

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare veiling:

9654

2 17

ZWOLLE

15 OKT. 1997

cc/cc

Mr. C. Th. STRUIJZ

met 25  
zmlh vervolgbladen)

Aantekeningen:

II

Kadaster

51330598/br

Algemene Voorwaarden Vastgoed

NS JOI

Heden tien oktober negentienhonderdzevenen-  
negentig verschijnt voor mij, Mr Herman Maarten  
Izak Theodoor Breedveld, notaris te Rotterdam:  
Mr Philip Jan Rudolf van Rooijen, manager, wonen-  
de te 1213 CS Hilversum, Fabritiuslaan 37, gebo-  
ren te Utrecht op veertien oktober negentienhon-  
derdachtenvijftig, van wie de identiteit is vast-  
gesteld aan de hand van paspoort nummer:

396149C, van de Nederlandse nationaliteit en ge-  
huwd, te dezen handelend als schriftelijk gevol-  
machtigde van:

- a. de te Utrecht gevestigde naamloze vennoot-  
schap: N.V. Nederlandse Spoorwegen, N.V. num-  
mer 53.572, kantoor houdende te 3511 EP  
Utrecht, Moreelsepark 1, ingeschreven in het  
handelsregister van de Kamer van Koophandel  
te Utrecht onder nummer 12558;
- b. de te Utrecht gevestigde besloten vennoot-  
schap met beperkte aansprakelijkheid: NS Rail-  
infratrust B.V., B.V. nummer 531.449, kantoor  
houdende te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 1,  
ingeschreven in het handelsregister van de

Hyp. 4

Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 127443;

- c. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Railinfrabeheer B.V., B.V. nummer 531.451, kantoor houdende te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 124359;
- d. de te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V., B.V. nummer 50.067, kantoor houdende te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 42, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 47635,

en als zodanig de hiervoor vermelde vennootschappen vertegenwoordigend.

**De comparant verklaart:**

**A. Definities.**

In deze Algemene Voorwaarden wordt - tenzij uitdrukkelijk anders blijkt - verstaan onder:

- **Een Akte:**  
Een notariële akte van overdracht van registergoederen door NS aan NSVastgoed en RIT waarin de Algemene Voorwaarden (mede) van toepassing zijn verklaard.
- **De Algemene Voorwaarden:**  
De onderhavige bij deze akte vastgestelde algemene voorwaarden.
- **De Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer:**  
De bij heden voor Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden akte vastge-

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- stelde Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer.
- **De Beheerder:**  
De door de Staat der Nederlanden aangewezen beheerder van in Nederland gelegen railverkeers- en vervoersinfrastructuur (spoorwegen).
  - **De Dochtermaatschappijen:**  
De dochtermaatschappijen van NS, die economisch zijn gerechtigd tot een Gebouw en waarvan NS middellijk of onmiddellijk thans alle geplaatste aandelen houdt, zulks met uitzondering van RIB, RIT, NSVastgoed en de te Utrecht gevestigde besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid: NS Stations B.V. en NS Telecom B.V.
  - **Een Gebouw:**  
Een Opstal-NSV waartoe een Dochtermaatschappij economisch is gerechtigd respectievelijk een gebouw en/of werk dat deel uitmaakt van een Registergoed-NSV tot welk gebouw en/of werk een Dochtermaatschappij economisch is gerechtigd.
  - **De Koperkabels-telecom:**  
De koperen kabels ten behoeve van telecommunicatie en daaraan toe te rekenen leidingen, waartoe NS op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig in goederenrechtelijke en economische zin respectievelijk alleen in economische zin was gerechtigd.
  - **NS:**  
De te Utrecht gevestigde naamloze vennootschap: N.V. Nederlandse Spoorwegen.
  - **NSVastgoed:**  
De te Utrecht gevestigde besloten vennoot-

schap met beperkte aansprakelijkheid: NS Vastgoed B.V.

- **Een Ondergrond-NSV:**

Een onroerende zaak waarop of waarin een gebouw en/of werk is of wordt gerealiseerd en tot welk gebouw en/of werk RIB in economische zin is gerechtigd en tot welke onroerende zaak NSVastgoed goederenrechtelijk is of zal worden gerechtigd en waarvan de economische gerechtigdheid - met uitzondering van het desbetreffende gebouw en/of werk - door NS is ingebracht in NSVastgoed.

- **Een Ondergrond-RIT:**

Een onroerende zaak waarop of waarin een gebouw en/of werk is of wordt gerealiseerd en tot welk gebouw en/of werk NSVastgoed of een Dochtermaatschappij in economische zin is gerechtigd en tot welke onroerende zaak RIT goederenrechtelijk is of zal worden gerechtigd en waarvan de economische gerechtigdheid door NS - met uitzondering van het desbetreffende gebouw en/of werk - is ingebracht in RIB.

- **Een Opstal-NSV:**

Een gebouw en/of werk waartoe NSVastgoed krachtens een opstalrecht in goederenrechtelijke zin is of zal worden gerechtigd en waartoe een Dochtermaatschappij of NSVastgoed in economische zin is gerechtigd en welke is/zijn of wordt/worden gerealiseerd op, boven of in een Ondergrond-RIT en welke economische gerechtigdheid is ingebracht in de desbetreffende vennootschap.

- **Een Opstal-RIT:**

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Een gebouw en/of werk waartoe RIT krachtens een opstalrecht in goederenrechtelijke zin is of zal worden gerechtigd en waartoe RIB in economische zin is gerechtigd en welke is/zijn of wordt/worden gerealiseerd op, boven of in een Ondergrond-NSV en welke economische gerechtigdheid door NS is ingebracht in RIB.

- **Een Registergoed-NSV:**

Een ander registergoed dan een Ondergrond-NSV en een Opstal-NSV die/dat aan NSVastgoed bij een Akte is of zal worden vervreemd en waarvan de economische gerechtigdheid door NS is ingebracht in NSVastgoed, tenzij op of in dat registergoed een Gebouw is gelegen, in welk geval de economische gerechtigdheid tot dat Gebouw is ingebracht in de desbetreffende Dochtermaatschappij.

- **RIB:**

De te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Railinfrabeheer B.V.

- **RIT:**

De te Utrecht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: NS Railinfratrust B.V.

- **De RIT-overeenkomst:**

De tussen partijen en andere dochtermaatschappijen van NS op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig gesloten overeenkomst genaamd de RIT-overeenkomst, welke overeenkomst is geregistreerd op negentien augustus negentienhonderdzesennegentig, en zoals

gewijzigd bij overeenkomst de dato twee december negentienhonderdzesennegentig.

- **Het vervreemden:**

Het in goederenrechtelijke zin overdragen of toedelen.

- **De Voorzieningen:**

Glasvezel-, koperen en overige kabels en daarbij behorende leidingen, (boven)leidingen, (dwerf)seinen, bovenleidingportalen - en eventuele daarbij behorende trekschoren en ankerblokken en/of draagarmen -, voedings- en relaiskasten, duikers, lichtmasten, meterpanelen, railverkeersborden, overweginstallaties, (vrijdragende) perronoverkappingen en/of -luisfels en overige tot de railverkeers- en vervoersinfrastructuur behorende voorzieningen, die in economische zin aan RIB toebehoren en die in goederenrechtelijke zin aan NSVastgoed toebehoren of zullen toebehoren, zulks met uitzondering van werken die een gebouw zijn en die uitsluitend ten dienste staan van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur zoals onderstations, schakelstations, relaishuizen, straatkasten, seinhuizen, verkeersleidingsgebouwen, schakel- en meldcentralegebouwen, tankinstallaties, welke uitgezonderde gebouwen in economische zin toebehoren aan RIB en die in goederenrechtelijke zin zullen toebehoren aan RIT en die zijn gelegen in, op of boven een Ondergrond-NSV.

**De comparant geeft te kennen:**

**B. Considerans.**



en in de staat waarin de desbetreffende goederen zich toen bevonden (welke overdracht door betrokken partijen is gekwalificeerd als een overdracht "lock, stock and barrel").

E. De sub A, B en C bedoelde overdrachten in economische zin ten titel van inbreng hebben mede plaatsgevonden ter uitvoering van het bepaalde in de RIT-overeenkomst.

F. NS heeft NSVastgoed aangewezen als de dochtermaatschappij, als bedoeld in de RIT-overeenkomst, die voor onder meer de verdere uitvoering van het bepaalde in de RIT-overeenkomst zal zorgdragen voor zover het geen railverkeers- en vervoersinfrastructuur betreft, met welke aanwijzing alle overige partijen bij de RIT-overeenkomst akkoord zijn gegaan.

RIB is thans de Beheerder.

G. RIB, RIT, NSVastgoed en NS wensen over te gaan tot:

- (i) de uitsplitsing van registergoederen van NS als bedoeld in artikel 7 van de RIT-overeenkomst; en
- (ii) onder meer de sub H bedoelde vervreemdingen.

H. NS dient:

- (i) de Opstallen-RIT en de Ondergronden-RIT om niet te (doen) vervreemden aan RIT;
- (ii) de Opstallen NSV, de Ondergronden-NSV en de Registergoederen-NSV om niet te (doen) vervreemden aan NSVastgoed.

I. RIB, RIT, NSVastgoed en NS wensen thans in het kader van de sub G bedoelde uitsplitsing en de sub H bedoelde vervreemdingen de verhouding



## Kadaster

tussen partijen nader vast te stellen in de onderhavige algemene voorwaarden, zodat die voorwaarden in alle voorkomende gevallen zullen gelden, tenzij daarvan schriftelijk wordt afgeweken.

De comparant verklaart voorts:

**C. Algemene Voorwaarden Vastgoed.**

RIB, RIT, NSVastgoed en NS stellen de volgende **Algemene Voorwaarden Vastgoed** ter zake van de goederenrechtelijke en de economische gerechtigheid tot registergoederen waartoe bij een Akte NSVastgoed en RIT goederenrechtelijk gerechtigd zijn of worden, vast:

**Artikel 1.**

**Reikwijdte van de Algemene Voorwaarden.**

1.1. De Algemene Voorwaarden zullen onder meer van toepassing zijn op:

- (i) een vervreemding van een Registergoed-NSV en/of een Ondergrond-NSV aan NSVastgoed, waartoe NSVastgoed in economische zin is gerechtigd, met dien verstande dat indien een Gebouw deel uitmaakt van een Registergoed-NSV de desbetreffende Dochtermaatschappij de economisch gerechtigde tot dat Gebouw is;
- (ii) een vestiging van een opstalrecht op een Ondergrond-NSV ten behoeve van RIT ter zake van een Opstal-RIT, waartoe RIB in economische zin is gerechtigd;
- (iii) een vestiging van een opstalrecht op een Ondergrond-RIT ten behoeve van NSVastgoed ter zake van een Opstal-

NSV, waartoe NSVastgoed of de desbetreffende Dochtermaatschappij in economische zin is gerechtigd;

(iv) een overeenkomst houdende (een) kwalitatieve verplichting(en) ten laste van NSVastgoed als goederenrechtelijk gerechtigde tot een Registergoed-NSV, een Ondergrond-NSV en/of een Opstal-NSV;

(v) de economische gerechtigdheid van NSVastgoed tot een Registergoed-NSV en/of een Ondergrond-NSV en/of een Opstal-NSV, voor zover geen sprake is van een Gebouw;

(vi) een overeenkomst ten laste van RIT als goederenrechtelijke gerechtigde (en van RIB als economische gerechtigde) tot de bij een Akte vervreemde railverkeers- en vervoersinfrastructuur en houdende een recht van over- en onderbouwing van NSVastgoed van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur,

mits de Algemene Voorwaarden daarop van toepassing zijn verklaard.

1.2. De Algemene Voorwaarden zijn in ieder geval niet van toepassing ten aanzien van:

(i) de economische gerechtigdheid van RIB tot een Opstal-RIT en/of een Ondergrond-RIT, welke economische gerechtigdheid zal worden geregeerd door de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer;

## Kadaster

- (ii) de economische gerechtigheid van een Dochtermaatschappij tot een Gebouw, welke economische gerechtigheid door NSVastgoed en de desbetreffende Dochtermaatschappij in onderling overleg nader zal worden of is uitgewerkt en vastgesteld conform het in artikel 3.1 bepaalde.

**Artikel 2.****Overdracht in economische zin.**

2.1. Indien een registergoed waarvan een Opstal-NSV respectievelijk een Ondergrond-NSV deel uitmaakt of een Registergoed-NSV alleen in economische zin aan NS toebehoorde, zal:

- (i) dat registergoed in goederenrechtelijke zin toebehoren aan de goederenrechtelijke gerechtigde tot het tijdstip van levering door laatstbedoelde van dat registergoed aan NS, RIT, NSVastgoed respectievelijk RIT en NSVastgoed;
- (ii) NS, indien dat registergoed aan NS wordt geleverd, dat registergoed terstond vervreemden ter uitvoering van het in de considerans vermelde aan NSVastgoed en/of RIT; en
- (iii) RIT respectievelijk NSVastgoed zonnig bij de verkrijging het in artikel 10 bedoelde opstalrecht vestigen onder instandhouding van de economische gerechtigheid van de desbetreffende Dochtermaatschappij of

NSVastgoed respectievelijk RIB.

- 2.2. Een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT is vanaf een januari negentienhonderdvijfennegentig voor rekening en risico van NSVastgoed respectievelijk RIB, met dien verstande dat, indien sprake is van een Gebouw, de economische gerechtigdheid tot dat Gebouw is ingebracht in de desbetreffende Dochtermaatschappij en dat Gebouw vanaf de datum als overeengekomen in de desbetreffende akte van inbreng voor rekening en risico is van die Dochtermaatschappij.
- 2.3. De lusten met betrekking tot een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT worden genoten door en de lasten daarvan zijn voor rekening van NSVastgoed respectievelijk RIB en wel vanaf een januari negentienhonderdvijfennegentig, met dien verstande dat, indien sprake is van een Gebouw, de desbetreffende Dochtermaatschappij vanaf de datum als overeengekomen in de desbetreffende akte van inbreng de lusten geniet en de lasten voor haar rekening neemt.
- 2.4. Een Ondergrond-NSV en/of een Registergoed-NSV respectievelijk een Ondergrond-RIT en/of een Voorziening is vanaf een januari negentienhonderdvijfennegentig voor rekening en risico van NSVastgoed respectievelijk RIB en vanaf die datum geniet zij de lusten en neemt zij de lasten voor haar rekening, met dien verstande dat, indien

## Kadaster

een Gebouw deel uitmaakt van een Registergoed-NSV, dat Gebouw vanaf de datum als overeengekomen in de desbetreffende akte van inbreng voor rekening en risico van de desbetreffende Dochtermaatschappij is en die Dochtermaatschappij vanaf die datum de lusten geniet en de lasten voor haar rekening neemt.

- 2.5. Indien een registergoed door NS is verkregen in de periode die aanvangt op twee januari negentienhonderdvijfennegentig en die eindigt op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig is het in de artikelen 2.2, 2.3 en 2.4 bepaalde van toepassing ten aanzien van dat registergoed vanaf de datum van verkrijging door NS.

**Artikel 3.****Verhouding juridisch-economisch gerechtigde.**

- 3.1. NSVastgoed en iedere Dochtermaatschappij zullen in onderling overleg de economische gerechtigheid van die Dochtermaatschappij tot een Gebouw nader uitwerken en vaststellen.

NSVastgoed zal bij die uitwerking en vaststelling ervoor zorgdragen dat zulks geschiedt met inachtneming van het bepaalde in:

- (i) de RIT-overeenkomst;
- (ii) de desbetreffende inbrengakte;
- (iii) de Algemene Voorwaarden; en
- (iv) de desbetreffende Akte.

- 3.2. De in artikel 3.1 bedoelde nadere uitwerking en vaststelling riguarderen RIT en

RIB niet in die zin, dat met betrekking tot een Opstal-NSV, NSVastgoed als opstaller aansprakelijk jegens RIT en RIB zal zijn voor de nakoming van de verplichtingen van de desbetreffende Dochtermaatschappij uit hoofde van het bepaalde in de desbetreffende Akte en de Algemene Voorwaarden.

3.3. Zolang een registergoed waarvan een Opstal-NSV deel uitmaakt niet is overgedragen en het in artikel 10 bedoelde opstalrecht nog niet is gevestigd, worden de Algemene Voorwaarden en het desbetreffende model waarop te zijner tijd de desbetreffende Akte zal zijn gebaseerd, met terugwerkende kracht, geacht mutatis mutandis tussen partijen van kracht te zijn (geweest), zulks onverminderd het bepaalde in de RIT-overeenkomst en de desbetreffende inbrengakte(n).

3.4. Partijen stellen vast dat:

- (i) NSVastgoed bij de vaststelling van de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer geen partij is geweest;
- (ii) NS, RIB en RIT tezamen bevoegd zijn de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer aan te passen, aan te vullen en/of anderszins te wijzigen;
- (iii) de inhoud van de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer en de sub (ii) bedoelde veranderingen NSVastgoed als (toekomstig) eigenaar niet zal regardereren ten aanzien van een Op-

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

stal-RIT in die zin dat met betrekking tot een Opstal-RIT RIB als economisch gerechtigde tot de desbetreffende Opstal-RIT aansprakelijk jegens NSVastgoed zal zijn voor de nakoming van het bepaalde in de desbetreffende Akte en de Algemene Voorwaarden.

- 3.5. Zolang een registergoed waarvan een Opstal-RIT deel uitmaakt niet is overgedragen en/of het in artikel 10 bedoelde opstalrecht niet is gevestigd, worden de Algemene Voorwaarden en het desbetreffende model waarop te zijner tijd de desbetreffende Akte zal zijn gebaseerd, met terugwerkende kracht, geacht mutatis mutandis tussen partijen van kracht te zijn (geweest), zulks onverminderd het bepaalde in de RIT-overeenkomst en de desbetreffende inbrengakte (n).

**Artikel 4.****Hulpzaken.**

In de overdrachten in economische zin als bedoeld in de considerans was tevens begrepen de vervreemding van roerende zaken, die bestemd zijn de Opstal-NSV, het Registergoed-NSV respectievelijk de Opstal-RIT duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna aan te duiden als **de Hulpzaken**.

De Hulpzaken behorende tot een Gebouw zijn vervreemd aan de desbetreffende Dochtermaatschappij die de economische gerechtigde tot dat Gebouw is.

**Artikel 5.**

**Beschikkingsbevoegdheid van NS.**

5.1. NS wordt geacht beschikkingsbevoegd te zijn ten aanzien van een aan NSVastgoed te leveren of geleverde Registergoed-NSV of Ondergrond-NSV.

Indien blijkt dat:

- a. geen levering heeft plaatsgevonden aan NSVastgoed doordat NS beschikkingsonbevoegd was; of
- b. een verkrijging door NS nietig was, was of wordt vernietigd en/of was of wordt ontbonden,

zijn alle gevolgen daarvan voor rekening en risico van NSVastgoed en NSVastgoed vrijwaart NS voor die gevolgen.

Het voorgaande is mutatis mutandis van toepassing ten aanzien van een in een Akte gevestigd opstalrecht met betrekking tot een Opstal-RIT, met dien verstande dat NSVastgoed tevens RIT en RIB vrijwaart voor de gevolgen.

5.2. NS wordt geacht beschikkingsbevoegd te zijn ten aanzien van een aan RIT te leveren of geleverde Ondergrond-RIT.

Indien blijkt dat:

- a. geen levering heeft plaatsgevonden aan RIT doordat NS beschikkingsonbevoegd was; of
- b. een verkrijging door NS nietig was, was of wordt vernietigd en/of was of wordt ontbonden,

zijn alle gevolgen daarvan voor rekening en risico van RIB en RIB vrijwaart NS en



## Kadaster

RIT voor die gevolgen.

Het voorgaande is mutatis mutandis van toepassing ten aanzien van een in een Akte gevestigd opstalrecht met betrekking tot een Opstal-NSV, met dien verstande dat RIB tevens NSVastgoed vrijwaart voor de gevolgen.

**Artikel 6.**

**Lasten en beperkingen.**

6.1. Alle registergoederen waarvan op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT deel uitmaakte, zijn of zullen worden vervreemd, belast met alle ten tijde van de economische overdracht bestaande hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

Indien blijkt dat een registergoed waarvan een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig deel uitmaakte, is belast met een hypotheek, beslag of een inschrijving daarvan met betrekking tot een andere verplichting dan een verplichting die voor rekening is van NSVastgoed en/of de Dochtermaatshappij die economisch tot de desbetreffende Opstal-NSV is gerechtigd, respectievelijk van RIB, zal NS met bekwame spoed ervoor zorgdragen dat de desbetreffende inschrijving zal worden doorgehaald, en wel voor zover het de desbetreffende opstal betreft.

6.2. De Hulpzaken zijn overgedragen belast met alle ten tijde van de economische over-

dracht bestaande pandrechten.

Indien blijkt dat de Hulpzaken behorend bij een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT zijn belast met een pandrecht gevestigd ter zake van een andere verplichting dan een verplichting die voor rekening is van NSVastgoed en/of de desbetreffende Dochtermaatschappij, die economisch tot die Opstal-NSV is gerechtigd, respectievelijk van RIB, zal NS met bekwaame spoed ervoor zorgdragen dat het desbetreffende pandrecht zal worden beëindigd.

- 6.3. Met betrekking tot registergoederen waarvan een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT deel uitmaakt, zijn NSVastgoed respectievelijk RIT en RIB geheel bekend met de kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen die - voor zover van toepassing - rusten op die registergoederen.
- 6.4. Indien een Dochtermaatschappij in economische zin is gerechtigd tot een Opstal-NSV, vrijwaart NSVastgoed RIT en RIB voor iedere aanspraak van een Dochtermaatschappij in verband met het hiervoor in artikel 6.1 tot en met 6.3 bepaalde.
- 6.5. Het in artikel 6.1 tot en met 6.3 bepaalde is van overeenkomstige toepassing met betrekking tot:
- (i) de Ondergronden-NSV;
  - (ii) de Ondergronden-RIT;
  - (iii) de Registergoederen-NSV;
  - (iv) de Voorzieningen.

## Kadaster

**Artikel 7.****Staat / Milieu / Vrijwaringen / Verplichtingen.**

7.1. Een registergoed waarvan een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig deel uitmaakte, is per een januari negentienhonderdvijfennegentig door NS afgeleverd, voor wat betreft:

- (i) het desbetreffende Opstal-NSV aan NSVastgoed;
- (ii) de desbetreffende Ondergrond-RIT aan RIB;
- (iii) de desbetreffende Opstal-RIT aan RIB;
- (iv) de desbetreffende Ondergrond-NSV aan NSVastgoed,

tenzij Dochtermaatschappijen economisch zijn gerechtigd tot Opstallen-NSV, in welk geval NS de desbetreffende Opstallen-NSV rechtstreeks in economische zin heeft overgedragen en afgeleverd aan de desbetreffende Dochtermaatschappijen.

De Registergoederen-NSV zijn per een januari negentienhonderdvijfennegentig door NS afgeleverd aan NSVastgoed, met dien verstande dat indien een Gebouw deel uitmaakt van een Registergoed-NSV NS het Gebouw rechtstreeks in economische zin heeft overgedragen en afgeleverd aan de desbetreffende Dochtermaatschappij.

De registergoederen als bedoeld in de eerste zin en de Registergoederen-NSV zijn afgeleverd in de staat waarin deze zich op die datum bevonden en zijn als zodanig aan-

vaard.

De Voorzieningen zijn per een januari negentienhonderdvijfennegentig afgeleverd aan RIB in de staat waarin deze zich op die datum bevonden en zijn als zodanig aanvaard.

- 7.2. Alle risico's voortvloeiende uit of verband houdende met (gebreken van) een Opstal-NSV respectievelijk Opstal-RIT zijn voor rekening van NSVastgoed respectievelijk RIB.  
Alle risico's voortvloeiende uit of verband houdende met (gebreken van) de Voorzieningen zijn voor rekening van RIB.
- 7.3. Alle risico's voortvloeiende uit eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging van een Ondergrond-NSV respectievelijk een Ondergrond-RIT zijn voor rekening van NSVastgoed respectievelijk RIB.
- 7.4. Alle risico's voortvloeiende uit of verband houdende met (gebreken van) een Registergoed-NSV, daaronder begrepen risico's voortvloeiende uit eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging zijn voor rekening van NSVastgoed.
- 7.5. Indien een registergoed waarvan een Opstal-NSV respectievelijk een Opstal-RIT deel uitmaakt door NS is verkregen in de periode aanvangende op twee januari negentienhonderdvijfennegentig en eindigend op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig, geldt het hiervoor in artikel 7 bepaalde vanaf de datum van verkrijging

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

door NS.

Het in de vorige zin bepaalde is eveneens van toepassing ten aanzien van een Registergoed-NSV.

- 7.6. NSVastgoed, RIB respectievelijk RIT - en wel ieder voor zover het haar betreft - vrijwaart NS voor gevolgen ten aanzien van de hiervoor in dit artikel bedoelde risico's.
- 7.7. Ter zake van verontreiniging van de bodem en/of het grondwater hebben het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, NS, NSVastgoed, RIT en RIB een convenant gesloten.  
Het bepaalde in het hiervoor bedoelde convenant prevaleert boven het in dit artikel 7 bepaalde.
- 7.8. RIB vrijwaart NS en RIT voor alle nadelige gevolgen die vanaf een januari negentienhonderdvijfennegentig verbonden mochten zijn (geweest) aan de goederenrechtelijke gerechtigdheid van RIT en NS tot de Opstallen-RIT, de Ondergronden-RIT of de Voorzieningen.  
Deze vrijwaring is algemeen.
- 7.9. NSVastgoed vrijwaart NS voor alle nadelige gevolgen die vanaf een januari negentienhonderdvijfennegentig verbonden mochten zijn (geweest) aan de goederenrechtelijke gerechtigdheid van NS tot de Opstallen-NSV, de Ondergronden-NSV en/of de Registergoederen-NSV.

Deze vrijwaring is algemeen.

7.10. Het hiervoor in artikel 7 bepaalde laat onverlet hetgeen NSVastgoed ten aanzien van een Gebouw overeenkomt met de desbetreffende Dochtermaatschappij, die de economische gerechtigde tot dat Gebouw is op grond van het in artikel 3 bepaalde.

**Artikel 8.**

**Verzekeringen.**

8.1. NSVastgoed heeft met ingang van een januari negentienhonderdvijfennegentig voor haar rekening en risico alle nodige verzekeringen met betrekking tot haar belang als economisch gerechtigde tot het betreffende Opstal-NSV of Registergoed-NSV en - zulks ten behoeve van de desbetreffende goederenrechtelijke gerechtigde - met betrekking tot het belang van laatstgenoemde als goederenrechtelijke gerechtigde gesloten of doen sluiten.

Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op een Opstal-NSV dat een Gebouw is of een Registergoed-NSV waarvan een Gebouw deel uitmaakt.

NSVastgoed heeft met ingang van een januari negentienhonderdvijfennegentig met betrekking tot Gebouwen waartoe Dochtermaatschappijen economisch zijn gerechtigd alle nodige verzekeringen met betrekking tot het belang van de desbetreffende Dochtermaatschappij als economische gerechtigde en - zulks ten behoeve van de desbetreffende goederenrechtelijke gerechtigde - met

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

betrekking tot het belang van die goederenrechtelijke gerechtigde gesloten of doen sluiten.

8.2. RIB heeft met ingang van een januari negentienhonderdvijfennegentig voor haar rekening en risico alle nodige verzekeringen met betrekking tot haar belang als economisch gerechtigde tot het betreffende Opstal-RIT of Voorziening en - zulks ten behoeve van de desbetreffende goederenrechtelijke gerechtigde - met betrekking tot het belang van laatstgenoemde als goederenrechtelijke gerechtigde gesloten of doen sluiten.

8.3. Op eerste verzoek van een goederenrechtelijke gerechtigde zal NSVastgoed respectievelijk RIB de relevante polissen en premiekwitanties of andere betalingsbewijzen ter inzage aan die goederenrechtelijke gerechtigde geven.

Zonder voorafgaande toestemming van de desbetreffende goederenrechtelijke gerechtigde zal niet tot beëindiging of wijziging van een gesloten verzekeringsovereenkomst met betrekking tot een Opstal-RIT respectievelijk een Opstal-NSV worden overgegaan.

8.4. Het in dit artikel 8 bepaalde zal aan de desbetreffende assuradeur of verzekeraar door de desbetreffende verzekeringsnemer worden meegedeeld.

**Artikel 9.****Zakelijke lasten.**

9.1. De onroerende-zaakbelasting, zowel geheven

wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte") als wegens het gebruik (het "gebruikersgedeelte"), de waterschapslasten, de rioolrechten, canons en andere retributies verschuldigd met betrekking tot beperkte rechten en - indien van toepassing - periodieke bijdragen aan een vereniging van eigenaars die zijn verschuldigd vanaf een januari negentienhonderdvijfennegentig zijn voor rekening van:

- (i) NSVastgoed, voor zover het de Opstallen-NSV, de Ondergronden-NSV en/of de Registergoederen-NSV betreft; en
- (ii) RIB, voor zover het de Opstallen-RIT, de Ondergronden-RIT en/of de Voorzieningen betreft.

NSVastgoed en RIB zullen zonodig in onderling overleg de nodige verdeelsleutels vast stellen.

Bereiken NSVastgoed en RIB binnen een redelijke termijn geen overeenstemming over de vaststelling van een verdeelsleutel, dan is sprake van een geschil.

- 9.2. Het in artikel 9.1 bepaalde laat onverlet hetgeen NSVastgoed ten aanzien van een Gebouw overeenkomt met de desbetreffende Dochtermaatschappij, die de economische gerechtigde tot dat Gebouw is op grond van het in artikel 3 bepaalde.

**Artikel 10.**

**Bepalingen Opstalrechten.**

Indien in een Akte een opstalrecht wordt ge-



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

vestigd ten behoeve van NSVastgoed of RIT zijn daarop de volgende bepalingen van toepassing:

### A. Onderhoud.

De opstaller zal de desbetreffende opstal in goede staat houden en waar nodig tijdig vernieuwen waarbij, wat het uiterlijk van de opstal betreft, rekening dient te worden gehouden met de ligging en het aanzicht van de omgeving.

### B. Toestemmingsvereiste voor bepaalde (rechts)handelingen.

I. Zonder voorafgaande toestemming van de eigenaar is de opstaller niet bevoegd:

- (i) het opstalrecht of een gedeelte daarvan casu quo de desbetreffende opstal of een gedeelte daarvan:
  - a. te splitsen in appartementsrechten;
  - b. met beperkte genotsrechten te bezwaren;
  - c. te vervreemden;
  - d. te belasten met kwalitatieve verplichtingen,

dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen;

- (ii) de desbetreffende opstal te vergroten.

II. Aan het verlenen van de toestemming kan de eigenaar financiële en andere voorwaarden verbinden.

### C. Lasten.

Voor rekening van de opstaller komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met de desbetreffende opstal.

### D. Hoofdelijkheid.

Indien het opstalrecht aan twee of meer

..  
(rechts)personen toebehoort, zijn zij hoofdelijk jegens de eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de opstaller uit hoofde van het in de desbetreffende Akte en het in de Algemene Voorwaarden bepaalde.

E. Duur/Vergoeding.

I. Het opstalrecht is eeuwigdurend.

II. Ter zake van het opstalrecht en de vestiging daarvan is de opstaller geen vergoeding - hoe ook genaamd - aan de eigenaar verschuldigd.

F. Derdenwerking.

I. De eigenaar en de opstaller beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de desbetreffende Akte en het in de Algemene Voorwaarden bepaalde.

Het onder deze letter F bepaalde dient ter versterking van die derdenwerking.

Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de desbetreffende Akte en het in de Algemene Voorwaarden bepaalde om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de desbetreffende opstal en/of de desbetreffende onroerende zaak, worden - voor zover die verplichtingen niet als een onderdeel van het opstalrecht kunnen worden beschouwd - door partijen beschouwd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252, Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen.

Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen aan het bepaalde in die Akte en de Algemene Voorwaarden gebonden zijn.

## Kadaster

Vervolgbad Hyp. 3 en 4

II. De opstaller zal - mede voor het geval verplichtingen niet als kwalitatieve verplichtingen kunnen worden beschouwd - bij:

- a. vervreemding van het opstalrecht of een gedeelte daarvan casu quo van de desbetreffende opstal of een gedeelte daarvan; of
- b. bezwaring van de desbetreffende opstal of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,

zijn verplichtingen uit hoofde van de desbetreffende Akte en het in de Algemene Voorwaarden bepaalde ten behoeve van de eigenaar, met behulp van een kettingbeding, opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

G. Verzuim.

Komt de opstaller een op hem rustende verplichting jegens de eigenaar toerekenbaar niet na, dan wel overtreedt de opstaller toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is de opstaller in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning, waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

H. Einde opstalrecht.

I. Het opstalrecht eindigt:

- a. doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek het opstalrecht opheft;
- b. doordat de eigenaar het opstalrecht opzegt op grond van het hierna sub I, J of L bepaalde;
- c. doordat de opstaller - met inachtneming van het sub K bepaalde - het opstalrecht opzegt;

d. doordat de partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en vervolgens afstand van het opstalrecht hebben gedaan; en

e. op een andere in de wet of de desbetreffende Akte aangegeven wijze van tenietgaan.

II. De opstaller is verplicht bij het einde van het opstalrecht de desbetreffende opstal voor zijn rekening en risico te slopen casu quo te verwijderen, tenzij:

- (i) de desbetreffende opstal of een gedeelte daarvan een beschermd monument is of tot een beschermd stads- of dorpsgezicht behoort, dan wel is geplaatst op een provinciale of gemeentelijke monumentenlijst;
- (ii) de desbetreffende opstal of een gedeelte daarvan is verhuurd aan derden; of
- (iii) de eigenaar voor het einde van het opstalrecht aan de opstaller heeft meegedeeld dat de eigenaar de opstal wenst te behouden,

in welk geval de opstaller de desbetreffende opstal bij het einde van het opstalrecht aan de eigenaar dient af te leveren in de staat waarin deze zich bevindt bij het einde van het opstalrecht en waarbij de eigenaar de waarde van de opstal zal vergoeden, met dien verstande dat, indien het opstalrecht is beëindigd door opzegging door de opstaller, aan de opstaller de waarde van de opstal niet zal worden vergoed.

Onder waarde wordt verstaan de waarde in het economisch verkeer als bedoeld in artikel 52 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

III. Is het opstalrecht bezwaard met hypotheek,

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dan is beëindiging door afstand slechts mogelijk met medewerking van degenen die in de openbare registers als hypotheekhouder staan ingeschreven.

IV. Zodra het opstalrecht geëindigd is, zal de eigenaar op zijn kosten dit (doen) inschrijven in de openbare registers.

I. Opzegging door de eigenaar.

I. De eigenaar is bevoegd het opstalrecht door opzegging te beëindigen, indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht.

Van in ernstige mate tekortschieten is in ieder geval sprake, indien de opstaller gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.

II. Indien het opstalrecht eindigt door opzegging door de eigenaar als sub I bedoeld, zal de eigenaar aan de opstaller de waarde, die het opstalrecht alsdan heeft, vergoeden.

J. Beëindiging van een opstalrecht ter zake van een Opstal-NSV.

I. De eigenaar is bevoegd het opstalrecht ten aanzien van een Opstal-NSV door opzegging te beëindigen, indien de desbetreffende opstal blijvend niet meer wordt gebruikt.

II. Voordat de eigenaar van de sub I bedoelde bevoegdheid gebruik maakt, zal hij in overleg treden met de opstaller en zal hij zich op de hoogte stellen van de plannen die de opstaller alsdan nog ten aanzien van de desbetreffende opstal heeft.

Indien na dat overleg tussen de eigenaar en de

opstaller vaststaat dat de opstaller de desbetreffende opstal blijvend niet zal gebruiken, zal de eigenaar bevoegd zijn het opstalrecht te beëindigen en zal het sub *H* onder II, III en IV bepaalde ten aanzien van die beëindiging van toepassing zijn.

III. De eigenaar is voorts bevoegd het opstalrecht ten aanzien van een Opstal-NSV door opzegging te beëindigen, indien RIB, als de Beheerder, de Ondergrond-RIT waarop het opstalrecht is gevestigd nodig heeft voor aanleg of een uitbreiding van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur, dan wel indien RIB, als de Beheerder, het nodig oordeelt dat de desbetreffende Opstal-NSV wordt gesloopt casu quo verwijderd.

Het in de vorige zin bepaalde is eveneens van toepassing indien een ander dan RIB de Beheerder is, in welk geval aan de andere Beheerder de in de vorige zin bedoelde bevoegdheid van RIB toekomt.

IV. In afwijking van het sub *H* bepaalde zal in het sub III bedoelde geval:

- (i) de opstaller de opstal aan de eigenaar bij het einde van het opstalrecht afleveren in de staat waarin het zich dan bevindt; en
- (ii) de eigenaar aan de opstaller een vergoeding bij het einde van het opstalrecht betalen als ware sprake van een onteigening op basis van de Onteigeningswet.

K. Opzegging door de opstaller.

De opstaller is alleen bevoegd het opstalrecht op te zeggen indien vaststaat dat bij het einde van het opstalrecht ten aanzien van de desbe-

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

treffende opstal:

- (i) het sub H onder II sub (i) bepaalde niet van toepassing zal zijn op de desbetreffende opstal; en
- (ii) de desbetreffende opstal niet is verhuurd.

L. Beëindiging van een opstalrecht ter zake van een Opstal-RIT.

I. De eigenaar is bevoegd het opstalrecht ten aanzien van een Opstal-RIT door opzegging te beëindigen, indien de eigenaar de Ondergrond-NSV waarop het opstalrecht is gevestigd, nodig heeft in verband met een herontwikkeling van die Ondergrond-NSV, mits de eigenaar voor zijn rekening en risico zorgdraagt:

- (i) voor een verplaatsing van de desbetreffende opstal naar een qua functioneren gelijkwaardige plaats;
- (ii) dat de sub (i) bedoelde verplaatsing geen vermindering van kwaliteit van de desbetreffende opstal ten gevolge heeft;
- (iii) dat de sub (i) bedoelde verplaatsing geen storing veroorzaakt in het functioneren van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur;
- (iv) dat de vestiging van een nieuw opstalrecht ten behoeve van de opstaller onder gelijke voorwaarden en bepalingen als het desbetreffende opstalrecht; en
- (v) voor een vergoeding van overige schade en kosten die de opstaller tengevolge van de uitvoering van het hiervoor bepaalde heeft, zulks vast te stellen op basis van het in de Ontheingingswet bepaalde.

II. Het opstalrecht zal eerst eindigen nadat de verplaatsing heeft plaatsgevonden en het vervangende opstalrecht is gevestigd.

III. In afwijking van het sub H bepaalde zal de opstaller de desbetreffende opstal aan de eigenaar bij het einde van het opstalrecht afleveren in de staat waarin het zich dan bevindt.

IV. Voordat een opstalrecht kan worden beëindigd als sub I bedoeld, dient overeenstemming te zijn bereikt tussen de eigenaar en de opstaller over de hoogte van de in de sub I onder (v) bedoelde vergoeding.

M. Wijze van opzegging/Opzegtermijn.

Een opzegging geschiedt bij deurwaardersexploit en ten minste een jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, met dien verstande dat, indien de opzegging plaatsvindt door de eigenaar krachtens het sub I onder I bepaalde, de opzegging geschiedt ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

N. Vergoedingen.

I. Indien door de eigenaar en de opstaller de waarde van een opstal, de waarde van het opstalrecht, een schadevergoeding en/of een andere vergoeding moet worden vastgesteld en de eigenaar en de opstaller alsdan niet binnen een redelijke termijn daarover overeenstemming hebben bereikt, is sprake van een geschil.

II. Indien de eigenaar aan de opstaller op grond van het bepaalde in de Akte waarin het opstalrecht wordt gevestigd en/of de Algemene Voorwaarden een bedrag moet betalen, is de eigenaar bevoegd van de verschuldigde betaling af te houden



## Kadaster

hetgeen hij uit hoofde van het opstalrecht van de opstaller te vorderen heeft.

**Artikel 11.****Opstalrecht ten behoeve van NSVastgoed.**

11.1. Indien in een Akte een opstalrecht door RIT met betrekking tot een Opstal-NSV wordt gevestigd ten behoeve van NSVastgoed, zal in die Akte worden vermeld:

- (i) dat het opstalrecht eeuwigdurend is;
- (ii) dat ter zake van (de vestiging van) het opstalrecht geen vergoeding, hoe ook genaamd, is verschuldigd;
- (iii) het gebruik van de desbetreffende Opstal-NSV bij de vestiging van het opstalrecht;
- (iv) dat, indien NSVastgoed niet economisch tot de desbetreffende Opstal-NSV is gerechtigd, die Opstal-NSV in economische zin toebehoort aan de desbetreffende met naam genoemde Dochtermaatschappij; en
- (v) dat de Algemene Voorwaarden op het opstalrecht van toepassing zijn.

11.2. Indien de opstaller het gebruik van de desbetreffende Opstal-NSV wenst te wijzigen, behoeft de opstaller de voorafgaande goedkeuring van RIB daartoe.

Indien een ander dan RIB de Beheerder is, dient de in de vorige zin bedoelde goedkeuring niet door RIB maar door die ander te worden verleend.

De goedkeuring kan alleen worden geweigerd om redenen die verband houden met of ge-

baseerd zijn op de spoorwegveiligheid in de meest ruime zin des woords.

**Artikel 12.**

**Opstalrecht ten behoeve van RIT.**

12.1. Indien in een Akte een opstalrecht door NSVastgoed met betrekking tot een Opstal-RIT wordt gevestigd ten behoeve van RIT, zal in die Akte worden vermeld dat:

- (i) het opstalrecht eeuwigdurend is;
- (ii) ter zake van (de vestiging van) het opstalrecht geen vergoeding, hoe ook genaamd, is verschuldigd;
- (iii) de bestemming is een gebruik ten behoeve van of als railverkeers- en vervoersinfrastructuur;
- (iv) de desbetreffende Opstal-RIT in economische zin aan RIB toebehoort; en
- (v) de Algemene Voorwaarden op het opstalrecht van toepassing zijn.

12.2. De desbetreffende Opstal-RIT dient te worden gebruikt overeenkomstig de in artikel 12.1 onder (iii) bedoelde bestemming.

**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

## Kadaster

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 per-

.. ceel 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 (dwerf)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;

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

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.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(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 mededelen 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 regis-

ters 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 desbe-



## Kadaster

treffende kwalitatieve verplichting /  
recht onverminderd van kracht blijven ten  
aanzien van de hiervoor bedoelde derde en  
andere derde.

**Artikel 14.****Erfdienstbaarheid van weg.**

Indien in een Akte een erfdienstbaarheid van weg  
wordt gevestigd zijn daarop de volgende be-  
palingen van toepassing:

- (i) Ter zake van (de vestiging van) de erf-  
dienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook  
genaamd, verschuldigd door de  
goederenrechtelijke gerechtigde tot het  
heersende erf aan de goederenrechtelijke  
gerechtigde tot het dienende erf of anders-  
om.
- (ii) Indien de weg nog moet worden aangelegd,  
zal de aanleg plaatsvinden door en voor  
rekening en risico van de  
goederenrechtelijke gerechtigde tot het  
heersende erf.
- (iii) Op eerste verzoek van de  
goederenrechtelijke gerechtigde tot het  
dienende erf zal de goederenrechtelijke ge-  
rechtigde tot het heersende erf voor zijn  
rekening en risico een adequate afsluiting  
van het dienende erf op de openbare weg  
aanbrengen.
- (iv) De goederenrechtelijke gerechtigde tot het  
heersend erf zal zorgdragen voor een be-  
hoorlijk en adequaat onderhoud van de weg  
en van de overige door hem aangebrachte  
voorzieningen.

- (v) De goederenrechtelijke gerechtigde tot het dienende erf is bevoegd gebruik te maken van de weg en van de overige aangebrachte voorzieningen.
- (vi) Op de weg zal de (Nederlandse) Wegenverkeerswetgeving van toepassing zijn.
- (vii) Indien een ander dan de goederenrechtelijke gerechtigde in economische zin is gerechtigd tot het heersend respectievelijk dienend erf:
  - a. is de desbetreffende economisch gerechtigde bevoegd de bevoegdheden van de goederenrechtelijke gerechtigde uit te oefenen;
  - b. zal de goederenrechtelijke gerechtigde er voor zorg dragen dat de economisch gerechtigde de verplichtingen van de goederenrechtelijke gerechtigde stipt zal nakomen.

**Artikel 15.**

**Overgang / overdracht van rechten.**

15.1. Door NS zijn overgedragen aan NSVastgoed:

- (i) alle rechten van vrijwaring en andere rechten tot de Registergoederen-NSV en de Opstallen-NSV, welke NS tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs, leveranciers en overheden - heeft ten aanzien van de Registergoederen-NSV en de Opstallen-NSV, zulks met uitzondering van zulke rechten tot een Opstal-NSV dat een Gebouw is en van



voor zover een Dochtermaatschappij de economische gerechtigde is tot het desbetreffende Gebouw, welke NS tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemers, installateurs, leveranciers en overheden - heeft ten aanzien van die Gebouwen.

- 15.4. Partijen stellen vast dat eerst met een vervreemding van een registergoed aan de economisch gerechtigde respectievelijk een mededeling van de hiervoor bedoelde overdracht van rechten aan de desbetreffende schuldenaar de hiervoor bedoelde respectieve rechten op de desbetreffende verkrijger zullen overgaan en dat deze rechten met de vervreemding van de goederenrechtelijke gerechtigdheid zijn overgegaan op NSVastgoed respectievelijk RIT, voor zover de overdracht van de desbetreffende rechten nog niet was meegedeeld aan de desbetreffende schuldenaar.
- 15.5. Zolang de hiervoor bedoelde overgang van rechten niet heeft plaatsgevonden, zal NS, NSVastgoed respectievelijk RIT alle medewerking verlenen, opdat die rechten door de desbetreffende verkrijger kunnen worden uitgeoefend en zal NS, NSVastgoed respectievelijk RIT op eerste verzoek meewerken aan een levering aan de desbetreffende verkrijger van het desbetreffende recht.
- 15.6. Ter zake van eventuele aanspraken op een vereniging van eigenaars casu quo op het bestuur van een dergelijke vereniging be-

## Kadaster

treffende het onder die vereniging casu quo dat bestuur berustende saldo, respectievelijk overschot betrekking hebbende op de exploitatierekening, zal geen verrekening plaatsvinden.

**Artikel 16.****Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer.**

- 16.1. Het bepaalde in de artikelen 9.1 en 9.3 van de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer is van toepassing op de sub 15.2 bedoelde rechten, indien deze rechten bij een Akte zijn overgegaan op RIT.
- 16.2. Het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer is uitdrukkelijk van toepassing ten aanzien van de Opstallen-RIT.

**Artikel 17.****Beperkte rechten.**

- 17.1. Indien NS goederenrechtelijk is gerechtigd tot een onroerende zaak en het gebouw, het werk en/of de beplantingen daarop of -in gelegen door middel van een erfpacht of opstalrecht, welke onroerende zaak respectievelijk het gebouw, het werk en/of de beplantingen daarop of -in gelegen, een Ondergrond-NSV respectievelijk een Opstal-RIT zou zijn geweest, indien sprake was van eigendom, zal NS de erfpacht of het opstalrecht overdragen aan NSVastgoed.

Alsdan zal NSVastgoed in de plaats treden van NS ter zake van de economische gerechtigdheid van RIB en zullen NSVastgoed en RIB onverwijld na de overdracht hun rechts-

verhouding nader vaststellen op basis van de op eenendertig mei negentienhonderdvijfennegentig verleden akte van inbreng houdende de volstorting van door RIB bij NS geplaatste aandelen en de op twee december negentienhonderdzesennegentig overeengekomen wijziging daarvan, alsmede de RIT-overeenkomst, de Algemene Voorwaarden en de Algemene Voorwaarden Railinfrabeheer.

17.2. Indien NS goederenrechtelijk is gerechtigd tot een onroerende zaak en het gebouw, het werk en/of de beplantingen daarop of -in gelegen door middel van een erfpacht of opstalrecht, welke onroerende zaak respectievelijk het gebouw, het werk en/of de beplantingen daarop of -in gelegen een Ondergrond-RIT respectievelijk een Opstal-NSV zou zijn geweest, indien sprake was van eigendom, zal NS de erfpacht of het opstalrecht overdragen aan RIT.

Alsdan zal RIT in de plaats treden van NS ter zake van de economische gerechtigdheid van NSVastgoed en zullen RIT en NSVastgoed onverwijld na de overdracht hun rechtsverhouding nader vaststellen op basis van de RIT-overeenkomst en de Algemene Voorwaarden onder - indien van toepassing - instandhouding van de economische gerechtigdheid tot het desbetreffende gebouw, werk en/of de desbetreffende beplantingen van de desbetreffende Dochtermaatschappij.

17.3. NS zal zonedig voor de uitvoering van het bepaalde in de artikelen 17.1 en 17.2 het

## Kadaster

desbetreffende beperkt recht splitsen als bedoeld in artikel 5:91, lid 2, Burgerlijk Wetboek.

Indien voor een splitsing van een beperkt recht de toestemming van de eigenaar is vereist en de eigenaar deze weigert en het bepaalde in artikel 5:91, lid 4, Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is of niet meer van toepassing kan zijn, zal NS bindend vaststellen aan welke partij het beperkt recht wordt vervreemd en op welke wijze vervolgens uitvoering kan worden gegeven aan het in de artikelen 17.1 en 17.2 bepaalde.

### Artikel 18.

#### Over- en onderbouwingsrecht.

18.1. NSVastgoed heeft tot en met eenendertig december tweeduizendvier een exclusief recht tot benutting van commerciële mogelijkheden van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur die niet is gelegen binnen een stationsomgeving, door middel van over- en/of onderbouwning daarvan.

18.2. NSVastgoed heeft een exclusief recht tot benutting van commerciële mogelijkheden van de railverkeers- en vervoersinfrastructuur die is gelegen in een stationsomgeving, door middel van een over- en/of onderbouwning daarvan.

Dit recht duurt tot en met eenendertig december tweeduizendvier.

Voor de expiratie van dit recht zullen NSVastgoed en RIB overleggen over een ver-

lenging van het recht met een periode van tien jaar.

Vervolgens zal voor iedere expiratie overleg plaatsvinden tussen NSVastgoed en RIB over een verlenging van het recht met een periode van telkens tien jaar.

- 18.3. Indien RIT railverkeers- en vervoersinfrastructuur vervreemdt, zal RIT de in dit artikel 18 bedoelde verplichtingen door middel van een kettingbeding opleggen aan haar rechtsopvolgers en zulks namens NSVastgoed aanvaarden, indien de verplichting ten aanzien van de te vervreemden railverkeers- en vervoerinfrastructuur alsdan nog van kracht is.
- 18.4. Het in artikel 18.1 en/of 18.2 bedoelde recht van NSVastgoed is niet overdraagbaar, verpandbaar of vatbaar voor een beslag.
- 18.5. Indien NSVastgoed gebruik maakt van haar in artikel 18.1 of 18.2 bedoelde recht zullen, op eerste verzoek van NSVastgoed:
- (i) NSVastgoed en RIB onverwijld overleggen over de vaststelling van de bepalingen betreffende de vestiging van een beperkt recht ter zake van de desbetreffende door NSVastgoed te realiseren onder- of overbouwning;
  - (ii) de sub (i) bedoelde bepalingen worden vastgesteld op basis van het in artikel 10 en overige in de Algemene Voorwaarden opgenomen artikelen bepaalde.



## Kadaster

Bereiken NSVastgoed en RIB binnen een redelijke termijn geen overeenstemming, dan is sprake van een geschil.

- 18.6. Indien RIB en NSVastgoed overeenstemming hebben bereikt over de in artikel 18.5 bedoelde bepalingen, zal RIT die overeenkomst respecteren en als goederenrechtelijke gerechtigde de desbetreffende overeenkomst uitvoeren.

### Artikel 19.

#### Publieke taken van RIB.

De uit De RIT-overeenkomst, de inbrengovereenkomsten, een Akte, de Algemene Voorwaarden en nadere uit de hiervoor bedoelde overeenkomsten voortkomende overeenkomsten voortvloeiende privaatrechtelijke verplichtingen van RIB reiken niet verder dan tot hetgeen redelijkerwijs van RIB mag worden verlangd in het kader van haar normale publieke taakuitoefening als de Beheerder.

De in de vorige zin bedoelde privaatrechtelijke verplichtingen kunnen nooit het gevolg hebben dat RIB in strijd met haar publieke taak zou moeten handelen.

### Artikel 20.

#### Diversen.

- 20.1. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen, toestemmingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van deze akte plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen, tenzij anders is bepaald, geschieden per telefax of brief. Indien mededelingen, kennisgevingen, goed-

keuringen, toestemmingen of verzoeken respectievelijk vorderingen per telefax hebben plaatsgevonden respectievelijk zijn ingesteld, dienen deze op straffe van verval binnen veertien dagen per brief te worden bevestigd, waarbij de datum van verzending van de telefax geldt als datum van ontvangst.

- 20.2. De Algemene termijnenwet is op de Algemene Voorwaarden van toepassing.
- 20.3. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 20.4. De geschillenregeling vermeld in de RIT-overeenkomst is - tenzij daarvan uitdrukkelijk is afgeweken - van toepassing op deze overeenkomst, met dien verstande dat een geschil over de inbreng zal worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter. Indien een partij bij de Algemene Voorwaarden niet een groepsmaatschappij van NS is en die partij betrokken is bij een geschil over de Algemene Voorwaarden, zal dat geschil worden beslecht bij wege van arbitrage conform het bepaalde in Titel 1 van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
- 20.5. Het bepaalde in voorgaande overeenkomsten blijft, voor zover een bepaling niet is uitgewerkt, onverminderd van kracht, tenzij uitdrukkelijk daarvan is of wordt afgeweken in de Algemene Voorwaarden dan wel een Akte.

## Kadaster

Vervolgbad Hyp. 3 en 4

- 20.6. Een weigering van een toestemming en/of een goedkeuring te verlenen op grond van het bepaalde in een Akte of de Algemene Voorwaarden zal:
- (i) dienen te worden gemotiveerd; en
  - (ii) niet op onredelijke gronden kunnen plaats vinden.
- 20.7. Indien een Ondergrond-RIT, een Ondergrond-NSV, een Opstal-RIT of een Opstal-NSV wordt vervreemd, dient de vervreemder in de desbetreffende akte naar de Algemene Voorwaarden te verwijzen en deze - voor zover van toepassing - van toepassing te verklaren.
- 20.8. Afwijkingen van de Algemene Voorwaarden dienen schriftelijk door partijen te worden overeengekomen.
- Wijzigingen van de Algemene Voorwaarden dienen bij notariële akte te worden overeengekomen.
- 20.9. De Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als **de Algemene Voorwaarden Vastgoed**.
- 20.10. Terstond na het verlijden van deze akte zal een kopie van het in artikel 7.7 bedoelde convenant worden gehecht aan een door Mr H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, te verlijden akte van depot.
- Alleen partijen zijn bevoegd afschriften van die akte van depot en/of de daaraan gehechte bijlagen op te vragen.
- Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Van de volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een heden voor mij, notaris, verleden akte.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de comparant is opgegeven en hij heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

(get.): Ph.J.R. van Rooijen, Breedveld.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(get.): Breedveld.

De ondergetekende, Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris te Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

