

Overzicht van vergelijking van Algemene voorwaarden Raad voor Onroerende Zaken versie 11 juli 2003 (72/2003) en Algemene voorwaarden Haven van Amsterdam 2009, met publicatiedatum d.d. 6 februari 2009 – dossier Sale and Lease Back Nissan

Artikel algemene voorwaarden ROZ	Verkorte weergave van inhoud van het artikel	Vergelijkbaar artikel algemene voorwaarden HA	Verkorte weergave van inhoud van het artikel	Overeenkomst/verschil avv ROZ en avv HA	Opmerkingen en aanbevelingen
Art. 1. Omvang gehuurde	Gehuurde is incl. installaties en voorzieningen, tenzij uitgezonderd bij huurovk.	Definities "gehuurde" "onroerende zaak" "opstallen" "waterperceel".	Gehuurde omvat grond, opstallen en waterperceel.	Verschil t.a.v. inhoud van gehuurde.	In huurovk nauwkeurig omschrijven wat wordt verhuurd (grond incl perceelnummers + opstallen + water e.d.). Let op: uitzonderingen op maat opnemen.
Art. 2 Staat van het gehuurde	Huurder aanvaardt gehuurde in staat zoals die zich bevindt bij aanvang huur. Staat wordt vastgelegd in proces-verbaal van oplevering. Indien geen p-v wordt opgemaakt, aanvaardt huurder gehuurde als "goed onderhouden zaak"	-	-	Bepaling is uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Rapport opstellen ten aanzien van staat van het gehuurde. Dit als bijlage in huurovk opnemen + artikel overnemen zoals Avv ROZ. Let op bij gebreke van rapport: "goed onderhouden zaak"
Art. 3 Gebrek	Eigenschap waardoor gehuurde geen huurgenot verschaft,	Art. 2	Eigenschap die aan verhuurder is toe te rekenen en	Verschil eigenschap dat gebrek oplevert. Avv HA zondert	Voorkeur voor artikel zoals opgenomen in Avv

	voor zover dat niet aan huurder is te wijten is een gebrek.		waardoor het gehuurde niet het genot verschaft dat daarvan bij het aangaan mocht verwachten = gebrek.	expliciet 3 omstandigheden uit van definitie gebrek (= daarvoor geen herstelverplichting en aansprakelijkheid).	HA Deze beschermt HA meer dan bepaling Avv ROZ.
Art. 4 Inspectie voor geschiktheid gehuurde	Huurder dient gehuurde te inspecteren op geschiktheid voorafgaande aan huur. Verhuurder niet aansprakelijk voor gebrek dat hij niet kende of behoorde te kennen.	Art.2.3	HA is niet aansprakelijk en huurder heeft geen recht op herstel of huurprijzvermindering tenzij hij gebrek dat reeds aanwezig was kende/ behoorde te kennen of is ontstaan door grove schuld/ ernstige nalatigheid verhuurder.	Inspectie is niet verplicht. T.a.v. voor bodemverontreiniging voert verhuurder nulmeting uit. Art. 2.3 Avv HA sluit meer uit dan Art. 4 Avv RO	In dit specifieke geval dient het gehuurde niet te worden geïnspecteerd, nu huurder reeds eigenaar was van gehuurde. Keuze maken of rapport verontreiniging moet worden gemaakt.
Art. 5 Deskundigheid	Bij proces verbaal van oplevering moet (ver)huurder gebruik maken van deskundige indien hij zelf onvoldoende deskundig is.	-	-	-	Geen.
Art. 6.1 Gebruik	Art 8.1.1 van de huurovk sluit deze bepaling uit en bepaalt dat huurder geen gebruik hoeft te maken van het	Art. 6.1 en 6.2.	Gebruik overeenkomstig bestemming (6.1.) Huurder mag gehuurde niet	Gebruik overeenkomstig bestemming is nu dit artikel wordt uitgesloten niet bepaald.	Gebruik overeenkomstig bestemming opnemen. Bestemming

	gehuurde.		langer dan 6 mnd ongebruikt laten (6.2.)	Het niet verplicht gebruiken van gehuurde is in strijd met art. 6.2. avv HA.	opnemen in huurovk. Staat ook in art. 1.2 en 1.3 van huurovk. Bepalen of huurder het gehuurde ook ongebruikt mag laten. M.i. lijkt me dit niet wenselijk.
Art. 6.2 Werkzaamheid en ten aanzien van (brand)beveiliging, lifttechniek	Huurder mag uitsluitend bedrijven gebruiken waarvoor toestemming is van verhuurder en zijn erkend. Indien verhuurder zelf deze werkzaamheden uitvoert, mag huurder dit niet.	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Indien gewenst opnemen in Avv.
Art. 6.2 Aanwijzingen opvolgen	Huurder dient aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven op te volgen t.a.v. binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen aan het gebouw. Ook t.av. onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en goed functioneren van gebouw.	Art. 13.8	Huurder moet aanwijzingen ten aanzien van oever, water, afmeervoorziening, wijze van overslag van milieugevaarlijke stoffen, wijze van af- en aanmeren van veiligheidsaspecten opvolgen.	Aanwijzingen ten aanzien van de onderwerpen verschillen behalve voor brandveiligheid.	Voorkeur voor Avv van HA nu deze meer specifiek is voor HA (zie opmerkingen Art. 13 en 14 Avv HA). Eventueel overeenkomst aanvullen met specifieke wensen HA.

Art. 6.3 Hinder of overlast	Huurder (en derden) mag geen hinder of overlast bezorgen bij gebruik van gebouw.	Art. 6.5 en Art. 6.7	Geen hinder veroorzaken voor (scheepvaart)verkeer, personen.	Bepaling van Avv HA is meer gespecificeerd.	Niet uitsluitend hinder /overlast tav gebouw, maar verhuurde. Voorkeur voor algemeen artikel. (zoals Avv ROZ).
Art. 6.4 Gebruik gemeenschap pelijke voorzieningen / diensten	Huurder heeft het recht tot gebruik van gemeenschappelijke diensten en voorzieningen welke in het belang van goed functioneren gebouw beschikbaar (zullen) zijn. (De plicht daartoe is uitgesloten in Art. 8.1.2 van de huurovk).	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	In huurovk is opgenomen dat verhuurder geen voorzieningen hoeft te verzorgen voor huurder. In casu geen sprake van gezamenlijke voorzieningen. Dit artikel uitsluiten in voorwaarden.
Art. 6.5 Antenne en (licht)reclame plaatsen door verhuurder op gehuurde	Verhuurder heeft het recht om over bepaalde delen van het gehuurde te beschikken t.a.v. licht (reclame) antennes e.d.	Art. 13.1 Gedoogplicht t.a.v. openbare werken, kabels en leidingen	Huurder moet gedogen dat gemeente werkzaamheden t.a.v. openbare werken op gehuurde komt doen. Deze werken vallen niet onder huurovk. Indien wijzigingen aan openbare werken worden aangebracht op gehuurde is dit voor rekening en	Huurder moet diverse werkzaamheden gedogen. De onderwerpen verschillen geheel in avv ROZ en avv HA.	Indien gewenst bepaling uit avv ROZ, opnemen in voorwaarden. Bepaling uit avv HA in ieder geval opnemen.

			risico huurder.		
Art. 6.6 Weigering toegang door verhuurder	Verhuurder kan huurder toegang tot gehuurde weigeren indien huurder niet voldoet aan zijn verplichtingen uit de huurovk.	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Geen
Art. 6.7.1 Ontheffingen en vergunningen	Huurder is verantwoordelijk voor vergunningen/ontheffing -en. Weigering van vergunning is geen reden tot beëindiging van huurovk.	Art. 15 en Art. 2.2.	Huurder is zelf verantwoordelijk voor vergunning. Weigering van vergunning is geen reden tot beëindiging van huurovk.	Geen.	Geen.
Art. 6.7.2	Huurder dient zelf te onderzoeken of gehuurde geschikt is voor zijn bestemming. Indien voorschriften vereisen dat er wijzigingen t.a.v. gehuurde dient plaats te vinden om aan bestemming te voldoen, moet huurder hieraan voldoen en dit betalen.	Art. 15.1	Wet- en regelgeving kunnen ervoor zorgen dat er wijzigingen aan het gehuurde dient plaats te vinden, huurder realiseert dit voor eigen rekening en risico.	Beide voorwaarden regelen dat wet- en regelgeving ervoor kan zorgen dat huurder aanpassingen maakt aan het gehuurde op eigen kosten.	Zelf onderzoeken of gehuurde geschikt is, is niet van toepassing, nu huurder gehuurde zelf heeft gebouwd. Voor de rest idem en opnemen in de voorwaarden.
Art. 6.7.3	o.a. Huurder blijft aansprakelijk voor voldoen aan vergunningen en vereisten van de	Art. 15.1.	Huurder is verplicht om vergunning (toestemming en ontheffing) na te blijven leven.	Toestemming ontbreekt in Avv ROZ.	Voorschriften van toestemming eveneens naleven, toevoegen aan voorwaarden.

	overheid.				
Art. 6.8.1 Milieu	Huurder dient schade ontstaan uit verontreiniging te vergoeden en is aansprakelijk voor de kosten die gemaakt worden bij opheffen verontreiniging.	Art. 9	Huurder moet verontreiniging zo veel mogelijk voorkomen. Mededelingsplicht. Begin huurovk: nulmetingsrapport opstellen door verhuurder. Eindmetingsrapport door huurder. Huurder is aanspr. voor verontreiniging. (Tussentijds) onderzoek toestaan en medewerking verlenen door huurder. Bij verontreiniging dient bodem te worden gesaneerd door huurder. Maatregelen door verhuurder bij niet nakoming door huurder. Bankgarantie of waarborgsom.	Avv ROZ bepaalt net als Avv HA dat huurder aansprakelijk is voor schade ontstaan uit bodemverontreiniging. Avv ROZ gaat er vanuit dat verhuurder verontreiniging aan het einde van de huurovk saneert. Avv HA stelt dat huurder dit moet doen. In de huurovk is bepaald dat er geen bankgarantie zal worden gegeven, maar een groepgarantie. Avv HA uitgebreider dan Avv ROZ.	De bepalingen van de Avv HA zijn uitgebreider en in voordeel van HA. Bij voorkeur deze bepalingen opnemen in Avv. Let op: nulmetingsrapport noodzakelijk? (bij aan/verkoop reeds rapport opgesteld??). Is er ook groepgarantie t.a.v bodemverontreiniging. Zo niet, bankgarantie nodig.
Art. 6.8.2	Indien huurder aantoon dat niet door zijn toedoen/ nalatigheid/ toerekenbare omstandigheid	Art. 9.3	Huurder is niet aansprakelijk voor bodemverontreiniging indien hij bewijst dit niet te	Geen.	Opnemen in voorwaarden.

	verontreiniging is veroorzaakt, is huurder niet aansprakelijk voor schade en kosten.		hebben veroorzaakt of indien hij aantoon dat verontreiniging er al was.		
Art. 6.8.3	Verhuurder vrijwaart huurder niet t.a.v. bevelen tot nader onderzoek/ treffen van maatregelen.	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Opnemen in voorwaarden.
Art. 6.9 Afvalstoffen/c hemisch afval	Huurder zal aanwijzigen van Overheid t.a.v. aanbieden van afvalstoffen naleven, zoniet dan is huurder aansprakelijk voor de consequenties.			Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Indien gewenst, opnemen in voorwaarden.
Art. 6.10 Appartements rechten	Indien gebouw v.h. gehuurde wordt gesplitst, zal huurder deze reglementen uit splitsingsakte naleven. Verhuurder zorgt er zo veel mogelijk voor dat bepalingen uit reglementen niet in strijd zijn met huurovk.			Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Indien gewenst, Art. opnemen. Let op verplichting voor verhuurder de reglementen aan te passen aan huurovk.
Art. 6.11.1 Veranderingen/Toevoegingen en door huurder	Huurder mag geen: - milieugevaarlijke zaken hebben; vloeren mogen niet meer worden belast dan technisch houdbaar;	Art. 9.1 en 1.4 huurovk	Bepaling dat huurder geen verontreiniging mag veroorzaken is bepaald in art. 9.1.	-	Geen.

Vloerbelasting zie ook huurovk art. 1.4	-bodem/ milieu- verontreiniging veroorzaken, schade aan gehuurde veroorzaken; - veranderingen aanbren- gen in strijd met overheidsregels/ eigen- domsoverdrachtregels of derden hinderen.		In huurovk staat dat vloer niet meer dan technisch mogelijk mag worden belast.		
Art. 6.11.2.1	Huurder zal verhuurder schriftelijk informeren t.a.v. diverse veranderingen aan gehuurde.	-	-	Informatieplicht heeft huurder niet in avv HA.	Indien gewenst opnemen in voorwaarden.
Art. 6.11.2.2	Verandering en toevoeging is incl. gaten in gevels, vloeren en wanden.	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Geen bezwaar tegen opname in voorwaarden.
Art. 6.11.2.3	Huurder heeft altijd schriftelijke toestemming nodig voor geheel/gedeeltelijk veranderen van gehuurde, tenzij verandering zonder hoge kosten kan worden verwijderd. Huurovk bepaalt in art. 8.2 dat schriftelijke toestemming nooit nodig is.	Art. 7.1	Huurder heeft altijd toestemming nodig, tenzij verandering zonder kosten kan worden verwijderd.	Geen.	Bepaling opnemen in voorwaarden. Let op huurovk bepaalt in art. 8.2 dat schriftelijke toestemming van verhuurder niet nodig is.
Art. 6.11.2.4	Verhuurder verleent	Art. 11.2	Geen toestemming	Redenen voor afwijzen	Graag alle redenen

	geen toestemming i.g.v. hoge kosten voor verwijdering/ zwaarwegende belangen/ niet noodzakelijk voor gebruik/ huurgenot wordt niet verhoogd.		i.g.v.: leidt tot onvoldoende aan- en afvoer van goederen over water; hinder aan belendende percelen.	verzoek verschillen geheel.	opnemen. Let op huurovk bepaalt in art. 8.2 dat schriftelijke toestemming van verhuurder niet nodig is.
Art. 6.11.2.5	Verhuurder kan t.a.v. veranderingen voorschriften geven.	Art. 11.1	Idem + verhuurder dient binnen 4 weken verzoek te behandelen.	Gelijk en bij Avv HA dient verzoek binnen 4 wkn behandeld te zijn.	Keuze maken of binnen 4 weken verzoek behandeld moet zijn. Let op huurovk bepaalt in art. 8.2 dat schriftelijke toestemming van verhuurder niet nodig is.
Art. 6.11.2.6	Door huurder gemaakte veranderingen maken geen deel uit van huurovk. Let op art. 8.2 huurovk stelt dat veranderingen wel deel uitmaken van huurovk.	Art. 7.3	Idem als Art. 6.11.2.3 + veranderingen kunnen geen "gebrek" opleveren.	Gelijk als HA en verandering is geen gebrek.	Voorkeur voor Avv HA nu expliciet is uitgesloten dat een verandering een gebrek oplevert. Let op art. 8.2 huurovk stelt dat veranderingen wel deel uitmaken van huurovk.
Art. 6.11.2.7	Huurder dient veranderingen bij einde huur te verwijderen, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen.	Art. 19.1	Gehuorde opleveren zonder aangebrachte veranderingen	Idem	Let op in huurovk in art. 8.2 opgenomen dat veranderingen niet hoeven te worden verwijderd,

					tenzij overeenstemming partijen.
Art. 6.11.2.8	Huurder doet afstand van beroep op ongerechtvaardigde verrijking.	-	-	Uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Opnemen in voorwaarden.
Art. 6.11.2.9	Huurder mag diverse plaatsen niet betreden zonder toestemming verhuurder of vervoermiddelen op andere dan daarvoor bestemde plaatsen te stallen.	-	-	Uitsluitend opgenomen in avv ROZ.	Indien gewenst, opnemen in voorwaarden.
Art. 6.11.3	Tijden laden en lossen door huurder op aanwijzing verhuurder.	-	-	Uitsluitend opgenomen in avv ROZ.	Indien gewenst, opnemen in voorwaarden.
Art. 6.11.4	Huurder is niet aansprakelijk voor veranderingen zoals in 6.11.2.1 en 6.11.2.2.	Art. 7.3	Idem als Art. 6.11.3.4 + veranderingen kunnen geen "gebrek" opleveren	Zie opmerking Art. 6.11.2.6	Zie opmerking Art. 6.11.2.6
Art. 6.11.5	Huurder zal vluchtwegen vrij houden.	-	-	Uitsluitend opgenomen in avv ROZ.	Indien gewenst, opnemen in voorwaarden.
Art. 6.11.6	Lift, roltrap e.d. op eigen risico gebruiken en voorschriften naleven.	-	-	Uitsluitend opgenomen in avv ROZ.	Indien gewenst, opnemen in voorwaarden.

Art. 6.11.7	Verwijdering van door huurder aangebrachte zaken vanwege reparatie op kosten voor huurder.	-	-	Uitsluitend opgenomen in avv ROZ.	Opnemen in voorwaarden. NB in huurovk is dit in art. 8.5 geregeld.
Art. 6.12 Verzoeken/toestemming	Afwijking van huurovk dient schriftelijk te worden verzocht en wordt schriftelijk verleend. Toestemming is eenmalig.	Art. 11.1	Idem + verhuurder dient binnen 4 weken verzoek te behandelen.	Zie opmerking artikel 6.11.2.5	Zie opmerking artikel 6.11.2.5
Art. 7 Boetebepaling	Na ingebrekestelling boete van EUR 250 p. dag t.a.v huurovk bepalingen en avv	Art. 18	Bij verzuim direct opeisbare boete van max 10 x huurprijs mogelijk.	Boetebedrag en berekening verschilt.	Geen.
Art. 8 Onderhuur	Art. 8.3 huurovk verklaart 1 ^e lid niet van toepassing. Art. 8.3.2 huurovk zegt dat onderhuur en overdracht huurrechten aan derden is toegestaan na toestemming verhuurder. Indien verhuurder zich niet houdt aan verplichting: direct boete. Bij overdracht huurrechten aan derden, vervalt groepgarantie (art. 8.3 huurovk).	Art. 10	Zonder schriftelijke toestemming geen onderhuur of overdracht van huurrechten. Bij toestaan in onderhuurovk dezelfde verplichtingen opleggen, geen hogere huur of langere looptijd. Bij overdracht van zeggenschap, opzeggen huurovk door verhuurder.	Schriftelijke toestemming bij beide avv nodig bij onderhuur aan derden. Bij avv ROZ geen toestemming nodig bij onderhuur binnen groep. Dit ontbreekt in avv HA. Bij avv ROZ ontbreekt voorwaarden van onderhuur.	Voorwaarden t.a.v derden en binnen groep akkoord. Ook voorwaarden van onderhuur in voorwaarden opnemen zoals bij avv HA. Let op art. 8.3 huurovk. Groepgarantie vervalt bij overdracht huurrechten aan derden. + 2 kantoren zijn reeds met toestemming onderverhuurd.
Art. 9	Jaarlijkse wijziging o.b.v.	Art. 4	Jaarlijkse wijziging	Verschil in berekening	Keuze maken t.a.v.

Huurprijswijziging	CPI (4 maanden/ 16 maanden). Indien wijziging leidt tot lager bedrag, geen wijziging. Mededeling van wijziging is niet nodig. Art. 4.5 huurovk stelt grens bij 6% en per 1-4.		per 1-1 o.b.v. CPI (6 maanden/6 jaar). Mededeling is niet nodig van wijziging.	huurprijswijziging. Bepaling dat indien wijziging leidt tot lagere huur, huur niet wordt aangepast, is niet opgenomen in avv HA.	berekeningswijze. Opnemen bepaling dat als wijziging lager is dan huur geen wijziging plaatsvindt. Huurovk stelt max prijsverhoging van 6% en per 1-4 ipv 1-1.
Art. 10.1 Einde ovk of gebruik	Gehuurde opleveren zoals aan begin van huurovk en ontruimd. Geen p-verbaal bij oplevering; dan staat zoals verhuurder mag verwachten bij goed onderhouden zaak behoudens slijtage en veroudering. Discussie hierover, huurder ontvangen in goede staat. Veranderingen dienen door huurder te worden verwijderd. Geen vergoeding voor huurder op aanpassingen die niet zijn verwijderd.	Art. 19.1-19.3	Gehuurde in staat opleveren zoals aan begin van huurovk. Gehuurde dient te worden ontruimd. Wordt hieraan niet voldaan? Vergoeding betalen. Indien wijzigingen aan gehuurde niet worden verwijderd, ontvangt huurder hiervoor geen vergoeding.	Beide avv regelen oplevering in de staat zoals aan begin ovk. Bij avv HA ook verplichting t.a.v bodem. Indien huurder gehuurde niet ontruimt, heeft verhuurder recht op vergoeding totdat aan deze verplichting is voldaan.	In huurovk is opgenomen dat huurder het gehuurde oplevert niet zoals in begin van huurovk, maar zoals het aan het einde is en wat je van een goed onderhouden zaak mag verwachten. Keuze maken of dit gewenst is. Nu ook verhuurder geen toestemming hoeft te geven tav veranderingen, lijkt me deze oplevering onwenselijk.
Art. 10.2	Indien huurder het gebruik v.h. gehuurde ontijdige heeft beëindigd; verhuurder toegang en bezit	-	-	Artikel uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Artikel opnemen in voorwaarden.

	gehuurde zonder schadeverg. voor huurder.				
Art. 10.3 en 10.4.	Kennelijk afstand van zaken door huurder, verhuurder mag op kosten van huurder verkopen, bezitnemen, verwijderen, tenzij opvolgend huurder.	Art. 19.6	Kennelijk afstand van zaken door huurder, verhuurder mag verkopen, bezitnemen, verwijderen.	In avv ontbreekt de voorwaarde tenzij opvolgend huurder deze zaken overneemt.	Artikel zoals avv ROZ opnemen in voorwaarden. Dit is een redelijke bepaling.
Art. 10.5 en 10.6	Gezamenlijke eindinspectie en rapport opstellen, tenzij huurder niet meewerkt, dan doet verhuurder dit alleen.	Art. 19.4	Gezamenlijke eindinspectie, tenzij huurder niet meewerkt.	Geen.	Artikel opnemen in de voorwaarden.
Art. 10.7 en 10.8	Werkzaamheden voorvloeiend uit inspectierapport moet door huurder worden nagekomen. Verhuurder heeft recht op vergoeding van tijd tussen einde huurovk en herstel.	Art. 19.5	Werkzaamheden voorvloeiend uit inspectierapport moet door huurder worden nagekomen.	In avv HA is op deze plek niet opgenomen dat verhuurder recht heeft op vergoeding. Dit blijkt echter wel uit art 18 avv HA (verzuim, boete)	Geen.
Art. 11.1 en 11.2 Schade en aansprakelijkheid	Huurder neemt tijdig maatregelen om schade te voorkomen aan gehuurde.	Art. 6.8	Huurder neemt maatregelen om schade te voorkomen aangehuurde.	Geen	Bepaling opnemen in voorwaarden.
Art. 11.3	Huurder is aanspr. voor	Art. 6.9	Huurder is	Geen.	Bepaling opnemen

	schade en verlies, tenzij huurder geen schuld heeft, dan wel nalatig is geweest.		aansprakelijk voor schade wegens tekortschieten in nakoming huurovk		in de voorwaarden.
Art. 11.4	Huurder vrijwaart verhuurder t.a.v. boetes.	-	-	Uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Bepaling opnemen in voorwaarden.
Art. 11.5	Verhuurder is niet aanspr. voor gevolgen van gebreken die hij niet kende/ behoorde te kennen.	Art. 2.3	Bij gebrek is verhuurder niet aanspr. tenzij gebrek reeds aanwezig, verhuurder kende/ behoorde te kennen of grove schuld/ernstige nalatigheid verhuurder.	Uitsluitingsgronden van Avv HA zijn uitgebreider dan alleen avv ROZ. Zie ook art. 11.8 en 11.9 avv ROZ.	Bepaling van avv HA opnemen in de voorwaarden.
Art. 11.6	Verhuurder is niet aanspr. voor schade aan personen of goederen van huurder. + div omstandigheden uitgesloten voor huurder zijn recht op ontbinding ovk, huurprijsvermindering e.d.	-	-	Uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Opnemen in de voorwaarden.
Art. 11.7	Huurder is aanspr. voor schade als gevolg van de door hem aangebrachte veranderingen	Art. 2.3 en art. 7.3.	Veranderingen kunnen geen gebrek opleveren. Huurder is aanspr. voor veranderingen aan gehuurde.	In avv HA is ook opgenomen dat veranderingen geen gebrek op kunnen leveren (waardoor verhuurder hiervoor	Bepaling t.a.v gebrek ook opnemen in de voorwaarden.

				niet aanspr. gehouden kan worden).	
Art. 11.8 en 11.9	Verhuurder is niet aanspr. voor bedrijfsschade/ schade veroorzaakt door andere huurders of het niet nakomen van onderhoudsplicht door huurder. Verhuurder wel aanspr. , bij grove schuld/ ernstige nalatigheid van verhuurder. Kende verhuurder gebrek ,dan is verhuurder hiervoor aansprakelijk tenzij huurder gebrek ook kende.	Art. 12.2. en art. 2.3	Gevolgen voor huurder bij slecht onderhoud. Bij gebrek is verhuurder niet aanspr. tenzij gebrek reeds aanwezig, verhuurder kende/ behoorde te kennen of grove schuld/ernstige nalatigheid verhuurder.	Alleen verschil t.a.v soort schade (bedrijfsschade) en schade veroorzaakt door derden.	Geen,
Art.12 Bankgarantie	Art. 6 huurovk verklaart art. 12.1 niet van toepassing. I.p.v. bankgarantie krijgt verhuurder Groepgarantie (ongelimiteerd). Huurder heeft geen recht op verrekening met deze garantie en kan boete opgelegd krijgen als hij zich niet aan dit artikel houdt.	Art.5.	Huurder dient bankgarantie (of waarborgsom) te verstrekken. Huurder heeft geen recht op verrekening met garantie.	Wel of geen bankgarantie. Overige bepalingen t.a.v. bankgarantie van avv ROZ en avv HA zijn gelijk.	Keuze maken of groepgarantie afdoende is zodat bankgarantie niet nodig is.
Art. 13.1-13.4	Kosten voor onderhoud	Art. 12.1	Klein onderhoud	Verskil in formulering.	Voorkeur voor

Onderhoud, herstel en vernieuwingen	t.a.v. constructie buitenschilderwerk, installaties e.d. voor rek van verhuurder. Overig onderhoud is voor huurder (zie 13.4). In art. 8.5 huurovk opgenomen dat de kosten van onderhoud door verhuurder door huurder worden voldaan.		dient huurder te doen. Onderhoud voor gemeenschappelijke ruimten is voor huurder.	Avv ROZ specificeert "klein onderhoud".	specifieke bepaling zoals opgenomen in Avv ROZ. Kosten voor onderhoud door verhuurder zijn voor huurder (zie art. 8.5 huurovk).
Art. 13.5	Onderhoud aan door huurder gemaakte veranderingen aan gehuurde voor rek. en risico van huurder.	Art. 6.4 en 12.5	Onderhoud aan veranderingen aan gehuurde voor rek. en risico van huurder. Indien onderhoud ondermaats is, doet verhuurder dit op kosten van huurder.	Idem.	Artikel opnemen in voorwaarden.
Art. 13.6	Indien huurder geen of onvoldoende of slecht onderhoud uitvoert, zal verhuurder op kosten van huurder onderhoud uitvoeren.	Art. 12.2 en 12.3	Komt huurder bepaling niet na, gevolgen voor rekening van huurder en na sommatie zal verhuurder dit doen op kosten van huurder.	Geen.	Bepaling opnemen in voorwaarden.
13.7-13.10	Onderhoud verhuurder	-	-	Artikel uitsluitend in	Art. t.a.v.

	in overleg huurder. Huurder informeert verhuurder t.a.v. gebrek. Huurder aanspr. voor goed gebruik installaties. Doorberekenen onderhoudskosten.			avv ROZ opgenomen.	installaties en doorberekenen kosten niet van toepassing op onderhavige situatie. Overige opnemen in voorwaarden.
Art. 14 Aanpassingen	Verhuurder mag werkzaamheden verrichten aangehuurde, incl voorzieninge/wijzigingen aanbrengen op gehuurde i.k.v. onderhoud en overheidseisen.	Art. 13	In dit artikel zijn enkele gedoogplichten opgenomen.	Nu de gedoogplichten van Avv HA specifiek voor HA zijn geschreven, is vergelijking onmogelijk.	Zie opmerking bij Overzicht van bepalingen die niet voorkomen in de Algemene voorwaarden van ROZ en wel in de Algemene voorwaarden van Haven van Amsterdam., art. 13
Art. 14.2-14.4 Renovatie	Verhuurder kan huurder renovatievoorstel doen. Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering bij renovatie. Renovatie is geen gebrek	-	-	Artikel uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Bepaling opnemen in voorwaarden.
Art.14.5	Verhuurder mag wijzigingen aanbrengen aan gemeenschappelijke ruimten.	-	-	Artikel uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	Art, moet worden uitgesloten nu er geen sprake is van gemeenschappelijke ruimten. (CHECK)

Art. 15 Toegang verhuurder	Verhuurder heeft recht om binnen bepaalde tijden gehuurde te betreden i.k.v. taxatie/verhuur en werkzaamheden onderhoud e.e.a. in overleg met huurder.	Art. 13.4.2	Huurder verleent altijd toestemming en medewerking aan werkzaamheden van gemeente en verleent altijd toegang voor controle naleving huurovk.	Verschil ten aanzien van toegang. Bij avv ROZ op gezette tijden en bij avv HA altijd toegang.	In art. 8.5.2. huurovk is geregeld dat verhuurder 1 x per kwartaal mag controleren of ovk wordt nageleefd na afspraak met huurder. Indien HA vaker wenst te controleren, andere bepaling opnemen.
Art. 16 Kosten levering en diensten	Art 4.6. van de huurovk verklaart art. 16 n.v.t. zodat huurder zelf zorgdraagt voor voorzieningen op eigen kosten.	-	-	Uitsluitend in avv ROZ opgenomen.	In huurovk is bepaald dat verhuurder geen diensten hoeft te verzorgen. Huurder zal hiervoor zelf zorgen op eigen rekening en risico.
Art. 17 Kosten/verzuim	I.g.v. sommatie dient huurder hiervoor de kosten te voldoen en huurder is in verzuim na enkel verloop van termijn.	Art. 16 en art. 18	Alle (buiten)gerechtelijke kosten dient huurder te voldoen. Kosten van wijziging en aangaan huurovk is voor huurder. Bij verzuim is huurder vertragingsrente verschuldigd. Direct opeisbare boete is ook mogelijk en	Kosten van wijzigingen voor huurder is alleen opgenomen in avv HA. Gevolgen verzuim alleen in avv HA opgenomen. Wanneer sprake is van verzuim staat alleen in avv ROZ.	Voorkeur voor avv HA nu deze de HA meer beschermt. + opnemen wanneer sprake is van verzuim zoals opgenomen in avv ROZ.

			verhuurder heeft mogelijkheid nakoming zelf te bewerkstelligen.		
Art. 18 Betalingen	In huurovk is in art. 4 opgenomen de huurprijs per kwartaal te betalen. Avv:Huurprijs dient voor vervalddag te worden voldaan, geen verrekening. Betaalt huurder te laat, direct boete van 2% van huurprijs (p. mnd) met min. van EUR 300,-.	Art. 3	Per half jaar betalen, geen verrekening. Te laat betalen betekent direct in verzuim. Factuur wordt verzonden.	Verschil in betalingstermijn.	Beslissen over betalingstermijn en dit opnemen in huurovk.
Art. 19 Omzetbelasting	Optie om met of zonder omzetbelasting te verhuren, verklaring in huurovk nodig. Indien eerst met Omzetbel. en later zonder Omzetbel. wordt verhuurd, betaalt huurder vergoeding aan huurder bovenop huurprijs. Blijkt ten onrechte Omzetbel. te zijn geheven door onjuist uitgangspunt is huurder voor schade aansprakelijk.	-	-	Avv HA kent geen specifiek artikel voor omzetbelasting.	In art. 4 huurovk opgenomen dat verhuur inclusief omzetbelasting is. Indien daarna gehuurde zonder BTW wordt verhuurd, moet huurder vergoeding betalen.
Art. 20 Overige belastingen	Huurder betaalt: Onroer.zkbel., mileuheffing,	Art. 17	Alle belastingen en heffingen zijn voor rekening van	-	Geen.

e.d.	baatbel.,rioolrecht, overig.		huurder.		
Art.21 Hoofdelijkheid	Bij meerdere huurders, beiden hoofdelijk aansprakelijk (tenzij uitstel betaling). Ook verbintenissen voor erfgenamen zijn hoofdelijk.	Art. 24	1 vertegenwoordiger aanwijzen. Bij meerdere huurders, beiden hoofdelijk aansprakelijk (tenzij uitstel van betaling).	Gelijk behalve dat er 1 vertegenwoordiger moet worden aangewezen waar de correspondentie heen kan (zie avv HA).	Artikel opnemen in voorwaarden. Vertegenwoordiger aanwijzen is praktisch, maar niet noodzakelijk.
Art. 22 Niet tijdige beschikbaarheid	Indien gehuurde niet tijdig beschikbaar is voor huurder, hoeft hij geen huurprijs te betalen. Verhuurder niet aanspr. voor vertragingsschade tenzij grove schuld/ernstige nalatigheid.	-	-	Geen.	Dit artikel is niet relevant, nu huurder eigenaar was van het gehuurde en het gehuurde reeds in gebruik heeft.
Art. 23 Wet Bescherming Persoonsgegevens	Huurder natuurlijk persoon verstrekt gegevens aan verhuurder.	-	-	Uitsluitend opgenomen in Avv ROZ	Art. n.v.t. nu huurder rechtspersoon is.
Art. 24 Woonplaatskeuze	Mededelingen van verhuurder sturen naar adres gehuurde, huurder dient nieuw adres door te geven indien nodig. Doet hij dit niet, dan geldt gehuurde als	Art. 26	Adres moet bij verhuurder bekend zijn. Woonplaatskeuze wordt vastgelegd in huurovk. Mededelingen	Indien woonplaats niet gekozen wordt, geldt bij Avv ROZ adres gehuurde als woonplaats en bij avv HA notariskantoor.	Geen.

	domicilie huurder		sturen naar adres woonplaats.		
Art. 25 Klachten	Huurder zal klachten schriftelijk kenbaar maken. Verhuurder dient klacht te bevestigen.	-	-	Uitsluitend opgenomen in Avv ROZ.	Deze bepaling is akkoord. Hoeft mi niet in Avv opgenomen te worden.
Art. 26 Beheerder	Indien verhuurder beheerder aanstelt, zal huurder met deze beheerder contact opnemen i.v.m. bepalingen huurovk.	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen	Sprake van externe beheerder? Zoniet, dan is deze bepaling n.v.t. Zoja, bepaling is akkoord.
Art. 27 Slotbepaling	(Ver)nietigbare onderdelen van ovk/ avv, rest van huurovk en avv blijven bestaan.	-	-	Uitsluitend in Avv ROZ opgenomen.	Geen bezwaar tegen opname van dit Art. in Avv.

Overzicht van bepalingen die niet voorkomen in de Algemene voorwaarden van ROZ en wel in de Algemene voorwaarden van Haven van Amsterdam.

-	-	Art. 6.3	Huurder dient bouw-inrichtingsplan voor te leggen	Dit Art. ontbreekt in Avv ROZ.	Nu opstellen reeds zijn gerealiseerd, dit art. niet van toepassing verklaren.
-	-	Art. 6.6	Afmeren op daarvoor bestemde plaats.	Dit Art. ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel is niet van toepassing nu gehuurde niet aan water ligt (?)
-	-	Art. 7.2	Indien gebruik van gehuurde verandering nodig maakt, kosten voor huurder	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 7.4 Beplanting	Huurder dient onbebouwde deel te beplanten.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 7.5 Parkeerplaatsen	Huurder dient voldoende parkeerplaatsen te realiseren.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Huurder heeft reeds 422 parkeerplaatsen. Dit behouden? Evt uitbreiden in de toekomst? Dit regelen in huurovk.
-	-	Art. 8 Afscheiding en verzakking	Huurder dient terrein af te scheiden en te behouden. Bij verzakking dient huurder dit op zijn kosten te herstellen.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Indien gewenst opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 11.3	Antecedenten onderzoek i.k.v. toestemmingsverzoek.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Indien gewenst, opnemen in voorwaarden.

		Art. 13.2 Afmeervoorzieningen	Huurder moet gedogen dat afmeervoorziening kan worden geplaatst en dat dit door derden wordt gebruikt.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Nu gehuurde niet aan water grenst, is dit artikel niet relevant.
		Art. 13.3	Huurder kan hinder ondervinden nu het gehuurde binnen haven-industrieterrein ligt. Hiervoor is verhuurder niet aansprakelijk	Dit artikel ontbreekt in de avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.
		Art. 13.5	Huurder krijgt geen vergoeding voor gedoogplichten	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.
		Art. 13.6	Toestemming verhuurder verplicht bij drainage van gehuurde door huurder. Huurder dient waterlozing op riool aan te sluiten en niet op naastgelegen percelen terecht laten komen.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden. Is hiervan sprake?
		Art. 13.7 Verlichting	Verlichting op gehuurde mag herkenning havenlichten niet belemmeren. Huurder moet gedogen dat havenverlichting kan worden geplaatst op gehuurde. Aanwijzingen t.a.v. bedrijfsverlichting	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden. Is hiervan sprake?

			opvolgen.		
		Art. 14 Waterbodem	I.c. geen sprake dat waterbodem onder gehuurde valt.	-	Nu waterbodem niet onder gehuurde valt, dit artikel niet opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 15.2 en 15.3	Toestemming van verhuurder kan niet worden afgedwongen doordat huurder vergunning heeft. Afschrift van vergunning dient op verzoek van verhuurder te worden afgegeven.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 17.2 en art. 17.3	Verzekeringspremies is voor rekening van huurder. Kosten van electra en gas e.d. is voor rekening van huurder	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	In huurovk is opgenomen dat huurder bepaalde verzekeringen afsluit en dat verhuurder gehuurde verzekerd tegen herbouwwaarde. De huurovk stelt ook dat er geen services verleent hoeft te worden en dat huurder ook geen servicekosten betaalt.
-	-	Art. 20 Wanprestatie	Indien huurder zich niet houdt aan huurovk, mag verhuurder de huurovk onmiddellijk beëindigen en zonder vergoeding.	Dit artikel ontbreekt in Avv ROZ.	In huurovk is alleen opgenomen de mogelijkheid van onmiddellijke beëindiging in geval van gebrek en onmogelijkheid tot huurgenot. Dit artikel opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 21 Opzegging in algemeen belang	Verhuurder mag ovk opzeggen wegens algemeen belang. Opzegtermijn 12 maanden. Huurder heeft recht op	Dit artikel ontbreekt in de avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.

			schadevergoeding obv Ontheigeningswet.		
-	-	Art. 25 Mededeli ngen	Mededelingen e.d. moeten schriftelijk zijn.	Dit artikel ontbreekt in avv ROZ.	Artikel opnemen in voorwaarden.
-	-	Art. 27 Algemene Termijne n Wet	Algemene Termijnen Wet is van toepassing op de avv HA.	Dit artikel ontbreekt in avv ROZ.	Artikel opnemen in de voorwaarden indien gewenst.
-	-	Artikel 28 Wijziging avv	Deze avv kunnen door gemeente worden gewijzigd. Huurder heeft keuze tussen nieuwe of oude avv.	Dit artikel ontbreekt in avv ROZ.	Artikel opnemen in de voorwaarden indien gewenst.