



Haven Amsterdam

**ALGEMENE VOORWAARDEN
VOOR
TIJDELIJKE ERFPACHT
IN HET
HAVENGEBIED 2007**

Deze Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007 zijn opgenomen in een notariële akte de dato 23 mei 2007 en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst Kadaster en de openbare registers te Amsterdam op 23 mei 2007 in register Hypotheken 4 deel 52314 no. 115. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam hebben in de vergadering van 6 maart 2007, onder nummer BD 2007-000805, vastgesteld de volgende Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007.

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

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR TIJDELIJKE ERFPACHT IN HET HAVENGEBIED 2007

0. Definities

afkoopsom: de in artikel 7 genoemde afkoopsom.

aspirant-erfpachter: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een erfpachtrecht verkrijgt.

beheersgebied Haven Amsterdam: de haven en het havengebied waarvoor Haven Amsterdam belast is met de ontwikkeling en het beheer.

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

bijzondere voorwaarden: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of in de akte van wijziging van het erfpachtrecht.

canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het erfpachtrecht.

erfpachter: de in de erfpachtovereenkomst als erfpachter genoemde natuurlijke persoon of rechtspersoon.

erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht op een perceel, neergelegd in de notariële akte van vestiging en ingeschreven in de openbare registers.

erfpachtovereenkomst: de tussen Haven Amsterdam en de aspirant-erfpachter gesloten overeenkomst tot het doen vestigen van een erfpachtrecht, zijnde de door partijen getekende erfpachtofferte.

feitelijke ingebruikname: de ingebruikname van het perceel door de erfpachter op een datum gelegen tussen de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst en de vestiging van het erfpachtrecht.

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

gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Amsterdam

Haven Amsterdam: het bedrijf van de gemeente Amsterdam belast met de ontwikkeling en het beheer binnen het beheersgebied Haven Amsterdam.

nulmetingsrapport: het rapport over de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater op, 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 aanvang van het erfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname van het perceel.

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.

partijen: Haven Amsterdam en de erfpachter of aspirant-erfpachter.

perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak, gelegen binnen het beheersgebied Haven 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 tot stand gekomen erfpachtovereenkomst al dan niet gevolgd door feitelijke ingebruikname van het perceel en de vestiging van het erfpachtrecht, en
2. de looptijd van het erfpachtrecht.

Daar waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken van:

- “de erfpachter” dient voor de periode genoemd onder 1. te worden gelezen: “de aspirant-erfpachter”.
- “het erfpachtrecht” dient voor de situatie genoemd onder 1. te worden gelezen: “de erfpachtovereenkomst”.
- “de canon” dient voor de periode genoemd onder 1. te worden gelezen: “de gebruiksvergoeding”.

2. Uitgifte in erfpacht

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

3. Aanvaarding

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

4. Garanties bij vestiging erfpachtrecht

De gemeente garandeert dat zij:

- a. eigenaresse is van het perceel en terzake volledig beschikkingsbevoegd is;
- b. een erfpachtrecht vestigt dat niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, of andere beperkte rechten;
- c. een erfpachtrecht 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 erfpachtrecht ingaat.
- 5.2 Een door de erfpachter 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 Haven Amsterdam te 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 factuur datum. 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 erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Haven 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 erfpachter 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 $1/7^e$ deel van 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 Haven Amsterdam de aanpassingscoëfficiënt op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

De aanpassingscoëfficiënt, die voor een kalenderjaar geldt, wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

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

6.4 Partijen kunnen overeenkomen dat de erfpachter de jaarlijkse canonaanpassing afkoopt voor de (resterende) duur van het erfpachtrecht. Hiertoe betaalt de erfpachter 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 erfpachtrecht	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 De gemeente stelt jaarlijks het toeslagpercentage, als bedoeld in artikel 6 lid 4 van deze algemene voorwaarden, vast en publiceert dit in het Gemeenteblad. De hoogte van het toeslagpercentage wordt naar het oordeel van de gemeente zodanig vastgesteld dat de gemeente 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 erfpachtrecht, in overeenstemming met artikel 7 van deze voorwaarden, bestaan. Bij de berekening van de afkoopsom over de resterende duur van het erfpachtrecht 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 erfpachter kan de nog niet vervallen canon in één keer voldoen door betaling van een afkoopsom. De canon kan direct bij aanvang van het erfpachtrecht dan wel tussentijds worden afgekocht.
- 7.2 Haven 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 Haven Amsterdam vast te stellen rentepercentage. Het vastgestelde rentepercentage wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.
- 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 Tussentijdse beëindiging van het erfpachtrecht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom. Uitzondering hierop vormt de beëindiging van het erfpachtrecht door de gemeente om redenen van algemeen belang. Het terug te betalen bedrag zal worden berekend aan de hand van dezelfde berekeningswijze en percentages zoals die golden ten tijde van het vaststellen van de afkoopsom als bedoeld in artikel 7 lid 2.
- 7.5 De afkoop van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte.

8 Gebruik en bestemming

- 8.1 De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken in overeenstemming met de bestemming.
- 8.2 Het is de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan twaalf achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 8.3 De erfpachter 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 de gemeente of van derden doet ontstaan, 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 erfpachter 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 erfpachter geldt dat deze op de daarvoor bestemde afmeervoorzieningen gelegen op of aan het perceel dienen te worden afgemeerd.
- 8.6 De erfpachter dient opstallen die naar het oordeel van Haven Amsterdam in verval zijn geraakt en/of niet meer worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming, op eerste vordering van en ten genoegen van Haven Amsterdam te verwijderen.
- 8.7 De erfpachter zal alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het perceel.
- 8.8 De erfpachter is aansprakelijk voor alle schade aan de eigendommen van de gemeente, welke is veroorzaakt door of door toedoen van de erfpachter, tenzij deze schade niet aan hem toe te rekenen is.

9. Inrichting, ingebruikneming en verzakking

- 9.1 De erfpachter mag het perceel niet anders bebouwen en in gebruik nemen dan in overeenstemming met hetgeen waarvoor hij schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag heeft verkregen of wenst te verkrijgen. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat hetgeen waarvoor hij schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag heeft verkregen of wenst te verkrijgen, in overeenstemming is met de bepalingen uit de erfpachtakte, waaronder de bestemming. De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat hetgeen waarvoor hij schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag heeft verkregen of wenst te verkrijgen, niet meer bevoegdheden of rechten geeft dan hetgeen uit de bepalingen van de erfpachtakte voortvloeit.
- 9.2 De erfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel van het perceel te voorzien van verharding en/of beplanting.
- 9.3 De erfpachter 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 Haven 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 erfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Haven Amsterdam.
- 9.5 Indien tijdens de looptijd van het erfpachtrecht verzakkingen op het perceel ontstaan, is het de verantwoordelijkheid van de erfpachter 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 erfpachter.

10. Milieu

10.1 Zorgplicht

De erfpachter 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 erfpachter, van zijn ondergeschikten of van derden die tijdens de duur van het erfpachtrecht 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 erfpachter Haven Amsterdam, naast het bevoegde gezag, daarvan meteen in kennis stellen.

10.3 Aansprakelijkheid verontreiniging

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

- de verontreiniging voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht 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 erfpachter, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens het erfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het perceel.

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

10.4 Nulmetingsrapport

Voorafgaand aan de vestiging van het erfpachtrecht of de feitelijke ingebruikname voert Haven Amsterdam voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een nulmetingsrapport, dat na waarmaking door de erfpachter onderdeel vormt van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachter heeft het recht om voor eigen rekening een nader onderzoek te laten verrichten, indien de erfpachter 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 Haven 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 Haven Amsterdam alsnog de kosten van het door erfpachter verrichte nader onderzoek voor zijn rekening. De resultaten van het nader onderzoek worden in dit geval, nadat de erfpachter het nulmetingsrapport heeft gewaarmerkt, geacht deel uit te maken van het nulmetingsrapport. Heeft er geen overleg met Haven Amsterdam plaatsgevonden, dan staat het Haven Amsterdam vrij om te bezien welke betekenis wordt gegeven en welke consequenties worden verbonden aan het namens de erfpachter verrichte nader onderzoek en of de kosten van dit namens erfpachter verrichte nader onderzoek worden vergoed.

10.5 Onderzoek tijdens looptijd erfpachtrecht

Haven Amsterdam is op elk moment tijdens de looptijd van het erfpachtrecht gerechtigd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging. De erfpachter is verplicht alle gegevens te verschaffen, medewerking te verlenen (waaronder toegang tot het perceel) en beschikbare hulpmiddelen ter beschikking te stellen die Haven Amsterdam 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 erfpachter. Indien het onderzoek verontreiniging uitwijst, zijn de kosten van dit onderzoek voor rekening van de erfpachter, tenzij de erfpachter aantoont niet aansprakelijk te zijn voor de verontreiniging in overeenstemming met lid 3 van dit artikel.

10.6 Sanering tijdens looptijd erfpachtrecht

Indien tijdens de looptijd van het erfpachtrecht de resultaten van het onderzoek genoemd in lid 5 van dit artikel uitwijzen dat er sprake is van verontreiniging en de erfpachter zich niet kan beroepen op een van de drie aansprakelijkheidsuitsluitingen genoemd in lid 3 van dit artikel, dan dient op eerste verzoek van Haven Amsterdam en/of het bevoegd gezag de erfpachter 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 erfpachtrecht geldt voorzover enige publiekrechtelijke milieunormen en -eisen worden overschreden.

10.7 Eindmetingsrapport

De erfpachter dient voorafgaand aan het einde van het erfpachtrecht 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 erfpachtrecht op het perceel hebben plaatsgevonden. De uitkomsten van de eindmeting zullen worden vastgelegd in een eindmetingsrapport welk rapport zal worden overgelegd aan Haven Amsterdam. De kosten voor het opstellen van het rapport zijn voor rekening van de erfpachter. Indien naar het oordeel van Haven 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 Haven Amsterdam gerechtigd om voor rekening van de erfpachter aan het einde van het erfpachtrecht zelf een eindmeting te laten verrichten.

10.8 Sanering bij einde erfpachtrecht

Voorafgaand aan het einde van het erfpachtrecht is de erfpachter 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 Haven Amsterdam aan de erfpachter 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 erfpachter op enig moment, hetzij tijdens de looptijd van het erfpachtrecht, hetzij aan het einde van het erfpachtrecht, het perceel moet saneren, dient hij de saneringsmethode voor het perceel inclusief een saneringsplan en het beoogde saneringsbedrijf tijdig aan Haven Amsterdam ter goedkeuring voor te leggen. Bij de

sanering dient rekening te worden gehouden met alle belangen van de gemeente 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 erfpachter 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 erfpachter. Haven Amsterdam is gerechtigd om dit onderzoeksrapport van de erfpachter 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 erfpachter 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 Haven Amsterdam de erfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 10 niet, niet tijdig of onvoldoende nakomt, is Haven Amsterdam gerechtigd om maatregelen te nemen voor rekening en risico van de erfpachter ter opheffing, beperking of voorkoming van de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging.

10.12 Uitsluiting aansprakelijkheid gemeente

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade, die de erfpachter 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 de gemeente.

10.13 Bankgarantie/waarborgsom

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

11. Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring

11.1 De erfpachter mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Haven Amsterdam:

- a. het erfpachtrecht splitsen, overdragen, toedelen, verenigen, in ondererfpacht uitgeven of inbrengen in een (andere) rechtspersoon of openbare of commanditaire vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid;
- b. het erfpachtrecht aan een derde verhuren of op enige andere wijze in gebruik geven;

- c. het erfpachtrecht bezwaren met een beperkt recht, met uitzondering van een hypotheekrecht;
 - d. het erfpachtrecht splitsen in appartementsrechten of een na de splitsing van het erfpachtrecht ontstaan appartementsrecht aan een derde overdragen;
 - e. ten aanzien van het erfpachtrecht 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 erfpachter of van een gedeelte daarvan overgaat op een of meer derden, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Haven Amsterdam, dan is Haven Amsterdam gerechtigd het erfpachtrecht 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 Haven Amsterdam kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter 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 erfpachtakte. Haven Amsterdam zal een jaarlijks door de directeur Haven Amsterdam vast te stellen vergoeding in rekening brengen voor het in behandeling nemen van het toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel. Een verzoek om toestemming dient door Haven Amsterdam te zijn ontvangen uiterlijk 4 weken voor de beoogde datum waarop toestemming dient te zijn verleend. Haven Amsterdam beslist binnen deze termijn van 4 weken op het verzoek, tenzij Haven Amsterdam aangeeft nadere informatie nodig te hebben om te kunnen beslissen over het verzoek.
- 12.2 Haven 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 overslag van deze goederen op het perceel.
 - 12.2.2 de erfpachter 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 erfpachtrecht en/of waarvan de duur die van het erfpachtrecht 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 erfpachter te allen tijde de concept akte of overeenkomst ter goedkeuring voorleggen aan Haven Amsterdam, zoals deze verleden of overeengekomen zal worden tussen betrokken partijen.
- 12.4 Haven Amsterdam heeft het recht om in het kader van een toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel de antecedenten van erfpachter of toekomstig erfpachter, 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 erfpachtrecht als beperkt recht, voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het erfpachtrecht, worden geacht te gelden als kwalitatieve verplichting en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. 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 erfpacht of een gedeelte daarvan
 - bezwaring van het erfpachtrecht met een beperkt genotsrecht of een gedeelte daarvan
 - is de erfpachter verplicht de verplichtingen voortvloeiende uit de algemene en bijzondere voorwaarden van het erfpachtrecht, voor zover het verplichtingen betreft niet behorend tot het erfpachtrecht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente, op te leggen aan de nieuwe zakelijk gerechtigde, met woordelijke opneming van die bepalingen behoudens vervanging van de naam van de erfpachter door die van de nieuwe zakelijk gerechtigde. De erfpachter zal pas geacht worden aan deze verplichting te hebben voldaan, wanneer een authentiek afschrift van de desbetreffende akte aan Haven Amsterdam is overgelegd.

14. Onderhoud

- 14.1 De erfpachter 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 Haven Amsterdam.
- 14.2 Indien de erfpachter geen of slecht onderhoud pleegt aan het perceel, dan zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van de erfpachter.
- 14.3 Indien de erfpachter na aanmaning nalaat het onderhoud, vernieuwingen en of reparaties uit te voeren, dan wel indien naar het oordeel van Haven Amsterdam deze werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, is Haven Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van de erfpachter te verrichten of te laten

verrichten. Krachtens deze algemene voorwaarden is Haven Amsterdam tot zodanig uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.

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

15. Gedoogplichten en overige verplichtingen van erfpachter

15.1 Werken, kabels en leidingen

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

15.1.2 Het erfpachtrecht 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 erfpachter geschiedt dit door de gemeente of derde voor rekening en risico van de erfpachter.

15.2 Afmeervoorzieningen en aanleggen

15.2.1 De erfpachter zal gedogen dat op eerste aanzegging van Haven Amsterdam op of grenzend aan het perceel afmeervoorzieningen ten behoeve van de gemeente of van derden worden geplaatst.

15.2.2 De erfpachter zal op eerste aanzegging van Haven Amsterdam gedogen, dat vaartuigen die niet voor het bedrijf van de erfpachter bestemd zijn, aanleggen aan een afmeervoorziening op of aan het perceel of oever grenzend aan het perceel. Deze gedoogplicht geldt, tenzij de erfpachter een aan het perceel gelegen waterperceel huurt of in erfpacht heeft. De erfpachter 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 erfpachter 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 erfpachter 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 erfpachter accepteert en gedooft deze zekere mate van hinder en/of gevaar. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die de erfpachter lijdt als gevolg van hinder of gevaar voortkomende uit de aanwezigheid van deze bedrijven.

15.4 Medewerking en toegang

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

15.4.2 De erfpachter geeft te allen tijde toegang tot het perceel aan alle daartoe door Haven 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 erfpachter.

15.5 Geen compensatie

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

15.6 Drainage en lozingen

15.6.1 Indien de erfpachter het perceel wil draineren, zal hij dat doen in overleg met Haven Amsterdam. De erfpachter dient daarbij rekening te houden met de belangen van erfpachters van naastgelegen percelen en dient overlast en schade aan de naastgelegen percelen als gevolg van drainage te voorkomen.

15.6.2 De erfpachter 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 erfpachter zal op eerste aanzegging van de gemeente lozingsinrichtingen in en op het perceel voor zijn rekening en risico aansluiten op het riool.

15.7 Verlichting

15.7.1 De erfpachter 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 Haven Amsterdam de herkenning van havenlichten niet belemmert en voor de scheepvaart niet storend is.

15.7.2 De erfpachter is verplicht te gedogen dat Haven 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 Haven Amsterdam.

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

15.8 Aanwijzingen

15.8.1 De erfpachter is verplicht alle aanwijzingen te volgen van Haven 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 Haven Amsterdam de waterbodem voor het perceel op deze diepte door te baggeren en houdt daarbij rekening met een eventueel onderwatertalud.

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

16.3 Nadat Haven Amsterdam een melding van de erfpachter als bedoeld in artikel 16 lid 2 heeft ontvangen, zal Haven 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 Haven 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 Haven Amsterdam belemmeren of onmogelijk maken en
- niet aan Haven Amsterdam kunnen worden toegerekend,

dan vervalt de verplichting van Haven Amsterdam zoals bedoeld in artikel 16 lid 1. In dat geval kan de erfpachter 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 Haven Amsterdam zoals bedoeld in artikel 16 lid 1 leidt tot de onmogelijkheid voor de erfpachter om zijn bedrijf uit te oefenen, dan heeft de erfpachter het recht om het erfpachtrecht op te zeggen een en ander met

inachtneming van de wettelijke opzegtermijn en zonder dat Haven Amsterdam aansprakelijk zal zijn voor enige schade of kosten als gevolg van een opzegging door erfpachter. De erfpachter 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 erfpachter, van zijn ondergeschikten of van derden, die een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het perceel.

- 16.5 Indien Haven 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 erfpachter gebruik maakt van de extra diepte door schepen met een grotere diepgang te ontvangen, dan heeft Haven 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 erfpachter, tenzij de erfpachter 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 erfpachter, dienen te worden verwijderd door de erfpachter binnen een redelijke termijn na constatering van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen. Indien de erfpachter na aanmaning nalaat de voorwerpen en/of stoffen te verwijderen, dan wel indien naar het oordeel van Haven Amsterdam het verwijderen ondeugdelijk is of zal worden uitgevoerd, is Haven Amsterdam gerechtigd de voorwerpen en/of stoffen voor rekening en risico van de erfpachter te verwijderen of te laten verwijderen.
- 16.8 Indien de erfpachter nalaat de voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 16.6 te verwijderen, dan is de erfpachter 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 erfpachter uit hoofde van dit artikel 16, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de erfpachter van de verplichtingen uit hoofde van artikel 16, is de erfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Haven Amsterdam een bankgarantie te stellen volgens een door Haven 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 Haven Amsterdam worden vastgesteld. De erfpachter heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal de erfpachter op eerste verzoek van Haven Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen.

17. Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

- 17.1 De erfpachter 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 Haven Amsterdam laat onverlet de verplichtingen van de erfpachter op basis van wet en/of regelgeving.
- 17.2 De erfpachter kan voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van deze overeenkomst vereiste toestemming zich niet beroepen op een reeds eerder verkregen toestemming ingevolge deze overeenkomst of een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.
- 17.3 De erfpachter dient op eerste verzoek van Haven 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 erfpachtrecht, 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 erfpachter.
- 18.2 Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die de gemeente redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten uit de akte van uitgifte en bijbehorende voorwaarden, komen ten laste van de erfpachter.

19. Belastingen

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

20. Verzuim, Rente en Boete

- 20.1 Over de tijd dat de erfpachter met de betaling van enige aan de gemeente verschuldigde geldsom in verzuim is, is hij de gemeente een verdragingsrente 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 verdragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.

- 20.2 Indien de erfpachter met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan de gemeente de erfpachter 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 erfpachter.
- 20.3 De in lid 2 van dit artikel bedoelde boete laat onverlet het recht van de gemeente op nakoming en op volledige vergoeding van door het verzuim veroorzaakte schade.
- 20.4 Wanneer de erfpachter in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Haven Amsterdam gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van de erfpachter datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door de erfpachter zou hebben geleid.

21. Oplevering bij einde erfpachtrecht

- 21.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal de erfpachter het perceel bij het einde van het erfpachtrecht aan Haven Amsterdam opleveren in de staat waarin het perceel zich bij aanvang van het erfpachtrecht bevond. Dit betekent in ieder geval dat:
- het perceel op hoogte en geëgaliseerd moet worden opgeleverd, en
 - het perceel ontdaan is van hetgeen de erfpachter 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 Haven Amsterdam ontruimd en ter vrije beschikking wordt terug geleverd aan Haven Amsterdam, dus vrij van gebruiksrechten en beperkte rechten uitgezonderd die waarvoor Haven 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 erfpachtrecht het perceel niet, niet geheel of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig artikel 21.1, dan stelt Haven Amsterdam in deze algemene voorwaarden op voorhand de erfpachter in kennis van het feit dat de gemeente het erfpachtrecht als geëindigd beschouwt.
- 21.3 Indien bij het einde van het erfpachtrecht 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 de gemeente op vergoeding van kosten, boetes, schaden en rente. Indien het perceel gesaneerd dient te worden en de sanering plaatsvindt na het einde van het erfpachtrecht, is de erfpachter verplicht een vergoeding voor het gebruik van het perceel te betalen ter hoogte van de canon.

- 21.4 Indien en voor zover Haven Amsterdam erin toestemt dat het perceel bij het einde van het erfpachtrecht niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen de erfpachter of een rechtsvoorganger heeft aangebracht, dan geldt overeenkomstig artikel 99 lid 2 sub a boek 5 BW dat de erfpachter geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen. Haven Amsterdam kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat de erfpachter in verband met toekomstige sloopkosten of gebruiksbepalingen een vergoeding verschuldigd is.
- 21.5 Na einde van het erfpachtrecht kan Haven Amsterdam naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van de erfpachter alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan de erfpachter kennelijk afstand heeft gedaan. Erfpachter 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. Haven Amsterdam heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van de erfpachter 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 erfpachter dient tijdig contact op te nemen met Haven Amsterdam om een afspraak te maken over de eindoplevering van het perceel, zodat Haven Amsterdam bij de eindoplevering kan constateren dat wordt voldaan aan artikel 21.1.

22. Opzegging

- 22.1 Het erfpachtrecht kan door de erfpachter 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 erfpachter het perceel bij het einde van het erfpachtrecht op te leveren zoals nader is bepaald in artikel 21.
- 22.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 23. (Opzegging in het algemeen belang) kan Haven Amsterdam het erfpachtrecht opzeggen indien de erfpachter:
- 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 erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

22.4 Na het einde van het erfpachtrecht door opzegging als bedoeld in artikel 22 lid 2, is Haven Amsterdam verplicht de waarde die het erfpachtrecht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen de gemeente uit hoofde van het erfpachtrecht van de erfpachter 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 erfpachtrecht ingevolge artikel 21 had moeten zijn opgeleverd en overige kosten.

23. Opzegging in het algemeen belang

23.1 Het erfpachtrecht kan door Haven Amsterdam te allen tijde worden opgezegd op grond van een verklaring van de gemeenteraad, dat het algemeen belang het einde van het erfpachtrecht noodzakelijk maakt. De opzegging geschiedt bij exploit tenminste twaalf maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Op straffe van nietigheid moet deze opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

23.2 Indien het erfpachtrecht eindigt op basis van het in artikel 23 lid 1 bedoelde geval, dan vindt een schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheffingswet.

23.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging van het erfpachtrecht of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in akte houdende wijziging van het erfpachtrecht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Haven Amsterdam daartoe schriftelijke toestemming heeft verleend.

23.4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Haven Amsterdam. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen.

23.5 Indien ingevolge artikel 23 van deze algemene voorwaarden een uitspraak door deskundigen moet worden gedaan, zullen Haven Amsterdam en de erfpachter op schriftelijk verzoek van de meest gereede partij in gezamenlijk overleg binnen zes weken ieder één deskundige aanwijzen. Deze deskundigen wijzen op hun beurt een derde deskundige aan. Is binnen drie maanden na het voornoemde verzoek door de twee deskundigen geen overeenstemming bereikt over de aanwijzing van de derde deskundige, dan wordt deze deskundige ten verzoeken van de meest gereede partij aangewezen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam.

23.6 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke

algemene en bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht en de door de gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.

- 23.7 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
- 23.8 Op de vergoeding zal in mindering worden gebracht hetgeen de gemeente uit hoofde van het erfpachtrecht van de erfpachter 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 erfpachtrecht ingevolge artikel 21 had moeten zijn opgeleverd en overige kosten.
- 23.9 Bij het bepalen van het in artikel 23 lid 2 bedoelde bedrag wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw welke na de opzegging heeft plaatsgevonden.
- 23.10 De kosten van de deskundigen en van de in artikel 23 lid 5 bedoelde voorzitter worden gelijkelijk gedeeld door partijen.

24. Bevoegde rechter en toepasselijk recht

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

25. Hypotheekhouders

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

- a. verzuim van de erfpachter gedurende negen maanden om de canon te betalen;
- b. het door de erfpachter in ernstige mate tekort schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit het erfpachtrecht;
- c. een verklaring van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 23;
- d. wijziging van de algemene voorwaarden als bedoeld in artikel 27.

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 verdragingsrente en de door het verzuim voor de gemeente ontstane kosten namens de erfpachter aan de gemeente te betalen.

26. Vrijwaring

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden voor alle schade, kosten en rente waarvoor de gemeente aansprakelijk wordt gesteld uit hoofde van:

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

27. Redelijkheid en billijkheid

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

28. Vertegenwoordiging

Indien het erfpachtrecht 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. Haven Amsterdam kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht doen aan en alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen tegen de laatste aan haar vermelde vertegenwoordiger.

29. Mededelingen

- 29.1 De erfpachter is verplicht in geval van verkrijging van het erfpachtrecht onder algemene titel binnen drie maanden en in geval van verkrijging onder bijzondere titel binnen één maand afschriften van alle relevante juridische stukken aan Haven Amsterdam te doen toekomen.
- 29.2 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van het erfpachtrecht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van het erfpachtrecht schriftelijk worden ingesteld.

30. Woonplaatskeuze

De erfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 28 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij Haven Amsterdam bekend is.

Indien de erfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 28 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht om met betrekking tot het erfpachtrecht woonplaats te kiezen ten kantoren van een binnen de gemeente gevestigde notaris.

Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 28 aan Haven Amsterdam schriftelijk kennis geven.

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

31. Algemene Termijnenwet

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

32. Wijziging algemene voorwaarden

- 32.1 Deze algemene voorwaarden kunnen door Haven Amsterdam worden gewijzigd.
- 32.2 In geval van wijziging van de algemene voorwaarden zal Haven Amsterdam de nieuwe algemene voorwaarden zenden aan de erfpachter, 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 erfpachtrecht.
- 32.3 In geval de erfpachter kiest voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden, dient hij Haven Amsterdam hierover binnen 3 maanden na toezending door Haven Amsterdam schriftelijk te berichten. De inwerkingtreding geschiedt met ingang van de eerste januari gelegen ten minste 12 maanden nadat de erfpachter schriftelijk van de gewijzigde voorwaarden in kennis is gesteld. Op eerste verzoek hiertoe van Haven Amsterdam zal de erfpachter 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 verboden kosten alsmede overige kosten komen voor rekening van de erfpachter.