

## **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR TIJDELIJKE ONDERERFPACHT IN HET HAVENGEBIED 2025**

Deze Algemene Voorwaarden voor Tijdelijke Ondererfpacht in het Havengebied 2025 zijn opgenomen in een notariële akte de dato 13 oktober 2025, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 14 oktober 2025 in register hypotheken 4, deel 92275, nummer 176.

<b>1. Definities</b>	<b>3</b>
<b>2. Uitgifte in ondererfpacht</b>	<b>4</b>
<b>3. Aanvaarding</b>	<b>4</b>
<b>4. Garanties bij vestiging Ondererfpachtrecht</b>	<b>5</b>
<b>5. Voldoening Canon</b>	<b>5</b>
<b>6. Jaarlijkse canonaanpassing en afkoop jaarlijkse canonaanpassing</b>	<b>6</b>
<b>7. Afkoop van de Canon</b>	<b>7</b>
<b>8. Inrichting en ingebruikneming van het Perceel</b>	<b>7</b>
<b>9. Wegen en infrastructuur</b>	<b>9</b>
<b>10. Inrichting en verzakking</b>	<b>10</b>
<b>11. Bodem</b>	<b>10</b>
<b>12. Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring</b>	<b>13</b>
<b>13. Toestemming</b>	<b>13</b>
<b>14. Kwalitatieve verplichtingen, derdenwerking</b>	<b>14</b>
<b>15. Onderhoud</b>	<b>15</b>
<b>16. Gedoogplichten en overige verplichtingen van Ondererfpachter</b>	<b>15</b>
<b>17. Waterbodem</b>	<b>17</b>
<b>18. Vereiste vergunningen, toestemmingen</b>	<b>19</b>
<b>19. Kosten</b>	<b>19</b>
<b>20. Belastingen</b>	<b>19</b>
<b>21. Verzuim, Rente en Boete</b>	<b>19</b>
<b>22. Oplevering bij einde ondererfpacht</b>	<b>20</b>
<b>23. Opzegging</b>	<b>21</b>
<b>24. Bevoegde rechter en toepasselijk recht</b>	<b>22</b>
<b>25. Hypotheekhouders</b>	<b>22</b>
<b>26. Vrijwaring</b>	<b>22</b>
<b>27. Redelijkheid en billijkheid</b>	<b>22</b>
<b>28. Vertegenwoordiging</b>	<b>23</b>
<b>29. Mededelingen</b>	<b>23</b>
<b>30. Woonplaatskeuze</b>	<b>23</b>
<b>31. Algemene Termijnenwet</b>	<b>23</b>
<b>32. Wijziging Algemene Voorwaarden</b>	<b>24</b>

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR TIJDELIJKE ONDERERFPACHT IN HET  
HAVENGEBIED 2025**

**1. Definities**

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

**Algemene Voorwaarden:** deze Algemene Voorwaarden voor tijdelijke ondererfpacht in het Havengebied 2025.

**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.

**Artikel:** enig artikel van de onderhavige algemene voorwaarden (tenzij achter het artikelnummer anders vermeld).

**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 Ondererfpachtrecht.

**BW:** het Burgerlijk Wetboek.

**Canon:** de jaarlijkse door de Ondererfpachter (totale in de Overeenkomst nader uitgewerkte) verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor het Ondererfpachtrecht.

**Feitelijke Ingebruikname:** de ingebruikname van het Perceel door de Ondererfpachter op een datum die afwijkt van de Ingangsdatum.

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

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

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

**Havengebied:** de gebieden waarop activiteiten met betrekking tot de haven van Amsterdam worden 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.

**Hoofderfpachtrecht:** het zakelijk recht van erfpacht op een Perceel waartoe het Havenbedrijf Amsterdam als erfpachter gerechtigd is, neergelegd in een notariële akte en ingeschreven in de Openbare Registers;

**Ingangsdatum:** de ingangsdatum van het Ondererfpachtrecht zoals gedefinieerd in de Overeenkomst

**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.

**Ondererfpachter:** de houder van enig Ondererfpachtrecht waar deze Algemene Voorwaarden betrekking op hebben.

**Ondererfpachtrecht:** het zakelijk recht van tijdelijke ondererfpacht op een Perceel, neergelegd in een notariële akte van vestiging tijdelijke ondererfpacht en ingeschreven in de Openbare Registers, alsmede het onverdeeld aandeel daarin.

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

**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 Havenbedrijf Amsterdam en de Ondererfpachter gesloten onderhandse overeenkomst tot uitgifte van een Ondererfpachtrecht .

**Partijen:** Havenbedrijf Amsterdam en de Ondererfpachter tezamen.

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

**Uitgifte in Ondererfpacht:** de vestiging van een tijdelijk Ondererfpachtrecht op een Perceel 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.

**Waterperceel:** een in ondererfpacht uit te geven of uitgegeven waterbodem inclusief de daarboven gelegen kolom water en het grondwater.

## **2. Uitgifte in Ondererfpacht**

Het Perceel wordt uitgegeven in ondererfpacht voor bepaalde tijd, met een maximale duur van 50 jaar. Het Ondererfpachtrecht wordt gevestigd bij notariële akte. De akte van vestiging dient te worden verleden door een notaris gevestigd in de gemeente Amsterdam, door de Ondererfpachter aan te wijzen.

## **3. Aanvaarding**

3.1 De Ondererfpachter aanvaardt het Perceel in de staat waarin het zich op de Ingangsdatum of op de eerdere datum van Feitelijke Ingebruikname bevindt, waarmee de staat van de Bodem en Opstallen vanaf de Ingangsdatum of vanaf de eerdere datum van Feitelijke Ingebruikname voor rekening en risico van de Ondererfpachter komt. In de Bijzondere Voorwaarden behorend bij de Overeenkomst alsmede een door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering leggen Partijen de staat van het Perceel vast.

In het door Havenbedrijf Amsterdam aan te leveren 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 gearafaerde foto's. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de voorwaarden van het Ondererfpachtrecht. Indien aan de orde, zullen Partijen nimmer een beroep doen op onbevoegde ondertekening van het proces-verbaal van oplevering.

3.2 Vanaf de Ingangsdatum of de eerdere datum van Feitelijke Ingebruikname zijn alle zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Perceel voor rekening en risico van de Ondererfpachter. Zichtbare gebreken die zijn vastgelegd in de Bijzondere Voorwaarden en / of het proces-verbaal van oplevering behorend bij de Overeenkomst zijn niet voor rekening en risico van de Ondererfpachter, tenzij anders overeengekomen in de Bijzondere Voorwaarden.

## **4. Garanties bij vestiging Ondererfpachtrecht**

Havenbedrijf Amsterdam garandeert dat zij:

- a. bevoegd is op het Perceel een tijdelijk recht van ondererfpacht te vestigen;
- b. een Ondererfpachtrecht vestigt dat niet is bezwaard met beslagen, hypothekeken of inschrijvingen daarvan, of andere beperkte rechten, behoudens beperkingen die volgen uit het Hoofderfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam en/of uit de Openbare Registers;
- c. een Ondererfpachtrecht 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 Ondererfpachter verschuldigd bedrag zal op twee cijfers achter de komma rekenkundig worden afgerond.

- 5.3 De Canon dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting 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 van de rekeningen van Havenbedrijf Amsterdam.
- Op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam dient de Ondererfpachter de uit hoofde van de Overeenkomst door de Ondererfpachter verschuldigde bedragen door middel van (zakelijke Europese) automatische incasso aan Havenbedrijf Amsterdam te voldoen. Indien de Ondererfpachter een machtiging tot automatische incasso heeft afgegeven zal zij deze niet beëindigen.
- Indien de Ondererfpachter 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 die dienen te worden aangemerkt als betalingsherinnering. Voor de verschuldigdheid en opeisbaarheid van deze volgende canontermijnen blijft lid 3 van dit artikel van toepassing.
- 5.5 Iedere betaling van de Ondererfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Havenbedrijf Amsterdam in de onderstaande volgorde:
1. boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 21;
  2. kosten verschuldigd ingevolge artikel 19;
  3. rente(n) verschuldigd ingevolge artikel 21;
  4. andere dan de onder 1., 2. en 3. vermelde schulden die de Ondererfpachter als gevolg van het Ondererfpachtrecht heeft;
  5. de Canon casu quo de Afkoopsom.

## 6. Jaarlijkse canonaanpassing en afkoop jaarlijkse canonaanpassing

6.1 De Canon wordt jaarlijks aangepast aan het verloop van het algemeen prijsniveau. De aanpassing vindt plaats op 1 januari van elk kalenderjaar. De Canon wordt aangepast met 1/5 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 Havenbedrijf Amsterdam de aanpassingscoëfficiënt op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

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

6.4 Afkoop jaarlijkse canonaanpassing

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

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

X = aangepaste Canon

Y = geldende Canon

Z = toeslagpercentage vastgesteld volgens artikel 6 lid 5

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

resterende duur ondererfpachtrecht	Reductiefactor
46 tot en met 50 jaar	1,0
41 tot en met 45 jaar	0,91
36 tot en met 40 jaar	0,82
31 tot en met 35 jaar	0,73
26 tot en met 30 jaar	0,63
21 tot en met 25 jaar	0,51
16 tot en met 20 jaar	0,39
11 tot en met 15 jaar	0,26
1 tot en met 10 jaar	0,13

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

6.6 De afkoop van de jaarlijkse canonaanpassing wordt geconstateerd bij notariële akte.

6.7 Indien de jaarlijkse canonaanpassing eenmaal is afgekocht, is het niet mogelijk dit weer om te zetten in een jaarlijkse canonaanpassing.

6.8 Na afkoop van de jaarlijkse canonaanpassing blijft het recht op afkoop van de nog niet vervallen Canon voor de resterende duur van het Ondererfpachtrecht, in overeenstemming met artikel 7 van deze Algemene Voorwaarden, bestaan. Bij de berekening van de Afkoopsom over de resterende duur van het Ondererfpachtrecht blijft de vaste jaarlijkse toeslag, als bedoeld in artikel 6 lid 4 van deze voorwaarden, buiten beschouwing.

## 7. Afkoop van de Canon

- 7.1 In afwijking van artikel 5.3 van deze Algemene Voorwaarden kunnen Partijen overeenkomen dat de Ondererfpachter de nog niet vervallen Canon in één keer zal voldoen door betaling van een Afkoopsom. De Canon kan direct bij aanvang van het Ondererfpachtrecht dan wel tussentijds worden afgekocht.
- 7.2 Havenbedrijf Amsterdam stelt de Afkoopsom vast. 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 marktrentes.
- 7.3 Indien de Canon tussentijds wordt afgekocht op een tijdstip dat is gelegen binnen de termijn van een jaar na een canonaanpassing op grond van artikel 6 lid 1, wordt voor de berekening van de Afkoopsom de voorlaatste canonaanpassing aangehouden.
- 7.4 De afkoop van de Canon wordt geconstateerd bij notariële akte.

## 8. Inrichting, gebruik en bestemming van het Perceel

- 8.1 De Ondererfpachter is verplicht, onder de voorwaarden 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 Havenbedrijf Amsterdam plaats te vinden. Voor zover wet- of regelgeving een toegangscontrole vereist, dienen tevens voldoende parkeerplaatsen gelegen te zijn op het Perceel vóór de bedrijfstoegang.
  - 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 Havenbedrijf Amsterdam.
  - te dulden dan wel medewerking te verlenen aan de aanleg, vernieuwing en/of verlegging van (huidige en/of toekomstige) openbare wegen in de zin van de Wegenwet en de Wegenverkeerswet 1994 op het Perceel.
- 8.2 Bij ingebruikneming van het Perceel van het Ondererfpachtrecht door de Ondererfpachter, dan wel door enige derde door middel van een Gebruiksrecht, is de Ondererfpachter verplicht het gebruik te beperken tot de één van 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.

- 8.3 Ingeval van een beoogd gebruik uit:
- a. de eerste of de tweede linie, zal in de akte van vestiging een gedetailleerde bestemming worden opgelegd binnen een van de navolgende segmenten: droge bulk; natte bulk; containers; of general cargo;
  - b. de derde linie, zal in de akte van vestiging een gedetailleerde bestemming worden opgelegd binnen een van de navolgende segmenten: Open opslag; Bedrijfsruimte; Gemengde bestemming: kantoor- bedrijfsruimte; Kantoor.
- 8.4.
- a. Het is de Ondererfpachter niet toegestaan het Perceel geheel of gedeeltelijk langer dan twaalf achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.
  - b. Het is de Ondererfpachter niet toegestaan om het Ondererfpachtrecht of de aandelen in de entiteit van de Ondererfpachter geheel of gedeeltelijk te vervreemden gedurende de periode dat de Ondererfpachter het Perceel na de Ingangsdatum (nog) niet in gebruik heeft genomen. Het is de Ondererfpachter tevens niet toegestaan om een Gebruiksrecht te vestigen met betrekking tot het Perceel gedurende de periode dat de Ondererfpachter het Perceel na de Ingangsdatum (nog) niet in gebruik heeft genomen.
  - c. Op schriftelijk verzoek van de Ondererfpachter kan het Havenbedrijf Amsterdam toestemming geven voor één of meer van de hiervoor onder b. genoemde handelingen. Voor een eventuele toestemming geldt hetgeen is bepaald in artikel 13.
- 8.5 De Ondererfpachter mag het Perceel niet zodanig gebruiken dat dit:
- kan leiden tot waardevermindering van het Perceel en/of de aangrenzende percelen; en/of
  - letsel aan, gevaar of hinder voor personen oplevert, en/of
  - gevaar voor of schade aan eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam of van derden doet ontstaan, waaronder aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu inclusief de Bodem van het Perceel, en/of,
  - de mogelijkheden van bebouwing of gebruik van aangrenzende percelen beperkt, onverminderd de wettelijke bepalingen op dit gebied.
- Onder gebruik wordt mede begrepen de terreinbelasting van het Perceel.
- 8.6 De Ondererfpachter mag bij het gebruik van het Perceel op geen enkele wijze hinder voor het verkeer, waaronder scheepvaartverkeer, veroorzaken of toelaten.
- 8.7 Voor vaartuigen ten behoeve van het Perceel van de Ondererfpachter geldt dat deze op de daarvoor bestemde afmeervoorzieningen, volgens de gebruikelijke afmeerconfiguratie, gelegen op of aan het Perceel dienen te worden afgemeerd.
- 8.8 De Ondererfpachter dient Opstallen die naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam in verval zijn geraakt en/of niet meer worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming, op eerste vordering van en ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam te verwijderen.
- 8.9 De Ondererfpachter zal alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het Perceel.
- 8.10 De Ondererfpachter is aansprakelijk voor alle schade aan de eigendommen van Havenbedrijf Amsterdam en derden, welke is veroorzaakt door of door toedoen van de Ondererfpachter, tenzij deze schade niet aan hem toe te rekenen is.

- 8.11 Behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van Havenbedrijf Amsterdam is een gerechtigde van een Gebruiksrecht niet gerechtigd om in, aan en/of op het Perceel reclame-uitingen aan te brengen.

## **9. Inrichting en verzakking**

- 9.1 De Ondererpachter is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel van het Perceel te voorzien van verharding en/of beplanting.
- 9.2 Indien gedurende de looptijd van het Ondererfpachtrecht verzakkingen op het Perceel ontstaan, is het de verantwoordelijkheid van de Ondererpachter 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 Ondererpachter.

## **10. Bodem**

### **10.1 Nulmetingsrapport**

Voorafgaand aan de Ingangsdatum of de datum van Feitelijke Ingebruikname voert Havenbedrijf Amsterdam voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een Nulmetingsrapport en maakt integraal onderdeel uit van de Overeenkomst.

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

### **10.2 Zorgplicht**

De Ondererpachter 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 Ondererpachter, van zijn ondergeschikten of van derden die gedurende het Ondererfpachtrecht (of daarvoor, in geval van voortgezet gebruik door de (rechtsvoorganger(s) van de) Ondererpachter) een Gebruiksrecht hebben of toegang hebben tot het Perceel.

### **10.3 Meldingsplicht**

Indien Verontreiniging aanwezig is of dreigt te ontstaan, zal de Ondererpachter Havenbedrijf Amsterdam daarvan meteen in kennis stellen.

#### 10.4 Onderzoek gedurende Ondererfpachtrecht

Havenbedrijf Amsterdam is op elk moment tijdens de looptijd van het Ondererfpachtrecht gerechtigd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van Verontreiniging. De Ondererfpachter is verplicht alle gegevens te verschaffen, medewerking te verlenen (waaronder toegang tot het Perceel) en beschikbare hulpmiddelen ter beschikking te stellen die Havenbedrijf Amsterdam in verband met het onderzoek nodig acht. Bij het uitvoeren van het onderzoek zal voor zover mogelijk rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de Ondererfpachter. Indien het onderzoek Verontreiniging uitwijst, zijn de kosten van dit onderzoek voor rekening van de Ondererfpachter, tenzij de Ondererfpachter aantoonbaar niet aansprakelijk is te zijn voor de Verontreiniging in overeenstemming met lid 5 van dit artikel.

#### 10.5 Aansprakelijkheid Verontreiniging

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

- de Verontreiniging voor de Ingangsdatum dan wel voor de datum van Feitelijke Ingebruikname al ter plaatse aanwezig was, waarbij het Nulmetingsrapport als uitgangspunt wordt gehanteerd en dat de Verontreiniging niet door haar noch haar rechtsvoorganger(s) is veroorzaakt; of
- de Verontreiniging niet is veroorzaakt of bevorderd door of vanwege enig handelen of nalaten van de Ondererfpachter, van zijn ondergeschikten, of van derden die tijdens de looptijd van het Ondererfpachtrecht of ten tijde van de Feitelijke Ingebruikname een Gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het Perceel.

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

#### 10.6 Sanering tijdens looptijd Ondererfpachtrecht

Indien tijdens de looptijd van het Ondererfpachtrecht de resultaten van het onderzoek genoemd in lid 4 van dit artikel uitwijzen dat er sprake is van Verontreiniging en de Ondererfpachter zich niet kan beroepen op een van de twee aansprakelijkheidsuitsluitingen genoemd in lid 5 van dit artikel, dan dient op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam de Ondererfpachter voor eigen rekening en risico de Verontreiniging te saneren en al die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn in het kader van het voorkomen van Verontreiniging. Deze saneringsverplichting tijdens de looptijd van het Ondererfpachtrecht geldt voor zover enige publiekrechtelijke milieunormen en/of -eisen worden overschreden.

#### 10.7 Eindmetingsrapport

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

10.8 Sanering bij einde Ondererfpachtrecht

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

10.9 Saneringsmethode en -plan

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

10.10 Rapportage na sanering

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

10.11 Maatregelen

Indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam de Ondererfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 10 niet, niet tijdig of onvoldoende nakomt, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd om maatregelen te nemen voor rekening en risico van de Ondererfpachter ter opheffing, beperking of voorkoming van de Verontreiniging en de gevolgen van de Verontreiniging.

10.12 Uitsluiting aansprakelijkheid Havenbedrijf Amsterdam

Havenbedrijf Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade, die de Ondererfpachter lijdt of zal lijden als gevolg van het onderzoek zoals bedoeld in artikel 10 lid 4 of de maatregelen als bedoeld in artikel 10 lid 11, tenzij er sprake is van opzet of grove schuld van Havenbedrijf Amsterdam.

### 10.13 Bankgarantie

Wanneer uit onderzoek (tijdens de looptijd van het Ondererfpachtrecht) blijkt dat sprake is van Verontreiniging die voor rekening en risico van de Ondererfpachter moet worden gesaneerd, maar waarvan Partijen overeenkomen dat die sanering (met goedkeuring van het bevoegd gezag) kan en mag worden uitgesteld (artikel 10.4), brengt dit risico voor Havenbedrijf Amsterdam met zich mee. In die situatie dient de Ondererfpachter op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te stellen, een en ander conform artikel 11. Ook in de situatie dat ander handelen of nalaten van de Ondererfpachter ten aanzien van de Bodem leidt tot risico's voor Havenbedrijf Amsterdam die feitelijk in de risicosfeer van de Ondererfpachter (behoren te) liggen, zal de Ondererfpachter op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam binnen een redelijke termijn een bankgarantie stellen teneinde het risico bij Havenbedrijf Amsterdam weg te nemen.

## **11. Bankgarantie**

De Ondererfpachter zal, voor zover de verplichting daartoe blijkt uit de Bijzondere Voorwaarden van het Ondererfpachtrecht, tot zekerheid voor de nakoming specifiek door Havenbedrijf Amsterdam geformuleerde verplichtingen voortvloeiende uit of verband houdende met het Ondererfpachtrecht een bankgarantie verstrekken volgens het door Havenbedrijf Amsterdam voorgeschreven model. De bankgarantie dient op een door Havenbedrijf Amsterdam te bepalen moment te worden verstrekt aan Havenbedrijf Amsterdam. De hoogte van de bankgarantie wordt bepaald door Havenbedrijf Amsterdam. De Ondererfpachter heeft geen aanspraak op verrekening van enig door de Ondererfpachter aan Havenbedrijf Amsterdam verschuldigd bedrag met de bankgarantie.

Indien Havenbedrijf Amsterdam zulks wenst dient Ondererfpachter in plaats van een bankgarantie een waarborgsom te storten op een door Havenbedrijf Amsterdam op te geven rekening. Over een gestorte waarborgsom zal door Havenbedrijf Amsterdam aan de Ondererfpachter geen rente worden vergoed. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal de Ondererfpachter op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen.

## **12. Overdracht, splitsing, verhuring, bezwaring, wijziging van de zeggenschap**

12.1 De Ondererfpachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Havenbedrijf Amsterdam:

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

- 12.2 Indien de zeggenschap, direct of indirect, over de activiteiten van de onderneming van de Ondererfpachter of van een gedeelte daarvan overgaat op een of meer derden, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Havenbedrijf Amsterdam, dan is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd het Ondererfpachtrecht op te zeggen.
- Onder overgang van de zeggenschap, direct of indirect, wordt in ieder geval verstaan:
- de gehele of gedeeltelijke juridische of economische overdracht van aandelen in de rechtspersoon van de Ondererfpachter aan (een) derde(n);
  - de gehele of gedeeltelijke overdracht van enig recht uit aandelen in de Ondererfpachter;
  - een fusie (zoals onder meer bedoeld in de S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2015);
  - een splitsing waarbij de Ondererfpachter partij is; en
  - bij afwezigheid van een ultimate beneficial owner (UBO), de wisseling van een (pseudo-)UBO van de Ondererfpachter.

### 13. Toestemming

- 13.1 Havenbedrijf Amsterdam kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Ondererfpachter schriftelijk toestemming verlenen. Aan deze toestemming kunnen tijdsbepalingen en voorwaarden worden verbonden, waaronder wijziging van de Canon en van (overige) bepalingen van de erfpachtaakte. Havenbedrijf Amsterdam zal een vergoeding in rekening brengen voor het in behandeling nemen van het toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel. De hoogte van deze vergoeding wordt jaarlijks door Havenbedrijf Amsterdam vastgesteld. Een verzoek om toestemming dient door Havenbedrijf Amsterdam te zijn ontvangen uiterlijk vier (4) weken voor de beoogde datum waarop toestemming dient te zijn verleend. Havenbedrijf Amsterdam beslist binnen deze termijn van vier (4) weken op het verzoek, tenzij Havenbedrijf Amsterdam aangeeft nadere informatie nodig te hebben om te kunnen beslissen over het verzoek.
- 13.2 Havenbedrijf Amsterdam is te allen tijde gerechtigd een verzoek om toestemming af te wijzen om haar moverende redenen zonder ertoe gehouden te zijn de Ondererfpachter van die redenen in kennis te stellen. Toestemming kan in ieder geval op de volgende, niet limitatieve gronden worden geweigerd indien:
- 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;
  - de Ondererfpachter 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 Ondererfpachtrecht en/of waarvan de duur die van het Ondererfpachtrecht te boven gaat;
  - aan de openbare ruimte en/of belendende percelen overlast of hinder wordt veroorzaakt;
  - Havenbedrijf Amsterdam geen vrijstelling als bedoeld in artikel 13.4 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende hoofdrecht van erfpacht voor het Havengebied Amsterdam 2013 van de Gemeente verkrijgt.
- 13.3 Voor zover Havenbedrijf Amsterdam de Ondererfpachter toestemming verleent om het Perceel geheel of gedeeltelijk aan een derde te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven, is het de Ondererfpachter niet toegestaan een huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan met een langere looptijd dan de looptijd van de Ondererfpachtrecht en/of een huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan tegen een hogere huurprijs dan de alsdan uit hoofde van het Ondererfpachtrecht geldende Canon.
- 13.4 In geval van een verzoek om toestemming zal de Ondererfpachter te allen tijde de concept akte of -overeenkomst ter goedkeuring voorleggen aan Havenbedrijf Amsterdam, zoals deze verleden of overeengekomen zal worden tussen betrokken partijen.

- 13.5 Havenbedrijf Amsterdam heeft het recht om in het kader van een toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel de antecedenten van Ondererfpachter of toekomstig Ondererfpachter, huurder, gebruiker of ander gerechtigde te onderzoeken.

#### **14. Kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, kettingbedingen**

- 14.1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden.
- 14.2 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 Ondererfpachtrecht, voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Ondererfpachtrecht, 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 Ondererfpachtrecht. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 14.3 De Ondererfpachter zal bij:
- overdracht van het Ondererfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
  - bezwaring van het Ondererfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden van het Ondererfpachtrecht, voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Ondererfpachtrecht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 14.2., als kettingbeding ten behoeve van Havenbedrijf 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 Ondererfpachter door die van de nieuwe zakelijk gerechtigde, zodanig dat de/iedere nieuwe gerechtigde(n) (hoofdelijk) aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. De Ondererfpachter zal pas geacht worden aan deze verplichting te hebben voldaan, wanneer een authentiek afschrift van de desbetreffende akte aan Havenbedrijf Amsterdam is overgelegd.
- 14.4 Alle verplichtingen voortvloeiende uit beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen die reeds bestaan op de Ingangsdatum en zijn vermeld in de akte van vestiging van het Ondererfpachtrecht die door Havenbedrijf Amsterdam moeten worden nageleefd, alsmede uit de publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 1 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, zullen ook door de Ondererfpachter worden nageleefd. Deze verplichtingen zullen tevens aan de Ondererfpachter worden opgelegd en door de Ondererfpachter worden aanvaard in de akte van vestiging van het Ondererfpachtrecht.

#### **15. Onderhoud**

- 15.1 De Ondererfpachter zal voor zijn rekening en risico de op het Perceel aanwezige en te stichten Opstallen goed onderhouden en daaraan de nodige vernieuwingen en/of reparaties tijdig (laten) verrichten een en ander ten genoegen van Havenbedrijf Amsterdam, waarbij de Ondererfpachter te allen tijde verplicht is de alsdan op de betreffende werkzaamheden toepasselijke wet- en regelgeving in acht te (laten) nemen.
- 15.2 Indien de Ondererfpachter geen of slecht onderhoud pleegt aan het Perceel en de Opstallen, dan zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van de Ondererfpachter.

- 15.3 Indien de Ondererfpachter na aanmaning nalaat het onderhoud, vernieuwingen en/of reparaties uit te voeren, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam deze werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van de Ondererfpachter te verrichten of te laten verrichten. Krachtens deze Algemene Voorwaarden is Havenbedrijf Amsterdam tot zodanige uitvoering jegens de Ondererfpachter uitdrukkelijk gemachtigd.
- 15.4 Voor de nakoming van de verplichtingen van de Ondererfpachter uit hoofde van dit artikel 15 alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de Ondererfpachter van de verplichtingen uit hoofde van artikel 15 is de Ondererfpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te stellen conform het bepaalde in artikel 11 van deze Algemene Voorwaarden.
- 15.5 De reparatie- en onderhoudsverplichting en de daaraan verbonden kosten van gemeenschappelijke afscheidingen rusten op de Ondererfpachter en de eigenaar of gebruiker van het aangrenzende perceel gezamenlijk.

## **16. Gedoogplichten en overige verplichtingen van Ondererfpachter**

- 16.1 Werken (anders dan openbare wegen), kabels, leidingen en soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden en haveninfrastructuur, zoals - maar niet beperkt tot - kabels en leidingen ten behoeve van stroom, waterstof etc.
- a. De Ondererfpachter 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 onder andere – maar niet beperkt tot - communicatieve doeleinden, en/of transport van energie (in welke vorm dan ook), palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen al dan niet ten behoeve van openbare doeleinden en/of haveninfrastructuur 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 (dan wel de aangewezen derde) zal worden gelast. Voor zover mogelijk zal hierbij naar redelijkheid rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van de Ondererfpachter. Het Ondererfpachtrecht 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 Ondererfpachter, 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 Ondererfpachter.
- 16.2 Afmeervoorzieningen en aanleggen
- a. De Ondererfpachter zal gedogen dat op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam op of grenzend aan het Perceel afmeervoorzieningen ten behoeve van Havenbedrijf Amsterdam of ten behoeve van derden worden geplaatst.

- b. De Ondererpachter zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam gedogen dat vaartuigen die niet voor het bedrijf van de Ondererpachter bestemd zijn, aanleggen aan een afmeervoorziening op of aan het Perceel of de oever grenzend aan het Perceel. Deze gedoogplicht geldt, tenzij de Ondererpachter een aan het Perceel gelegen (water)perceel huurt of in ondererpacht heeft. De Ondererpachter 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 Ondererpachter zal gerechtigd zijn om in het kader van toepasselijke veiligheids- en beveiligingswet- en regelgeving nadere redelijke eisen te stellen.

#### 16.3 Hinder, schade, gevaar

De Ondererpachter 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 Ondererpachter gedooft deze zekere mate van hinder en/of gevaar. Havenbedrijf Amsterdam is niet aansprakelijk voor schade die de Ondererpachter lijdt als gevolg van hinder of gevaar voortkomende uit de aanwezigheid van deze bedrijven.

#### 16.4 Medewerking en toegang

- a. De Ondererpachter verleent te allen tijde toestemming en medewerking aan activiteiten, werkzaamheden en/of handelingen uitgevoerd door Havenbedrijf Amsterdam of derden in het kader van de erfpachtbepalingen, inclusief de gedoogplichten van dit artikel 16.
- b. De Ondererpachter geeft te allen tijde toegang tot het Perceel aan alle daartoe door Havenbedrijf Amsterdam en/of de Gemeente aangewezen en aan te wijzen personen en hun voer- en of vaartuigen ter uitvoering van en ter controle op de naleving van de 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 Ondererpachter.

#### 16.5 Geen compensatie

De Ondererpachter heeft ter zake de uitvoering van de handelingen en werkzaamheden ten aanzien waarvan de Ondererpachter gedoogplichten heeft zoals genoemd in artikel 16 geen aanspraak jegens Havenbedrijf Amsterdam, hoe ook genaamd.

#### 16.6 Drainage en lozingen

- a. Indien de Ondererpachter het Perceel wil draineren, zal hij dat doen in overleg met Havenbedrijf Amsterdam. De Ondererpachter dient daarbij rekening te houden met de belangen van ondererfpachters en/of gebruikers van naastgelegen percelen en dient overlast en schade aan de naastgelegen percelen als gevolg van drainage te voorkomen.
- b. De Ondererpachter 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 Ondererpachter zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam lozingsinrichtingen in en op het Perceel voor zijn rekening en risico aansluiten op het riool. Bij lozing op het riool dient Ondererpachter de vigerende regelgeving van gemeente en/of waterschap (zoals de hemelwaterverordening) in acht te nemen.

#### 16.7 Verlichting

- a. De Ondererpachter is verplicht om de verlichting aanwezig op het Perceel en op afgemeerde schepen aan het Perceel, zodanig aan te brengen en te gebruiken dat zij naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam de herkenning van havenlichten niet belemmert en voor de scheepvaart niet storend is.
- b. De Ondererpachter is verplicht te gedogen en te aanvaarden dat Havenbedrijf Amsterdam op een nader door haar te bepalen locatie op het Perceel één of meer havenlichten plaatst. De kosten van aanleg en onderhoud zijn voor rekening van Havenbedrijf Amsterdam.
- c. De Ondererpachter zal op eerste aanzegging van Havenbedrijf Amsterdam gedogen en aanvaarden, dat Havenbedrijf Amsterdam nadere aanwijzingen en voorschriften geeft omtrent het gebruik van de bedrijfsverlichting.

#### 16.8 Kadevoorzieningen

De Ondererpachter is verplicht om te gedogen en zo nodig haar medewerking te verlenen aan het aanleggen van infrastructuur - waaronder, maar niet beperkt tot elektrakabels - ten behoeve van het plaatsen van zaken ten behoeve van onder meer de haveninfrastructuur en (levensverlengend) onderhoud aan de kade(s) in de directe omgeving van het Perceel. Indien en voor zover het Havenbedrijf Amsterdam voor de te plaatsen voorzieningen een stroomaansluiting nodig heeft, zal de Ondererpachter haar medewerking daaraan verlenen en instructie van het Havenbedrijf Amsterdam opvolgen.

#### 16.9 Aanwijzingen

De Ondererpachter is verplicht alle aanwijzingen te volgen van Havenbedrijf Amsterdam 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.

### **17. Waterbodem**

- 17.1 Indien de diepteligging van de waterbodem in de akte van vestiging van het Ondererpachtrecht is bepaald, houdt Havenbedrijf Amsterdam de waterbodem voor het Perceel op deze diepte door te baggeren en houdt daarbij rekening met een eventueel onderwatertalud.
- 17.2 Indien de Ondererpachter van mening is dat de diepteligging van de waterbodem afwijkt van hetgeen in de akte van vestiging van het Ondererpachtrecht is bepaald (uitsluitend in de zin dat de diepteligging ondieper is), dan zal de Ondererpachter dit schriftelijk melden aan Havenbedrijf Amsterdam. In zijn melding dient de Ondererpachter aannemelijk te maken, bijvoorbeeld door middel van een deskundigenrapport, dat sprake is van een afwijkende diepteligging van de waterbodem.
- 17.3 Nadat Havenbedrijf Amsterdam een melding van de Ondererpachter als bedoeld in artikel 17 lid 2 heeft ontvangen, zal Havenbedrijf Amsterdam binnen een redelijke termijn onderzoeken of sprake is van een diepteligging van de waterbodem die afwijkt van hetgeen in de akte van vestiging van het Ondererpachtrecht is bepaald. Indien sprake is van een dergelijke afwijking, zal Havenbedrijf Amsterdam ervoor zorg dragen dat de diepteligging van de waterbodem binnen een redelijke termijn alsnog overeenkomt met de diepteligging van de waterbodem zoals bepaald in de akte van vestiging van het Ondererpachtrecht.

- 17.4 Indien sprake is van omstandigheden die:
- het op diepte houden van de waterbodem door Havenbedrijf Amsterdam belemmeren of onmogelijk maken, en
  - niet aan Havenbedrijf Amsterdam kunnen worden toegerekend,
- dan vervalt de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals bedoeld in artikel 17 lid 1. In dat geval kan de Ondererpachter in redelijkheid geen nakoming van deze verplichting vorderen. Onder deze omstandigheden wordt in ieder geval begrepen Verontreiniging van de waterbodem.
- Indien het vervallen van de verplichting van Havenbedrijf Amsterdam zoals bedoeld in artikel 17 lid 1 leidt tot de onmogelijkheid voor de Ondererpachter om zijn bedrijf uit te oefenen, dan heeft de Ondererpachter het recht om het Ondererpachtrecht op te zeggen een en ander met inachtneming van de wettelijke opzegtermijn en zonder dat Havenbedrijf Amsterdam aansprakelijk zal zijn voor enige schade of kosten als gevolg van een opzegging door Ondererpachter. De Ondererpachter is echter niet gerechtigd op te zeggen, indien het vervallen van de verplichting ex artikel 17 lid 1 (mede) is veroorzaakt door of vanwege enig handelen of nalaten van de Ondererpachter, van zijn ondergeschikten of van derden, die een Gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het Perceel.
- 17.5 Indien Havenbedrijf Amsterdam de haven uitbaggert waarna de waterbodem dieper komt te liggen dan de diepteligging van de waterbodem zoals in de akte van vestiging van het Ondererpachtrecht vermeld en de Ondererpachter gebruik maakt van de extra diepte door schepen met een grotere diepgang te ontvangen, dan heeft Havenbedrijf Amsterdam het recht de Canon aan te passen in overeenstemming met de extra diepte.
- 17.6 Voorwerpen en/of stoffen, die op of in de waterbodem voor het Perceel liggen, worden geacht afkomstig te zijn van de Ondererpachter, tenzij de Ondererpachter bewijst van wie deze voorwerpen en/of stoffen afkomstig zijn.
- 17.7 Voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 17.6, die geacht worden afkomstig te zijn van de Ondererpachter, dienen te worden verwijderd door de Ondererpachter binnen een redelijke termijn na constatering van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen. Indien de Ondererpachter na aanmaning nalaat de voorwerpen en/of stoffen te verwijderen, dan wel indien naar het oordeel van Havenbedrijf Amsterdam het verwijderen ondeugdelijk is of zal worden uitgevoerd, is Havenbedrijf Amsterdam gerechtigd de voorwerpen en/of stoffen voor rekening en risico van de Ondererpachter te verwijderen of te laten verwijderen, zulks onverminderd alle overige rechten die Havenbedrijf Amsterdam in voorkomend geval toekomen.
- 17.8 Indien de Ondererpachter nalaat de voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in artikel 17.6 te verwijderen, dan is de Ondererpachter 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.
- 17.9 Voor de nakoming van de verplichtingen van de Ondererpachter uit hoofde van dit artikel 17, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door de Ondererpachter van de verplichtingen uit hoofde van artikel 17, is de Ondererpachter verplicht op eerste schriftelijk verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een bankgarantie te stellen conform het bepaalde in artikel 11 van deze Algemene Voorwaarden.

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

- 18.1 De Ondererpachter 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, meldingen, toestemmingen en/of ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving. Uitgifte in ondererpacht door Havenbedrijf Amsterdam laat onverlet de verplichtingen van de Ondererpachter op basis van wet- en/of regelgeving. De Ondererpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat hetgeen waarvoor hij schriftelijke vergunning, melding, toestemming en/of ontheffing van het bevoegd gezag heeft verkregen of wenst te verkrijgen, in overeenstemming is met de bepalingen uit de ondererpachtakte, waaronder de bestemming. De Ondererpachter 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 ondererpachtakte voortvloeit.
- 18.2 De Ondererpachter 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.
- 18.3 De Ondererpachter dient op eerste verzoek van Havenbedrijf Amsterdam een afschrift te overleggen van zijn vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en/of van zijn aanvraag c.q. aanvragen hiertoe.

## **19. Kosten**

- 19.1 Alle kosten gemaakt ten behoeve van het vestigen of wijzigen van het Ondererpachtrecht, waaronder die van de kadastrale opmeting van het Perceel, de notariële kosten, alsmede de constatering van de Afkoopsom voor de Canon of canonaanpassing, komen ten laste van de Ondererpachter.
- 19.2 In alle gevallen waarin Havenbedrijf Amsterdam een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de Ondererpachter doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de Ondererpachter om deze tot nakoming van de erpachtvoorwaarden of tot ontruiming te dwingen, is de Ondererpachter verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door Havenbedrijf Amsterdam te betalen proceskosten - aan Havenbedrijf Amsterdam te voldoen. De gemaakte redelijke kosten worden tussen Partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend: 15% over de hoofdsom met een maximum van € 15.000. Artikel 6:96 lid 4 en lid 6 Burgerlijk Wetboek, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen Partijen niet van toepassing.

## **20. Belastingen**

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

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

21.1 Telkens indien een uit hoofde van het Ondererfpachtrecht door de Ondererfpachter verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldatum is voldaan, verbeurt de Ondererfpachter aan Havenbedrijf Amsterdam van rechtswege een direct opeisbare boete van 1% per maand over het alsdan verschuldigde, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt.

21.2 Indien de Ondererfpachter met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan Havenbedrijf Amsterdam de Ondererfpachter een direct opeisbare boete opleggen van maximaal tien maal het bedrag van de jaarcanon. Indien de Canon is afgekocht, zal de jaarcanon worden afgeleid uit de Afkoopsom. De boete moet worden betaald binnen een maand na verzending van het schrijven waarin de boete is opgelegd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Ondererfpachter.

Indien de Ondererfpachter zich, na door Havenbedrijf Amsterdam behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikel 8 en/of 11 en/of 16 van de Algemene Voorwaarden opgenomen voorschriften en in aanvulling op het in voorgaande zin bepaalde, verbeurt de Ondererfpachter aan Havenbedrijf Amsterdam, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat de Ondererfpachter in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Havenbedrijf Amsterdam om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

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

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

## **22. Oplevering bij einde Ondererfpachtrecht**

22.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal de Ondererfpachter het Perceel bij het einde van het Ondererfpachtrecht aan Havenbedrijf Amsterdam opleveren in de staat waarin het Perceel zich bij aanvang van het Ondererfpachtrecht bevond. Dit betekent in ieder geval dat:

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

22.2 Indien bij het einde van het Ondererfpachtrecht het Perceel niet, niet geheel of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig artikel 22.1, dan stelt Havenbedrijf Amsterdam in deze Algemene Voorwaarden op voorhand de Ondererfpachter in kennis van het feit dat Havenbedrijf Amsterdam het Ondererfpachtrecht als geëindigd beschouwt.

- 22.3 Indien bij het einde van het Ondererfpachtrecht het Perceel niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig artikel 22.1, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan de Canon, onverminderd het recht van Havenbedrijf Amsterdam op vergoeding van kosten, boetes, schaden en rente. Indien het Perceel gesaneerd dient te worden en de sanering plaatsvindt na het einde van het Ondererfpachtrecht, is de Ondererfpachter verplicht een vergoeding voor het gebruik van het Perceel te betalen ter hoogte van de Canon.
- 22.4 Indien en voor zover Havenbedrijf Amsterdam erin toestemt dat het Perceel bij het einde van het Ondererfpachtrecht niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen de Ondererfpachter of een rechtsvoorganger heeft aangebracht, dan geldt overeenkomstig artikel 99 lid 2 sub a boek 5 BW dat de Ondererfpachter geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen. Havenbedrijf Amsterdam kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat de Ondererfpachter in verband met toekomstige sloopkosten of gebruiksbeperkingen een vergoeding verschuldigd is.
- 22.5 Na einde van het Ondererfpachtrecht kan Havenbedrijf Amsterdam naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van de Ondererfpachter alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan de Ondererfpachter kennelijk afstand heeft gedaan. Ondererfpachter wordt in ieder geval geacht afstand te hebben gedaan van die zaken die in, op of boven het Perceel zijn achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het Perceel. Havenbedrijf Amsterdam heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van de Ondererfpachter te laten vernietigen, dan wel zich deze zaken toe te eigenen zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te houden.
- 22.6 De Ondererfpachter dient tijdig contact op te nemen met Havenbedrijf Amsterdam om een afspraak te maken over de eindoplevering van het Perceel, zodat Havenbedrijf Amsterdam bij de eindoplevering kan constateren dat wordt voldaan aan artikel 22.1. Partijen zullen bij de eindoplevering een door Havenbedrijf 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 foto's.

## **23. Opzegging**

- 23.1 Het Ondererfpachtrecht kan door de Ondererfpachter niet worden opgezegd, met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 17 lid 4 (Waterbodem). Opzegging ex artikel 17 lid 4 laat onverlet de verplichting van de Ondererfpachter het Perceel bij het einde van het Ondererfpachtrecht op te leveren zoals nader is bepaald in artikel 22.
- 23.2 Havenbedrijf Amsterdam is bevoegd het Ondererfpachtrecht op te zeggen indien:
- a. de Ondererfpachter in verzuim is de Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
  - b. de Ondererfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen;
  - c. Havenbedrijf Amsterdam in het kader van een doelmatige inrichting dan wel verdeling van de bedrijven over het havengebied het wenselijk acht dat van het Perceel in de toekomst een ander gebruik wordt gemaakt dan in het Ondererfpachtrecht is bepaald.

De opzegging door Havenbedrijf Amsterdam als hiervoor genoemd onder sub a. en sub b. geschiedt bij deurwaardersexploit ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. De opzegging door Havenbedrijf Amsterdam als hiervoor genoemd onder sub c. en de opzegging door Ondererfpachter als genoemd in artikel 23.1 geschiedt bij deurwaardersexploit ten minste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

- 23.3 Er is sprake van in ernstige mate tekortschieten als in artikel 23.2 sub b. bedoeld, indien de Ondererpachter:
- gedurende ten minste drie maanden - althans, conform artikel 8.6 twaalf maanden gerekend vanaf de Ingangsdatum - het Perceel of een gedeelte daarvan (respectievelijk een gedeelte daarvan, in welk geval Havenbedrijf Amsterdam het Ondererpachtrecht geheel dan wel gedeeltelijk kan opzeggen) niet gebruikt;
  - gedurende ten minste twee jaar het Perceel of een gedeelte daarvan (respectievelijk een gedeelte daarvan, in welk geval Havenbedrijf Amsterdam het Ondererpachtrecht geheel dan wel gedeeltelijk kan opzeggen) niet gebruikt overeenkomstig de bestemming als bedoeld in het Ondererpachtrecht; of
  - gedurende een periode van zes maanden ingaande op de eerste dag van de maand na de datum van ingebrekestelling in verzuim is in de nakoming van een van de verplichtingen voortvloeiende uit het Ondererpachtrecht.
- 23.4 Op straffe van nietigheid van de in artikel 23 lid 2 bedoelde opzegging moet deze opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Ondererpachtrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven.
- 23.5 Indien het Ondererpachtrecht eindigt door opzegging op grond van het bepaalde in artikel 23.2 sub b. is de Ondererpachter door de beëindiging aan Havenbedrijf Amsterdam een boete verschuldigd ter grootte van vier maal de jaarcanon ten tijde van de beëindiging, onverminderd de bevoegdheid van Havenbedrijf Amsterdam om daarnaast verdere schadevergoeding te vorderen.
- 23.6 Indien Havenbedrijf Amsterdam als gevolg van de beëindiging van het Ondererpachtrecht door opzegging als bedoeld in artikel 23 lid 2 overdrachtsbelasting verschuldigd is, dient Ondererpachter deze belastingen aan Havenbedrijf Amsterdam te vergoeden.

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

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

## **25. Hypotheekhouders**

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

- a. verzuim van de Ondererpachter gedurende negen maanden om de Canon te betalen;
- b. het door de Ondererpachter in ernstige mate tekort schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit het Ondererpachtrecht;
- c. wijziging van de Algemene Voorwaarden als bedoeld in artikel 32.

In het onder a. bedoelde geval zal de hypotheekhouder gerechtigd zijn om vóór het verstrijken van de in artikel 23 lid 2 bedoelde termijn van twee jaren de verschuldigde Canon, de verdragingsrente en de door het verzuim voor Havenbedrijf Amsterdam ontstane kosten namens de Ondererpachter aan Havenbedrijf Amsterdam te betalen.

## **26. Vrijwaring**

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

- artikel 6:174 BW;
- Verontreiniging van het Perceel waarvoor de Ondererpachter op basis van artikel 10 van deze Algemene Voorwaarden aansprakelijk is;
- het niet naleven door de Ondererpachter van voor het Ondererpachtrecht geldende publiekrechtelijke verplichtingen;
- de niet nakoming door de Ondererpachter van enige verplichting uit hoofde van de Bijzondere Voorwaarden en/of deze Algemene Voorwaarden,
- gevaar voor, schade of hinder aan eigendommen van derden.

## **27. Vertegenwoordiging**

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

## **28. Mededelingen**

- 28.1 De Ondererpachter is verplicht in geval van verkrijging van het Ondererpachtrecht onder algemene titel binnen drie maanden en in geval van verkrijging onder bijzondere titel binnen één maand afschriften van alle relevante juridische stukken aan Havenbedrijf Amsterdam te doen toekomen.
- 28.2 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.

## **29. Woonplaatskeuze**

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

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

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

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

### **30. Algemene Termijnenwet**

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

### **31. Wijziging Algemene Voorwaarden**

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

\* \* \* \* \*