

Zwolle OZ4 12546/157

16-11-2004 09:00

Broek F.G. van den / 69308-1/edb



7 volgbladen

20041116000543

Met 7 vervolgbladen

Kadaster

69308-1/EdB

AKTE VAN VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

Heden, vijftien november tweeduizend en vier, verschenen voor mij,
mr. Frank Gijsbertus van den Broek, notaris te Graafstroom:

1. de heer Cornelis Eduard de Bok, werkzaam en te dezer zake wonende te 2973 XA Molenaarsgraaf, Graafdijk-Oost 11-a, geboren te Almkerk op een juli negentienhonderd negenenzestig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Drs. Ir. Cornelis Antonius Maria de Boo, (zich gelegitimeerd hebbende met een paspoort, nummer: M17469494, afgegeven te Aalsmeer op twaalf april tweeduizend en één), wonende te 1431 XG Aalsmeer, Lunalaan 13, geboren te Pijnacker op drie augustus negentienhonderd viereveertig, gehuwd, die de volmacht verstrekte als procuratiehouder van - en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Utrecht, adres: 3511 CE Utrecht, Stationshal 17, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht onder nummer 30047635; gemelde besloten vennootschap: NS Vastgoed B.V., hierna te noemen: "NSV";
2. de heer Cornelis Kooiman, geboren te Dordrecht op negentwintig april negentienhonderd zeventig, (zich gelegitimeerd hebbende met een rijbewijs afgegeven te Hendrik-Ido-Ambacht op zesentwintig juli negentienhonderd negenennegentig, nummer: 3165367533), wonende te 2971 BZ Bleskensgraaf, Duizendbladstraat 8, ongehuwd en niet als partner geregistreerd; hierna te noemen: "erfpachter".

I. ALGEMEEN**Artikel 1. het registergoed/eigendomsverkrijging**

De comparanten verklaarden dat blijkens een overeenkomst, getekend op twee en elf oktober tweeduizend en vier, tussen NSV en de erfpachter is overeengekomen dat NSV aan de erfpachter het hierna vermelde registergoed in erfpacht zal uitgeven.

Ingevolge het vorenstaande geeft de comparant sub 1 bij deze namens NSV aan erfpachter in erfpacht, met daaraan gekoppeld een afhankelijk recht van opstal, hetwelk erfpachter bij deze van NSV aanvaardt:

een perceel grond met de zich daarop bevindende, voor rekening van een derde gestichte, kiosk, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hengelo sectie O nummer 5134, groot ongeveer vijfenzestig centiaren, zoals globaal met arcering is aangegeven op de door de comparanten gewaarmerkte, aan deze akte gehechte tekening;

hierna te noemen: "het registergoed";

Het registergoed is door NSV van de naamloze vennootschap: N.V. Nederlandse Spoorwegen, gevestigd te Utrecht, in het kader van het project 'Juridische Overdracht Infrastructuur', ten gevolge van de Nederlandse uitwerking van Europese regelgeving, verkregen bij akte de dato twee september negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris mr. H.M.I.Th. Breedveld van notariskantoor De Brauw Blackstone Westbroek te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle de dato zeven september negentienhonderd achtennegentig in register 4 deel 10148, nummer 35.

Aangezien die akte gebaseerd is op volledige filiatie, zijn alle voor deze overdracht relevante bepalingen hierin opgenomen.
Op deze verkrijging waren tevens van toepassing de Algemene Voorwaarden Vastgoed NS JOI, bij akte verleden voor genoemde notaris Breedveld op tien oktober negentienhonderd zevenennegentig, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle, op vijftien oktober negentienhonderd zevenennegentig, in register 4 deel 9654, nummer 2.

Artikel 2. erfpachttermijn

Het erfpachtsrecht wordt gevestigd voor een periode van vijftientwintig jaren, ingaande op één oktober tweeduizend en vier en alzo eindigende op dertig september tweeduizend negentwintig. Na afloop van deze periode zal, indien van de zijde van NSV de uitgifte van het terrein kan worden voortgezet, erfpachter eerstgegadigde zijn voor hernieuwde uitgifte onder alsdan tussen partijen overeen te komen voorwaarden, hetgeen uit een nieuw te sluiten overeenkomst zal moeten blijken.

Artikel 3. algemeen artikel

1. De uitgifte in erfpacht geschiedt tegen een canon in geld.
2. Aan het recht van erfpacht is een afhankelijk recht van opstal gekoppeld, voor welk recht eveneens de bepalingen uit de onderhavige akte en gemelde overeenkomst gelden. Bij het einde van het recht van erfpacht gaat ook het recht van opstal teniet.

Artikel 4. lasten en belastingen

De onroerende-zaakbelasting en alle andere zakelijke lasten en belastingen, die van het in erfpacht gegeven registergoed zijn en worden geheven, komen vanaf één oktober tweeduizend en vier voor rekening van erfpachter en worden per heden verrekend.

Artikel 5. kosten, rechten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen in verband met het vestigen, wijzigen, bezwaren, overgaan of splitsen van het recht van erfpacht, zijn voor rekening van erfpachter.
2. De erfpachter draagt er zorg voor, dat een door de notaris gewaarmerkt afschrift, voorzien van het relaas van inschrijving, van alle akten die bij de uitgifte en tijdens het erfpachtsrecht worden opgemaakt, aan NSV wordt toegezonden.

Artikel 6. bestemming

De in erfpacht gegeven grond mag alleen gebruikt worden als ondergrond van een kiosk.

Zonder schriftelijke toestemming van NSV is het erfpachter niet toegestaan om de bestemming waarvoor het registergoed in erfpacht wordt uitgegeven te wijzigen alsmede om handelingen te verrichten in strijd met deze bestemming. NSV mag haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren.

NSV kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder wijziging van de canon.

Artikel 7. toestand en aanduiding object

1. NSV is verplicht een erfpachtsrecht te vestigen dat:
 - a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, behoudens de in deze overeenkomst en openbare registers vermelde;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens de in deze overeenkomst en openbare registers vermelde;

Kadaster

- d. niet bezwaard is met huur, pacht of andere gebruiksrechten.
2. Het registergoed wordt aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van gemelde overeenkomst bevond, behoudens veranderingen ten gevolge van normaal gebruik.
3. Na inschrijving van de onderhavige akte bij het kadaster, zal de uitkomst van de meting zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken, in de plaats treden van de omschrijving van het registergoed in artikel 1 en gemelde tekening. Alsdan zijn de kadastrale gegevens beslissend ten aanzien van de vraag naar hetgeen in erfpacht is uitgegeven.
4. Indien de grootte van het registergoed, resulterend uit de ambtshalve inmeting door het Rijkskadaster afwijkt van de in artikel 1 genoemde grootte, dan zal dit aanleiding geven tot wijziging van de canon/afkoopsom.
Verrekening zal alsdan plaatsvinden tegen vijftig euro (€ 50,00), exclusief omzetbelasting, per centiare, waarbij als uitgangspunt de hierna in artikel 11 genoemde canon dient en wordt uitgegaan van de oppervlaktematen zoals in artikel 1 genoemd.
Indien de verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch NSV noch erfpachter daaraan rechten.
5. NSV maakt erfpachter attent op het bepaalde in artikel 36 en volgende van de Spoorwegwet en op artikel 15 van het Algemeen Reglement voor de Dienst op de Hoofd- en Lokaalspoorwegen.

Artikel 8. kabels en leidingen

1. Erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat op/in het registergoed kabels en leidingen aanwezig kunnen zijn, die eigendom zijn van derden, waarmee NSV niet bekend is. Erfpachter is verplicht de met deze derden afgesloten regelingen te aanvaarden en te dulden dat deze derden de kabels en leidingen houden, onderhouden en instandhouden. NSV aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van welke kabel en leiding dan ook.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 was NSV gerechtigd om na sluiten van gemelde overeenkomst derden die daartoe wettelijk gerechtigd zijn, toe te staan kabels en leidingen op of in het registergoed te leggen

Artikel 9. bodem

1. Erfpachter aanvaardt het registergoed voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt. In verband met de aanwezigheid van de kiosk is er geen bodemonderzoek onder de opstal uitgevoerd. Ter zake van de directe omgeving van het registergoed heeft in negentienhonderd negenennegentig een bodemonderzoek plaatsgevonden, zoals beschreven in de rapportering van het oriënterend bodemonderzoek, verricht door Tebodin. De uitkomst van dit onderzoek wordt als representatief veronderstelt voor het registergoed. Dit betreft het zogenaamde 'nulonderzoek', bestaande uit een uittreksel met de relevante informatie uit het oriënterende onderzoek. Partijen verklaarden beiden in het bezit te zijn van een exemplaar van de rapportering en bekend te zijn met de inhoud daarvan.
2. Het is erfpachter bekend dat bij de taxatie van de waarde van het registergoed rekening is gehouden met de inhoud van het nulonderzoek.
3. Alle kosten voor het verwijderen van verontreiniging of objecten, al dan niet blijkende uit het nulonderzoek, waaronder mede dient te worden

- verstaan (eventueel hogere) stortkosten voor grond die vrijkomt bij bewerking van de grond, komen voor rekening en risico van erfpachter.
4. NSV is niet aansprakelijk voor al dan niet uit het nulonderzoek blijkende verontreiniging of aanwezigheid van objecten in of op de bodem. Het risico dienaangaande is voor erfpachter.
 5. Aan de erfpachter wordt de verplichting opgelegd dat hij niet NSV, of diens rechtsoptvolger onder algemene titel, of enige aan NSV gelieerde onderneming zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het registergoed, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel tot vergoeding van enige schade.
 6. Erfpachter vrijwaart NSV bij deze tegen alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden ter zake van al dan niet uit het nulonderzoek blijkende verontreiniging of aanwezigheid van objecten in of op de bodem.

Artikel 10. milieu

1. Erfpachter is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde verontreiniging of aantasting van de bodem te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de bodem te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Erfpachter is bovendien verplicht NSV terstond op de hoogte te brengen indien zich een verontreiniging of aantasting voordoet of voor dreigt te doen.
2. Indien door overheid of NSV bodemverontreiniging wordt verondersteld of NSV hier op andere gronden belang bij heeft, zal erfpachter er gedurende de looptijd van de erfpachtovereenkomst aan meewerken dat de overheid en/of NSV door het (doen) nemen van bodemmonsters kan (doen) vaststellen of van bodemverontreiniging sprake is.
3. Indien en voor zover NSV en/of de overheid het noodzakelijk achten dat maatregelen worden genomen om enige verontreiniging weg te nemen dan wel te beperken, zal erfpachter hieraan meewerken. Indien erfpachter aansprakelijk is voor deze verontreiniging komen de hiermee gemoeide kosten voor rekening van erfpachter.

II. DE CANON

Artikel 11. vaststelling van de canon/kwijting

1. De canon bedraagt vijftig euro (€ 50,00), exclusief omzetbelasting, per centiare, derhalve uitgaande van de genoemde oppervlakte: drieduizend tweehonderd vijftig euro (€ 3.250,00), exclusief omzetbelasting, per jaar.
2. De canon is verschuldigd op het tijdstip waarop de notariële akte wordt verleden.
3. Met het oog op de datum waarop de canon verschuldigd is, loopt de eerste betalingperiode van één oktober tweeduizend en vier tot en met eenendertig december tweeduizend en vier en bedraagt de over deze periode verschuldigde canon achthonderd en twaalf euro en vijftig eurocent (€ 812,50), exclusief omzetbelasting, welk bedrag, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad eenhonderd vierenvijftig euro en achtendertig eurocent (€ 154,38), alzo in totaal negenhonderd zesenzestig euro en achtentachtig eurocent (€ 966,88), door de erfpachter is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.
NSV verleent de erfpachter kwitantie voor de betaling van laatstgemeld

Aadaster

bedrag.

Artikel 12. betaling

1. De canon dient te worden betaald in jaarlijkse termijnen, bij vooruitbetaling en op de eerste dag van het kalenderjaar, voor het eerst op één januari tweeduizend en vijf.
2. Erfpachter is verplicht de canon te betalen overeenkomstig de daartoe door NSV voor te schrijven betalingsinstructies.
3. Erfpachter ziet af van eventuele mogelijkheid van verrekening, korting of aftrek van kosten, uit welke hoofde dan ook.
4. Erfpachter dient zijn medewerking te verlenen aan een automatische incasso middels ondertekening van een hiertoe strekkende machtiging, zoals hem door NSV ter hand wordt gesteld.
Indien en zodra, ongeacht de oorzaak, niet langer kan worden geïncasseerd middels de door erfpachter ondertekende machtiging, dient erfpachter een nieuwe machtiging aan NSV te verstrekken.

Artikel 13. periodieke herziening en aanpassing van de canon

1. NSV kan de vastgestelde canon jaarlijks herzien, ten behoeve van het daarop volgende jaar, op de hierna volgende wijze:
 - a. De herziening van de canon vindt plaats overeenkomstig de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-Werknemers Laag (1995 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De gewijzigde canon wordt berekend volgens de volgende formule: de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast.
 - b. Indien in enig jaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek een nieuw basisjaar zal worden vastgesteld, zal de canonberekening plaatsvinden aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zodanig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks.
 - c. Indien vorenbedoelde gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek ontbreken, zal de wijziging van de canon volgens gelijksoortige maatstaven worden berekend. Een en ander met dien verstande, dat de nieuwe canon nooit lager zal zijn dan de geldende canon.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel kan NSV telkens na een periode van vijf jaren de canon aanpassen. Deze aanpassing zal geschieden door in het vierde jaar de grondwaarde te taxeren naar de waarde in het economisch verkeer op dat moment. Naar aanleiding van deze nieuwe grondwaarde wordt de nieuwe canon bepaald, uitgaande van een marktconform rendementspercentage. Deze canon zal nimmer lager zijn dan de geldende canon. De eerste aanpassing van de canon als bedoeld in dit lid vindt plaats op één januari tweeduizend en tien.
3. Aan het niet tijdig melden van de herziene of aangepaste canon kan erfpachter geen enkel recht ontlenen.

Artikel 14. incidentele herziening van de canon

Naast de periodieke herziening van de canon conform artikel 13 kan *incidentele herziening van de canon plaatsvinden in de volgende gevallen:*

- a. indien een met toestemming van NSV veranderd gebruik van de grond en/of opstallen naar het oordeel van NSV daartoe aanleiding geeft,

- zulks met ingang van de datum van verandering in het gebruik;
- b. indien een met toestemming van NSV gerealiseerde wijziging van de opstallen zelf en/of met toestemming van NSV opgerichte nieuwe bebouwing naar het oordeel van NSV daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van aanvang wijziging dan wel aanvang oprichten;
 - c. indien vervreemding, als bedoeld in artikel 15, naar het oordeel van NSV daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van vervreemding.

III. VERPLICHTINGEN EN VERBODSBEPALINGEN

Artikel 15. vervreemding van het erfpachtsrecht

Het erfpachtsrecht mag zonder schriftelijke toestemming van NSV niet worden vervreemd, waaronder wordt begrepen overdragen, toebedelen of inbrengen, splitsen door overdracht, toedelen of inbrengen van het erfpachtsrecht op een gedeelte van de zaak, splitsen in appartementsrechten of in ondererfpacht uitgeven.

NSV mag een verzoek op grond van lid 1 van dit artikel niet zonder redelijke gronden weigeren. Een redelijke weigeringsgrond is dat NSV het erfpachtsrecht onder dezelfde condities wil kopen.

Artikel 16. overgang van het erfpachtsrecht

Ingeval van overgang van het erfpachtsrecht onder algemene titel, behoudens in het geval dat het erfpachtsrecht onderdeel uitmaakt dan wel uitgaat maken van enige gemeenschap van goederen waarin een erfpachter is gehuwd of te eniger tijd zal huwen, moeten de rechtverkrijgenden NSV hiervan schriftelijk in kennis stellen binnen zes maanden na de dag van overgang. Bij deze kennisgeving dient in het geval van overgang onder algemene titel krachtens erfrecht, tevens een verklaring van erfrecht afgegeven te worden.

Artikel 17. huur en pacht

1. De erfpachter is zonder schriftelijke toestemming van NSV niet bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust te verhuren, te verpachten en/of anderszins in gebruik te geven voor een langere termijn dan de lopende erfpachtperiode als genoemd in artikel 2.
2. Alle (financiële) gevolgen van beëindiging van een door de erfpachter ter zake van het registergoed gesloten huur- en/of pachtvereenkomst komen voor zijn rekening en risico.

Artikel 18. onderhoud en instandhouding

De erfpachter is verplicht de grond met de daarop staande opstallen ten genoegen van NSV in behoorlijke staat te onderhouden en in stand te houden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van de opstallen), voor eigen rekening en risico zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen.

IV. VERZUIM

Artikel 19. verzuim algemeen

De erfpachter zal in verzuim zijn door het enkel verlopen van een voor een bepaalde prestatie vastgestelde termijn. Evenzeer zal hij in gebreke zijn door het enkele feit, dat hij een op hem rustende verplichting jegens NSV niet nakomt, dan wel enige verbodsbepaling overtreedt.

Artikel 20. boete

1. Indien de erfpachter de canon of enig ander door hem aan NSV verschuldigd bedrag niet op de vervalddag heeft betaald, is hij vanaf de vervalddag een direct opeisbare boete verschuldigd van twee procent

Kadaster

- (2%) van het verschuldigde bedrag met een minimum van eenhonderd vijftientig euro (€ 125,00) voor elke maand of gedeelte daarvan dat erfpachter in gebreke is, onverminderd het recht van NSV op nakoming, schadevergoeding (waaronder mede begrepen buitengerechtelijke kosten à vijftien procent (15%) en de wettelijke rente) en/of ontbinding.
2. Indien de erfpachter enige verplichting, die voortvloeit uit zijn onderhavige rechtsverhouding met NSV, niet zijnde een in het vorige lid genoemde verplichting, toerekenbaar niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan NSV hem, onverminderd haar recht op nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding, een boete opleggen van ten hoogste vijftig procent (50%) van de alsdan geldende grondwaarde, zijnde de waarde in het economisch verkeer van de in erfpacht uitgegeven grond (exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting), uitgaande van vrije en onbebouwde levering, onbezwaard en vrij van gebruiksrechten. Deze boete zal niet eerder worden opgelegd dan na een behoorlijke ingebrekestelling.

V. EINDE ERFPACHT

Artikel 21. einde erfpacht

1. Het erfpachtsrecht eindigt:
 - a. door verstrijken van de in artikel 2 genoemde erfpachtperiode;
 - b. door opheffing van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek;
 - c. doordat NSV het recht van erfpacht opzegt met inachtneming van het bepaalde in artikel 22;
 - d. doordat partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en erfpachter vervolgens afstand doet van het erfpachtsrecht;
 - e. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan.
2. Zodra het recht van erfpacht is beëindigd, zal NSV dit (doen) inschrijven in de openbare registers.
3. Iedere opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit.

Artikel 22. opzegging door NSV

1. NSV is gerechtigd het recht van erfpacht door opzegging middels exploit te beëindigen in geval:
 - a. de erfpachter in verzuim is de canon/afkoopsom te voldoen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte en gemelde overeenkomst;
 - b. van faillissement of surseance van betaling van erfpachter;
2. De opzegtermijn voor NSV bedraagt tenminste één maand.
3. De opzegging door NSV zal binnen acht dagen bij deurwaardersexploit worden betekend aan degene die als beperkt gerechtigde of als beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

Artikel 23. gevolgen einde erfpacht

1. De erfpachter verplicht zich om het registergoed in de oorspronkelijke staat terug te brengen en schoon, vrij van hypotheek en overige lasten en beperkingen welke bij aanvang van het recht van erfpacht niet op het registergoed rusten, op te leveren. De erfpachter zal eventuele schade aan NSV vergoeden. Met betrekking tot de bodem is het bepaalde in artikel 24 van deze overeenkomst van toepassing.
2. Erfpachter dient de door erfpachter gerealiseerde opstallen alsmede die opstallen welke thans aanwezig zijn, bij het eindigen van het recht van erfpacht te verwijderen, behoudens die opstallen cum annexis welke

- met instemming van NSV gehandhaafd blijven.
3. Indien NSV er de voorkeur aan geeft dat de opstallen gehandhaafd blijven, heeft erpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstallen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of die van de vorige eigenaar tegen een vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Deze vergoeding is gelijk aan de waarde van de betreffende opstallen in het economisch verkeer. Het registergoed dient in dit geval te worden teruggeleverd onder handhaving van de opstallen met inachtneming van het in het volgende lid van dit artikel bepaalde.
 4. Mocht de erpachter, in geval NSV er de voorkeur aan geeft dat de opstallen gehandhaafd blijven, de opstallen cum annexis niet binnen één maand na het einde van het recht van erfpacht vrij van huur, pacht en/of andere gebruiksrechten en geheel ontruimd feitelijk aan NSV hebben opgeleverd, dan zal betaling van de in lid 3 van dit artikel genoemde vergoeding renteloos worden opgeschort totdat de huurvrije en ontruimde levering plaatsvindt, terwijl in dat geval NSV ook bevoegd is om (een deel van) het bedrag als hier bedoeld aan te wenden voor het huurvrij maken en doen opruimen en ontruimen van de opstallen. Tevens is erpachter een boete verschuldigd berekend naar de laatste erfpachtsom voor elke dag dat de opstallen niet huurvrij en ontruimd zijn opgeleverd, onverminderd het recht van NSV de meer geleden schade in rekening te brengen.
 5. De erpachter heeft geen recht op de in lid 3 van dit artikel bedoelde vergoeding:
 - a. indien de grond waarop de opstal is gevestigd een andere bestemming had dan die van woningbouw;
 - b. indien de erpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - c. indien de erfpacht is geëindigd door opzegging door de erpachter;
 - d. voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij deze bij het recht van erfpacht mocht wegnemen.

Artikel 24. oplevering bodem

Partijen zullen bij het einde van de erfpacht een in overleg aan te wijzen bureau opdragen een onderzoek te verrichten naar de mate van verontreiniging van de bodem behorende tot het registergoed, hierna te noemen: "eindsituatie-onderzoek". De kosten van het eindsituatie-onderzoek zullen door elk der partijen voor de helft worden gedragen. Indien uit het eindsituatie-onderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is met andere stoffen dan die worden vermeld in het nulonderzoek of dat de bodem behorende tot, onder of rond het registergoed meer is verontreinigd dan vermeld in het nulonderzoek, dient de erpachter voor eigen rekening en risico die saneringswerkzaamheden te (doen) verrichten die nodig zijn om de bodem behorende tot, onder en rond het registergoed minimaal te brengen in de staat als vermeld in het nulonderzoek. Voorts dient erpachter in dat geval alsnog de volledige kosten van het eindsituatie-onderzoek te betalen.

Artikel 25. werkzaamheden na oplevering

Over de tijd die met de uitvoering van de in artikel 23 lid 1 en lid 2 en in artikel 24 bedoelde werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de erfpachtovereenkomst, is erpachter aan NSV een boete verschuldigd van eenduizend euro (€ 1.000,00) voor elke daarmee

Kadaster

gemoede dag, onverminderd de aanspraak van NSV op vergoeding van verdere schade en kosten.

VI. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 26. hypotheek

Indien het erfpachtsrecht en/of hetgeen daarop is aangebracht met hypotheek wordt bezwaard, zal de hypotheekgever aan NSV toezenden een gewaarmerkt afschrift van de in de openbare registers ingeschreven stukken.

Artikel 27. geschillen

Op deze overeenkomst is bij uitsluiting Nederlands recht van toepassing. Geschillen, gebaseerd op de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde burgerlijke rechter.

Artikel 28. domicilie

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiest NSV woonplaats op het hoofdkantoor te Utrecht en erfpachter op zijn adres als in de onderhavige akte genoemd en voorts ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 29. bijzondere verplichtingen

Erfpachter draagt zorg voor het beheer van de openbare ruimte in de directe nabijheid van de kiosk en draagt er zorg voor dat deze ruimte niet wordt verontreinigd en dat eventueel weggeworpen verpakkingen of etenswaren aanstonds worden opgeruimd.

Artikel 30. kwalitatieve verplichtingen

Partijen verklaarden dat zij *blijkens voormelde overeenkomst nog met elkaar zijn overeengekomen dat de in artikel 5 en artikel 8 lid 5 genoemde verplichtingen bij deze worden gevestigd als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, rustend op het registergoed en ten behoeve van NSV en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel. Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat deze bij overgang van het erfpachtrecht daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het erfpachtsrecht verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat medegebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen.*

Artikel 31. bijzondere bepalingen

Partijen verklaarden dat zij *blijkens voormelde overeenkomst zijn overeengekomen, dat op de onderhavige levering van toepassing zullen zijn gemelde Algemene Voorwaarden Vastgoed NS JOI.*

Erfpachter is ermee bekend dat het registergoed is belast met, en aan erfpachter wordt uitgegeven onder, de last van een kwalitatieve verplichting, houdende de verplichting van erfpachter te dulden dat NS Railinfratrust als goederenrechtelijke gerechtigde tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, voorzieningen heeft als bedoeld in gemelde Algemene Voorwaarden Vastgoed NS JOI op, boven en/of in het registergoed.

In gemelde Algemene Voorwaarden Vastgoed NS JOI staat onder meer woordelijk vermeld:

"Artikel 13.

De Voorzieningen.

13.1. Indien in een Akte een kwalitatieve verplichting wordt overeengekomen, houdende de verplichting voor NSVastgoed als goederenrechtelijke gerechtigde te dulden dat RIT (al dan niet ten behoeve van RIB) een of meer Voorzieningen, heeft, houdt, onderhoudt en instandhoudt in, op of boven een Ondergrond-NSV,

een Opstal-NSV respectievelijk een Registergoed-NSV, zijn op die kwalitatieve verplichtingen - hierna aan te duiden als: **Het Recht** - de volgende bepalingen van toepassing:

(i) RIT is bevoegd Het Recht door RIB te doen uitoefenen.

(ii) RIB is de economische gerechtigde tot de Voorzieningen.

(iii) Het Recht dient op de minst bezwarende wijze te worden uitgeoefend.

(iv) Alle kosten ter zake van de Voorzieningen zijn voor rekening van RIT, tenzij het sub (viii) bepaalde toepassing vindt, met dien verstande dat in de verhouding tussen RIT en RIB, RIB zich jegens RIT verplicht als economische gerechtigde die kosten voor haar rekening te nemen.

(v) RIT verplicht zich de Voorzieningen behoorlijk te (doen) onderhouden, rekening houdend met de aard, de ligging en het aanzicht van de omgeving van de betreffende voorziening, met dien verstande dat in de verhouding tussen RIT en RIB, RIB zich jegens RIT verplicht - als economische gerechtigde - die verplichting voor haar rekening te nemen.

(vi) Ter zake van het overeenkomen van Het Recht of de uitoefening daarvan is door RIT en/of RIB geen vergoeding - hoe ook genaamd - verschuldigd.

(vii) NSVastgoed is bevoegd voor de uitoefening van Het Recht een ander gedeelte van het desbetreffende kadastraal perceel respectievelijk een ander kadastraal perceel waartoe NSVastgoed of RIT in goederenrechtelijke zin is gerechtigd aan te wijzen, mits NSVastgoed voor haar rekening en risico zorgdraagt:

- a. voor een verplaatsing van de desbetreffende Voorziening naar een qua functioneren gelijkwaardige plaats;
- b. dat de sub a bedoelde verplaatsing geen vermindering van kwaliteit van de desbetreffende Voorziening ten gevolge heeft;
- c. dat de sub a bedoelde verplaatsing geen storing veroorzaakt in het functioneren van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur; en
- d. , indien nodig naar het oordeel van RIB, dat een nieuw Recht wordt overeengekomen ten behoeve van RIT onder gelijke voorwaarden en bepalingen als Het (oorspronkelijke) Recht.

De hiervoor bedoelde bevoegdheid geldt niet ten aanzien van (dweg)seinen.

(viii) In het sub (vii) bedoelde geval, zal, indien tengevolge van de verplaatsing tevens sprake is van een gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de desbetreffende Voorziening, RIB aan NSVastgoed vergoeden de contante waarde van de besparing van kosten in de toekomst, die de vernieuwing met zich brengt, zulks vast te stellen mede op basis van de levensduur van de desbetreffende Voorziening.

Voor uitsluitend de volgende Voorzieningen:

- a. kabels en leidingen;
- b. (dweg)seinen;
- c. bovenleidingportalen en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen;
- d. voedings- en relaiskasten;
- e. straatkasten;
- f. duikers; en
- g. lichtmasten,

Kadaster

wordt voor de uitvoering van het in de vorige zin bepaalde de levensduur forfaitair op veertig jaar gesteld.
 Voor alle overige Voorzieningen wordt voor de uitvoering van het in de eerste zin bepaalde de levensduur forfaitair op vijftien jaar gesteld.
 Indien, in verband met de verplaatsing, op verzoek van RIB tevens sprake is van een gehele of gedeeltelijke vernieuwing van de desbetreffende Voorziening, zijn de kosten van die vernieuwing voor rekening van RIB.
 (ix) Indien RIB als economisch gerechtigde een Voorziening wenst te vervangen, zal zij NSVastgoed van dat voornemen in kennis stellen.
 Onderhoud en/of reparatie worden / wordt niet als een vervanging beschouwd.
 Alsdan zal NSVastgoed bevoegd zijn onverwijld, maar uiterlijk tot drie maanden na de datum van de in de eerste zin bedoelde kennisgeving van RIB, ter zake van de te vervangen Voorziening een andere plaats aan te wijzen waarop de vervangende Voorziening kan worden gerealiseerd.
 Ter zake van de aanwijzing en de uitoefening van deze bevoegdheid door NSVastgoed is het sub (vii) bepaalde overeenkomstig van toepassing.
 Indien de aanwijzing door NSVastgoed als hiervoor bedoeld voor RIB hogere kosten met zich brengt dan een vervanging van de desbetreffende Voorziening op de oorspronkelijke plaats, zal NSVastgoed het meerdere aan RIB vergoeden.
 (x) Voordat aan het sub (viii) en (ix) bepaalde uitvoering kan worden gegeven, dient overeenstemming te zijn bereikt tussen NSVastgoed en RIB over de hoogte van de desbetreffende vergoeding.
 Bereiken NSVastgoed en RIB binnen een redelijke termijn geen overeenstemming over de hoogte van de vergoeding, dan is sprake van een geschil.
 (xi) Indien blijkt dat ten onrechte is verondersteld dat een of meer Voorzieningen zijn gelegen in, op of boven een Ondergrond-NSV, een Opstal-NSV respectievelijk een Registergoed-NSV en ter zake Het Recht is overeengekomen, zullen partijen onverwijld Het Recht beëindigen met betrekking tot de desbetreffende Voorzieningen.
 Het in de vorige zin bepaalde is overeenkomstig van toepassing indien een gedeelte van een Registergoed-NSV wordt vervreemd en in, op of boven dat gedeelte geen Voorziening is gelegen.
 (xii) NSVastgoed is niet bevoegd gebruik te maken van de Voorzieningen.
 (xiii) Indien de desbetreffende Voorziening niet meer blijvend wordt gebruikt, is het in artikel 10 sub J onder I en II bepaalde overeenkomstig van toepassing.
 (xiv) Het Recht is overeengekomen voor onbepaalde tijd.
 NSVastgoed kan Het Recht niet door opzegging beëindigen.
 RIB is bevoegd een Voorziening weg te nemen, mits RIB alle schade tengevolge van het wegnemen herstelt.
 Indien tengevolge van het in de vorige zin bepaalde er zich geen Voorziening meer in, op of boven een Registergoed-NSV, een Ondergrond-NSV en/of een Opstal-NSV bevindt, zullen partijen onverwijld Het Recht beëindigen met betrekking tot de desbetreffende Voorzieningen.

*Indien RIB Het Recht geheel of gedeeltelijk ten aanzien van een Registergoed-NSV, een Ondergrond-NSV en/of een Opstal-NSV wenst te beëindigen, zal zij zulks meedelen aan RIT en NSVastgoed en zullen partijen onverwijld na de mededeling van RIB Het Recht beëindigen met betrekking tot de desbetreffende Voorziening(en).
(xv) Indien Het Recht ten aanzien van een Registergoed-NSV, een Ondergrond-NSV en/of een Opstal-NSV door partijen is beëindigd, zal NSVastgoed voor haar rekening voor inschrijving daarvan in de openbare registers zorgdragen.*

13.2. *Indien NSVastgoed gebruik maakt van haar in artikel 13.1 sub (vii) bedoelde bevoegdheid ten aanzien van de Koperkabels-telecom, zal:*

- a. *in afwijking van het in artikel 13.1 sub (vii) bepaalde de verplaatsing geschieden voor rekening van RIB; en*
- b. *het in artikel 13.1 sub (viii) bepaalde niet van toepassing zijn. Indien ter zake van de verplaatsing van de Koperkabels-telecom tevens kabels en leidingen dienen te worden verplaatst die in economische zin aan RIB toebehoren en op welke verplaatsing het in artikel 13.1 onder (vii) en (viii) bepaalde wel van toepassing is en/of tevens kabels en leidingen dienen te worden verplaatst die in economische zin aan anderen dan RIB toebehoren, zullen de kosten in redelijkheid pro rata worden toegerekend aan RIB en NSVastgoed en/of de desbetreffende anderen.*

13.3. *Indien:*

- a. *RIT haar goederenrechtelijke gerechtigdheid tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur of een gedeelte daarvan vervreemdt; en/of*
- b. *RIB haar economische gerechtigdheid tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur of een gedeelte daarvan overdraagt, zal het hiervoor in dit artikel 13 bepaalde en in de desbetreffende Akte bepaalde ten aanzien van de / het desbetreffende kwalitatieve verplichting / recht onverminderd van kracht blijven ten aanzien van de hiervoor bedoelde derde en andere derde."*

Koper verklaarde een kopie van gemelde Algemene Voorwaarden Vastgoed NS JOI te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

Artikel 32. kettingbeding

1. De erfpachter verplicht zich en verbindt zich bij deze jegens NSV, voor wie de comparant sub 1 verklaarde bij deze te aanvaarden, de in de bepalingen van de onderhavige akte, voor zover deze geen zakelijke werking mochten bezitten, omschreven verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtsrecht alsmede bij het vestigen of wijzigen van enig zakelijk recht erop, hoe ook genaamd, aan de nieuwe verkrijger ten behoeve van NSV op te leggen en in verband hiermede de hierboven genoemde voorwaarden in de akte van overdracht of wijziging van zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftig procent (50 %) van de alsdan geldende grondwaarde, zijnde de waarde in het economisch verkeer van het registergoed (exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting), ten behoeve van NSV, onverminderd het recht van NSV en haar rechtsopvolgers de meer geleden schade eveneens in rekening te brengen.
2. De erfpachter zal bij niet-nakoming van de in lid 1 van dit artikel omschreven verplichting in verzuim zijn door het enkele feit van de niet-nakoming, zonder dat enige rechterlijke tussenkomst daartoe zal

Kadaster

worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond door NSV zullen kunnen worden gevorderd.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de erfpachtsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de uitgifte in erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch NSV noch erfpachter kan zich ter zake van deze uitgifte in erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

ERFPACHTSOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de erfpachtskoopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Van Leussen Van den Broek Notarissen te Graafstroom en Giessenlanden werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan erfpachter mochten zijn ingeschreven op het registergoed.

OVERDRACHTSBELASTING

Ter zake de uitgifte in erfpacht in deze akte is zes procent (6%) overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de gekapitaliseerde canon, zijnde tweeënveertigduizend vierhonderd en twaalf euro en vijftig eurocent (€ 42.412,50), vermeerderd met de waarde van de zich op het registergoed bevindende kiosk, zijnde eenenveertigduizend achthonderd achtenvijftig euro en vijfenzeventig eurocent (€ 41.858,75), zodat alzo verschuldigd is een bedrag van vijfduizend vijfenvijftig euro (€ 5.055,00).

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zullen worden gehecht:

- de volmacht tot levering; en
- een situatietekening.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Graafstroom op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend

om *elf uur vijftig minuten.*

Aantekeningen:

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

F.G. van den Broek

De ondergetekende, mr Frank Gijsbertus van den Broek, notaris te Graafstroom, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

(getekend:)

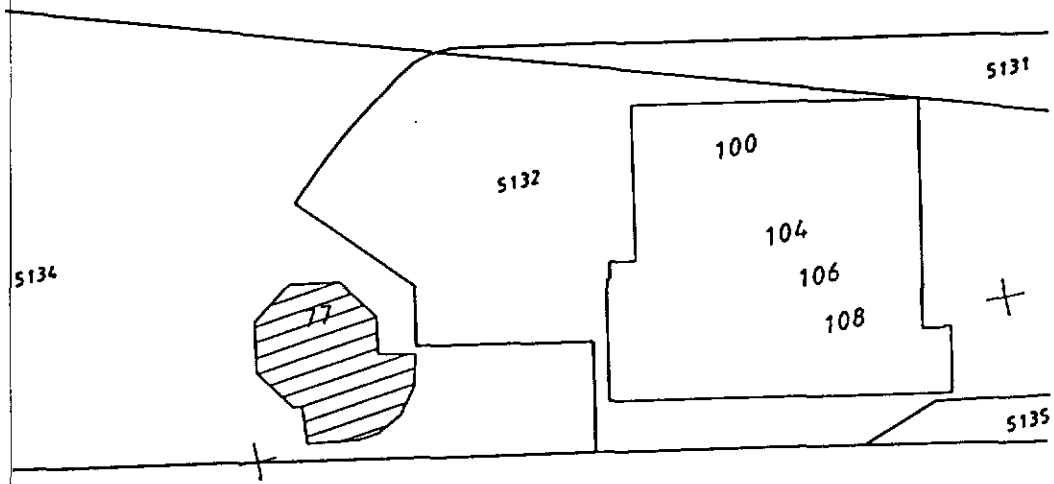
F.G. van den Broek

Volgt aangehecht stuk.

Aantekeningen:

7^o vervolgblad

Kadaster



Getekend te Graafstroom op 15 november 2004.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:)
F.G. van den Broek

De ondergetekende, mr Frank Gijsbertus van den Broek, notaris te
Graafstroom, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en
dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zwolle op 16-11-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 12546 nummer 157.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.