



Haven Amsterdam

**ALGEMENE VOORWAARDEN
VOOR
HUUR VAN ONROERENDE ZAKEN
IN HET HAVENGEBIED 2009**

Deze Algemene Voorwaarden voor Huur van onroerende zaken in het havengebied 2009 zijn door Burgemeester en Wethouders van Amsterdam vastgesteld in de vergadering van 3 februari, met publicatiedatum van 6 februari 2009, onder nummer 18, en gedeponeerd bij de griffie van Rechtbank Amsterdam

0.	Definities	3
1.	Werking	4
2.	Gebreken	4
3.	Betalingen	5
4.	Jaarlijkse huurprijsaanpassing	6
5.	Bankgarantie/waarborgsom	6
6.	Gebruik en bestemming	7
7.	Inrichting en ingebruikneming	8
8.	Afscheidingen en verzakking	9
9.	Milieu	9
10.	Onderhuur/contractoverneming/change of control	13
11.	Toestemming	14
12.	Onderhoud, herstel en vernieuwingen	15
13.	Gedoogplichten en overige verplichtingen van huurder	16
14.	Waterbodem	18
15.	Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen	20
16.	Kosten	20
17.	Belastingen, verzekeringen en nutsvoorzieningen	21
18.	Verzuim, rente en boete	21
19.	Oplevering bij einde huurovereenkomst	22
20.	Wanprestatie	23
21.	Opzegging in het algemeen belang	23
22.	Bevoegde rechter en toepasselijk recht	25
23.	Vrijwaring	25
24.	Vertegenwoordiging; hoofdelijkheid	25
25.	Mededelingen	26
26.	Woonplaatskeuze	26
27.	Algemene Termijnenwet	26
28.	Wijziging algemene voorwaarden	26

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR HUUR VAN ONROERENDE ZAKEN IN HET HAVENGEBIED 2009

0. Definities

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

bestemming: het toegestane gebruik van het gehuurde zoals bepaald in de huurovereenkomst.

bijzondere voorwaarden: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen, vermeld in de huurovereenkomst.

gehuurde: de in huur uitgegeven onroerende zaak gelegen binnen het beheergebied Haven Amsterdam.

gemeente: de publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Amsterdam, ook genoemd Haven Amsterdam.

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

huurder: de in de huurovereenkomst als huurder genoemde natuurlijke persoon of rechtspersoon.

huurovereenkomst: de tussen Haven Amsterdam en huurder gesloten overeenkomst tot huur/verhuur van het gehuurde waarin deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

huurprijs: de jaarlijkse door huurder als tegenprestatie voor het gebruik van het gehuurde verschuldigde geldsom.

nulmetingsrapport: het rapport over de kwaliteit van de grond en het grondwater op, in of in de directe nabijheid van het gehuurde, opgemaakt naar aanleiding van het bodemonderzoek zoals genoemd in artikel 9, welk rapport geacht wordt de nulsituatie weer te geven bij aanvang van de huurovereenkomst.

onroerende zaak: de grond inclusief het grondwater c.q. de grond inclusief het grondwater met de daarop, daarin en daarboven aanwezige van het gehuurde deel uitmakende opstallen en/of een waterperceel.

opstallen: gebouwen, werken, beplantingen, al dan niet gelegen in het voorliggend water, waaronder niet limitatief begrepen: kade, steiger, verharding, riolering, installaties, infrastructuur (ondergronds en bovengronds), oeverbescherming en erfafscheiding, in huur uitgegeven.

partijen: de gemeente en huurder.

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

waterperceel: de waterbodem met de bovengelegen waterkolom.

1. Werking

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op een huurovereenkomst voor:
- onbebouwde grond, en/of
 - grond voorzien van opstallen waarop artikel 7:230a BW van toepassing is, en/of
 - een waterperceel
- 1.2 Deze algemene voorwaarden zien niet op verhuur van woonruimte in de zin van artikel 7:232 BW en/of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

2. Gebreken

- 2.1 In afwijking van artikel 7:204 BW wordt onder een gebrek in deze algemene voorwaarden uitsluitend verstaan een staat of een eigenschap van het gehuurde waarvan het ontstaan of bestaan aan Haven Amsterdam valt toe rekenen en waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot verschafft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.
- 2.2 Als gebrek wordt in ieder geval niet aangemerkt:
- de weigering en/of intrekking van ontheffingen en/of vergunningen zoals bedoeld in artikel 15 en het als gevolg van wet of regelgeving moeten aanbrengen en vervolgens aanwezig zijn van wijzigingen en/of voorzieningen in, op of aan het gehuurde die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;
 - bestaande en nieuw gevestigde respectievelijk overeengekomen beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;
 - de plaatsing en aanwezigheid van werken als bedoeld in artikel 13.1, afmeervoorzieningen als bedoeld in artikel 13.2 en/of havenverlichting als bedoeld in artikel 13.7.2, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten;

- alle omstandigheden die samenhangen met door huurder van een voorganger overgenomen of door huurder zelf aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde die direct of indirect tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten.

2.3 Indien er sprake is van een gebrek is Haven Amsterdam niet gehouden tot herstel noch aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van dat gebrek en heeft huurder geen aanspraak op huurprijsvermindering tenzij het een gebrek betreft dat reeds aanwezig was ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst en dat Haven Amsterdam toen kende of behoorde te kennen, of het gebrek is ontstaan ten gevolge van grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van Haven Amsterdam.

3. Betalingen

3.1 De huurprijs is verschuldigd vanaf de datum waarop de huurovereenkomst ingaat.

3.2 Een door huurder verschuldigd bedrag zal op twee cijfers achter de komma rekenkundig worden afgerond.

3.3 De huurprijs dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen op 2 januari en 1 juli van elk jaar door overschrijving op een der rekeningen van Haven Amsterdam te Amsterdam. In geval huurder de huurprijs niet of niet tijdig betaalt is hij van rechtswege in verzuim zonder dat nadere ingebrekestelling noodzakelijk is.

3.4 Voor de betaling van de allereerste huurtermijn zal een factuur worden verzonden. Deze factuur dient te worden voldaan binnen 21 dagen na factuur datum. Voor alle volgende huurtermijnen zullen facturen worden verzonden welke dienen te worden aangemerkt als betalingsherinnering. Voor de verschuldigdheid en opeisbaarheid van deze volgende huurtermijnen blijft lid 3 van dit artikel van toepassing.

3.5 Iedere betaling van huurder strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Haven Amsterdam in de onderstaande volgorde:

- boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 18.2.;
- kosten verschuldigd ingevolge artikel 16;
- rente(n) verschuldigd ingevolge artikel 18.1;

- andere dan de onder 1., 2. en 3. vermelde schulden die huurder uit hoofde van de huurovereenkomst heeft, niet zijnde de huurprijs;
- de huurprijs.

4. Jaarlijkse huurprijsaanpassing

4.1 De huurprijs wordt jaarlijks aangepast aan het verloop van het algemeen prijsniveau. De aanpassing vindt plaats per 1 januari van elk kalenderjaar. De huurprijs wordt aangepast met 1/7^e deel van de in artikel 4.2 vermelde aanpassingscoëfficiënt.

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

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

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

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

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

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

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

5. Bankgarantie/waarborgsom

Huurder zal tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst een doorlopende bankgarantie verstrekken volgens het door Haven Amsterdam voorgeschreven model. De bankgarantie dient bij ondertekening van de huurovereenkomst te zijn afgegeven aan Haven Amsterdam. De hoogte van de bankgarantie bedraagt zes maanden huurprijs vermeerderd

met de omzetbelasting. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van Haven Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen. In plaats van een bankgarantie kan huurder een waarborgsom storten. Over de waarborgsom zal door Haven Amsterdam aan huurder geen rente worden vergoed.

6. Gebruik en bestemming

- 6.1 Huurder is verplicht het gehuurde te gebruiken in overeenstemming met de bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en door nutsbedrijven gestelde en nog te stellen eisen in acht nemen.
- 6.2 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk langer dan zes achtereenvolgende maanden niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 6.3 Huurder dient een bouw- en/of inrichtingsplan vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan Haven Amsterdam. Huurder dient binnen 2 jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst een aanvang te maken met de uitvoering van een door Haven Amsterdam goedgekeurd bouw- en/of inrichtingsplan en de bouwwerkzaamheden met bekwame spoed en ononderbroken uit te voeren.
- 6.4 Huurder zal voor zijn rekening en risico door hem op het gehuurde aangebrachte en aan te brengen voorzieningen, alsmede de in artikel 7 bedoelde veranderingen en toevoegingen, goed onderhouden en daaraan de nodige vernieuwingen en/of reparaties tijdig verrichten, een en ander ten genoegen van Haven Amsterdam. Indien huurder na aanmaning nalaat het onderhoud, vernieuwingen en/of reparaties uit te voeren aan door hem op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, dan wel indien naar het oordeel van Haven Amsterdam deze werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, dan is Haven Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te laten verrichten. Huurder dient door hem op het gehuurde aangebrachte opstallen, die naar het oordeel van Haven Amsterdam in verval zijn geraakt en/of niet meer worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming, op eerste vordering van en ten genoegen van Haven Amsterdam te verwijderen. Krachtens deze algemene voorwaarden is Haven Amsterdam uitdrukkelijk gemachtigd tot uitvoering van voornoemde werkzaamheden voor rekening en risico van huurder.

- 6.5 Huurder mag in het gebruik van het gehuurde op geen enkele wijze hinder voor het verkeer, waaronder scheepvaartverkeer, veroorzaken of toelaten.
- 6.6 Vaartuigen bestemd voor huurder dienen aan de daarvoor bestemde afmeervoorzieningen gelegen op of aan het gehuurde te worden afgemeerd. Het afmeren dient plaats te vinden aan de juiste afmeervoorzieningen. Huurder is verplicht voor hem bestemde schepen die geladen of gelost moeten worden, zoveel mogelijk aan de daarvoor bestemde afmeervoorzieningen op of aan het gehuurde te laten wachten.
- 6.7 Huurder mag het gehuurde niet zodanig gebruiken dat dit:
- letsel aan, gevaar of hinder voor personen oplevert, en/of;
 - gevaar voor of schade aan eigendommen van de gemeente of van derden doet ontstaan, en/of;
 - de mogelijkheden van bebouwing of gebruik van aangrenzende percelen onevenredig beperkt, onverminderd de wettelijke bepalingen op dit gebied.
- Onder het gebruik wordt mede begrepen de terreinbelasting van het gehuurde.
- 6.8 Huurder zal alle maatregelen nemen nodig ter voorkoming van schade aan het gehuurde.
- 6.9 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde en aan de eigendommen van de gemeente, welke schade is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze huurovereenkomst. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

7. Inrichting en ingebruikneming

- 7.1 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Haven Amsterdam nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of de gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huurovereenkomst zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en kunnen worden verwijderd.
- 7.2 Indien in verband met het gebruik van het gehuurde door huurder veranderingen van of toevoegingen aan het gehuurde en/of gemeente eigendommen nodig zijn, komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van huurder.

- 7.3 Door huurder zelf aangebrachte opstallen op het gehuurde en/of veranderingen van of toevoegingen aan de inrichting of de gedaante van het gehuurde maken geen deel uit van het gehuurde en Haven Amsterdam is op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade ontstaan als gevolg van deze veranderingen en toevoegingen. De veranderingen en toevoegingen kunnen nimmer een gebrek in de zin van artikel 2.1 opleveren.
- 7.4 Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het onbebouwde deel van het gehuurde te voorzien van verharding en/of beplanting, en deze op ordelijke wijze te onderhouden ten genoegen van Haven Amsterdam.
- 7.5 Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico voldoende parkeerplaatsen op het gehuurde aan te brengen. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het aantal parkeerplaatsen naar het oordeel van Haven Amsterdam onvoldoende is, is huurder verplicht voor eigen rekening en risico het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. De bepaling van de grootte, de ligging en het aantal parkeerplaatsen dient steeds in overleg met Haven Amsterdam plaats te vinden. Voor zover wet- of regelgeving een toegangscontrole vereist, dienen tevens voldoende parkeerplaatsen gelegen te zijn op het gehuurde vóór de bedrijfstoegang.

8. Afscheidingen en verzakking

- 8.1 Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het gehuurde op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van Haven Amsterdam. Deze verplichting geldt niet in geval het gehuurde een waterperceel is.
- 8.2 Indien tijdens de looptijd van de huurovereenkomst verzakkingen op het gehuurde ontstaan, is het de verantwoordelijkheid van huurder om de verzakkingen al dan niet te doen herstellen. Schade als gevolg van de verzakkingen en/of het niet, onvoldoende of te laat herstellen van de verzakkingen is voor rekening en risico van huurder.

9. Milieu

- 9.1 Zorgplicht
Huurder dient te voorkomen dat verontreiniging op, in of nabij het gehuurde ontstaat, dreigt te ontstaan, toeneemt, zich uitbreidt of verspreidt, door of vanwege enig handelen of nalaten van huurder, van zijn ondergeschikten of van derden

die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst een gebruiksrecht hebben of toegang hebben tot het gehuurde.

9.2 Meldingsplicht

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

9.3 Aansprakelijkheid verontreiniging

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

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

Indien sprake is van (letsel)schade aan personen of eigendommen van de gemeente of derden als gevolg van de verontreiniging of dergelijke schade dreigt, dient huurder maatregelen ter voorkoming en/of beperking van (verdere) schade te treffen.

9.4 Nulmetingsrapport

Voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst voert Haven Amsterdam voor haar rekening een bodemonderzoek uit. De uitkomsten van het bodemonderzoek worden vastgelegd in een nulmetingsrapport, dat na waarmerking door huurder onderdeel vormt van de huurovereenkomst.

Huurder heeft het recht om voor eigen rekening een nader onderzoek te laten verrichten, indien huurder van mening is dat het nulmetingsrapport onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van het vastleggen van de actuele bodemsituatie van het gehuurde. Indien dit nader onderzoek in overleg geschiedt met Haven Amsterdam en uit dit nader onderzoek blijkt dat de uitkomsten van het bodemonderzoek onvoldoende maatgevend zijn dan wel sterk afwijkend zijn ten opzichte van het nader onderzoek, dan neemt Haven Amsterdam alsnog de kosten van het door huurder verrichte nader onderzoek voor zijn rekening. De resultaten van het nader onderzoek worden in dit geval, nadat huurder het nulmetingsrapport heeft gewaarmerkt, geacht deel uit te maken van het nulmetingsrapport.

Heeft geen overleg met Haven Amsterdam plaatsgevonden, dan staat het Haven Amsterdam vrij om te bezien welke betekenis wordt gegeven en welke consequenties worden verbonden aan het namens huurder verrichte nader onderzoek en of de kosten van dit namens huurder verrichte nader onderzoek worden vergoed.

- 9.5 Onderzoek tijdens looptijd huurovereenkomst
Haven Amsterdam is op elk moment tijdens de looptijd van de huurovereenkomst gerechtigd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid, de omvang, de oorzaak en/of de gevolgen van verontreiniging. Huurder is verplicht alle gegevens te verschaffen, medewerking te verlenen (waaronder toegang tot het gehuurde) en beschikbare hulpmiddelen ter beschikking te stellen, die Haven Amsterdam in verband met het onderzoek nodig acht. Bij het uitvoeren van het onderzoek zal voor zover mogelijk rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering van huurder. Indien het onderzoek verontreiniging uitwijst, zijn de kosten van dit onderzoek voor rekening van huurder, tenzij huurder aantoont niet aansprakelijk te zijn voor de verontreiniging in overeenstemming met lid 3 van dit artikel.
- 9.6 Sanering tijdens looptijd huurovereenkomst
Indien tijdens de looptijd van de huurovereenkomst de resultaten van het onderzoek genoemd in lid 5 van dit artikel uitwijzen dat sprake is van verontreiniging en huurder is aansprakelijk op de voet van lid 3 van dit artikel, dan dient op eerste verzoek van Haven Amsterdam en/of het bevoegd gezag huurder 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 (verdere) verontreiniging.
- 9.7 Eindmetingsrapport
Huurder dient bij of zo kort mogelijk voor het einde van de huurovereenkomst een eindmeting te laten verrichten naar de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater van het gehuurde en/of de omliggende terreinen. De eindmeting dient tenminste dezelfde uitgangspunten te hebben als het nulmetingsrapport en voorts te voldoen aan de stand der techniek, de wetenschap en de onderzoeksnormen op het moment waarop het onderzoek wordt uitgevoerd. Bovendien dient in de eindmeting te worden onderzocht wat de gevolgen zijn van alle bedrijfsactiviteiten die tijdens de looptijd van de huurovereenkomst op het gehuurde hebben plaatsgevonden. De uitkomsten van de eindmeting zullen worden vastgelegd in een eindmetingsrapport welk rapport zal worden overgelegd aan Haven Amsterdam. De kosten voor het opstellen van het

rapport zijn voor rekening van huurder. Indien naar het oordeel van Haven Amsterdam het eindmetingsrapport onvoldoende inzicht geeft in de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater van het gehuurde en/of de omliggende terreinen dan is Haven Amsterdam gerechtigd om voor rekening van huurder aan het einde van de huurovereenkomst zelf een eindmeting te laten verrichten.

9.8 Sanering bij einde huurovereenkomst

Voorafgaand aan het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht om eventuele verontreiniging voor eigen rekening en risico gesaneerd te hebben tot het niveau waarin het gehuurde zich bevond, zoals beschreven in het nulmetingsrapport. Dit heeft tot gevolg dat huurder een verdergaande verplichting tot sanering en/of het nemen van saneringsmaatregelen kan hebben dan de sanering en/of saneringsmaatregelen die door het bevoegd gezag zijn en/of worden opgelegd.

9.9 Saneringsmethode en -plan

Indien huurder op enig moment, hetzij tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, hetzij aan het einde van de huurovereenkomst, overgaat tot sanering van het gehuurde, dient hij de saneringsmethode inclusief een saneringsplan en het beoogde saneringsbedrijf tijdig aan Haven Amsterdam ter goedkeuring voor te leggen. Bij de sanering dient rekening te worden gehouden met alle belangen van de gemeente en derden.

9.10 Rapportage na sanering

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

9.11 Maatregelen

Indien naar het oordeel van Haven Amsterdam huurder zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel niet, niet tijdig of onvoldoende nakomt, is Haven Amsterdam gerechtigd om

maatregelen te nemen voor rekening en risico van huurder ter opheffing, beperking of voorkoming van de verontreiniging en de gevolgen van de verontreiniging.

9.12 Uitsluiting aansprakelijkheid gemeente

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade, die huurder lijdt of zal lijden als gevolg van het onderzoek zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel of de maatregelen zoals bedoeld in lid 11 van dit artikel, tenzij er sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de gemeente.

9.13 Bankgarantie/waarborgsom

Indien verontreiniging is geconstateerd, is huurder verplicht voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel, alsmede eventuele boetes en kosten verschuldigd vanwege niet-nakoming door huurder van de verplichtingen uit hoofde van dit artikel, op eerste schriftelijk verzoek van Haven Amsterdam een bankgarantie te stellen volgens een door Haven Amsterdam voorgeschreven model. De hoogte van het bedrag van de te stellen bankgarantie zal door Haven Amsterdam worden vastgesteld. De huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie. Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van Haven Amsterdam voor een nieuwe bankgarantie tot het volledige bedrag zorgdragen. In plaats van een bankgarantie kan huurder een waarborgsom storten. Over de waarborgsom zal door Haven Amsterdam aan huurder geen rente worden vergoed. De verplichting van huurder tot het stellen van een bankgarantie of storten van een waarborgsom laat onverlet de verplichtingen van huurder voortvloeiend uit artikel 5 van deze algemene voorwaarden.

10. Onderhuur/contractoverneming/change of control

10.1 Huurder mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Haven Amsterdam:

- het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik afstaan, de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen of inbrengen in een (andere) rechtspersoon of openbare of commanditaire vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid;
- 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 gehuurde.

10.2 Voorzover Haven Amsterdam aan huurder toestemming verleent om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een

derde te verhuren, onder te verhuren en/of in gebruik te geven, is het huurder niet toegestaan:

- een (onder)huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan met een langere looptijd dan de looptijd van de huurovereenkomst, en/of
- een (onder)huurovereenkomst en/of gebruiksovereenkomst aan te gaan tegen een hogere huurprijs dan de alsdan geldende huurprijs van de huurovereenkomst.

- 10.3 Huurder zal op eerste verzoek van Haven Amsterdam een afschrift van de alsdan geldende (onder-) huurovereenkomst(en), zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel deugdelijk aan Haven Amsterdam ter inzage verstrekken.
- 10.4 In geval Haven Amsterdam toestemming verleent op grond van lid 1 van dit artikel is huurder gehouden alle verplichtingen die op hem rusten uit hoofde van deze huurovereenkomst, waaronder deze algemene voorwaarden, op te leggen aan zijn (onder)huurder of gebruiker.
- 10.5 Indien de zeggenschap, direct of indirect, over de activiteiten van de onderneming van huurder of van een gedeelte daarvan overgaat op een of meer derden, is Haven Amsterdam gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Onder overgang van de zeggenschap, direct of indirect, wordt in ieder geval verstaan een aandelenoverdracht en een fusie als bedoeld in het S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2000. Huurder is verplicht Haven Amsterdam zo spoedig mogelijk te informeren omtrent een dergelijke overgang, zulks op straffe van een boete van € 200 voor iedere dag dat huurder in gebreke is. Huurder wordt geacht in gebreke te zijn en van rechtswege in verzuim te zijn, bij gebreke van een melding binnen een week na de dag waarop de overgang is geëffectueerd.

11. Toestemming

- 11.1 Een verzoek van huurder tot toestemming op grond van de artikelen 6., 7. en 10. dient altijd schriftelijk te worden gedaan. Een verleende toestemming is steeds eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Aan deze toestemming kunnen tijdsbepalingen en voorwaarden worden verbonden, waaronder wijziging van de huurprijs en van bepalingen van de huurovereenkomst. Haven Amsterdam zal een jaarlijks door de directeur Haven Amsterdam vast te stellen vergoeding in rekening brengen voor het in behandeling nemen van het toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel. Een verzoek om toestemming dient door Haven

Amsterdam te zijn ontvangen uiterlijk 4 weken voor de beoogde datum waarop de toestemming benodigd is. Haven Amsterdam zal zich inspannen binnen 4 weken op het verzoek te beslissen.

- 11.2 Haven Amsterdam is te allen tijde gerechtigd een verzoek om toestemming af te wijzen om haar moverende redenen. Toestemming kan in ieder geval op de volgende, niet limitatieve gronden worden geweigerd:
- indien het gehuurde aan water is gelegen en de bedrijfsactiviteiten op het gehuurde niet langer leiden tot voldoende aan- en afvoer van goederen per zeeschip over water gelegen voor het gehuurde en overslag van deze goederen op het gehuurde, dan wel deze bedrijfsactiviteiten (aanzienlijk) afnemen
 - aan de openbare ruimte en/of belendende percelen overlast of hinder wordt veroorzaakt of zal worden veroorzaakt.
- 11.3 Haven Amsterdam heeft het recht in het kader van een toestemmingsverzoek zoals bedoeld in dit artikel de antecedenten van huurder of toekomstige (onder)huurder, gebruiker of anderszins gerechtigde te onderzoeken.
- 12. Onderhoud, herstel en vernieuwingen**
- 12.1 Huurder is verplicht al het klein en groot onderhoud, herstel en de vernieuwingen aan het gehuurde goed, tijdig en voor zijn rekening en risico te verrichten.
- 12.2 Indien huurder geen of slecht onderhoud pleegt aan het perceel, dan zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van huurder.
- 12.3 Indien huurder nalaat het onderhoud, herstel en/of de vernieuwingen uit te voeren, dan wel indien naar het oordeel van Haven Amsterdam dergelijke werkzaamheden ondeugdelijk zijn uitgevoerd, is Haven Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te laten verrichten, indien huurder na sommatie in gebreke is gebleven.
- 12.4 Met betrekking tot gemeenschappelijke afscheidingen die deel uitmaken van het gehuurde rusten de herstel-, vernieuwings- en onderhoudsverplichting en de daaraan verbonden kosten op huurder en de eigenaar of gebruiker van het aangrenzende perceel gezamenlijk en ieder voor de helft.

12.5 Huurder is verplicht door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde voor zijn rekening en risico te onderhouden, herstellen of te vernieuwen.

13. Gedoogplichten en overige verplichtingen van huurder

13.1 Werken, kabels en leidingen

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

13.1.2 De huurovereenkomst omvat niet en heeft geen betrekking op de zaken genoemd in het vorige lid.

13.1.3. Indien de zaken genoemd in lid 1.1 van dit artikel, moeten worden gewijzigd, verplaatst, verlegd, hersteld of vernieuwd door toedoen of nalaten van huurder, geschiedt dit door de gemeente of derden voor rekening en risico van huurder.

13.2 Afmeervoorzieningen en aanleggen

13.2.1 Huurder zal gedogen dat op eerste aanzegging van Haven Amsterdam op of grenzend aan het gehuurde afmeervoorzieningen ten behoeve van de gemeente of van derden worden geplaatst.

13.2.2 Huurder zal op eerste aanzegging van Haven Amsterdam gedogen, dat vaartuigen die niet voor het bedrijf van huurder bestemd zijn, aanleggen aan een afmeervoorziening op, in of aan het gehuurde of aan een oever grenzend aan het gehuurde. Deze gedoogplicht geldt niet indien huurder het waterperceel huurt of in erfpacht heeft. Huurder zal toestaan, dat de bemanning van die vaartuigen zich over het gehuurde van en naar de vaartuigen begeeft, met in achtneming van de toepasselijke wetgeving op gebied van veiligheid en beveiliging. De huurder zal gerechtigd zijn om in het kader van toepasselijke veiligheids- en beveiligingswetgeving nadere eisen te stellen aan de toegangverlening.

13.3 Hinder, schade, gevaar

Huurder is zich ervan bewust dat het gehuurde gelegen is in een haven- en industriegebied. Deze ligging brengt een zekere mate van hinder en/of gevaar afkomstig van reeds gevestigde bedrijven dan wel nieuw te vestigen bedrijven in de omgeving van het gehuurde met zich mee. Huurder accepteert en gedooft deze zekere mate van hinder en/of gevaar. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die

huurder lijdt als gevolg van hinder of gevaar voortkomende uit de aanwezigheid van deze bedrijven.

13.4 Medewerking en toegang

13.4.1 Huurder verleent te allen tijde toestemming en medewerking aan activiteiten, werkzaamheden en/of handelingen uitgevoerd of uit te voeren door of namens de gemeente of derden in het kader van de algemene en bijzondere voorwaarden, inclusief de gedoogplichten van dit artikel.

13.4.2 Huurder geeft te allen tijde toegang tot het gehuurde aan alle daartoe door 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 huurovereenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal de bedrijfsvoering daarbij zo min mogelijk worden gehinderd. Het aangewezen personeel zal zich gedragen in overeenstemming met de veiligheidsaanwijzingen van huurder.

13.5 Geen compensatie

Huurder heeft ter compensatie van de gedoogplichten van dit artikel géén recht op enige vergoeding, daaronder begrepen verlaging van de huurprijs.

13.6 Drainage en lozingen

13.6.1 Indien huurder het gehuurde wil draineren, zal hij dat slechts doen na toestemming van en in overleg met Haven Amsterdam. Huurder dient daarbij rekening te houden met de belangen van huurders, erfpachters en overige gebruikers van naastgelegen percelen en dient overlast en schade aan de naastgelegen percelen als gevolg van drainage te voorkomen.

13.6.2 Huurder zal voor zijn rekening en risico voorzieningen treffen zodat van het gehuurde geen hemelwater direct of indirect wordt geloosd op naastgelegen percelen, niet zijnde waterpercelen, of wegen.

13.6.3 Huurder zal op eerste aanzegging van de gemeente lozingsinrichtingen in en op het gehuurde voor zijn rekening en risico aansluiten op het riool.

13.7 Verlichting

13.7.1 Huurder is verplicht om de verlichting aanwezig op het gehuurde zodanig aan te brengen en te gebruiken dat zij naar het oordeel van Haven Amsterdam de herkenning van havenlichten niet belemmert en voor de scheepvaart niet storend is. Huurder zal ervoor zorg dragen dat zulks ook in acht wordt genomen op ten behoeve van het bedrijf van huurder afgemeerde schepen, met uitzondering van schepen als omschreven in artikel 13.2.2.

13.7.2 Huurder is verplicht te gedogen dat Haven Amsterdam op een nader door haar te bepalen locatie op het gehuurde één of

- meer havenlichten plaatst. De kosten van aanleg en onderhoud zijn voor rekening van Haven Amsterdam.
- 13.7.3 Huurder zal op eerste aanzegging van Haven Amsterdam gedogen dat Haven Amsterdam nadere aanwijzingen en voorschriften geeft omtrent het gebruik van de bedrijfsverlichting.
- 13.8 Aanwijzingen
Huurder is verplicht alle aanwijzingen te volgen van Haven Amsterdam en/of het bevoegd gezag inzake onder meer het gebruik van afmeervoorzieningen, de oever en het water gelegen voor het gehuurde, de wijze van overslag van (milieu)gevaarlijke stoffen, de wijze van af- en aanmeren en veiligheidsaspecten.
- 14. Waterbodem**
- 14.1 Indien de diepteligging van de waterbodem in de huurovereenkomst is bepaald, houdt Haven Amsterdam de waterbodem voor het gehuurde, rekening houdend met een eventueel onderwatertalud, op deze diepte door te baggeren.
- 14.2 Indien huurder van mening is dat de diepteligging van de waterbodem afwijkt van hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald (ondieper is), dan zal huurder dit schriftelijk melden aan Haven Amsterdam. In zijn melding dient huurder aannemelijk te maken, bijvoorbeeld door middel van een deskundigenrapport, dat sprake is van een afwijkende diepteligging van de waterbodem.
- 14.3 Nadat Haven Amsterdam een melding van huurder als bedoeld in lid 2 van dit artikel heeft ontvangen, zal Haven Amsterdam binnen een redelijke termijn onderzoeken of sprake is van een diepteligging van de waterbodem die afwijkt van hetgeen in de huurovereenkomst is bepaald. Indien sprake is van een dergelijke afwijking, zal Haven Amsterdam ervoor zorg dragen dat de diepteligging van de waterbodem binnen een redelijke termijn alsnog minimaal overeenkomt met de diepteligging van de waterbodem zoals bepaald in de huurovereenkomst.
- 14.4 Indien sprake is van omstandigheden die:
- het op diepte houden van de waterbodem door Haven Amsterdam belemmeren of onmogelijk maken en niet aan Haven Amsterdam kunnen worden verweten, of,
 - uitgaven vereisen die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van Haven Amsterdam zijn te vergen,
- dan vervalt de verplichting van Haven Amsterdam zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, tenzij sprake is van grove

schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van Haven Amsterdam.

Onder deze omstandigheden wordt in ieder geval begrepen verontreiniging van de waterbodem.

Indien het vervallen van de verplichting van Haven Amsterdam zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel leidt tot de onmogelijkheid voor huurder om zijn bedrijf uit te oefenen, dan heeft ieder der partijen het recht de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. Huurder is echter niet gerechtigd te ontbinden, indien het vervallen van de verplichting zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel (mede) is veroorzaakt door of vanwege enig handelen of nalaten van huurder, van zijn ondergeschikten of van derden, die een gebruiksrecht hebben op of toegang hebben tot het gehuurde. Partijen hebben over en weer geen recht op vergoeding van enige schade als gevolg van het vervallen van de verplichting van Haven Amsterdam zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en/of ontbinding van de huurovereenkomst door één der partijen. Een beëindiging van de huurovereenkomst als hierboven omschreven, laat onverlet de verplichting van huurder het gehuurde op te leveren zoals nader is bepaald in artikel 19 (Oplevering bij einde huurovereenkomst).

- 14.5 Indien Haven Amsterdam de haven uitbaggert waarna de waterbodem dieper komt te liggen dan de diepteligging van de waterbodem zoals in de huurovereenkomst bepaald en huurder gebruik maakt van de extra diepte door schepen met een grotere diepgang te ontvangen, dan heeft Haven Amsterdam het recht de huurprijs (tijdelijk) aan te passen in overeenstemming met de extra diepte, zonder dat zulks huurder recht geeft op handhaving van deze extra diepte.
- 14.6 Voorwerpen en/of stoffen, die op of in de waterbodem voor het gehuurde liggen, worden geacht afkomstig te zijn van huurder, tenzij huurder bewijst dat deze voorwerpen en/of stoffen niet afkomstig zijn van hem, zijn personeel, door hem ingeschakelde derden of van vaartuigen bestemd voor het bedrijf van huurder.
- 14.7 Voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in lid 6 van dit artikel die geacht worden afkomstig te zijn van huurder, dienen door huurder te worden verwijderd binnen een redelijke termijn na constatering van de aanwezigheid van deze voorwerpen en/of stoffen. Indien huurder na aanmaning nalaat de voorwerpen en/of stoffen te verwijderen, dan wel indien naar het oordeel van Haven Amsterdam het verwijderen ondeugdelijk is of zal worden uitgevoerd, is Haven Amsterdam gerechtigd de

voorwerpen en/of stoffen voor rekening en risico van huurder te verwijderen of te laten verwijderen.

- 14.8 Indien huurder nalaat de voorwerpen en/of stoffen als bedoeld in lid 6 van dit artikel te verwijderen, dan is huurder aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de aanwezigheid van de 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.

15. Vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

- 15.1 Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het gehuurde vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving. Huurder is verplicht zich aan de vergunningen, toestemming en ontheffingen te houden en de voorschriften na te leven. Het verhuren van de onroerende zaak door de gemeente laat onverlet de verplichtingen van huurder op basis van wet en/of regelgeving. Indien in het kader van wet en/of regelgeving veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde en/of gemeente-eigendommen noodzakelijk zijn, dan is artikel 7 (Inrichting en ingebruikneming) onverminderd van toepassing en dient huurder daar voor eigen rekening en risico zorg voor te dragen.
- 15.2 Huurder kan zich voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van deze huurovereenkomst vereiste toestemming niet beroepen op een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.
- 15.3 Huurder dient op eerste verzoek van Haven Amsterdam een afschrift over te leggen van zijn vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en/of van zijn aanvraag hiertoe.

16. Kosten

Alle kosten gemaakt ten behoeve van het aangaan of wijzigen van deze huurovereenkomst, komen ten laste van huurder. Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten, die de gemeente redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten uit deze huurovereenkomst, komen ten laste van huurder.

17. Belastingen, verzekeringen en nutsvoorzieningen

- 17.1 Alle bestaande en toekomstige belastingen, heffingen en lasten, die worden geheven op of terzake van deze huurovereenkomst, de eigendom van het gehuurde, een beperkt recht of het gebruik van het gehuurde door huurder, komen ten laste van huurder vanaf de datum van ingang van deze huurovereenkomst. Voor zover belastingen, heffingen en lasten door Haven Amsterdam zijn betaald, moet huurder deze op eerste aanzegging aan Haven Amsterdam vergoeden.
- 17.2 Alle door Haven Amsterdam ter zake van het gehuurde verschuldigde verzekeringspremies, komen ten laste van huurder vanaf de datum van ingang van deze huurovereenkomst.
- 17.3 De kosten van verbruik van electriciteit, gas, water of andere nutsvoorzieningen ter zake van het gehuurde, komen ten laste van huurder vanaf de datum van ingang van deze huurovereenkomst.

18. Verzuim, rente en boete

- 18.1 Over de tijd dat huurder met de betaling van enige aan Haven Amsterdam verschuldigde geldsom in verzuim is, is hij Haven Amsterdam een verdragingsrente verschuldigd van één procent per maand. Telkens na afloop van twaalf maanden wordt het bedrag waarover de verdragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.
- 18.2 Indien huurder met de nakoming van één van zijn verplichtingen in verzuim is, kan Haven Amsterdam huurder een direct opeisbare boete opleggen van maximaal tien maal het bedrag van de alsdan geldende huurprijs. 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 huurder.
- 18.3 De in lid 2 van dit artikel bedoelde boete laat onverlet het recht van Haven Amsterdam op nakoming en op volledige vergoeding van door het verzuim veroorzaakte schade. Wanneer huurder in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Haven Amsterdam gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van huurder datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door huurder zou hebben geleid.

19. Oplevering bij einde huurovereenkomst

- 19.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan Haven Amsterdam opleveren in de staat waarin het gehuurde zich bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst bevond. Dit betekent in ieder geval dat:
- het gehuurde op hoogte en geëgaliseerd wordt opgeleverd, en
 - het gehuurde ontdaan is van hetgeen huurder op, boven en in het gehuurde heeft aangebracht, of van een rechtsvoorganger heeft of geacht wordt te hebben overgenomen, met inbegrip van onder meer funderingen en heipalen, en
 - het gehuurde naar behoren en ten genoegen van Haven Amsterdam ontruimd en ter vrije beschikking wordt terug geleverd aan Haven Amsterdam, dus vrij van gebruiksrechten en beperkte rechten, en
 - de bodem van het gehuurde, inclusief de grond en het grondwater, in dezelfde staat is teruggebracht zoals vastgelegd in het nulmetingsrapport, een en ander zoals nader bepaald in artikel 9 en zoals nader blijkt uit het eindmetingsrapport als bedoeld in artikel 9.7.
- 19.2 Indien bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, is huurder tot de dag waarop alsnog aan deze verplichtingen is voldaan een vergoeding verschuldigd gelijk aan de huurprijs, onverminderd het recht van Haven Amsterdam op vergoeding van kosten, boetes, schaden en rente. Indien het gehuurde gesaneerd dient te worden en de sanering plaatsvindt na het einde van de huurovereenkomst, is het in de vorige zin bepaalde eveneens van toepassing.
- 19.3 Indien en voor zover Haven Amsterdam erin toestemt dat het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen huurder of een rechtsvoorganger heeft aangebracht, dan geldt dat huurder geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen. Haven Amsterdam kan aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat huurder in verband met toekomstige sloopkosten of gebruiksbepalingen een vergoeding verschuldigd is.
- 19.4 Huurder dient uiterlijk 4 weken voor de einddatum van deze huurovereenkomst contact op te nemen met Haven Amsterdam om een afspraak voor een eindinspectie van het gehuurde door partijen te maken. Van de eindinspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien

van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Eventuele werkzaamheden ter zake van reparaties en achterstallig onderhoud voor rekening van huurder en de wijze waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden, worden eveneens in het rapport vastgelegd. Indien huurder, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de eindinspectie en/of vastlegging van de bevindingen in het rapport, is Haven Amsterdam bevoegd de eindinspectie zonder huurder uit te voeren en het rapport voor partijen bindend vast te stellen.

19.5 Huurder is verplicht de werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn of nader tussen partijen overeengekomen termijn ten genoegen van Haven Amsterdam uit te voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, is Haven Amsterdam gerechtigd deze werkzaamheden te laten uitvoeren voor rekening van huurder.

19.6 Na einde van de huurovereenkomst kan Haven Amsterdam naar eigen inzicht en zonder daarvoor op enigerlei wijze aansprakelijk te zijn op kosten van huurder alle zaken verwijderen en vernietigen waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan. Huurder wordt in ieder geval geacht afstand te hebben gedaan van die zaken die in, op of boven het gehuurde zijn achtergelaten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Haven Amsterdam heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken op kosten van huurder 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.

20. **Wanprestatie**

Bij gebreke van tijdige nakoming van enige op huurder rustende verplichting ingevolge deze huurovereenkomst, wet of verordening, heeft Haven Amsterdam het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder enige vergoeding te beëindigen. Huurder is verplicht aan Haven Amsterdam de kosten, schaden en interessen die door het in gebreke blijven van huurder zijn veroorzaakt, te vergoeden.

21. **Opzegging in het algemeen belang**

21.1 De huurovereenkomst kan door Haven Amsterdam te allen tijde worden beëindigd middels opzegging op grond van een verklaring van de gemeenteraad, dat het algemeen belang het einde van de huurovereenkomst noodzakelijk maakt. De opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven tenminste twaalf maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

- 21.2 Indien de huurovereenkomst eindigt op basis van het in lid 1 van dit artikel bedoelde geval, heeft huurder recht op een schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet.
- 21.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de huurovereenkomst is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de huurovereenkomst op het gehuurde wordt uitgeoefend, tenzij Haven Amsterdam daartoe schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 21.4 Indien huurder zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Haven Amsterdam. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen.
- 21.5 Indien ingevolge lid 4 van dit artikel een uitspraak door deskundigen moet worden gedaan, zullen Haven Amsterdam en huurder op schriftelijk verzoek van de meest gerede partij binnen zes weken na datum van voornoemd verzoek ieder één deskundige aanwijzen. Deze deskundigen wijzen op hun beurt een derde deskundige aan. Is binnen drie maanden na het voornoemde verzoek door de twee deskundigen geen overeenstemming bereikt over de aanwijzing van de derde deskundige, dan wordt deze deskundige ten verzoeken van de meest gerede partij aangewezen door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam.
- 21.6 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere voorwaarden van deze huurovereenkomst en de door de gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
- 21.7 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
- 21.8 Op de vergoeding zal in mindering worden gebracht hetgeen de gemeente uit hoofde van de huurovereenkomst van huurder te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Onder deze kosten wordt mede verstaan de eventuele kosten die nodig zijn om het gehuurde te brengen in de staat waarin

het bij regelmatig einde van de huurovereenkomst ingevolge artikel 19 had moeten zijn opgeleverd en overige kosten.

21.9 Bij het bepalen van het in lid 2 van dit artikel bedoelde bedrag wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke na de opzegging heeft plaatsgevonden.

21.10 De kosten van de deskundigen en van de in lid 5 van dit artikel bedoelde voorzitter worden gelijkelijk gedeeld door partijen.

22. Bevoegde rechter en toepasselijk recht

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze huurovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze huurovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

23. Vrijwaring

Huurder vrijwaart de gemeente voor aanspraken van derden voortvloeiend uit of samenhangend met (het gebruik van) het gehuurde, met inbegrip van aanspraken voortvloeiend uit:

- artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek;
- verontreiniging van het gehuurde waarvoor huurder op basis van artikel 9 van deze algemene voorwaarden aansprakelijk is;
- het niet naleven door huurder van ten aanzien van deze huurovereenkomst geldende publiekrechtelijke verplichtingen;
- de niet nakoming door huurder van enige verplichting uit hoofde van deze huurovereenkomst;
- gevaar voor, schade of hinder aan eigendommen van derden.

24. Vertegenwoordiging; hoofdelijkheid

24.1 Indien het huurrecht aan twee of meer (natuurlijke- of rechts-) personen toebehoort, wijzen zij schriftelijk één van hen als vertegenwoordiger aan en leggen deze eerste keuze vast in de huurovereenkomst. Een wijziging in de vertegenwoordiging moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld. Haven Amsterdam kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de huurovereenkomst doen aan en alle vorderingen met betrekking tot de huurovereenkomst instellen tegen de laatste aan haar vermelde vertegenwoordiger.

24.2 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Haven Amsterdam aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door

Haven Amsterdam aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

25. Mededelingen

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

26. Woonplaatskeuze

26.1 Huurder of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 24 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij Haven Amsterdam bekend is. Indien huurder of de vertegenwoordiger als bedoeld in artikel 24 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht om met betrekking tot de huurovereenkomst woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris.

26.2 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet huurder of de vertegenwoordiger aan Haven Amsterdam schriftelijk kennis geven. De eerste woonplaatskeuze wordt vastgelegd in de huurovereenkomst.

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

27. Algemene Termijnenwet

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

28. Wijziging algemene voorwaarden

28.1 Deze algemene voorwaarden kunnen door de gemeente worden gewijzigd.

28.2 In geval van wijziging van de algemene voorwaarden zal Haven Amsterdam de nieuwe algemene voorwaarden aan huurder toezenden, 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 de huurovereenkomst dan wel

de onderhavige algemene voorwaarden van toepassing te laten.

- 28.3 In geval huurder kiest voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden, dient hij Haven Amsterdam hierover binnen drie maanden na toezending door Haven Amsterdam schriftelijk te berichten. De inwerkingtreding geschiedt alsdan per de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin huurder voor de toepasselijkheid van de nieuwe algemene voorwaarden schriftelijk heeft gekozen. Op eerste verzoek hiertoe van Haven Amsterdam zal huurder medewerking verlenen aan constatering van de wijziging van de algemene voorwaarden bij onderhandse akte.