van het perceel.

**ondererfpachter:** de in de overeenkomst als ondererfpachter genoemde natuurlijke persoon of rechtspersoon.

**ondererfpachtrecht:** het zakelijk recht van tijdelijke ondererfpacht op een perceel, neergelegd in de notariële akte van vestiging en ingeschreven in de openbare registers.

**onroerende zaak:** de grond inclusief het grondwater c.q. de grond inclusief het grondwater met de daarop, daarin en daarboven aanwezige opstallen, al dan niet gesplitst in appartementsrechten, en/of een waterperceel.

**opstallen:** gebouwen, werken, beplantingen, waaronder niet limitatief begrepen: kade, steiger, verharding, riolering, installaties, infrastructuur (ondergronds en bovengronds), oeverbescherming en erfafscheiding.

**overeenkomst:** de tussen Havenbedrijf Amsterdam en de aspirant-ondererfpachter gesloten overeenkomst tot uitgifte van een tijdelijk recht van ondererfpacht.

**partijen:** Havenbedrijf Amsterdam en de ondererfpachter of aspirant-ondererfpachter.

**perceel:** de in ondererfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak, gelegen binnen het beheersgebied Havenbedrijf Amsterdam.

**verontreiniging:** verontreiniging van de onroerende zaak en/of de bodem en/of het oppervlaktewater en/of andere vormen van milieuverontreiniging.

**waterperceel:** de waterbodem met de bovengelegen waterkolom.

## 1. Werking

Deze algemene voorwaarden gelden gedurende:

1. de periode gelegen tussen de datum van totstandkoming van de overeenkomst al dan niet gevolgd door feitelijke ingebruikname van het perceel en de vestiging van het ondererfpachtrecht dan wel de ingangsdatum van het ondererfpachtrecht, en
2. de looptijd van het ondererfpachtrecht.

Daar waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken van:

- “de ondererfpachter” dient voor de periode genoemd onder 1. te worden gelezen: “de aspirant-ondererfpachter”.
- “het ondererfpachtrecht” dient voor de situatie genoemd onder 1. te worden gelezen: “de overeenkomst”.
- “de canon” dient voor de periode genoemd onder 1. te worden gelezen: “de reserveringsvergoeding”.

## 2. Uitgifte in ondererfpacht

Het perceel wordt uitgegeven in ondererfpacht voor bepaalde tijd, met een maximale looptijd van 50 jaar. Het tijdelijke ondererfpachtrecht wordt gevestigd bij notariële akte. De akte van vestiging dient te worden verleden door een notaris gevestigd in de gemeente Amsterdam, door de aspirant-ondererfpachter aan te wijzen.

### **3. Aanvaarding**

- 3.1 De ondererfpachter aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bij de ingangsdatum van het ondererfpachtrecht bevindt. Indien sprake is van feitelijke ingebruikname van het perceel dan aanvaardt de ondererfpachter het perceel in de staat waarin het zich bij de datum van feitelijke ingebruikname bevindt. In de bijzondere voorwaarden behorend bij de overeenkomst leggen partijen de staat van het perceel vast.
- 3.2 Vanaf de ingangsdatum van het ondererfpachtrecht of de datum van feitelijke ingebruikname zijn alle zichtbare en onzichtbare gebreken aan het perceel voor rekening en risico van de ondererfpachter. Zichtbare gebreken die zijn vastgelegd in de bijzondere voorwaarden behorend bij de overeenkomst zijn niet voor rekening en risico van de ondererfpachter, tenzij anders overeengekomen in de bijzondere voorwaarden.

### **4. Garanties bij vestiging ondererfpachtrecht**

Havenbedrijf Amsterdam garandeert dat zij:

- a. bevoegd is op het perceel een tijdelijk recht van ondererfpacht te vestigen;
- b. een ondererfpachtrecht vestigt dat niet is bezwaard met beslagen, hypotheeken of inschrijvingen daarvan, of andere beperkte rechten;
- c. een ondererfpachtrecht levert dat vrij is van gebruiksrechten.

Deze garanties gelden voor zover niets anders is vastgelegd in de bijzondere voorwaarden.

### **5. Betalingen**

- 5.1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het ondererfpachtrecht ingaat.
- 5.2 Een door de ondererfpachter verschuldigd bedrag zal op twee cijfers achter de komma rekenkundig worden afgerond.
- 5.3 De canon dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen op 2 januari en 1 juli van elk jaar door overschrijving op een der rekeningen van Havenbedrijf Amsterdam.
- 5.4 Voor de betaling van de allereerste canontermijn zal een factuur worden verzonden. Deze factuur dient te worden voldaan binnen 21 dagen na factuurdatum. Voor alle volgende canontermijnen zullen facturen worden verzonden welke dienen te worden aangemerkt als betalingsherinnering. Voor de verschuldigdheid en opeisbaarheid van deze volgende canontermijnen blijft lid 3 van dit artikel van toepassing.
- 5.5 Iedere betaling van de ondererfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Havenbedrijf Amsterdam in de onderstaande volgorde:
- 1. boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 20;

2. kosten verschuldigd ingevolge artikel 18;
3. rente(n) verschuldigd ingevolge artikel 20;
4. andere dan de onder 1., 2. en 3. vermelde schulden die de ondererfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
5. de canon casu quo de afkoopsom.

## 6. Jaarlijkse canonaanpassing en afkoop jaarlijkse canonaanpassing

6.1 De canon wordt jaarlijks aangepast aan het verloop van het algemeen prijsniveau. De aanpassing vindt plaats op 1 januari van elk kalenderjaar. De canon wordt aangepast met de in artikel 6.2 vermelde aanpassingscoëfficiënt.

6.2 De aanpassingscoëfficiënt, die voor een kalenderjaar geldt, wordt als volgt berekend:

$$\frac{a}{b}$$

a = het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het betreffende kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

b = het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het zesde jaar voorafgaande aan het betreffende kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak de waarde(n) van a en/of b niet of niet tijdig bekend is casu quo zijn, bepaalt Havenbedrijf Amsterdam de aanpassingscoëfficiënt op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

6.3 De aangepaste canon wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt aan de ondererfpachter. Het tijdstip van de bekendmaking heeft geen invloed op de verplichting van de ondererfpachter tot bijbetaling dan wel zijn recht op terugbetaling.

6.4 Partijen kunnen overeenkomen dat de ondererfpachter de jaarlijkse canonaanpassing afkoopt voor de (resterende) duur van het ondererfpachtrecht. Hiertoe betaalt de ondererfpachter een vaste jaarlijkse toeslag op de canon. In zodanig geval wordt de canon als volgt berekend:

$$X=Y+(Y*(Z*R)/100\%)$$

X = aangepaste canon

Y = geldende canon

Z = toeslagpercentage vastgesteld volgens artikel 6 lid 5

R = reductiefactor, waarvan de hoogte op de volgende wijze afhangt van de resterende looptijd van het erfpachtrecht:

| resterende            | looptijd | Reductiefactor |
|-----------------------|----------|----------------|
| 46 tot en met 50 jaar |          | 1,0            |

|                       |      |
|-----------------------|------|
| 41 tot en met 45 jaar | 0,91 |
| 36 tot en met 40 jaar | 0,82 |
| 31 tot en met 35 jaar | 0,73 |
| 26 tot en met 30 jaar | 0,63 |
| 21 tot en met 25 jaar | 0,51 |
| 16 tot en met 20 jaar | 0,39 |
| 11 tot en met 15 jaar | 0,26 |
| 1 tot en met 10 jaar  | 0,13 |

- 6.5 Havenbedrijf Amsterdam stelt jaarlijks het toeslagpercentage, als bedoeld in artikel 6 lid 4 van deze algemene voorwaarden, vast. De hoogte van het toeslagpercentage wordt naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam zodanig vastgesteld dat Havenbedrijf Amsterdam schadeloos wordt gesteld voor het uitsluiten van de jaarlijkse canonaanpassing.
- 6.6 De afkoop van de jaarlijkse canonaanpassing wordt geconstateerd bij notariële akte.
- 6.7 Indien de jaarlijkse canonaanpassing eenmaal is afgekocht, is het niet mogelijk dit weer om te zetten in een jaarlijkse canonaanpassing.
- 6.8 Na afkoop van de jaarlijkse canonaanpassing blijft het recht op afkoop van de nog niet vervallen canon voor de resterende duur van het ondererfpachtrecht, in overeenstemming met artikel 7 van deze voorwaarden, bestaan. Bij de berekening van de afkoopsom over de resterende duur van het ondererfpachtrecht blijft de vaste jaarlijkse toeslag, als bedoeld in artikel 6 lid 4 van deze voorwaarden, buiten beschouwing.

## **7. Afkoop van de canon**

- 7.1 De ondererfpachter kan de nog niet vervallen canon in één keer voldoen door betaling van een afkoopsom. De canon kan direct bij aanvang van het ondererfpachtrecht dan wel tussentijds worden afgekocht.
- 7.2 Havenbedrijf Amsterdam stelt de afkoopsom vast welke afkoopsom geldt als schadeloosstelling wegens derving van de canon. De afkoopsom wordt vastgesteld aan de hand van de nog te betalen termijnen en wordt contant gemaakt door een jaarlijks door Havenbedrijf Amsterdam vast te stellen rentepercentage.
- 7.3 Indien de canon tussentijds wordt afgekocht op een tijdstip dat is gelegen binnen de termijn van een jaar na een canonaanpassing op grond van artikel 6 lid 1, wordt voor de berekening van de afkoopsom de voorlaatste canonaanpassing aangehouden.
- 7.4 De afkoop van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte.

## **8 Gebruik en bestemming**

- 8.1 De ondererfpachter is verplicht het perceel in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de bestemming. De ondererfpachter is eveneens

verplicht het perceel te gebruiken in overeenstemming met de bestemming.

- 8.2 Het is de ondererfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan twaalf achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 8.3 De ondererfpachter mag het perceel niet zodanig gebruiken dat dit
- letsel aan, gevaar of hinder voor personen oplevert, en/of
  - gevaar voor of schade aan eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam of van derden doet ontstaan, waaronder aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu inclusief de bodem van het perceel, en/of,
  - de mogelijkheden van bebouwing of gebruik van aangrenzende percelen beperkt, onverminderd de wettelijke bepalingen op dit gebied.
- Onder gebruik wordt mede begrepen de terreinbelasting van het perceel.
- 8.4 De ondererfpachter mag bij het gebruik van het perceel op geen enkele wijze hinder voor het verkeer, waaronder scheepvaartverkeer, veroorzaken of toelaten.
- 8.5 Voor vaartuigen ten behoeve van het perceel van de ondererfpachter geldt dat deze op de daarvoor bestemde afmeervoorzieningen gelegen op of aan het perceel dienen te worden afgemeerd.
- 8.6 De ondererfpachter dient opstallen die naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam in verval zijn geraakt en/of niet meer worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming, op eerste vordering van en ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam te verwijderen.
- 8.7 De ondererfpachter zal alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het perceel.
- 8.8 De ondererfpachter is aansprakelijk voor alle schade aan de eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam en derden, welke is veroorzaakt door of door toedoen van de ondererfpachter, tenzij deze schade niet aan hem toe te rekenen is.

## **9. Inrichting, ingebruikneming en verzakking**

- 9.1 De ondererfpachter is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van en blijven voldoen aan alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het perceel vereiste vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving. De ondererfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat hetgeen waarvoor hij schriftelijke vergunning, toestemming en/of ontheffing van het bevoegd gezag heeft verkregen of wenst te verkrijgen, in overeenstemming is met de bepalingen uit de ondererfpachtakte, waaronder de bestemming. De ondererfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat hetgeen waarvoor hij schriftelijke vergunning, toestemming en/of ontheffing van het bevoegd gezag heeft verkregen of wenst te verkrijgen, niet meer bevoegdheden of rechten geeft dan hetgeen uit de bepalingen van de ondererfpachtakte voortvloeit.

- 9.2 De ondererfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel van het perceel te voorzien van verharding en/of beplanting.
- 9.3 De ondererfpachter is verplicht te allen tijde voor eigen rekening en risico voldoende parkeerplaatsen op het perceel aan te brengen. De bepaling van de grootte, de ligging en het aantal parkeerplaatsen dient in overleg met Havenbedrijf Amsterdam plaats te vinden. Voor zover wet- of regelgeving een toegangscontrole vereist, dienen tevens voldoende parkeerplaatsen gelegen te zijn op het perceel vóór de bedrijfstoegang.
- 9.4 De ondererfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam.
- 9.5 Indien tijdens de looptijd van het ondererfpachtrecht verzakkingen op het perceel ontstaan, is het de verantwoordelijkheid van de ondererfpachter om de verzakking al dan niet te doen herstellen. Schade als gevolg van de verzakking en/of het niet, onvoldoende of te laat herstellen van de verzakking is voor rekening en risico van de ondererfpachter.

## **10. Bodem**

### **10.1 Zorgplicht**

De ondererfpachter dient te voorkomen dat verontreiniging op, in of nabij het perceel ontstaat, dreigt te ontstaan, toeneemt, zich uitbreidt of verspreidt, door of vanwege enig handelen of nalaten van de ondererfpachter, van zijn ondergeschikten of van derden die tijdens de duur van het ondererfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname een gebruiksrecht hebben of toegang hebben tot het perceel.

### **10.2 Meldingsplicht**

Indien verontreiniging aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de ondererfpachter Havenbedrijf Amsterdam, naast het bevoegde gezag, daarvan meteen in kennis stellen.

### **10.3 Aansprakelijkheid verontreiniging**

De ondererfpachter is aansprakelijk voor op, in of nabij het perceel aanwezige verontreiniging alsmede (letsel)schade als gevolg van de verontreiniging, tenzij de ondererfpachter aantoont dat:

- de verontreiniging voor de ingangsdatum van het ondererfpachtrecht al ter plaatse aanwezig was, waarbij het nulmetingsrapport als uitgangspunt wordt gehanteerd, of
- de verontreiniging voor de datum van feitelijke ingebruikname al ter plaatse aanwezig was, waarbij het nulmetingsrapport als uitgangspunt wordt gehanteerd, of
- de verontreiniging niet is veroorzaakt of bevorderd door of vanwege enig handelen of nalaten van de ondererfpachter, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens het ondererfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het perceel.

Indien sprake is van (letsel)schade aan eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam of van derden als gevolg van de verontreiniging of letsel aan personen, dient de ondererfpachter terstond schadebeperkende maatregelen te treffen.

#### 10.4 Nulmetingsrapport

Voorafgaand aan de vestiging van het ondererfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname voert Havenbedrijf Amsterdam voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een nulmetingsrapport, dat na waarmaking door de ondererfpachter onderdeel vormt van de overeenkomst.

De ondererfpachter heeft het recht om voor eigen rekening een nader onderzoek te laten verrichten, indien de ondererfpachter van mening is dat het nulmetingsrapport onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van het vastleggen van de actuele bodemsituatie van het perceel. Indien dit nader onderzoek in overleg geschiedt met Havenbedrijf Amsterdam en uit dit nader onderzoek blijkt dat de uitkomsten van het bodemonderzoek onvoldoende maatgevend zijn dan wel sterk afwijkend zijn ten opzichte van het nader onderzoek, dan neemt Havenbedrijf Amsterdam alsnog de kosten van het door ondererfpachter verrichte nader onderzoek voor zijn rekening. De resultaten van het nader onderzoek worden in dit geval, nadat de ondererfpachter het nulmetingsrapport heeft gewaarmerkt, geacht deel uit te maken van het nulmetingsrapport. Heeft er geen overleg met Havenbedrijf Amsterdam plaatsgevonden, dan staat het Havenbedrijf Amsterdam vrij om te bezien welke betekenis wordt gegeven en welke consequenties worden verbonden aan het namens de ondererfpachter verrichte nader onderzoek en of de kosten van dit namens ondererfpachter verrichte nader onderzoek worden vergoed.

#### 10.5 Onderzoek tijdens looptijd ondererfpachtrecht

Havenbedrijf Amsterdam is op elk moment tijdens de looptijd van het ondererfpachtrecht gerechtigd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging. De ondererfpachter is verplicht alle gegevens te verschaffen, medewerking te verlenen (waaronder toegang tot het perceel) en beschikbare hulpmiddelen ter beschikking te stellen die Havenbedrijf Amsterdam en het bevoegd gezag in verband met het onderzoek nodig acht. Bij het uitvoeren van het onderzoek zal voor zover mogelijk rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de ondererfpachter. Indien het onderzoek verontreiniging uitwijst, zijn de kosten van dit onderzoek voor rekening van de ondererfpachter, tenzij de ondererfpachter aantoont niet aansprakelijk te zijn voor de verontreiniging in overeenstemming met lid 3 van dit artikel.

#### 10.6 Sanering tijdens looptijd ondererfpachtrecht

Indien tijdens de looptijd van het ondererfpachtrecht de resultaten van het onderzoek genoemd in lid 5 van dit artikel uitwijzen dat er sprake is van verontreiniging en de ondererfpachter zich niet kan beroepen op een van de drie aansprakelijkheidsuitsluitingen genoemd in lid 3 van dit artikel, dan dient op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam en/of het bevoegd gezag de ondererfpachter voor eigen rekening en risico de verontreiniging te saneren en al die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkomen van verontreiniging. Deze saneringsverplichting tijdens de looptijd van het ondererfpachtrecht geldt voorzover enige publiekrechtelijke milieunormen en/of -eisen worden overschreden.

#### 10.7 Eindmetingsrapport

De ondererfpachter dient voorafgaand aan het einde van het ondererfpachtrecht een eindmeting te laten verrichten naar de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater van het perceel en/of de omliggende terreinen. De eindmeting dient dezelfde uitgangspunten te hebben als het nulmetingsrapport. Bovendien dient in de eindmeting te worden onderzocht wat de gevolgen zijn van alle bedrijfsactiviteiten die tijdens de looptijd van het ondererfpachtrecht op het perceel hebben plaatsgevonden. De uitkomsten van de eindmeting zullen worden vastgelegd in een eindmetingsrapport welk rapport zal worden overgelegd aan Havenbedrijf Amsterdam. De kosten voor het opstellen van het rapport zijn voor rekening van de ondererfpachter. Indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam het eindmetingsrapport onvoldoende inzicht geeft in de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater van het perceel en/of de omliggende terreinen dan is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om voor rekening van de ondererfpachter aan het einde van het ondererfpachtrecht zelf een eindmeting te laten verrichten.

#### 10.8 Sanering bij einde ondererfpachtrecht

Voorafgaand aan het einde van het ondererfpachtrecht is de ondererfpachter verplicht om eventuele verontreiniging voor eigen rekening en risico gesaneerd te hebben tot het niveau waarin het perceel zich bevond, zoals beschreven in het nulmetingsrapport. Dit kan onder meer tot gevolg hebben dat Havenbedrijf Amsterdam aan de ondererfpachter een verdergaande sanering en/of saneringsmaatregelen kan opleggen dan de sanering en/of saneringsmaatregelen die door het bevoegd gezag opgelegd zijn en/of worden.

#### 10.9 Saneringsmethode en -plan

Indien de ondererfpachter op enig moment, hetzij tijdens de looptijd van het ondererfpachtrecht, hetzij aan het einde van het ondererfpachtrecht, het perceel moet saneren, dient hij de saneringsmethode voor het perceel inclusief een saneringsplan en het beoogde saneringsbedrijf tijdig aan Havenbedrijf Amsterdam ter goedkeuring voor te leggen. Bij de sanering dient rekening te worden gehouden met alle belangen van Havenbedrijf Amsterdam en derden.

#### 10.10 Rapportage na sanering

Aan het eind van een sanering op basis van artikel 10 lid 6 of lid 8 dient de ondererfpachter door middel van een onderzoeksrapport aan te tonen dat is voldaan aan de saneringsverplichting genoemd in artikel 10 lid 6 of lid 8. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de ondererfpachter. Havenbedrijf Amsterdam is gerechtigd om dit onderzoeksrapport van de ondererfpachter door middel van een eigen onderzoek te laten toetsen. De kosten van dit eigen onderzoek, alsmede de schade en kosten gepaard gaand met de uit dit eigen onderzoek voortvloeiende acties komen voor rekening en risico van de ondererfpachter als uit dit eigen onderzoek blijkt dat het perceel niet, niet geheel of onvoldoende is gesaneerd in overeenstemming met de saneringsverplichting zoals genoemd in artikel 10 lid 6 of lid 8.

#### 10.11 Maatregelen

Indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam de ondererfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 10 niet, niet tijdig of onvoldoende

nakomt, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om maatregelen te nemen voor rekening en risico van de ondererfpachter ter opheffing, beperking of voorkoming van de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging.

**10.12 Uitsluiting aansprakelijkheid Havenbedrijf Amsterdam**

Havenbedrijf Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade, die de ondererfpachter lijdt of zal lijden als gevolg van het onderzoek zoals bedoeld in artikel 10 lid 5 of de maatregelen als bedoeld in artikel 10 lid 11, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Havenbedrijf Amsterdam.

**10.13 Bankgarantie/waarborgsom**

Voor de nakoming van de verplichtingen van de ondererfpachter uit hoofde van dit artikel 10, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de ondererfpachter van de verplichtingen uit hoofde van artikel 10, is de ondererfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te stellen volgens een door Havenbedrijf Amsterdam voorgeschreven model of een waarborgsom te storten. De hoogte van het bedrag van de te stellen bankgarantie of de te storten waarborgsom zal door Havenbedrijf Amsterdam worden vastgesteld. De ondererfpachter heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal de ondererfpachter op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen.

**11. Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring**

11.1 De ondererfpachter mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Havenbedrijf Amsterdam:

- a. het ondererfpachtrecht splitsen, overdragen, toedelen, verenigen, in ondererfpacht uitgeven of inbrengen in een (andere) rechtspersoon of personenvennootschap;
- b. het ondererfpachtrecht aan een derde verhuren of op enige andere wijze in gebruik geven;
- c. het ondererfpachtrecht bezwaren met een beperkt recht, met uitzondering van een hypotheekrecht;
- d. het ondererfpachtrecht splitsen in appartementsrechten of een na de splitsing van het ondererfpachtrecht ontstaan appartementsrecht aan een derde overdragen. Met splitsing wordt gelijkgesteld het door de ondererfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- e. ten aanzien van het ondererfpachtrecht kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW overeen komen;
- f. enige andere overeenkomst aangaan gericht op een rechtshandeling zoals in dit artikel genoemd of gericht op de directe of indirecte overgang van de beschikkingsmacht over het gepachte.

- 11.2 Indien de zeggenschap, direct of indirect, over de activiteiten van de onderneming van de ondererfpachter of van een gedeelte daarvan overgaat op een of meer derden, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Havenbedrijf Amsterdam, dan is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd het ondererfpachtrecht op te zeggen. Onder overgang van de zeggenschap, direct of indirect, wordt in ieder geval verstaan een fusie als bedoeld in de S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2000.

## **12. Toestemming**

- 12.1 Havenbedrijf Amsterdam kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de ondererfpachter schriftelijk toestemming verlenen voor de bepalingen ex artikel 11. en voor het afwijken van de in artikel 8. en 9. vervatte bepalingen. Aan deze toestemming kunnen tijdsbepalingen en voorwaarden worden verbonden, waaronder wijziging van de canon en van bepalingen van de erfpachtaakte. Havenbedrijf Amsterdam zal een vergoeding in rekening brengen voor het in behandeling nemen van het toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel. De hoogte van deze vergoeding wordt jaarlijks door Havenbedrijf Amsterdam vastgesteld. Een verzoek om toestemming dient door Havenbedrijf Amsterdam te zijn ontvangen uiterlijk 4 weken voor de beoogde datum waarop toestemming dient te zijn verleend. Havenbedrijf Amsterdam beslist binnen deze termijn van 4 weken op het verzoek, tenzij Havenbedrijf Amsterdam aangeeft nadere informatie nodig te hebben om te kunnen beslissen over het verzoek.
- 12.2 Havenbedrijf Amsterdam is te allen tijde gerechtigd een verzoek om toestemming af te wijzen om haar moverende redenen. Toestemming kan in ieder geval op de volgende, niet limitatieve gronden worden geweigerd indien:
- 12.2.1 de bedrijfsactiviteiten op een aan het water gelegen perceel niet langer leiden tot aan- en afvoer van goederen per zeeschip over water, gelegen voor het perceel en tot overslag van deze goederen op het perceel.
- 12.2.2 de ondererfpachter of een derde een zakelijk of gebruiksrecht verkrijgt op het perceel of op de opstallen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het ondererfpachtrecht en/of waarvan de duur die van het ondererfpachtrecht te boven gaat.
- 12.2.3 aan de openbare ruimte en/of belendende percelen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- 12.3 In geval van een verzoek om toestemming zal de ondererfpachter te allen tijde de concept akte of -overeenkomst ter goedkeuring voorleggen aan Havenbedrijf Amsterdam, zoals deze verleden of overeengekomen zal worden tussen betrokken partijen.
- 12.4 Havenbedrijf Amsterdam heeft het recht om in het kader van een toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel de antecedenten van ondererfpachter of toekomstig ondererfpachter, huurder, gebruiker of ander gerechtigde te onderzoeken.

### **13. Kwalitatieve verplichtingen, derdenwerking, kettingbeding,**

13.1 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze algemene en de bijzondere voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of het ondererfpachtrecht als beperkt recht, voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het ondererfpachtrecht, worden geacht te gelden als kwalitatieve verplichting en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Voor deze kwalitatieve verplichtingen geldt dat deze eindigen gelijktijdig met het eindigen van het ondererfpachtrecht. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

13.2 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze algemene voorwaarden en de bijzondere bepalingen.

13.3 In geval van:

- overdracht van het ondererfpacht of een gedeelte daarvan,
- bezwaring van het ondererfpachtrecht met een beperkt genotsrecht of een gedeelte daarvan,

is de ondererfpachter verplicht de verplichtingen voortvloeiende uit de algemene en bijzondere voorwaarden van het ondererfpachtrecht, voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot het ondererfpachtrecht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van Havenbedrijf Amsterdam, op te leggen aan de nieuwe zakelijk gerechtigde, met woordelijke opneming van die bepalingen behoudens vervanging van de naam van de ondererfpachter door die van de nieuwe zakelijk gerechtigde. De ondererfpachter zal pas geacht worden aan deze verplichting te hebben voldaan, wanneer een authentiek afschrift van de desbetreffende akte aan Havenbedrijf Amsterdam is overgelegd.

### **14. Onderhoud**

14.1 De ondererfpachter zal voor zijn rekening en risico de op het perceel aanwezige en te stichten opstallen goed onderhouden en daaraan de nodige vernieuwingen en/of reparaties tijdig verrichten een en ander ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam.

14.2 Indien de ondererfpachter geen of slecht onderhoud pleegt aan het perceel, dan zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van de ondererfpachter.

14.3 Indien de ondererfpachter na aanmaning nalaat het onderhoud, vernieuwingen en/of reparaties uit te voeren, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam deze werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van de ondererfpachter te verrichten of te laten verrichten. Krachtens deze algemene voorwaarden is Havenbedrijf Amsterdam tot zodanige uitvoering jegens de ondererfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.

- 14.4 Voor de nakoming van de verplichtingen van de ondererfpachter uit hoofde van dit artikel 14 alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de ondererfpachter van de verplichtingen uit hoofde van artikel 14 is de ondererfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te stellen volgens een door Havenbedrijf Amsterdam voorgeschreven model of een waarborgsom te storten. De hoogte van het bedrag van de te stellen bankgarantie of de te storten waarborgsom zal door Havenbedrijf Amsterdam worden vastgesteld. De ondererfpachter heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal de ondererfpachter op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen.
- 14.5 De reparatie- en onderhoudsverplichting en de daaraan verbonden kosten van gemeenschappelijke afscheidingen rusten op de ondererfpachter en de eigenaar of gebruiker van het aangrenzende perceel gezamenlijk.

## **15. Gedoogplichten en overige verplichtingen van ondererfpachter**

### **15.1 Werken, kabels en leidingen**

15.1.1 De ondererfpachter zal gedogen dat Havenbedrijf Amsterdam of derden in, op, boven, aan of over het perceel kranen, sporen, kabels, leidingen, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen al dan niet ten behoeve van openbare doeleinden, alsmede de bijbehorende zaken aanleggen, verleggen, gebruiken, inspecteren, onderhouden, herstellen, vernieuwen of verwijderen. Voor zover mogelijk zal hierbij naar redelijkheid rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de ondererfpachter.

15.1.2 Het ondererfpachtrecht heeft geen betrekking op de zaken genoemd in het vorige lid.

15.1.3 Indien de zaken genoemd in lid 1.1 van dit artikel, moeten worden gewijzigd, verplaatst, verlegd, hersteld of vernieuwd door toedoen of nalaten van de ondererfpachter geschiedt dit door Havenbedrijf Amsterdam of een derde voor rekening en risico van de ondererfpachter.

### **15.2 Afmeervoorzieningen en aanleggen**

15.2.1 De ondererfpachter zal gedogen dat op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam op of grenzend aan het perceel afmeervoorzieningen ten behoeve van Havenbedrijf Amsterdam of van derden worden geplaatst.

15.2.2 De ondererfpachter zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam gedogen, dat vaartuigen die niet voor het bedrijf van de ondererfpachter bestemd zijn, aanleggen aan een afmeervoorziening op of aan het perceel of de oever grenzend aan het perceel. Deze gedoogplicht geldt, tenzij de ondererfpachter een aan het perceel gelegen waterperceel huurt of in erfpacht heeft. De ondererfpachter zal toestaan, dat de bemanning van die vaartuigen zich over het perceel van en naar de

vaartuigen begeeft, met in achtneming van de toepasselijke wetgeving op gebied van veiligheid en beveiliging. De ondererfpachter zal gerechtigd zijn om in het kader van toepasselijke veiligheids- en beveiligingswetgeving nadere eisen te stellen.

### 15.3 Hinder, schade, gevaar

15.3.1 De ondererfpachter is zich ervan bewust dat het perceel gelegen is in een haven- en industriegebied. Deze ligging brengt een zekere mate van hinder en/of gevaar afkomstig van reeds gevestigde bedrijven dan wel nieuw te vestigen bedrijven in de omgeving van het perceel met zich mee. De ondererfpachter accepteert en gedooft deze zekere mate van hinder en/of gevaar. Havenbedrijf Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade die de ondererfpachter lijdt als gevolg van hinder of gevaar voortkomende uit de aanwezigheid van deze bedrijven.

### 15.4 Medewerking en toegang

15.4.1 De ondererfpachter verleent te allen tijde toestemming en medewerking aan activiteiten, werkzaamheden en of handelingen uitgevoerd door Havenbedrijf Amsterdam of derden in het kader van de erfpachtbepalingen, inclusief de gedoogplichten van dit artikel 15.

15.4.2 De ondererfpachter geeft te allen tijde toegang tot het perceel aan alle daartoe door Havenbedrijf Amsterdam en/of de gemeente aangewezen en aan te wijzen personen en hun voer- en of vaartuigen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de erfpachtbepalingen. Indien en voor zover mogelijk zal de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk worden gehinderd. Het aangewezen personeel zal zich gedragen in overeenstemming met de veiligheidsaanwijzingen van de ondererfpachter.

### 15.5 Geen compensatie

15.5.1 De ondererfpachter heeft ter compensatie van de gedoogplichten van artikel 15 geen recht op enige vergoeding, daaronder begrepen verlaging van de canon.

### 15.6 Drainage en lozingen

15.6.1 Indien de ondererfpachter het perceel wil draineren, zal hij dat doen in overleg met Havenbedrijf Amsterdam. De ondererfpachter dient daarbij rekening te houden met de belangen van ondererfpachters en/of gebruikers van naastgelegen percelen en dient overlast en schade aan de naastgelegen percelen als gevolg van drainage te voorkomen.

15.6.2 De ondererfpachter zal voor zijn rekening en risico voorzieningen treffen zodat van het perceel geen hemelwater direct of indirect wordt geloosd op naastgelegen percelen, niet zijnde waterpercelen, of wegen.

15.6.3 De ondererfpachter zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam lozingsinrichtingen in en op het perceel voor zijn rekening en risico aansluiten op het riool.

### 15.7 Verlichting

15.7.1 De ondererfpachter is verplicht om de verlichting aanwezig op het perceel en op afgemeerde schepen aan het perceel, zodanig aan te brengen en te gebruiken dat zij naar het oordeel van Havenbedrijf

Amsterdam de herkenning van havenlichten niet belemmert en voor de scheepvaart niet storend is.

15.7.2 De ondererfpachter is verplicht te gedogen dat Havenbedrijf Amsterdam op een nader door haar te bepalen locatie op het perceel één of meer havenlichten plaatst. De kosten van aanleg en onderhoud zijn voor rekening van Havenbedrijf Amsterdam.

15.7.3 De ondererfpachter zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam gedogen, dat Havenbedrijf Amsterdam nadere aanwijzingen en voorschriften geeft omtrent het gebruik van de bedrijfsverlichting.

#### 15.8 Aanwijzingen

15.8.1 De ondererfpachter is verplicht alle aanwijzingen te volgen van Havenbedrijf Amsterdam en/of het bevoegd gezag inzake onder meer het gebruik van afmeervoorzieningen, de oever en het water gelegen voor het perceel, de wijze van overslag van (milieu)gevaarlijke stoffen, de wijze van af- en aanmeren en veiligheidsaspecten.

### 16. **Waterbodem**

16.1 Indien de diepteligging van de waterbodem in de akte van uitgifte is bepaald, houdt Havenbedrijf Amsterdam de waterbodem voor het perceel op deze diepte door te baggeren en houdt daarbij rekening met een eventueel onderwatertalud.

16.2 Indien de ondererfpachter van mening is dat de diepteligging van de waterbodem afwijkt van hetgeen in de akte van uitgifte is bepaald, dan zal de ondererfpachter dit aannemelijk maken alvorens de ondererfpachter dit schriftelijk meldt aan Havenbedrijf Amsterdam.

16.3 Nadat Havenbedrijf Amsterdam een melding van de ondererfpachter als bedoeld in artikel 16 lid 2 heeft ontvangen, zal Havenbedrijf Amsterdam binnen een redelijke termijn onderzoeken of sprake is van een diepteligging van de waterbodem die afwijkt van hetgeen in de akte van uitgifte is bepaald. Indien sprake is van een dergelijke afwijking, zal Havenbedrijf Amsterdam ervoor zorg dragen dat de diepteligging van de waterbodem binnen een redelijke termijn alsnog overeenkomt met de diepteligging van de waterbodem zoals bepaald in de akte van uitgifte.

16.4 Indien sprake is van omstandigheden die

- het op diepte houden van de waterbodem door Havenbedrijf Amsterdam belemmeren of onmogelijk maken en
- niet aan Havenbedrijf Amsterdam kunnen worden toegerekend,

dan vervalt de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals bedoeld in artikel 16 lid 1. In dat geval kan de ondererfpachter in redelijkheid geen nakoming van deze verplichting vorderen. Onder deze omstandigheden wordt in ieder geval begrepen verontreiniging van de waterbodem.

Indien het vervallen van de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals bedoeld in artikel 16 lid 1 leidt tot de onmogelijkheid voor de ondererfpachter om zijn bedrijf uit te oefenen, dan heeft de ondererfpachter het recht om het ondererfpachtrecht op te zeggen een en ander met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn en

zonder dat Havenbedrijf Amsterdam aansprakelijk zal zijn voor enige schade of kosten als gevolg van een opzegging door ondererfpachter. De ondererfpachter is echter niet gerechtigd op te zeggen, indien het vervallen van de verplichting ex artikel 16 lid 1 (mede) is veroorzaakt door of vanwege enig handelen of nalaten van de ondererfpachter, van zijn ondergeschikten of van derden, die een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het perceel.

- 16.5 Indien Havenbedrijf Amsterdam de haven uitbaggert waarna de waterbodem dieper komt te liggen dan de diepteligging van de waterbodem zoals in de akte van uitgifte bepaald en de ondererfpachter gebruik maakt van de extra diepte door schepen met een grotere diepgang te ontvangen, dan heeft Havenbedrijf Amsterdam het recht de canon aan te passen in overeenstemming met de extra diepte.
- 16.6 Voorwerpen en/of stoffen, die op of in de waterbodem voor het perceel liggen, worden geacht afkomstig te zijn van de ondererfpachter, tenzij de ondererfpachter bewijst van wie deze voorwerpen en/of stoffen afkomstig zijn.
- 16.7 Voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 16.6, die geacht worden afkomstig te zijn van de ondererfpachter, dienen te worden verwijderd door de ondererfpachter binnen een redelijke termijn na constatering van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen. Indien de ondererfpachter na aanmaning nalaat de voorwerpen en/of stoffen te verwijderen, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam het verwijderen ondeugdelijk is of zal worden uitgevoerd, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd de voorwerpen en/of stoffen voor rekening en risico van de ondererfpachter te verwijderen of te laten verwijderen.
- 16.8 Indien de ondererfpachter nalaat de voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 16.6 te verwijderen, dan is de ondererfpachter aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de aanwezigheid van voorwerpen en/of stoffen. Onder schade wordt onder meer verstaan de herstelkosten van schade aan baggermaterieel en bedrijfsschade van het uitvoerende baggerbedrijf als gevolg van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen.
- 16.9 Voor de nakoming van de verplichtingen van de ondererfpachter uit hoofde van dit artikel 16, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de ondererfpachter van de verplichtingen uit hoofde van artikel 16, is de ondererfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te stellen volgens een door Havenbedrijf Amsterdam voorgeschreven model of een waarborgsom te storten. De hoogte van het bedrag van de te stellen bankgarantie of de te storten waarborgsom zal door Havenbedrijf Amsterdam worden vastgesteld. De ondererfpachter heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal de ondererfpachter op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen.

## **17. Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen**

- 17.1 De ondererfpachter is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het

aanvragen en verkrijgen van alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het perceel vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving. Uitgifte in erfpacht door Havenbedrijf Amsterdam laat onverlet de verplichtingen van de ondererfpachter op basis van wet en/of regelgeving.

17.2 De ondererfpachter kan voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van het ondererfpachtrecht vereiste toestemming zich niet beroepen op een reeds eerder verkregen toestemming ingevolge dit ondererfpachtrecht of een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.

17.3 De ondererfpachter dient op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een afschrift te overleggen van zijn vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en/of van zijn aanvraag hiertoe.

## **18. Kosten**

18.1 Alle kosten gemaakt ten behoeve van het vestigen of wijzigen van het ondererfpachtrecht, waaronder die van de kadastrale opmeting van het perceel, de notariële kosten, alsmede de constatering van de afkoopsom voor de canon of canonaanpassing, komen ten laste van de ondererfpachter.

18.2 Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die Havenbedrijf Amsterdam redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten uit de akte van uitgifte en bijbehorende voorwaarden, komen ten laste van de ondererfpachter.

## **19. Belastingen**

Alle belastingen, heffingen en lasten die worden geheven op of terzake van het ondererfpachtrecht, de eigendom, een beperkt recht of het gebruik van het perceel, komen ten laste van de ondererfpachter vanaf de datum van ingang van het ondererfpachtrecht. Voor zover belastingen, heffingen en lasten door Havenbedrijf Amsterdam zijn betaald, moet de ondererfpachter deze op eerste aanzegging aan Havenbedrijf Amsterdam vergoeden.

## **20. Verzuim, Rente en Boete**

20.1 Over de tijd dat de ondererfpachter met de betaling van enige aan Havenbedrijf Amsterdam verschuldigde geldsom in verzuim is, is hij Havenbedrijf Amsterdam een vertragingsrente verschuldigd van één procent per maand, waarbij een gedeelte van de maand geldt als een gehele maand. Telkens na afloop van twaalf maanden wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.

20.2 Indien de ondererfpachter met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan Havenbedrijf Amsterdam de ondererfpachter een direct opeisbare boete opleggen van maximaal tien maal het bedrag van de jaarcanon. Indien de canon is afgekocht, zal de jaarcanon worden afgeleid uit

de afkoopsom. De boete moet worden betaald binnen een maand na verzending van het schrijven waarin de boete is opgelegd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de ondererfpachter.

20.3 De in lid 2 van dit artikel bedoelde boete laat onverlet het recht van Havenbedrijf Amsterdam op nakoming en op volledige vergoeding van door het verzuim veroorzaakte schade.

20.4 Wanneer de ondererfpachter in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van de ondererfpachter datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door de ondererfpachter zou hebben geleid.

## **21. Oplevering bij einde ondererfpachtrecht**

21.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal de ondererfpachter het perceel bij het einde van het ondererfpachtrecht aan Havenbedrijf Amsterdam opleveren in de staat waarin het perceel zich bij aanvang van het ondererfpachtrecht bevond. Dit betekent in ieder geval dat:

- het perceel op hoogte en geëgaliseerd moet worden opgeleverd, en
- het perceel ontdaan is van hetgeen de ondererfpachter of een rechtsvoorganger op, boven en in het perceel heeft aangebracht, zodat het perceel vrij is van onder meer funderingen en heipalen, en
- het perceel naar behoren en ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam ontruimd en ter vrije beschikking wordt terug geleverd aan Havenbedrijf Amsterdam, dus vrij van gebruiksrechten en beperkte rechten uitgezonderd die waarvoor Havenbedrijf Amsterdam toestemming heeft verleend, en
- de bodem van het perceel, inclusief de grond en het grondwater, in dezelfde staat worden teruggebracht zoals vastgelegd in het nulmetingsrapport een en ander zoals nader bepaald in artikel 10 en zoals nader blijkt uit het eindmetingsrapport van artikel 10.7

21.2 Indien bij het einde van het ondererfpachtrecht het perceel niet, niet geheel of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig artikel 21.1, dan stelt Havenbedrijf Amsterdam in deze algemene voorwaarden op voorhand de ondererfpachter in kennis van het feit dat Havenbedrijf Amsterdam het ondererfpachtrecht als geëindigd beschouwt.

21.3 Indien bij het einde van het ondererfpachtrecht het perceel niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig artikel 21.1, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan de canon, onverminderd het recht van Havenbedrijf Amsterdam op vergoeding van kosten, boetes, schaden en rente. Indien het perceel gesaneerd dient te worden en de sanering plaatsvindt na het einde van het ondererfpachtrecht, is de ondererfpachter verplicht een vergoeding voor het gebruik van het perceel te betalen ter hoogte van de canon.

21.4 Indien en voor zover Havenbedrijf Amsterdam erin toestemt dat het perceel bij het einde van het ondererfpachtrecht niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen de ondererfpachter of een rechtsvoorganger

heeft aangebracht, dan geldt overeenkomstig artikel 99 lid 2 sub a boek 5 BW dat de ondererfpachter geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen. Havenbedrijf Amsterdam kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat de ondererfpachter in verband met toekomstige sloopkosten of gebruiksbeperkingen een vergoeding verschuldigd is.

- 21.5 Na einde van het ondererfpachtrecht kan Havenbedrijf Amsterdam naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van de ondererfpachter alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan de ondererfpachter kennelijk afstand heeft gedaan. Ondererfpachter wordt in ieder geval geacht afstand te hebben gedaan van die zaken die in, op of boven het perceel zijn achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het perceel. Havenbedrijf Amsterdam heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van de ondererfpachter te laten vernietigen, dan wel zich deze zaken toe te eigenen zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te houden.
- 21.6 De ondererfpachter dient tijdig contact op te nemen met Havenbedrijf Amsterdam om een afspraak te maken over de eindoplevering van het perceel, zodat Havenbedrijf Amsterdam bij de eindoplevering kan constateren dat wordt voldaan aan artikel 21.1.

## **22. Opzegging**

- 22.1 Het ondererfpachtrecht kan door de ondererfpachter niet worden opgezegd, met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 16 lid 4 (Waterbodem). Opzegging ex artikel 16 lid 4 laat onverlet de verplichting van de ondererfpachter het perceel bij het einde van het ondererfpachtrecht op te leveren zoals nader is bepaald in artikel 21.

- 22.2 Havenbedrijf Amsterdam is bevoegd het ondererfpachtrecht op te zeggen indien de ondererfpachter:

- in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of
- in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

De opzegging geschiedt bij exploit tenminste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

- 22.3 Op straffe van nietigheid van de in artikel 22 lid 2 bedoelde opzegging moet deze opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het ondererfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 22.4 Na het einde van het ondererfpachtrecht door opzegging als bedoeld in artikel 22 lid 2, is Havenbedrijf Amsterdam verplicht de waarde die het ondererfpachtrecht dan heeft aan de ondererfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen Havenbedrijf Amsterdam uit hoofde van het ondererfpachtrecht van de ondererfpachter te vorderen heeft, de kosten

daaronder begrepen. Onder deze kosten wordt mede verstaan de eventuele kosten die nodig zijn om het gepachte te brengen in de staat waarin het bij regelmatig einde van het ondererfpachtrecht ingevolge artikel 21 had moeten zijn opgeleverd en overige kosten.

### **23. Bevoegde rechter en toepasselijk recht**

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze algemene voorwaarden of het ondererfpachtrecht en/of de erfpachtovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze algemene voorwaarden, het ondererfpachtrecht en/of de erfpachtovereenkomst worden beheerst door Nederlands recht.

### **24. Hypotheekhouders**

Indien het ondererfpachtrecht met hypotheek is bezwaard en de hypotheekhouder een authentiek afschrift van de hypotheekakte aan Havenbedrijf Amsterdam heeft toegezonden met de toezegging een eventuele doorhaling van de hypothecaire inschrijving onverwijld aan Havenbedrijf Amsterdam te zullen kennis geven, zal Havenbedrijf Amsterdam aan de hypotheekhouder bij aangetekende brief kennis geven van:

- a. verzuim van de ondererfpachter gedurende negen maanden om de canon te betalen;
- b. het door de ondererfpachter in ernstige mate tekort schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit het ondererfpachtrecht;
- c. wijziging van de algemene voorwaarden als bedoeld in artikel 26.

In het onder a. bedoelde geval zal de hypotheekhouder gerechtigd zijn om vóór het verstrijken van de in artikel 22 lid 2 bedoelde termijn van twee jaren de verschuldigde canon, de vertragingsrente en de door het verzuim voor Havenbedrijf ontstane kosten namens de ondererfpachter aan Havenbedrijf Amsterdam te betalen.

### **25. Vrijwaring**

De ondererfpachter vrijwaart Havenbedrijf Amsterdam voor aanspraken van derden voor alle schade, kosten en rente waarvoor Havenbedrijf Amsterdam aansprakelijk wordt gesteld uit hoofde van:

- artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek;
- verontreiniging van het perceel waarvoor de ondererfpachter op basis van artikel 10 van deze algemene voorwaarden aansprakelijk is;
- het niet naleven door de ondererfpachter van voor het ondererfpachtrecht geldende publiekrechtelijke verplichtingen;
- de niet nakoming door de ondererfpachter van enige verplichting uit hoofde van de bijzondere voorwaarden en/of deze algemene voorwaarden,
- gevaar voor, schade of hinder aan eigendommen van derden.

### **26. Redelijkheid en billijkheid**

Partijen zijn verplicht zich jegens elkaar te gedragen overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid.

## **27. Vertegenwoordiging**

Indien het ondererfpachtrecht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij schriftelijk één van hen als vertegenwoordiger aan. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld aan Havenbedrijf Amsterdam. Havenbedrijf Amsterdam kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het ondererfpachtrecht doen aan en alle vorderingen met betrekking tot het ondererfpachtrecht instellen tegen de laatste aan haar gemelde vertegenwoordiger.

## **28. Mededelingen**

29.1 De ondererfpachter is verplicht in geval van verkrijging van het ondererfpachtrecht onder algemene titel binnen drie maanden en in geval van verkrijging onder bijzondere titel binnen één maand afschriften van alle relevante juridische stukken aan Havenbedrijf Amsterdam te doen toekomen.

29.2 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van het ondererfpachtrecht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van het ondererfpachtrecht schriftelijk worden ingesteld.

## **29. Woonplaatskeuze**

De ondererfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 27 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij Havenbedrijf Amsterdam bekend is.

Indien de ondererfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 27 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht om met betrekking tot het ondererfpachtrecht woonplaats te kiezen ten kantoren van een binnen de gemeente Amsterdam gevestigde notaris.

Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de ondererfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 27 aan Havenbedrijf Amsterdam schriftelijk kennis geven.

Havenbedrijf Amsterdam kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

## **30. Algemene Termijnenwet**

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in deze algemene voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

## **31. Wijziging algemene voorwaarden**

31.1 Deze algemene voorwaarden kunnen door Havenbedrijf Amsterdam worden gewijzigd.

- 31.2 In geval van wijziging van de algemene voorwaarden zal Havenbedrijf Amsterdam de nieuwe algemene voorwaarden zenden aan de ondererfpachter, waarna deze de keuze heeft om deze algemene voorwaarden te vervangen door de nieuwe algemene voorwaarden en de nieuwe algemene voorwaarden van toepassing te laten zijn op het ondererfpachtrecht.
- 31.3 In geval de ondererfpachter kiest voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden, dient hij Havenbedrijf Amsterdam hierover binnen 3 maanden na toezending door Havenbedrijf Amsterdam schriftelijk te berichten. De inwerkingtreding geschiedt met ingang van de eerste januari gelegen ten minste 12 maanden nadat de ondererfpachter schriftelijk van de gewijzigde voorwaarden in kennis is gesteld. Op eerste verzoek hiertoe van Havenbedrijf Amsterdam zal de ondererfpachter medewerking verlenen aan constatering van de wijziging van de algemene voorwaarden bij notariële akte en aan inschrijving daarvan in de openbare registers. De aan het verlijden van de akte en de inschrijving verbonden kosten alsmede overige kosten komen voor rekening van de ondererfpachter.

\* \* \* \* \*