

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR
VOORTDUREND ERFPACHT IN HET
HAVENGEBIED 2020**

Deze Algemene Voorwaarden voor Voortdurend Erfpacht in het Havengebied 2020 zijn opgenomen in een notariële akte de dato 27 februari 2020, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 28 februari 2020 in register hypotheek 4, deel 77522, nummer 193.

1. Definities	3
2. Uitgifte in erfpacht	5
3. Aanvaarding	5
4. Garanties bij vestiging Erfpachtrecht	6
5. Voldoening Canon	6
6. Jaarlijkse canonaanpassing en afkoop jaarlijkse canonaanpassing	7
7. Vooruitbetaling van de Canon over het lopende Tijdvak	8
8. Wijzigingen in het Erfpachtrecht bij het einde van het Tijdvak	8
9. Herziening van de Canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing	10
10. Inrichting en ingebruikneming van het Perceel	10
11. Wegen en infrastructuur	12
12. Inrichting en verzakking	13
13. Bodem	13
14. Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring	16
15. Toestemming	16
16. Kwalitatieve verplichtingen, derdenwerking, kettingbeding	17
17. Onderhoud	18
18. Gedoogplichten en overige verplichtingen van Erfpachter	18
19. Waterbodem	20
20. Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen	22
21. Kosten	22
22. Belastingen	22
23. Verzuim, Rente en Boete	23
24. Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang	23
25. Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang	24
26. Opzegging	25
27. Oplevering bij einde Erfpacht	25
28. Bevoegde rechter en toepasselijk recht	26
29. Hypotheekhouders	27
30. Vrijwaring	27
31. Redelijkheid en billijkheid en integriteit	27
32. Deskundigen	27
33. Hoofdelijke verbondenheid	28
34. Vertegenwoordiging	29
35. Mededelingen	29
36. Woonplaatskeuze	29
37. Algemene Termijnenwet	29
38. Wijziging Algemene Voorwaarden	29

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VOORTDUREND ERFPACHT IN HET HAVENGEBIED 2020

1. Definities

Afkoopsom: de in artikel 7 genoemde afkoopsom.

Algemene Voorwaarden: deze Algemene Voorwaarden voor voortdurend erfpacht in het Havengebied 2020.

Algemene Bepalingen voor voortdurende hoofdrecht van erfpacht voor het Havengebied Amsterdam 2013: de algemene bepalingen voor voortdurende hoofdrecht van erfpacht voor het Havengebied Amsterdam 2013 zoals vastgesteld bij notariële akte verleden op 1 april 2013 ten overstaan van mr. A.A. van Rhee, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op 2 april 2013, in register Hypotheken 4, deel 62738, nummer 22.

Bodem: de grond alsmede de waterbodem inclusief de daarboven gelegen kolom water en het grondwater.

Bijzondere Voorwaarden: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in een akte van vestiging of een akte van wijziging van het Erfpachtrecht.

BW: het Burgerlijk Wetboek.

Canon: de jaarlijkse door de Erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het Erfpachtrecht.

Deskundigen: de deskundigen, bedoeld in artikel 32 van deze Algemene Voorwaarden;

Erfpacht: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken als bedoeld in artikel 5:85 BW

Erfpachter: de houder van enig Erfpachtrecht waar deze Algemene Voorwaarden betrekking op hebben.

Erfpachtrecht: het zakelijk recht van voortdurend erfpacht op een Perceel, neergelegd in een notariële akte van vestiging voortdurend erfpacht en ingeschreven in de Openbare Registers, alsmede het onverdeeld aandeel daarin.

Feitelijke Ingebruikname: de gebruiknaam van het Perceel door de Erfpachter op een datum gelegen tussen de totstandkoming van de Overeenkomst en Ingangsdatum.

Gebruiksrecht: het recht van huur, gebruikgeving of enig ander zakelijk of persoonlijk recht.

Gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam.

Haven Amsterdam: de Gemeente handelend als erfverpachter en bloot eigenaar van het Perceel vertegenwoordigd door Havenbedrijf Amsterdam (behoudens intrekking en thans op basis van

de Volmacht Econoom).

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 gevoerd, zulks te beoordelen aan de hand van maatschappelijke verkeersopvattingen, waaronder mede begrepen het betreffende in het Westpoort-gebied gelegen gebied, alsmede ieder ander gebied dat de Gemeente en Havenbedrijf Amsterdam in onderling overleg gezamenlijk als zodanig zullen kunnen aanwijzen.

Ingangsdatum: de datum van inwerkingtreding van het Erfpachtrecht.

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 11, welk rapport de nulsituatie weergeeft bij de Ingangsdatum of de datum van de Feitelijke Ingebruikname.

Onroerende Zaak: de Bodem casu quo de Bodem met de daarop/daarin aanwezige Opstallen al dan niet gesplitst in appartementsrechten, waaronder begrepen een Waterperceel.

Openbare Registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Opstallen: gebouwen, werken en beplantingen, waaronder niet limitatief begrepen: kades, steigers, verhardingen, rioleringen, installaties, infrastructuur (ondergronds en bovengronds), oeverbescherming en erfafscheidingen.

Overeenkomst: de tussen Haven Amsterdam en de Erfpachter gesloten overeenkomst tot uitgifte van een Erfpachtrecht

Partijen: Haven Amsterdam en de Erfpachter tezamen.

Perceel: een in erfpacht uit te geven of uitgegeven Onroerende Zaak.

Tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop het Erfpachtrecht ingaat.

Uitgifte in Erfpacht: de vestiging van een Erfpachtrecht onder van toepassing verklaring van deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden.

Verontreiniging: verontreiniging van de Onroerende Zaak en/of de Bodem en/of het oppervlaktewater en/of andere vormen van milieuverontreiniging.

Volmacht Econoom: de volmacht van 1 april 2013 in het kader van de verzelfstandiging van het havenbedrijf tot het verrichten door Havenbedrijf Amsterdam in naam van de Gemeente van alle beheers- en beschikkingsdaden of andere handelingen, van welke aard ook (waaronder begrepen in rechte optreden), met betrekking tot de terreinen en wateren waarvan de economische gerechtigheid ten titel van inbreng is overgedragen aan Havenbedrijf Amsterdam, die Havenbedrijf Amsterdam zou kunnen verrichten, indien zij ten aanzien van de gronden

onvoorwaardelijk erfpachter zou zijn geweest, alsmede een eventuele toekomstige aangepaste of vervangende volmacht met dezelfde strekking.

Waterperceel: een in (onder)erfpacht uit te geven of uitgegeven waterbodembodem inclusief de daarboven gelegen kolom water en het grondwater.

2. Uitgifte in Erfpacht

- 2.1 De uitgifte geschiedt in Erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in Tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de Erfpachter, door de Haven Amsterdam aan te wijzen en in de Gemeente gevestigde notaris.
- 2.2 In de akte van vestiging van het Erfpachtrecht worden in elk geval opgenomen:
- de ingangsdatum van het Erfpachtrecht;
 - de einddatum van het eerste Tijdvak;
 - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het Perceel waarop de Canon is gebaseerd;
 - een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de Canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
 - de Canon, de indexering van de Canon, en de bestemming die aan de berekening van de Canon ten grondslag liggen;
 - de data waarop de betalingstermijnen van de Canon moeten zijn voldaan;
 - een verwijzing naar de Algemene Voorwaarden welke op het Erfpachtrecht van toepassing zijn en voorts de overige Bijzondere Voorwaarden welke worden gesteld;
 - de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het Perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente gevestigde notaris, door de Erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 2.3 Indien het Perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door Partijen gewaarmerkte tekening van het Perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het Perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het Perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

3. Aanvaarding

- 3.1 De Erfpachter aanvaardt het Perceel in de staat waarin het zich op de Ingangsdatum bevindt, waarmee de staat van de Bodem en Opstallen voor rekening en risico van de Erfpachter komt. In de Bijzondere Voorwaarden behorend bij de Overeenkomst alsmede een door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering leggen Partijen de staat van het Perceel vast.
- In het door Haven Amsterdam op te stellen proces-verbaal van oplevering wordt een beschrijving van de staat van het Perceel met de eventueel daarop staande Opstallen gegeven, eventueel aangevuld met door Partijen gearafeerde foto's.
- 3.2 Vanaf de Ingangsdatum 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 Overeenkomst zijn niet voor rekening en risico van de Erfpachter, tenzij anders overeengekomen in de Bijzondere Voorwaarden.

4. Garanties bij vestiging Erfpachtrecht

Haven Amsterdam garandeert dat zij:

- a. bevoegd is op het Perceel een voortdurend recht van Erfpacht te vestigen;
- 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. Voldoening Canon

5.1 De Canon is verschuldigd vanaf de Ingangsdatum.

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 al dan niet per automatische incasso bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen op 1 januari en 1 juli van elk jaar door overschrijving op een door Haven Amsterdam aangegeven wijze. Hiervoor bedoelde termijn kwalificeren als fatale termijnen.

Op eerste schriftelijk verzoek van Haven Amsterdam dient de Erfpachter de uit hoofde van de Overeenkomst en het daaruit voortvloeiende Erfpachtrecht door de Erfpachter verschuldigde bedragen door middel van (zakelijke Europese) automatische incasso aan Haven Amsterdam te voldoen. Indien de Erfpachter een machtiging tot automatische incasso heeft afgegeven zal zij deze niet beëindigen.

Indien de Erfpachter een machtiging tot automatische incasso heeft afgegeven, zal zij ervoor zorgdragen dat voldoende middelen aanwezig zijn of voldoende kredietruimte beschikbaar is op de bankrekening waarvan de Canon wordt geïncasseerd.

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 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 23;
2. kosten verschuldigd ingevolge artikel 21;
3. rente(n) verschuldigd ingevolge artikel 23;
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, waarbij ongeacht de referentie die door de

Erfpachter aan de betaling wordt gegeven, de betaling ziet op voldoening van de langst openstaande (deel)termijn van de Canon.

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 1/5 deel van de in artikel 6.2 vermelde aanpassingscoëfficiënt.

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

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.

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.

Afkoop jaarlijkse canonaanpassing

6.4 Partijen kunnen overeenkomen dat de Erfpachter de jaarlijkse canonaanpassing afkoopt voor de (resterende) duur van het lopende Tijdvak van het Erfpachtrecht. Hiertoe betaalt de Erfpachter een vaste jaarlijkse toeslag op de Canon. In zodanig geval wordt de Canon als volgt berekend:

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

X = aangepaste Canon

Y = geldende Canon

Z = toeslagpercentage vastgesteld volgens artikel 6 lid 5

6.5 Haven Amsterdam stelt het toeslagpercentage, als bedoeld in artikel 6 lid 4 van deze Algemene Voorwaarden, vast. De hoogte van het toeslagpercentage wordt naar het oordeel van Haven Amsterdam zodanig vastgesteld dat Haven Amsterdam schadeloos wordt gesteld voor het uitsluiten van de jaarlijkse canonaanpassing.

6.6 De afkoop van de jaarlijkse canonaanpassing voor het lopende Tijdvak wordt geconstateerd bij notariële akte.

- 6.7 Indien de jaarlijkse canonaanpassing eenmaal is afgekocht voor het Tijdvak, 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 lopende Tijdvak van het Erfpachtrecht, in overeenstemming met artikel 7 van deze Algemene Voorwaarden, bestaan. Bij de berekening van de Afkoopsom over de resterende duur van het lopende Tijdvak van het Erfpachtrecht blijft de vaste jaarlijkse toeslag, als bedoeld in artikel 6 lid 4 van deze voorwaarden, buiten beschouwing.

7. Vooruitbetaling van de Canon over het lopende Tijdvak

- 7.1 De Erfpachter kan de nog niet vervallen Canon over het lopende Tijdvak in één keer voldoen door betaling van een Afkoopsom. De Canon over het lopende Tijdvak kan direct bij aanvang van het Tijdvak dan wel tussentijds door betaling van een Afkoopsom worden voldaan.
- 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 van het lopende Tijdvak verhoogd met inflatie, deze worden op moment van betalen contant gemaakt tegen de op dat moment geldende markttrentes.
- 7.3 Indien de Canon van het lopende Tijdvak 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; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het Perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b. het bedrag van de Canon;
 - c. de Afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
 - d. de datum waarop de Afkoopsom aan Haven Amsterdam is voldaan;
 - e. de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

8. Wijzigingen in het Erfpachtrecht bij het einde van het Tijdvak

- 8.1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw Tijdvak geeft Haven Amsterdam schriftelijk aan de Erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe algemene voorwaarden en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door Haven Amsterdam vastgestelde Canon.
- 8.2 Bij de aanvang van een nieuw Tijdvak vindt herziening van de Canon plaats. De Canon wordt door Haven Amsterdam vastgesteld op basis van opnieuw berekende grondwaarde en het door Haven Amsterdam vast te stellen canonpercentage. Het canonpercentage van Haven Amsterdam is opgebouwd uit het canonpercentage dat de Gemeente hanteert voor aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1, en welk

canonpercentage door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld en bekendgemaakt in het Gemeenteblad, met een opslag op dat percentage van 0,25% (punt) (d.w.z. bij een canonpercentage van de Gemeente van 3% wordt het canonpercentage voor Haven Amsterdam 3,25%).

- 8.3 Bij de berekening van de nieuwe grondwaarde wordt uitgegaan van:
- de bij de aanvang van het nieuwe Tijdvak toepasselijke algemene en Bijzondere Voorwaarden;
 - een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het Perceel en de opstallen aan het Perceel;
 - de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
- 8.4 Bericht de Erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe Canon binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zal de nieuwe grondwaarde en de nieuwe Canon van kracht worden. Doet de Erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan wordt de Erfpachter geacht akkoord te zijn met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe Canon.
- 8.5 Indien de Erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe Canon, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Haven Amsterdam.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en Canon met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door Deskundigen. De door Deskundigen vastgestelde grondwaarde, het canonpercentage en de Canon worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan Haven Amsterdam en de Erfpachter ter kennis gebracht.
- 8.6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een Tijdvak is verlopen.
- 8.7 Herziening van de Canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van Deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - het bedrag van de Canon en de ingangsdatum;
 - de bestemming en het toegestane gebruik;
 - de maximaal toegestane bebouwing.
- 8.8 Indien Haven Amsterdam tweeënehalf jaar vóór de aanvang van een nieuw Tijdvak nog niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de Erfpachter bevoegd, Haven Amsterdam schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe algemene voorwaarden na het lopende Tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de Canon wordt herzien.
Aan het verzoek van de Erfpachter dient de Haven Amsterdam binnen drie maanden te voldoen.
- 8.9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van Haven Amsterdam tot van toepassing verklaren van nieuwe algemene voorwaarden met herziening van de Canon, respectievelijk het recht tot opzegging van het Erfpachtrecht door de Erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende Tijdvak. Tenzij de Erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en artikel 26 het lopende Tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na

verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe Tijdvak blijven de geldende Canon, de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden van toepassing.

9. Herziening van de Canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

- 9.1 Herziening van de Canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
- a. indien een met toestemming van Haven Amsterdam veranderd gebruik van het Perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het Perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stelt Haven Amsterdam die datum bij benadering vast bij de schriftelijke verlening van toestemming voor de gebruiksverandering. Indien op de dag van toestemming verlening, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stelt Haven Amsterdam, na overleg met de Erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.
 - b. indien een met toestemming van Haven Amsterdam gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Haven Amsterdam gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stelt Haven Amsterdam die datum bij benadering vast bij de schriftelijke verlening van toestemming. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stelt Haven Amsterdam, na overleg met de Erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.
- 9.2 Bij een herziening van de bestemming geldt vanaf de ingangsdatum van de wijziging de Canon behorende bij het gewijzigde gebruik of de gewijzigde bebouwing volgens het dan geldende prijsbeleid van Haven Amsterdam, indien van toepassing geïndexeerd naar het jaar waarin het gewijzigde gebruik of de gewijzigde bebouwing van start gaat.
- 9.3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere Canon, wordt de Canon niet herzien en blijft de Erfpachter de geldende Canon verschuldigd.
- 9.4 Herziening van de Canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van artikel 7 de Canon bij vooruitbetaling is voldaan.
- 9.5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
- a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het Perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
 - b. het bedrag van de gewijzigde Canon en de ingangsdatum;
 - c. de bestemming en het toegestane gebruik;
 - d. de maximaal toegestane bebouwing.

10. Inrichting en ingebruikneming van het Perceel

- 10.1 De Erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
- het Perceel overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten, ingericht te houden en daadwerkelijk en volledig te gebruiken in overeenstemming met de bestemming van het Perceel;
 - 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.
 - 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.
 - het Perceel overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 10.2 Bij ingebruikneming van het Erfpachtrecht door de Erfpachter, dan wel door enige derde door middel van een Gebruiksrecht, is de Erfpachter verplicht het gebruik te beperken tot de volgende categorieën:
- eerste linie: betreffende een gebruik waarbij een locatie aan een kade noodzakelijk is voor het beoogde gebruik met de daarvoor benodigde mogelijkheden van watertransport en overslag;
 - tweede linie: betreffende een gebruik waarbij een locatie aan een kade niet noodzakelijk is maar bij wie het beoogde gebruik wel noodzaakt om samenwerking te realiseren met eerste linie bedrijven op het gebied van logistiek of anderszins;
 - derde linie: betreffende een gebruik dat niet afhankelijk is van een locatie aan of in de directe nabijheid van een kade, maar dat in overwegende mate gericht is op dienstverlening of leveringen aan bedrijven uit de eerste of tweede linie en/of de nautische sector of de off shore;
 - vierde linie: betreffende een beoogd gebruik dat niet valt onder de eerste, tweede of derde linie.
- 10.3 Ingeval van een beoogd gebruik uit:
- de eerste of de tweede linie, zal in de akte van vestiging of overeenkomst van het Gebruiksrecht aan de respectievelijke derde een gedetailleerde bestemming worden opgelegd binnen een van de navolgende segmenten: Droge Bulk; Natte Bulk; Containers; of General Cargo;
 - de derde linie, zal in de akte van vestiging of overeenkomst van het Gebruiksrecht aan de respectievelijke derde een gedetailleerde bestemming worden opgelegd binnen een van de navolgende segmenten: Open opslag; Bedrijfsruimte; Gemengde bestemming: kantoor- bedrijfsruimte; Kantoor;
 - de vierde linie, is de Erfpachter verplicht ter zake de beoogde bestemming (voor hemzelf of enige derde) voorafgaande toestemming van het Haven Amsterdam te verkrijgen, zodat een gedetailleerde, geaccordeerde bestemming kan worden opgelegd die valt binnen de onder dit artikel 10.3. genoemde segmenten ter zake het betreffende Perceel.
- 10.4 Haven Amsterdam kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in artikel 10.1 genoemde verplichtingen en/of

van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Haven Amsterdam kan aan een vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden.

- 10.5. Haven Amsterdam is te allen tijde gerechtigd een verzoek om vrijstelling als bedoeld in artikel 10.4 af te wijzen om haar moverende redenen. Vrijstelling kan in ieder geval op de volgende, niet limitatieve gronden worden geweigerd indien:
- a. 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 goederen op het Perceel;
 - b. een derde een Gebruiksrecht verkrijgt op een Perceel, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het Erfpachtrecht en waarvan de duur de termijn van het Erfpachtrecht te boven gaat;
 - c. aan de openbare ruimte en/of belendende percelen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- 10.6. Het is de Erfpachter niet toegestaan het Perceel geheel of gedeeltelijk langer dan twaalf achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg ongebruikt te laten.
- 10.7 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 Haven Amsterdam, 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.
- 10.8 De Erfpachter mag bij het gebruik van het Perceel op geen enkele wijze hinder voor het verkeer, waaronder scheepvaartverkeer, veroorzaken of toelaten.
- 10.9 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.
- 10.10 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.
- 10.11 De Erfpachter zal alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het Perceel.
- 10.12 De Erfpachter is aansprakelijk voor alle schade aan de eigendommen van Haven Amsterdam en derden, welke is veroorzaakt door of door toedoen van de Erfpachter, tenzij deze schade niet aan hem toe te rekenen is.

11. Wegen en infrastructuur

- 11.1 De Gemeente behoudt de bevoegdheden (zowel publiekrechtelijk als in haar hoedanigheid van rechthebbende in de zin van de Wegenwet) om voor (huidige en/of toekomstige) publiek toegankelijke wegen in het Havengebied tot openbare wegen als bedoeld in de Wegenwet te bestemmen, aan welke bestemming de Erfpachter alle

medewerking zal verlenen zonder dat de Gemeente ter zake van die bestemming schadevergoedingsplichtig wordt jegens de Erfpachter.

- 11.2 Voor alle (huidige en/of toekomstige) openbare wegen in de zin van de Wegenwet die onderdeel zijn van enig Erfpachtrecht dient de Erfpachter te gedogen en te aanvaarden dat het bevoegd gezag (waaronder de Gemeente) op adequate wijze invulling kan geven aan haar verantwoordelijkheid ter zake de regie, aanleg, vernieuwing en verlegging van openbare wegen (inclusief kunstwerken). De Erfpachter zal aan de aanleg, vernieuwing en/of verlegging van (huidige en/of toekomstige) openbare wegen in de zin van de Wegenwet en de Wegenverkeerswet 1994 alle medewerking verlenen.

12. Inrichting en verzakking

- 12.1 De Erfpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel van het Perceel te voorzien van verharding en/of beplanting.
- 12.2 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.

13. Bodem

13.1 Nulmetingsrapport

Voorafgaand aan de Ingangsdatum of de datum van Feitelijke Ingebruikname voert Haven Amsterdam voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een Nulmetingsrapport, dat na waarmerking door de Erfpachter onderdeel vormt van de Overeenkomst.

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 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.

13.2 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.

13.3 Meldingsplicht

Indien Verontreiniging aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de Erfpachter Haven Amsterdam, naast het bevoegd gezag, daarvan meteen in kennis stellen.

13.4 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 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 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 5 van dit artikel.

13.5 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 aantoont dat:

- de Verontreiniging voor de Ingangsdatum 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 Haven Amsterdam of van derden als gevolg van de Verontreiniging of letsel aan personen, dient de Erfpachter terstond schadebeperkende maatregelen te treffen.

13.6 Sanering tijdens looptijd Erfpachtrecht

Indien tijdens de looptijd van het Erfpachtrecht de resultaten van het onderzoek genoemd in lid 4 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 5 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 voor zover enige publiekrechtelijke milieunormen en/of -eisen worden overschreden.

13.7 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.

13.8 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.

13.9 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 Haven Amsterdam en derden.

13.10 Rapportage na sanering

Aan het eind van een sanering op basis van lid 6 of lid 8 van dit artikel dient de Erfpachter door middel van een onderzoeksrapport aan te tonen dat is voldaan aan de saneringsverplichting genoemd in lid 6 of lid 8 van dit artikel. 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 lid 6 of lid 8 van dit artikel.

13.11 Maatregelen

Indien naar het oordeel van Haven Amsterdam de Erfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel 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.

13.12 Uitsluiting aansprakelijkheid Haven Amsterdam

Haven Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade, die de Erfpachter lijdt of zal lijden als gevolg van het onderzoek zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel of de maatregelen als bedoeld in lid 11 van dit artikel, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Haven Amsterdam.

13.13 Bankgarantie/waarborgsom

Voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van dit artikel, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de

Erfpachter van de verplichtingen uit hoofde van dit artikel, is de Erfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Haven Amsterdam een bankgarantie te (doen) stellen naar keuze van Haven Amsterdam ten gunste van Havenbedrijf Amsterdam of de Gemeente 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 door de Erfpachter aan Haven Amsterdam verschuldigd 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. Indien Haven Amsterdam zulks wenst, dient de Erfpachter in plaats van een bankgarantie een waarborgsom storten op een door Haven Amsterdam op te geven rekening. Over een waarborgsom zal door Haven Amsterdam aan de Erfpachter geen rente worden vergoed.

14. Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring

- 14.1 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 personenvennootschap;
 - b. het Perceel 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. Met splitsing wordt gelijkgesteld het door de Erfpachter 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 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 beschikkingmacht over het Erfpachtrecht.
- 14.2 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.

15. Toestemming

- 15.1 Haven Amsterdam kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Erfpachter schriftelijk toestemming verlenen voor de bepalingen in artikel 14 genoemd, en voor het afwijken van de in artikel 12 opgenomen bepalingen. Aan deze toestemming kunnen tijdsbepalingen en voorwaarden worden verbonden, waaronder wijziging van de Canon

en van bepalingen van de erfpachttakte. Haven 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 Haven Amsterdam vastgesteld. Een verzoek om toestemming dient door Haven Amsterdam te zijn ontvangen uiterlijk vier (4) weken voor de beoogde datum waarop toestemming dient te zijn verleend. Haven Amsterdam beslist binnen deze termijn van vier (4) weken op het verzoek, tenzij Haven Amsterdam aangeeft nadere informatie nodig te hebben om te kunnen beslissen over het verzoek.

- 15.2 Haven Amsterdam is te allen tijde gerechtigd een verzoek om toestemming af te wijzen om haar moverende redenen zonder ertoe gehouden te zijn de Erfpachter van die redenen in kennis te stellen. Toestemming kan in ieder geval op de volgende, niet limitatieve gronden worden geweigerd indien:
- a. 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;
 - b. de Erfpachter of een derde een zakelijk recht 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;
 - c. aan de openbare ruimte en/of belendende percelen overlast of hinder wordt veroorzaakt.
- 15.3 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.
- 15.4 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.

16. Kwalitatieve verplichtingen, derdenwerking, kettingbeding

- 16.1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden.
- 16.2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of het Erfpachtrecht, voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Erfpachtrecht, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Voor deze kwalitatieve verplichtingen geldt dat deze eindigen gelijktijdig met het eindigen van het Erfpachtrecht. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 16.3 De Erfpachter zal bij:
- overdracht van het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
 - bezwaring van het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden van het Erfpachtrecht, voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het

Erfpachtrecht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel. ten behoeve van Haven Amsterdam opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo beperkt 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.

17. Onderhoud

- 17.1 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 (laten) verrichten een en ander ten genoegen van Haven Amsterdam, waarbij de Erfpachter te allen tijde verplicht is de alsdan op de betreffende werkzaamheden toepasselijke wet- en regelgeving in acht te (laten) nemen.
- 17.2 Indien de Erfpachter geen of slecht onderhoud pleegt aan het Perceel en de Opstallen, dan zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van de Erfpachter.
- 17.3 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 zodanige uitvoering jegens de Erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
- 17.4 Voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van dit artikel alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de Erfpachter van de verplichtingen uit hoofde van dit artikel is de Erfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Haven Amsterdam een bankgarantie te stellen naar keuze van Haven Amsterdam ten gunste van Havenbedrijf Amsterdam of de Gemeente 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 door de Erfpachter aan Haven Amsterdam verschuldigd 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.
- 17.5 De reparatie- en onderhoudsverplichting en de daaraan verbonden kosten van gemeenschappelijke afscheidingen rusten op de Erfpachter en de eigenaar of gebruiker van het aangrenzende perceel gezamenlijk.

18. Gedoogplichten en overige verplichtingen van Erfpachter

- 18.1 Werken (anders dan openbare wegen), kabels, leidingen en soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden
- a. De Erfpachter is verplicht op, in, aan, over of boven het Perceel de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente en/of Havenbedrijf Amsterdam of een door de Gemeente

en/of Havenbedrijf Amsterdam aangewezen derde aangebrachte 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 te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, geïnspecteerd, onderhouden, verlegd, vernieuwd en verwijderd wanneer dit door de Gemeente en/of Havenbedrijf Amsterdam zal worden gelast. Voor zover mogelijk zal hierbij naar redelijkheid rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de Erfpachter.

Het Erfpachtrecht heeft geen betrekking op de voorzieningen (zaken) die op grond van dit onderdeel a. zijn of worden aangebracht.

- b. Indien de voorzieningen (zaken) genoemd in onderdeel a. moeten worden gewijzigd, verplaatst, verlegd, hersteld of vernieuwd door toedoen van de Erfpachter geschiedt dit door de Gemeente en/of Havenbedrijf Amsterdam of de door de Gemeente en/of Havenbedrijf Amsterdam aangewezen derde voor rekening en risico van de Erfpachter.

18.2 Afmeervoorzieningen en aanleggen

- a. De Erfpachter zal gedogen dat op eerste aanzegging van Haven Amsterdam op of grenzend aan het Perceel afmeervoorzieningen ten behoeve van Haven Amsterdam of ten behoeve van derden worden geplaatst.
- b. 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 de oever grenzend aan het Perceel. Deze gedoogplicht geldt, tenzij de Erfpachter een aan het Perceel gelegen (water)perceel huurt of in (onder)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 wet- en regelgeving op gebied van veiligheid en beveiliging. De Erfpachter zal gerechtigd zijn om in het kader van toepasselijke veiligheids- en beveiligingswet- en regelgeving nadere redelijke eisen te stellen.

18.3 Hinder, schade, gevaar

De Erfpachter is zich ervan bewust dat het Perceel gelegen is in een haven- en industriegebied. Deze ligging brengt per definitie 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 aanvaardt deze zekere mate van hinder en/of gevaar. Haven Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade die de Erfpachter lijdt als gevolg van hinder of gevaar voortkomende uit de aanwezigheid van deze bedrijven.

18.4 Medewerking en toegang

- a. De Erfpachter verleent te allen tijde toestemming en medewerking aan activiteiten, werkzaamheden en/of handelingen uitgevoerd door Haven Amsterdam of derden in het kader van de erfpachtbepalingen, inclusief de gedoogplichten van dit artikel.
- b. 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 voeren of vaartuigen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden. Indien en voor zover redelijkerwijs mogelijk zal de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk worden gehinderd. De aangewezen personen zullen zich gedragen in overeenstemming met de redelijke veiligheidsaanwijzingen van de Erfpachter.

18.5 Geen compensatie

De Erfpachter heeft ter zake de uitvoering van de handelingen en werkzaamheden ten aanzien waarvan de Erfpachter gedoogplichten heeft zoals genoemd in dit artikel geen aanspraak jegens Haven Amsterdam, hoe ook genaamd.

18.6 Drainage en lozingen

- a. 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 en/of gebruikers van naastgelegen percelen en dient overlast en schade aan de naastgelegen percelen als gevolg van drainage te voorkomen.
- b. 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.
- c. De Erfpachter zal op eerste aanzegging van Haven Amsterdam lozingsinrichtingen in en op het Perceel voor zijn rekening en risico aansluiten op het riool.

18.7 Verlichting

- a. 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.
- b. De Erfpachter is verplicht te gedogen en te aanvaarden 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.
- c. De Erfpachter zal op eerste aanzegging van Haven Amsterdam gedogen en aanvaarden, dat Haven Amsterdam nadere aanwijzingen en voorschriften geeft omtrent het gebruik van de bedrijfsverlichting.

18.8 Aanwijzingen

De Erfpachter is verplicht alle aanwijzingen te volgen van de Gemeente en/of 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.

19. Waterbodem

19.1 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.

19.2 Indien de Erfpachter van mening is dat de diepteligging van de waterbodem afwijkt van hetgeen in de akte van uitgifte is bepaald (uitsluitend in de zin dat de diepteligging ondieper is), dan zal de Erfpachter dit schriftelijk melden aan Haven Amsterdam. In zijn melding dient de Erfpachter aannemelijk te maken, bijvoorbeeld door middel van een deskundigenrapport, dat sprake is van een afwijkende diepteligging van de waterbodem.

19.3 Nadat Haven Amsterdam een melding van de Erfpachter als bedoeld in lid 2 van dit artikel

heeft ontvangen, zal Haven Amsterdam binnen een redelijke termijn onderzoeken of sprake is van een diepteligging van de waterbodembodem 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 waterbodembodem binnen een redelijke termijn alsnog overeenkomt met de diepteligging van de waterbodembodem zoals bepaald in de akte van uitgifte.

- 19.4 Indien sprake is van omstandigheden die
- het op diepte houden van de waterbodembodem 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 lid 1 van dit artikel. 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 waterbodembodem.
- Indien het vervallen van de verplichting van Haven Amsterdam zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel 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 lid 1 van dit artikel (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.
- 19.5 Indien Haven Amsterdam de haven uitbaggert waarna de waterbodembodem dieper komt te liggen dan de diepteligging van de waterbodembodem zoals in de akte van uitgifte vermeld 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.
- 19.6 Voorwerpen en/of stoffen, die op of in de waterbodembodem 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.
- 19.7 Voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in lid 6 van dit artikel, 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, zulks onverminderd alle overige rechten die Haven Amsterdam in voorkomend geval toekomen.
- 19.8 Indien de Erfpachter nalaat de voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in lid 6 van dit artikel 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.

- 19.9 Voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van dit artikel, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de Erfpachter van de verplichtingen uit hoofde van dit artikel, is de Erfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Haven Amsterdam, naar keuze van Haven Amsterdam ten gunste van de Gemeente of Havenbedrijf 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.

20. Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

- 20.1 De Erfpachter 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. Uitgifte in Erfpacht door Haven Amsterdam laat onverlet de verplichtingen van de Erfpachter op basis van wet- en/of regelgeving. De Erfpachter 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 erfpachttakte, waaronder de bestemming. De Erfpachter 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 erfpachttakte voortvloeit.
- 20.2 De Erfpachter kan voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van deze Algemene Voorwaarden vereiste toestemming zich niet beroepen op een reeds eerder verkregen vrijstelling ingevolge deze Algemene Voorwaarden of een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.
- 20.3 De Erfpachter dient op eerste verzoek van Haven Amsterdam een afschrift te overleggen van zijn vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en/of van zijn aanvraag c.q. aanvragen hiertoe.

21. Kosten

- 21.1 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 voor het lopende Tijdvak of canonaanpassing, komen ten laste van de Erfpachter.
- 21.2 Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die Haven Amsterdam redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten voortvloeiende uit en/of verband houdende met de akte van uitgifte en bijbehorende voorwaarden, komen ten laste van de Erfpachter.

22. Belastingen

Alle belastingen, heffingen en lasten die worden geheven op of ter zake van het Erfpachtrecht, de eigendom, een beperkt recht of het gebruik van het Perceel, komen ten laste van de Erfpachter vanaf de Ingangsdatum van het Erfpachtrecht. Voor zover belastingen, heffingen en lasten door Haven Amsterdam zijn betaald, moet de Erfpachter deze op eerste aanzegging aan Haven Amsterdam vergoeden.

23. Verzuim, Rente en Boete

- 23.1 Over de tijd dat de Erfpachter met de betaling van enige aan Haven Amsterdam verschuldigde geldsom in verzuim is, is hij aan Haven Amsterdam een boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) per maand, waarbij een gedeelte van de maand geldt als een gehele maand. Telkens na afloop van twaalf (12) maanden wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf (12) maanden verschuldigde rente.
- 23.2 Indien de Erfpachter met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan Haven Amsterdam de Erfpachter een direct opeisbare boete opleggen van maximaal tien (10) maal het bedrag van de jaarcanon. Indien de Canon voor het lopende Tijdvak is afgekocht, zal de jaarcanon worden afgeleid uit de Afkoopsom. De boete moet worden betaald binnen één (1) maand na verzending van het schrijven waarin de boete is opgelegd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Erfpachter.
- 23.3 De in lid 2 van dit artikel bedoelde boete laat onverlet het recht van Haven Amsterdam op nakoming en op volledige vergoeding van door het verzuim veroorzaakte schade.
- 23.4 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.

24. Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

- 24.1 De Gemeente kan het Erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het Erfpachtrecht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 24.2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het Erfpachtrecht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van het Erfpachtrecht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 24.3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van het Erfpachtrecht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar

na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

- 24.4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop het Erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op het Erfpachtrecht in de Openbare Registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de Openbare Registers.
- 24.5 Indien op de dag dat het Erfpachtrecht eindigt, het Perceel en de Opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Erfpachter.

Art. 25 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

- 25.1 Indien het Erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 24, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheffingswet.
- 25.2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht 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 een akte houdende wijziging van het Erfpachtrecht op het Perceel en in de Opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 25.3 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 Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door Deskundigen.
- 25.4 De Gemeente keert de vergoeding aan de Erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden, met betrekking tot het Perceel en de Opstallen nog te vorderen heeft.
- 25.5 Indien het Erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het Erfpachtrecht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Voorwaarden gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden, met betrekking tot het Perceel en de Opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het Erfpachtrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de Erfpachter.
- 25.6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het Perceel en de Opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele

retentierecht van de Erfpachter.

- 25.7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de Erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
- 25.8 Zolang het Perceel na het einde van het Erfpachtrecht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in artikel 13 onverminderd van kracht.

26. Opzegging

26.1 Onverminderd het recht tot opzegging in artikel 19 lid 4 (Waterbodem) is de Erfpachter uitsluitend bevoegd het Erfpachtrecht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een Tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een Tijdvak. De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door Haven Amsterdam ingeschreven in de openbare registers.
Opzegging ex artikel 19 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 27.

- 26.2 Haven Amsterdam is bevoegd het Erfpachtrecht op te zeggen 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 ten minste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

26.3 Op straffe van nietigheid van de in lid 2 van dit artikel 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.

26.4 Na het einde van het Erfpachtrecht door opzegging als bedoeld in lid 2 van dit artikel, is Haven Amsterdam verplicht de waarde die het Erfpachtrecht dan heeft aan de Erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen Haven Amsterdam 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 27 had moeten zijn opgeleverd en overige kosten, waaronder eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting als bedoeld in lid 5 van dit artikel.

26.5 Indien Haven Amsterdam als gevolg van de beëindiging van het Erfpachtrecht door opzegging als bedoeld in lid 2 van dit artikel overdrachtsbelasting verschuldigd is, dient Erfpachter deze belastingen aan Haven Amsterdam te vergoeden.

27. Oplevering bij einde Erfpachtrecht

- 27.1 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 13 en zoals nader blijkt uit het eindmetingsrapport van artikel 13.7.
- 27.2 Indien bij het einde van het Erfpachtrecht het Perceel niet, niet geheel of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, dan stelt Haven Amsterdam in deze Algemene Voorwaarden op voorhand de Erfpachter in kennis van het feit dat Haven Amsterdam het Erfpachtrecht als geëindigd beschouwt.
- 27.3 Indien bij het einde van het Erfpachtrecht het Perceel niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan de Canon, onverminderd het recht van Haven 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 Erfpachtrecht, is de Erfpachter verplicht een vergoeding voor het gebruik van het Perceel te betalen ter hoogte van de Canon.
- 27.4 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.
- 27.5 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.
- 27.6 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 lid 1 van dit artikel. Partijen zullen bij de eindoplevering een door Haven Amsterdam aan te leveren proces-verbaal van oplevering paraferen en ondertekenen, waarin een beschrijving van de staat van het Perceel wordt gegeven, eventueel aangevuld met door Partijen geparafeerde foto's.

28. Bevoegde rechter en toepasselijk recht

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze Algemene Voorwaarden of het Erfpachtrecht en/of de Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze Algemene Voorwaarden, het Erfpachtrecht en/of de Overeenkomst worden beheerst door Nederlands recht.

29. 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. wijziging van de Algemene Voorwaarden als bedoeld in artikel 38.

In het onder a. bedoelde geval zal de hypotheekhouder gerechtigd zijn om vóór het verstrijken van de in artikel 26 lid 2 bedoelde termijn van twee jaren de verschuldigde Canon, de vertragingsrente en de door het verzuim voor Haven Amsterdam ontstane kosten namens de Erfpachter aan Haven Amsterdam te betalen.

30. Vrijwaring

De Erfpachter vrijwaart Haven Amsterdam voor aanspraken van derden voor alle schade, kosten en rente waarvoor Havenbedrijf Amsterdam of de Gemeente aansprakelijk wordt gesteld uit hoofde van:

- artikel 6:174 BW;
- Verontreiniging van het Perceel waarvoor de Erfpachter op basis van artikel 13 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.

31. Redelijkheid en billijkheid en integriteit

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

31.2 De Erfpachter is verplicht zich gedurende de looptijd van het Erfpachtrecht integer te gedragen en hij dient delicten die op grond van de wet als misdrijf kwalificeren, gepleegd door de onderneming van de Erfpachter en/of bestuurder(s) van de onderneming van de Erfpachter, per omgaande te melden aan Haven Amsterdam. Een dergelijk plegen van een misdrijf geldt als een in ernstige mate tekortschieten in de nakoming door de Erfpachter, op grond waarvan Haven Amsterdam het recht heeft het Erfpachtrecht op te zeggen met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 van deze Algemene

Voorwaarden.

32 - Deskundigen

- 32.1 Wanneer in deze Algemene Voorwaarden sprake is van Deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie deskundigen.
- 32.2 Indien Haven Amsterdam voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geeft Haven Amsterdam de Erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Haven Amsterdam stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de Erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de Erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door Deskundigen.
- 32.3 a. Indien, ter zake van de aanwijzing van Deskundigen, Partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes (6) weken na vermelde dagtekening een Deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- 32.3 b. De beide aldus aangewezen Deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde Deskundige hebben aan te wijzen.
- 32.3 c. De aanwijzing van een Deskundige door Haven Amsterdam wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de Erfpachter. De aanwijzing van een Deskundige door de Erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van Haven Amsterdam gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Haven Amsterdam en aan de Erfpachter.
- 32.3 d. Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de Erfpachter de aanwijzing van de Deskundige niet schriftelijk ter kennis van Haven Amsterdam heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde Deskundige, op een wijze door Haven Amsterdam te bepalen.
- 32.4 De Deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De Deskundigen beslissen met inachtneming van het erfpachtbeleid van Havenbedrijf Amsterdam.
- 32.5 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.
- 32.6 De kosten, op een advies van Deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door Haven Amsterdam en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

33. Hoofdelijke verbondenheid

- 33.1 Indien het Erfpachtrecht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachters van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens Haven Amsterdam verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden.

- 33.2 Na vervreemding van het Erfpachtrecht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in het Erfpachtrecht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde Canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

34. 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 aan Haven Amsterdam. Haven Amsterdam kan rechtsgeldig 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 gemelde vertegenwoordiger.

35. Mededelingen

- 35.1 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.
- 35.2 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden schriftelijk worden ingesteld.

36. Woonplaatskeuze

De Erfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 34 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij Haven Amsterdam bekend is.

Indien de Erfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 34 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht om met betrekking tot het Erfpachtrecht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.

Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de Erfpachter of vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 34 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.

37. Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in deze Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

38. Wijziging Algemene Voorwaarden

- 38.1 Deze Algemene Voorwaarden kunnen door Haven Amsterdam worden gewijzigd.

- 38.2 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.
- 38.3 In geval de Erfpachter kiest voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden, dient hij Haven Amsterdam hierover binnen drie (3) maanden na toezending door Haven Amsterdam schriftelijk te berichten. De inwerkingtreding geschiedt met ingang van de eerste januari gelegen ten minste twaalf (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 verbonden kosten alsmede overige kosten komen voor rekening van de Erfpachter.

* * * * *